

SE DONNER LES MOYENS DE RÉUSSIR

Mémoire du Comité logement Lachine-LaSalle (CLLL)

Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal
dans le cadre des consultations en amont du Plan particulier d'urbanisme
visant le développement du secteur Lachine-Est

Version 5 avril 2019

Pour consulter directement la liste des recommandations

Les recommandations sont présentées en titres et en sous-titres de section et sont numérotées en fonction de leur paragraphe d'intégration au mémoire. De cette façon, le sommaire énumère toutes les recommandations du mémoire.

Pour un premier aperçu de notre point de vue et une mise en contexte rapide

Lire aussi la présentation en six points : pages 7 à 10

Les défis d'un développement inclusif sont les suivants :

- 1) Prévoir des logements, des services de proximité et une vie de quartier qui demeurent accessibles à la population actuelle de Lachine-Est.
 - 2) Mettre en place des stratégies pour minimiser les effets de ce développement sur l'accessibilité des logements dans les secteurs limitrophes.
- L'ampleur de la tâche nécessite l'utilisation de tous les moyens qui sont à notre disposition pour réussir.
 - Le présent mémoire vise à discuter de ces moyens et à exposer l'actuelle position du CLLL concernant leur mise en application.
 - En plus d'être destiné aux travaux de l'OCPM, par ce mémoire le CLLL souhaite interpeller les citoyens et les différents organismes ou instances concernés par les enjeux d'accès au logement liés au développement de Lachine-Est.
-

Comité logement Lachine-LaSalle
426, rue Saint-Jacques Lachine QC H8R 1E8

Équipe de rédaction
Daniel Chainey
Ambroise Oriol

SOMMAIRE ET LISTE DES RECOMMANDATIONS

PRÉSENTATION	7
A) La complémentarité avec le mémoire de la Table habitation de Lachine	7
B) Définition : « logement communautaire »	7
C) Lachine-Est	7
D) Les préoccupations qui fondent l’opinion de notre mémoire	7
E) Synthèse de l’opinion qui est derrière chacune des recommandations de notre mémoire	9
F) Bref état de la situation sur le plan stratégique	9
1. POUR RÉALISER UN DÉVELOPPEMENT INCLUSIF ET ACCESSIBLE À UNE DIVERSITÉ DE MÉNAGES ET DE PERSONNES :	13
1.1 Au moins 20 % des logements qui seront construits dans l’ensemble du secteur en réaménagement devraient être des logements locatifs de type communautaire sous forme de coopératives d’habitation et d’organismes sans but lucratif d’habitation (coop et OSBL d’habitation). Cela correspond à un objectif minimal de 960 logements pour un développement total de 4800 logements.	13
1.2 Au moins 50 % des logements communautaires ainsi construits doivent offrir un loyer calculé en fonction du revenu des occupant.e.s et se situer à 25 % de ces revenus.....	13
2. POUR UN DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES STRATÉGIQUE ET AXÉ SUR LES BESOINS LOCAUX :	13
2.1 Toute instance devrait tenir compte de l’avis de la Table habitation de Lachine dans le processus de décision concernant l’attribution du financement pour des projets de développement de logements sociaux et communautaires.....	13
3. POUR SE DONNER LES MOYENS DE RÉUSSIR L’INCLUSION D’AU MOINS 20% DE LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES	13
3.1 L’adoption et la mise en application rapides du projet de règlement de la Ville de Montréal sur l’offre de logement social, abordable et familial.....	13
3.1.1 Délai d’adoption : S’assurer de l’adoption dudit règlement dans les délais requis, afin qu’il puisse être utilisé pleinement dans Lachine-Est.	13
3.1.2 Application rapide pour les grands chantiers de rénovation urbaine : Au besoin, mettre en application le nouveau règlement plus rapidement pour les grands chantiers de rénovation urbaine comme celui de Lachine-Est.	13
3.1.3 Le règlement devrait permettre d’augmenter le pourcentage d’inclusion exigible au-dessus de 20 % pour les grands chantiers de réaménagement urbain.	13
3.1.4 Le règlement devrait permettre d’augmenter le pourcentage d’inclusion exigible au-dessus des 20 % pour les cas de changement d’affectation de grands immeubles.	13
3.1.5 Adopter un règlement contraignant : Nous sommes d’avis que ce règlement devrait s’appliquer à tout projet résidentiel visant à offrir des logements en copropriétés divisées, peu importe le	

nombre de logements, qu'il soit réalisé en construction neuve ou en transformation de bâtiment non résidentiel.	14
3.1.6 Prévoir des alternatives, comme le versement d'une somme d'argent ou la construction sur un autre site, uniquement en cas d'impossibilité d'inclure les logements sur le site du projet résidentiel.	14
3.1.7 Prioriser la construction plutôt que la contribution financière :	14
3.1.7.1 L'exigence d'une inclusion de 20 % de logements sociaux devrait être majorée à un pourcentage significativement plus élevé, lorsque ce pourcentage est utilisé pour le calcul d'une contribution financière, plutôt que pour établir le nombre de logements à construire.	15
3.1.7.2 Une majoration moindre du pourcentage d'inclusion que celui utilisé pour la contribution financière pourrait être utilisée si les logements sont réalisés sur un autre site de la localité jugé stratégique.	15
3.1.7.3 La somme versée pour compenser la réalisation des logements devrait refléter la valeur qu'aurait eue la contribution du demandeur de permis si le nombre majoré de logements avait été construit sur le site.	15
3.1.8 Ne pas utiliser les contributions financières pour pallier le financement public	15
3.2 Revoir l'application de Stratégie d'inclusion qui semble actuellement prévue pour les terrains commerciaux situés près de Saint-Joseph et de la 6^e Avenue	15
3.2.1 Vérifier la justesse de sa classification de la valeur des terrains dans Lachine et, le cas échéant, établir les distinctions nécessaires pour le secteur en réaménagement et pour les secteurs limitrophes	15
3.2.2 Vérifier la pertinence de créer un poste ou une instance pouvant être de taille réduite, mais possédant les ressources nécessaires pour faire du repérage, examiner les possibilités de développement et d'inclusion de logements communautaires et, en lien avec les instances municipales locales et le milieu communautaire, en faire la promotion.	17
3.2.3 Vérifier la possibilité que les terrains commerciaux situés près de la 6 ^e Avenue et du boulevard Saint-Joseph puissent aussi recevoir du logement communautaire.	17
3.2.4 Ne pas utiliser les compensations financières versées dans le cadre de la Stratégie d'inclusion pour pallier le financement public (pour les mêmes raisons soulevées au point 3.1.8 concernant le projet de règlement d'inclusion, cf. 3.1.8).....	18
4. NE PAS SE LIMITER AUX PRATIQUES D'INCLUSION DE LOGEMENTS COMMUNAUTAIRES	18
4.1 Prioriser les appuis du Conseil d'arrondissement aux projets de coopératives et d'OSBL d'habitation qui se réaliseront dans le secteur en réaménagement ou dans les secteurs limitrophes comme le Vieux-Lachine.	18
4.2 La Ville de Montréal devrait acquérir des terrains dans ces mêmes secteurs pour la réalisation de projets sociaux et communautaires.....	18
4.2.1 Utiliser prioritairement les compensations financières de la stratégie d'inclusion et du futur règlement de la Ville de Montréal sur l'offre de logement social, abordable et familial pour des acquisitions foncières dans le secteur en réaménagement ou dans les secteurs limitrophes comme le Vieux-Lachine.....	18

4.2.2	Utiliser les compensations financières pour assumer la perte liée à la revente des terrains à un prix d'acquisition viable pour le programme AccèsLogis (prix actuellement fixé à 12 000 \$ par logements constructibles sur le terrain).....	18
4.2.3	Droit de préemption : l'habitation étant l'une des finalités pour lesquelles Montréal peut maintenant exercer un droit de préemption; tout le secteur visé par le PPU ayant été désigné comme l'un des secteurs sur lequel ce droit peut être exercé; la capacité de réaliser des projets d'habitation communautaire viable par l'exercice de ce droit doit être vérifiée et, le cas échéant, planifiée.	18
4.3	Faire des représentations pour obtenir la réalisation, sur ces mêmes secteurs, d'une part importante des 15 000 unités de logements communautaires des programmations antérieures qui n'ont pas pu être réalisés.....	18
4.4	Faire des représentations pour que les gouvernements du Québec et du Canada investissent les sommes nécessaires pour de nouvelles unités du programme AccèsLogis-Montréal.....	19
5.	AUTRES MESURES POUR PROTÉGER L'ACCESSIBILITÉ DES SECTEURS LIMITROPHES AU RÉAMÉNAGEMENT ET POUR FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT INTÉGRÉ À L'ENSEMBLE DE LACHINE-EST	19
5.1	Rendre accessible et diffuser de l'information sur le contrôle des loyers, le droit au maintien dans les lieux des locataires et sur les avis et conditions à respecter concernant ce droit.....	19
5.2	La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) de Lachine devrait transmettre au Comité logement Lachine-LaSalle ou à la Table habitation, à intervalle régulier, la liste des permis de rénovation et de changement d'affectation octroyé.	19
5.3	Abroger le Règlement sur la conversion des immeubles locatifs en copropriété divisée de l'arrondissement Lachine (RCA06-19016)	19
	Parce qu'il faut protéger les logements locatifs existants	19
	Parce que la conversion n'est pas une mesure d'accession à la propriété valable	20
5.4	Faire une application rigoureuse du règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements, afin de préserver la disponibilité et l'abordabilité des logements locatifs dans les secteurs limitrophes au secteur en réaménagement.	20
5.5	Opter pour que les besoins en école primaire ou secondaire soient comblés par des institutions publiques sur le territoire en réaménagement	21
5.6	Travailler à obtenir le nombre de places nécessaires en Centre de la petite enfance (CPE)	21
5.7	Adopter une trame de rue qui favorise l'accès de toute la population lachinoise aux nouveaux espaces aménagés, aux équipements urbains, aux services et à la desserte commerciale. Par exemple, lorsque c'est possible, prolonger la trame de rue existante dans le secteur en développement.	21
6.	LES INSTANCES MUNICIPALES DOIVENT TENTER D'INTÉGRER LES PRÉOCCUPATIONS PORTÉES PAR L'ORGANISME « IMAGINE LACHINE-EST ».....	21

PRÉSENTATION

A) La complémentarité avec le mémoire de la Table habitation de Lachine

Ce mémoire se veut complémentaire au mémoire de la Table habitation de Lachine de laquelle le CLLL est membre. Nous avons donc collaboré au mémoire de la Table habitation qui expose les besoins de logements sociaux et énonce des préoccupations concernant les effets du développement de Lachine-Est sur les quartiers limitrophes.

Le présent mémoire s'applique moins que celui de la Table habitation à démontrer le besoin d'inclure des logements communautaires dans le réaménagement projeté. En contrepartie, il développe davantage les recommandations concernant les actions à mettre de l'avant, afin de réussir ce développement inclusif.

B) Définition : « logement communautaire »

Dans le mémoire, les termes « *logement communautaire* » sont utilisés pour désigner des logements offerts par des coopératives et des OSBL d'habitation et dont le loyer d'une partie importante des logements est calculé en fonction des revenus des occupants et s'établit à 25 % de ces revenus. Pour les projets réalisés avec le programme AccèsLogis, la part des logements offrant un loyer situé à 25 % des revenus des occupants se situe entre 20 % et 50 % du total des logements. Les autres logements doivent offrir un loyer situé entre 70 % et 95 % du loyer médian montréalais.

C) Lachine-Est

Actuellement utilisé pour désigner les anciens secteurs industriels en réaménagement, le nom Lachine-Est désigne avant tout le secteur qui s'étend vers l'est, de la 32^e Avenue jusqu'au quartier Saint-Pierre. Il y a plusieurs années, les gens disaient plus souvent « le bas de Lachine » pour désigner ce secteur. Lachine-Ouest correspond au secteur qui, à partir de la 32^e Avenue, s'étend vers l'ouest jusqu'à Dorval (« le haut de Lachine »).

- Au recensement de 2016, Lachine-Est et Saint-Pierre comptent 13 550 logements occupés sur un total de 19 915 pour l'ensemble de Lachine, soit 67 % des logements.
- 65,3 % de ces ménages de Lachine-Est et Saint-Pierre sont locataires (40,2 % des ménages occupant Lachine-Ouest sont locataire)
- Comparaison des indicateurs de défavorisation entre Lachine-Est/St-Pierre et Montréal **

	Défavorisation sociale			Défavorisation matérielle		
	Mariées, divorcées ou veuves	Familles monoparentales	Personnes seules	Sans diplôme d'études secondaires	Taux d'emploi	Revenu moyen
Lachine-Est et St-Pierre	19,2 %	43,3 %	20,1 %	24,4 %	57,5 %	34 802 \$
Montréal	15,5 %	34,0 %	19,1 %	17,8 %	58,3 %	40 079 \$

Statistique Canada (Recensement 2016)

D) Les préoccupations qui fondent l'opinion de notre mémoire

- Le développement résidentiel de Lachine-Est augmentera significativement la population lachinoise. Le potentiel de développement prévu de 80 logements par l'hectare correspond à 4 800 nouveaux logements. Ces logements supplémentaires représentent une augmentation de 24 % des logements à Lachine¹. Pour Lachine-Est, cette augmentation serait de 35 %.
- Ce développement vise donc à répondre à des besoins plus larges que ceux des Lachinois.

¹ Lors du recensement Canada 2016, Lachine comportait 19 915 logements privés occupés.

- Les populations lachinoise et montréalaise sont respectivement constituées à 63,3 % et 57,3 % de ménages locataires. Dans Lachine-Est, 65,3 % des ménages sont locataires.²
- Les ménages locataires lachinois et montréalais ont des problèmes d'accès au logement (disponibilité, prix, qualité, grandeur). Les taux d'inoccupation des logements locatifs sont actuellement très bas et les loyers sont élevés. Surtout pour les logements familiaux.³
- Le développement de plus de 4 000 logements est une occasion unique pour mettre en place des solutions à ces problèmes d'accès au logement locatif.
- L'acquisition d'un logement conçue pour un propriétaire occupant est une solution qui ne sera accessible qu'à une partie restreinte des locataires lachinois et montréalais.

À titre d'indication, les logements les moins chers⁴ de la 2^e phase du développement Villanova (terrains de la Jenkins valve) sont actuellement affichés en ligne aux prix suivants :

Nombre de chambres à coucher	Prix avant taxes	Prix après taxes
1 c.c.	À partir de 205 900 \$	À partir de 223 641 \$
2 c.c.	À partir de 309 900 \$	À partir de 350 729 \$
3 c.c.	À partir de 347 900 \$	À partir de 502 713 \$

L'achat d'un de ces condos est inabordable pour la plus grande partie des ménages locataires. Cela reste vrai même pour des condos qui seraient moins luxueux (malgré que dans le tableau précédent, il s'agit déjà du prix dit de base) et construit avec le programme AccèsCondo de la Société d'habitation du Québec. Nous revenons sur cette question plus en aval dans le présent mémoire.

- Entre 2011 et 2016, le nombre de condos a augmenté de 41,9 % à Lachine⁵ et de 72 % dans Lachine-Est⁶. Pour la même période, le nombre de condos a augmenté de 25 % à Montréal⁷. Le CLLL constate déjà des effets de gentrification sur le terrain.
- L'arrivée encore plus massive et non diversifiée d'une population beaucoup plus nantie que la population des quartiers limitrophes serait un facteur d'accélération et d'accroissement des effets de la gentrification qui se font déjà sentir. Pour la majorité des Lachinois et des Montréalais qui est locataire, une telle situation entraînerait une aggravation de leurs difficultés d'accès au logement locatif (augmentation de loyer, pression sur le maintien dans les logements par des reprises de possession, des évictions pour changement d'affectation, agrandissement ou subdivision, des expulsions pour travaux majeurs, etc.).
- À l'issu du développement résidentiel prévu, 10 000 personnes pourraient s'ajouter aux 42 925 personnes qui composent la population lachinoise (2016), soit une augmentation de 23 %. Pour sa part, la population de Lachine-Est de 13 520 à 23 520 personnes, soit une augmentation de 73 %.

² Portrait statistique de la population du territoire de l'arrondissement de Lachine, Rédaction : Christian Paquin, CIUSS de l'Ouest-de-l'Île, février 2018, page 122.

NB. Dans ce portrait statistique, le secteur Lachine-Est est délimité du nord au sud entre l'autoroute et le lac Saint-Louis et, de l'ouest à l'est, entre la 32^e avenue et les limites est de l'arrondissement (incluant ainsi Saint-Pierre).

³ Sur la question des besoins en logements locatifs, se référer au mémoire de la Table habitation de Lachine qui est présenté dans le cadre des mêmes consultations publiques.

⁴ La publicité présente ces prix comme ceux « à partir » desquels ces logements sont vendus. Il s'agit normalement des prix pour les logements moins bien situés, les moins grands et sans aucun élément optionnel.

⁵ Portrait statistique de la population du territoire de l'arrondissement de Lachine, Rédaction : Christian Paquin, réalisé pour l'arrondissement Lachine, février 2018, page 122.

NB. Dans ce portrait statistique le secteur Lachine-Est est délimité du nord au sud entre l'autoroute et lac Saint-Louis et, de l'ouest à l'est, entre la 32^e avenue et les limites est de l'arrondissement (incluant ainsi Saint-Pierre).

⁶ Ibid.

⁷ Ibid

E) Synthèse de l'opinion qui est derrière chacune des recommandations de notre mémoire

- Cet accroissement de la population de Lachine doit être diversifié, comme le sont les besoins. Une offre importante de logements locatifs abordables doit donc être planifiée.
- Lachine-Est est une occasion exceptionnelle de résoudre une partie des problèmes d'accès au logement locatif qui sont présents à Montréal et à Lachine.
- Un développement inclusif qui ne met pas de côté les besoins d'une très grande partie des populations lachinoises et montréalaises relève de l'intérêt général et s'impose aux décideurs et planificateurs publics comme une responsabilité.
- Le réaménagement des anciens sites industriels en friches de Lachine-Est doit prévoir des logements, des services de proximité et une vie de quartier qui demeurent accessibles à la population actuelle de Lachine-Est. Ce réaménagement doit aussi se réaliser dans une optique de préservation de ces mêmes conditions dans les secteurs limitrophes.
- Il nous apparaît donc impératif : 1) d'utiliser tous les moyens qui sont à notre disposition pour réussir l'inclusion d'au moins 20 % de logements communautaires
2) et de prendre des mesures pour minimiser les effets de la gentrification dans les secteurs limitrophes.

Le présent mémoire vise à discuter de ces moyens et à exposer l'avis du CLLL sur leur mise en application.

F) Bref état de la situation sur le plan stratégique

- En 2005, la Ville de Montréal a adopté la *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*. Cette stratégie consiste à assujettir les demandes de modifications réglementaires majeures à l'inclusion de logements dits abordables⁸.
- Le règlement de zonage permet déjà une construction résidentielle de plusieurs étages et une densité importante du nombre de logements sur la plus grande partie du secteur visé par le PPU.
- Seuls les terrains de l'ancien concessionnaire automobile et du garage Pneus Lachine situés au coin du boulevard Saint-Joseph et de la 6^e Avenue sont toujours sous l'effet d'un zonage qui n'autorise pas l'usage résidentiel. Une modification réglementaire majeure est donc nécessaire au projet résidentiel.
- Pour la plus grande partie du secteur à réaménager, les instances municipales bénéficient donc de peu de pouvoir de négociation avec les promoteurs⁹. Cette situation s'est répercutée sur les terrains de l'ancienne Jenkins où le chantier en cours ne prévoit aucune inclusion de logements communautaires.
- À l'inverse, ce pouvoir de négocier l'inclusion de logements communautaires reste entier sur les anciens terrains du concessionnaire automobile et ceux du garage Pneus Lachine (coin 6^e Avenue et St-Joseph).

⁸ « Aux fins de la stratégie d'inclusion, un logement est considéré comme abordable lorsque son loyer ou son hypothèque mensuels (incluant les taxes foncières et les frais de chauffage) ne dépasse pas la capacité de payer d'un ménage donné, soit 30 % de son revenu mensuel brut. » (Extrait de : *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels*, Ville de Montréal, 2005, page 2)

⁹ Le pourcentage d'inclusion prévue à la Stratégie montréalaise s'applique au nombre de logements supplémentaires que la modification réglementaire permet.

- Toutefois, depuis 2017, deux lois du Québec permettent à la ville de Montréal de se doter d'un règlement lui permettant d'assujettir la délivrance de tout permis de construction résidentielle à la conclusion d'une entente, afin d'inclure des logements abordables, sociaux ou familiaux¹⁰.
- La ville de Montréal a fait connaître son intention d'adopter un règlement qui lui permettrait d'utiliser ces nouveaux pouvoirs. Une obligation d'inclusion pourrait donc être applicable dans tout le développement restant de Lachine-Est. L'adoption dudit règlement est prévue pour la fin de l'année 2019. Les médias ont toutefois récemment rapporté que ce règlement ne serait appliqué qu'à partir de janvier 2021.
- La Loi sur la Métropole¹¹ adoptée en 2018 a octroyé à la Ville de Montréal le pouvoir d'adopter un règlement lui permettant d'exercer un droit de préemption. Une réglementation municipale a ensuite été adoptée. Tout le secteur visé par le PPU Lachine-Est a été désigné comme l'un des 10 secteurs de planification urbaine sur lesquels ce droit peut être exercé¹². Or, l'habitation est l'une des fins pour lesquelles le droit de préemption peut être exercé sur le territoire du PPU.

¹⁰ **Loi augmentant l'autonomie et les pouvoirs de la Ville de Montréal, métropole du Québec** Article 18 : L'annexe C de cette charte est modifiée par l'insertion, après l'article 177, de la sous-section suivante :

177.1. La Ville peut, par règlement et conformément à des orientations, à des objectifs, à des stratégies et à des cibles définis à cette fin dans le plan d'urbanisme, assujettir la délivrance de tout permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la Ville en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable ou familial.

Cette entente peut, conformément aux règles prévues dans le règlement, prévoir la construction d'unités de logement abordable ou familial, le versement d'une somme d'argent ou la cession d'un immeuble en faveur de la Ville.

Tout montant et tout terrain ainsi obtenu doivent être utilisés, par la Ville, à des fins de mise en œuvre d'un programme de logements abordables ou familiaux.

Loi sur l'aménagement urbain et l'urbanisme, Art. 145.30.1. Toute municipalité peut, par règlement et conformément à des orientations définies à cette fin dans le plan d'urbanisme, assujettir la délivrance de tout permis pour la construction d'unités résidentielles à la conclusion d'une entente entre le demandeur et la municipalité en vue d'améliorer l'offre en matière de logement abordable, social ou familial.

Cette entente peut, conformément aux règles prévues dans le règlement, prévoir la construction d'unités de logement abordable, social ou familial, le versement d'une somme d'argent ou la cession d'un immeuble en faveur de la municipalité.

Toute somme et tout immeuble ainsi obtenu doivent être utilisés, par la municipalité, à des fins de mise en œuvre d'un programme de logements abordables, sociaux ou familiaux.

¹¹ Loi augmentant l'autonomie et les pouvoirs de la Ville de Montréal, métropole du Québec

¹² RÈGLEMENT DÉTERMINANT LES SECTEURS DE PLANIFICATION URBAINE SUR LESQUELS LE DROIT DE PRÉEMPTION PEUT ÊTRE EXERCÉ ET LES FINS POUR LESQUELLES DES IMMEUBLES PEUVENT Y ÊTRE AINSI ACQUIS, VILLE DE MONTRÉAL, NOVEMBRE 2018, ARTICLE 2

- 1. Pour réaliser un développement inclusif et accessible à une diversité de ménages et de personnes :**
 - 1.1 Au moins 20 % des logements qui seront construits dans l'ensemble du secteur en réaménagement devraient être des logements locatifs de type communautaire sous forme de coopératives d'habitation et d'organismes sans but lucratif d'habitation (coop et OSBL d'habitation). Cela correspond à un objectif minimal de 960 logements pour un développement total de 4800 logements.**
 - 1.2 Au moins 50 % des logements communautaires ainsi construits doivent offrir un loyer calculé en fonction du revenu des occupant.e.s et se situer à 25 % de ces revenus.**

- 2. Pour un développement de logements communautaires stratégique et axé sur les besoins locaux :**
 - 2.1 Toute instance devrait tenir compte de l'avis de la Table habitation de Lachine dans le processus de décision concernant l'attribution du financement pour des projets de développement de logements sociaux et communautaires**

- 3. Pour se donner les moyens de réussir l'inclusion d'au moins 20% de logements communautaires**
 - 3.1 L'adoption et la mise en application rapides du projet de règlement de la Ville de Montréal sur l'offre de logement social, abordable et familial¹³**
 - 3.1.1 Délai d'adoption :**

S'assurer de l'adoption dudit règlement dans les délais requis, afin qu'il puisse être utilisé pleinement dans Lachine-Est.
 - 3.1.2 Application rapide pour les grands chantiers de rénovation urbaine :**

Au besoin, mettre en application le nouveau règlement plus rapidement pour les grands chantiers de rénovation urbaine comme celui de Lachine-Est.
 - 3.1.3 Le règlement devrait permettre d'augmenter le pourcentage d'inclusion exigible au-dessus de 20 % pour les grands chantiers de réaménagement urbain.**

Les projets de l'envergure de celui de Lachine-Est sont plus susceptibles de créer des zones d'exclusion pour la population locale. D'une part, sur le site lui-même, où une trop forte présence d'une nouvelle population mieux nantie pourrait se traduire par une desserte commerciale et une vie communautaire qui ne correspond pas aux besoins des ménages de la population locale. D'autre part, cet effet d'exclusion peut se propager aux quartiers limitrophes par les effets de ce qui est convenu d'appeler la gentrification.
 - 3.1.4 Le règlement devrait permettre d'augmenter le pourcentage d'inclusion exigible au-dessus des 20 % pour les cas de changement d'affectation de grands immeubles.**

Ces immeubles ont souvent un volume plus important que le cadre bâti environnant. Il représente alors une possibilité de créer un nombre important de logements. Cette clause aurait pour objectif de permettre aux autorités municipales d'introduire du logement communautaire dans le développement des quartiers. L'exigence d'un nombre majoré de logements communautaires pourrait avoir comme résultat d'inclure un nombre plus élevé

¹³ Il s'agit du règlement qui permettra à la Ville de Montréal d'assujettir toute demande de permis de construire à l'augmentation de l'offre de logements familiaux, sociaux ou abordables. cf. section titrée BREF ÉTAT DE LA SITUATION AU NIVEAU STRATÉGIQUE, page 10 (avant dernier pixel).

de logements ou de favoriser l'acquisition de ces immeubles par des coopératives et des OSBL d'habitation.

3.1.5 Adopter un règlement contraignant :

Nous sommes d'avis que ce règlement devrait s'appliquer à tout projet résidentiel visant à offrir des logements en copropriétés divisées, peu importe le nombre de logements, qu'il soit réalisé en construction neuve ou en transformation de bâtiment non résidentiel.

Tel qu'annoncé par la Ville de Montréal, l'application de cette réglementation doit contraindre les promoteurs à inclure au moins 20 % de logements sociaux et communautaires. Ce 20 % étant calculable sur la totalité du projet résidentiel (comprenant donc les unités sociales et communautaires).

L'administration municipale doit aller de l'avant, malgré l'opposition actuelle du lobby des grands promoteurs immobiliers comme l'Institut de développement urbain du Québec. L'intérêt collectif doit s'imposer malgré les menaces des promoteurs de se détourner du développement résidentiel montréalais pour profiter d'un avantage concurrentiel des banlieues que créerait ce nouveau règlement. Il en résulterait, selon ce lobby, le départ des familles vers la périphérie de Montréal.

Pour contrebalancer l'argument de l'exode vers la banlieue, déjà en 2009, la Commission du logement social mise sur pied par la Communauté métropolitaine de Montréal concluait que le développement du logement social était devenu essentiel pour permettre à Montréal de conserver son caractère attractif et la diversité de la main-d'œuvre sur son territoire¹⁴.

Un développement qui privilégie les intérêts particuliers des promoteurs immobiliers au détriment des besoins de l'ensemble de la population n'est aucunement souhaitable. Nous croyons préférable d'attendre des développeurs intéressés plutôt que de permettre un développement qui ne respecte pas les besoins de la diversité locale et montréalaise, surtout pour un secteur d'importance comme Lachine-Est.

Par ailleurs, nous nous questionnons sur les possibilités que les terrains deviennent plus accessibles pour la construction directe de logements communautaires, s'ils sont moins attrayants pour la construction de condominiums.

3.1.6 Prévoir des alternatives, comme le versement d'une somme d'argent ou la construction sur un autre site, uniquement en cas d'impossibilité d'inclure les logements sur le site du projet résidentiel.

Dans les cas où le nombre de logements obtenu par l'application du règlement d'inclusion est insuffisant pour viabiliser un projet de logements communautaires sur le site, le règlement doit permettre que l'entente avec le demandeur de permis puisse conduire au versement d'une somme d'argent ou à la cession d'un terrain en faveur de la municipalité; comme le permettent les deux lois auxquels nous nous référons. Le recours à ces alternatives ne devrait pas être une option facultative.

3.1.7 Prioriser la construction plutôt que la contribution financière :

D'autres difficultés d'inclusions que le nombre insuffisant de logements peuvent exister. Le règlement doit prévoir des incitatifs pour favoriser la recherche de solutions pour la construction des logements plutôt que le recours à la contribution financière.

¹⁴ Communauté métropolitaine de Montréal, Le Plan d'action métropolitain pour le logement social et abordable, 2009-2013, juillet 2009

- 3.1.7.1 L'exigence d'une inclusion de 20 % de logements sociaux devrait être majorée à un pourcentage significativement plus élevé, lorsque ce pourcentage est utilisé pour le calcul d'une contribution financière, plutôt que pour établir le nombre de logements à construire.**
- 3.1.7.2 Une majoration moindre du pourcentage d'inclusion que celui utilisé pour la contribution financière pourrait être utilisée si les logements sont réalisés sur un autre site de la localité jugé stratégique.**
- 3.1.7.3 La somme versée pour compenser la réalisation des logements devrait refléter la valeur qu'aurait eue la contribution du demandeur de permis si le nombre majoré de logements avait été construit sur le site.**

3.1.8 Ne pas utiliser les contributions financières pour pallier le financement public

Toute somme versée pour compenser une impossibilité de construire sur le site devrait être utilisée pour l'achat de terrains ou d'immeubles destinés à la réalisation de projets de logements communautaires dans l'arrondissement du projet à l'origine de la contribution. Ces sommes ne devraient pas pouvoir être utilisées pour pallier le manque de financement public du programme AccèsLogis en aidant des projets déjà en cours.

3.2 Revoir l'application de Stratégie d'inclusion¹⁵ qui semble actuellement prévue pour les terrains commerciaux situés près de Saint-Joseph et de la 6^e Avenue

3.2.1 Vérifier la justesse de sa classification de la valeur des terrains dans Lachine et, le cas échéant, établir les distinctions nécessaires pour le secteur en réaménagement et pour les secteurs limitrophes

Depuis 2015, la stratégie d'inclusion attribue une valeur uniforme à tous les terrains de Lachine, sauf ceux de Saint-Pierre, aux fins du calcul de la valeur de la contribution des promoteurs. Or, tel que nous l'expliquons ci-dessous, une sous-évaluation de la valeur marchande des terrains du secteur en réaménagement créerait un contre incitatif à la construction des logements sur le site.

Nous nous questionnons sur la présence possible de cet effet contre incitatif pour les terrains commerciaux de l'ancien site du concessionnaire automobile (coin Saint-Joseph et 6^e Avenue) et pour ceux du garage Pneus Lachine qui sont à proximité. La problématique devra toutefois être surveillée pour le reste du secteur en réaménagement, dans le cadre du règlement projeté par la Ville de Montréal sur l'offre de logement social, abordable et familial (c.f. point 3.1, du présent mémoire)

Explication

Depuis 2005, l'approche incitative de la stratégie d'inclusion consiste à établir une contribution plus onéreuse pour le promoteur immobilier, lorsque la réalisation des logements est compensée par le versement d'une somme d'argent. Or, il nous apparaît que dans certains cas, la modification introduite en 2015 dans la façon de déterminer la valeur marchande du terrain destiné à l'inclusion des logements sociaux risque de produire l'incitatif inverse de celui recherché.

En effet, dans le cadre de la Stratégie d'inclusion, le promoteur immobilier doit céder la partie de terrain nécessaire aux logements sociaux pour un montant inférieur à sa valeur marchande. Le montant versé au promoteur pour ce terrain équivaut à 12 000 \$ par logements à construire sur le terrain. La perte encourue par le promoteur établit ainsi la

¹⁵ Il est ici question de la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels adoptée en 2005 et modifiée en 2015 par la Ville de Montréal

valeur de sa contribution (la valeur marchande par logement, moins les 12 000 \$ payés et multipliée par le nombre de logements sociaux que comporte l'inclusion).

Si les logements ne sont pas construits, le promoteur doit verser une contribution financière. Cette contribution doit alors non seulement être équivalente à ce qui aurait été sa perte par logement construit, mais le nombre de logements sur lequel s'applique cette contribution passe de 15 % à 20 % des logements prévus pour l'ensemble du projet immobilier de l'entrepreneur.

Or, depuis 2015, la valeur du terrain n'est plus établie au cas par cas, en fonction de l'évaluation de la juste valeur marchande des terrains dans le secteur du projet. Le calcul de la contribution est maintenant basé sur une valeur marchande prédéterminée et uniforme des terrains par secteurs.

Sept secteurs ont été déterminés pour l'ensemble de la ville de Montréal. Ils sont classés de 1 à 7 en fonction de l'importance de la valeur marchande prédéterminée des terrains; le secteur « 1 » ayant la valeur la plus élevée. Tout l'arrondissement Lachine est classé comme un secteur 6, sauf le quartier Saint-Pierre qui est classé comme secteur 7.

Nous ne possédons pas les compétences pour évaluer la juste valeur marchande des terrains dans le secteur de la 6^e Avenue et Saint-Joseph. Toutefois, malgré que ces terrains nécessitent probablement des travaux d'infrastructure pour les services, il nous apparaît surprenant que ces terrains soient classables parmi les deuxièmes terrains les moins chers à Montréal. Situés près du port de plaisance et de la marina, du parc René-Lévesque, des aménagements du canal Lachine et de la desserte commerciale et culturelle du boulevard Saint-Joseph, ces terrains sont probablement les mieux situés de tout le développement de Lachine-Est. Si les logements ne sont pas construits sur le site, la compensation financière sera la même que si le projet immobilier était situé sur Provost, Louis-Paré ou la 32^e Avenue. La carte de 2015 représentant le découpage des secteurs de Montréal en fonctions des valeurs prédéterminées nous permet de constater des délimitations plus précises et plus diversifiées dans d'autres arrondissements.

En 2015, la valeur marchande prédéterminée des terrains pour les secteurs classés « 6 » était de 23 500 \$ par logement constructible (terrain décontaminé et desservi en infrastructures)¹⁶. En soustrayant le 12 000 \$ payable dans la stratégie d'inclusion, nous obtenons une contribution du promoteur de 11 500 \$ par logement social. À titre de comparaison, pour les terrains classifiés comme secteur « 1 », la contribution est de 29 000 \$ par logement, soit une contribution 2,5 fois plus élevée que pour un secteur classé « 6 »; pour les terrains des secteurs classés « 3 », la contribution de 20 500 \$ par logement, soit 1,8 fois plus élevée que pour un secteur « 6 ». Il faut s'attendre à ce que plusieurs centaines de logements soient construits sur les terrains commerciaux en réaménagement dans le secteur de la 6^e Avenue et Saint-Joseph¹⁷.

Comme dernier point de comparaison, mentionnons que la valeur marchande prédéterminée du terrain de l'ancien hippodrome Blue Bonnets qui est lui aussi voué à un réaménagement urbain de grande envergure est classifiée comme un secteur « 5 ». La contribution y serait donc de 14 000 \$ par logement.

Nous pensons que la préservation de l'effet incitatif en faveur de la construction des logements justifie que l'on vérifie le bien-fondé de la valeur attribuée aux terrains, minimalement dans le secteur en réaménagement et dans le Vieux-Lachine.

¹⁶ Le calcul est basé sur la valeur marchande des terrains prédéterminée par secteurs de marché.

- Une méthode pour leur mise à jour à chaque nouveau rôle d'évaluation serait aussi prévue. Selon l'information disponible sur le site Internet de la Ville de Montréal, les valeurs des derniers rôles triennaux (2017-2018-2019) qui y sont inscrites reflèteraient les conditions du marché au 1er juillet 2015.

¹⁷ Le chiffre de 500 condominiums a été nommé.

3.2.2 Vérifier la pertinence de créer un poste ou une instance pouvant être de taille réduite, mais possédant les ressources nécessaires pour faire du repérage, examiner les possibilités de développement et d'inclusion de logements communautaires et, en lien avec les instances municipales locales et le milieu communautaire, en faire la promotion.

Cette mesure viserait à nous permettre d'être proactifs sur l'application du volet logement social et communautaire de l'actuelle Stratégie d'inclusion et du futur règlement de la Ville de Montréal sur l'offre de logement social, abordable et familial. Elle ne se limiterait pas seulement aux terrains en réaménagement de Lachine-Est.

Ce souci nous vient du fait que le travail d'inclusion apparaît moins avancé pour le logement communautaire que pour les condos dits abordables. Seule une inclusion de logement issu du programme AccèsCondo serait en planification sur les terrains commerciaux qui sont situés près du coin de la 6^e Avenue et du boulevard Saint-Joseph.

Selon les informations disponibles, la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) travaillerait depuis plusieurs années sur un projet d'inclusion de logements familiaux en copropriétés divisées. Ceux-ci seraient réalisés en lien avec le programme AccèsCondo¹⁸. Selon l'information qui circule, il pourrait s'agir de la création d'environ 500 condominiums dont 174 condos seraient réalisés avec le programme AccèsCondo.

La SHDM a le mandat de mettre en application le programme AccèsCondo à Montréal. Nous saluons son excellent travail proactif. Nous nous inquiétons toutefois de l'absence apparente d'un travail comparable pour préparer l'inclusion de logements communautaires.

3.2.3 Vérifier la possibilité que les terrains commerciaux situés près de la 6^e Avenue et du boulevard Saint-Joseph puissent aussi recevoir du logement communautaire.

Une importante partie des terrains de l'ancien concessionnaire automobile et du garage Pneus Lachine serait convoitée pour la réalisation des condos mentionnés au point précédent. Or, il s'agit des mêmes terrains que nous avons pressentis pour la négociation d'une inclusion de logements communautaires.

Nous pensons qu'une approche décloisonnée permettant de négocier aussi des logements communautaires serait plus stratégique pour atteindre les objectifs de la Stratégie d'inclusion. Rappelons que l'adoption de cette Stratégie, en 2005, avait pour objectif « que 15 % des nouvelles unités d'habitation construites sur le territoire de Montréal soient des logements sociaux et communautaires [et] qu'une autre proportion de 15 % des nouvelles habitations soit constituée de logements abordables d'initiative privée (propriétés abordables ou logements locatifs) ». ¹⁹Or, les 174 logements AccèsCondo dont il serait question représentent une inclusion de 35 % s'il s'agit d'un projet de 500 logements, comme on l'a entendu. Alors qu'aucune inclusion de logements AccèsLogis n'est prévue. Un tel programme est certainement l'occasion de réfléchir aux objectifs de la Stratégie d'inclusion.

Ce qui risque pourtant de manquer le plus dans l'ensemble du réaménagement, c'est du logement locatif à coût abordable comme seul le programme AccèsLogis peut en introduire.

¹⁸ Ces condos correspondent à ce que la Stratégie d'inclusion de la Ville de Montréal nomme « logement abordable ». Il va sans dire que ces logements demeureront inaccessibles pour une partie importante des ménages locataires de Lachine. De façon très résumée, ce programme AccèsCondo permet d'obtenir un financement d'aide à l'achat correspondant à 10 % du prix de la propriété et utilisable pour le paiement d'achat initial (mise de fonds). Ce montant est remboursable au moment de la revente du condo, par une somme correspondant à 10 % du prix de revente. Seuls des ménages qui ont accès à un prêt hypothécaire important pourront bénéficier de ce programme d'aide à l'achat.

¹⁹ Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, Ville de Montréal, 2005, page 15. Disponible en ligne.

3.2.4 Ne pas utiliser les compensations financières versées dans le cadre de la Stratégie d'inclusion pour pallier le financement public (pour les mêmes raisons soulevées au point 3.1.8 concernant le projet de règlement d'inclusion, cf. 3.1.8)

4. Ne pas se limiter aux pratiques d'inclusion de logements communautaires

4.1 Prioriser les appuis du Conseil d'arrondissement aux projets de coopératives et d'OSBL d'habitation qui se réaliseront dans le secteur en réaménagement ou dans les secteurs limitrophes comme le Vieux-Lachine.

4.2 La Ville de Montréal devrait acquérir des terrains dans ces mêmes secteurs pour la réalisation de projets sociaux et communautaires.

4.2.1 Utiliser prioritairement les compensations financières de la stratégie d'inclusion et du futur règlement de la Ville de Montréal sur l'offre de logement social, abordable et familial pour des acquisitions foncières dans le secteur en réaménagement ou dans les secteurs limitrophes comme le Vieux-Lachine.

4.2.2 Utiliser les compensations financières pour assumer la perte liée à la revente des terrains à un prix d'acquisition viable pour le programme AccèsLogis (prix actuellement fixé à 12 000 \$ par logements constructibles sur le terrain).

4.2.3 Droit de préemption : l'habitation étant l'une des finalités pour lesquelles Montréal peut maintenant exercer un droit de préemption²⁰; tout le secteur visé par le PPU ayant été désigné comme l'un des secteurs sur lequel ce droit peut être exercé; la capacité de réaliser des projets d'habitation communautaire viable par l'exercice de ce droit doit être vérifiée et, le cas échéant, planifiée.

La ville de Montréal a démontré sa préoccupation pour l'inclusion d'équipements collectifs et institutionnels en notifiant un avis d'assujettissement à un droit de préemption pour certains lots du site de l'entreprise Cintube située au 333 boul. Saint-Joseph. L'utilisation projetée serait la construction d'un centre sportif et d'une école.

Les enjeux liés à l'accessibilité des logements dans le secteur du PPU et les secteurs limitrophes méritent aussi le souci et même l'inquiétude des autorités municipales. Le CLLL est pour sa part très inquiet.

4.3 Faire des représentations pour obtenir la réalisation, sur ces mêmes secteurs, d'une part importante des 15 000 unités de logements communautaires des programmations antérieures qui n'ont pas pu être réalisés.

10 000 de ces unités relevant du programme de la SHQ seraient maintenant débloquées grâce aux sommes accordées dans le budget du Québec 2019-2020²¹.

²⁰ « Le droit de préemption de la Ville de Montréal lui permet d'acheter certains immeubles en priorité sur tout autre acheteur, afin de réaliser des projets au bénéfice de la communauté. » Tiré du site Internet de la Ville de Montréal
Sur le droit de préemption, cf. section titrée BREF ÉTAT DE LA SITUATION AU NIVEAU STRATÉGIQUE, page 10 (dernier pixel).

²¹ Les données de la Société d'habitation du Québec utilisées dans le Plan budgétaire du Québec 2019-2020, nous permettent d'établir que 15 078 logements parmi les 56 174 logements qui ont fait l'objet d'un engagement gouvernemental depuis 1997 n'ont pas été réalisés.

Le budget 2019-2020 prévoit une somme de 260,1 millions en 6 ans pour augmenter de façon significative les coûts maximaux admissibles dans logement du programme AccèsLogis, afin de débloquer la réalisation de 10 085 de ces unités de logements non réalisées. Les autres 5 386 unités constituent le programme actuel d'AccèsLogis-Montréal qui n'aurait toujours pas été dépensé.

4.4 Faire des représentations pour que les gouvernements du Québec et du Canada investissent les sommes nécessaires pour de nouvelles unités du programme AccèsLogis-Montréal²².

5. Autres mesures pour protéger l'accessibilité des secteurs limitrophes au réaménagement et pour favoriser un développement intégré à l'ensemble de Lachine-Est

5.1 Rendre accessible et diffuser de l'information sur le contrôle des loyers, le droit au maintien dans les lieux des locataires et sur les avis et conditions à respecter concernant ce droit.

En plus de cibler les locateurs et les locataires, des mesures d'information devraient cibler les nouveaux acheteurs d'immeubles locatifs.

5.2 La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) de Lachine devrait transmettre au Comité logement Lachine-LaSalle ou à la Table habitation, à intervalle régulier, la liste des permis de rénovation et de changement d'affectation octroyé²³.

Cette disposition nous permettrait d'effectuer les vérifications et suivis nécessaires lors d'avis d'augmentation des loyers, d'évacuation pour travaux majeurs non urgents, ou d'éviction pour changement d'affectation²⁴. Le but poursuivi étant la préservation de l'accessibilité des logements.

5.3 Abroger le Règlement sur la conversion des immeubles locatifs en copropriété divisée de l'arrondissement Lachine (RCA06-19016)

Il s'agit du règlement qui permet d'autoriser des dérogations à l'interdiction de convertir des immeubles locatifs en condominium²⁵. Déjà, ce règlement n'autorise que la conversion de duplex et de triplex. Pour tout autre type d'immeuble, la conversion reste interdite dans l'ensemble de l'arrondissement.

Parce qu'il faut protéger les logements locatifs existants

Il y a beaucoup de construction de nouveau condo à Lachine. Alors que le logement locatif croît faiblement. Tel que mentionné dans la présentation du mémoire, le nombre de logements de condominium occupé a augmenté de 41,9 % à Lachine, entre 2011 et 2016²⁶. Pour la même période, cette augmentation est de 25 % à Montréal²⁷. L'augmentation la plus marquée de condominiums s'est d'ailleurs produite dans Lachine-Est, où cette augmentation est de 72 %²⁸.

²² Le budget du Québec 2019-2020, ne prévoit toutefois aucune nouvelle unité de logement dans les programmes AccèsLogis pour 2019-2020. Les comités logements et le Front d'action populaire en réaménagement urbain (FRAPRU) revendiquent depuis des années une programmation de 50 000 logements en cinq ans au Québec, dont 22 500 sur l'île de Montréal.

²³ Ces informations sont accessibles en fonction de la loi sur l'accès à l'information. L'idée serait d'en faciliter un accès régulier. Une mesure semblable est déjà en application dans l'arrondissement Verdun. Elle constitue une des mesures du Plan d'action local pour améliorer l'offre et l'accès à des logements abordables qui a été adopté par l'arrondissement Verdun en 2015.

²⁴ En ce qui concerne les conversions en copropriétés divisées, nous demandons plutôt l'abrogation du règlement.

²⁵ La conversion est interdite sur toute l'île de Montréal par la Loi sur la Régie du logement. Les arrondissements et les municipalités peuvent toutefois adopter un règlement de dérogation.

²⁶ Christian Paquin, op.cit., page 122.

NB. Dans ce portrait statistique le secteur Lachine-Est est délimité du nord au sud entre l'autoroute et lac Saint-Louis et, de l'ouest à l'est entre la 32^e avenue et les anciens secteurs industriels en réaménagement.

²⁷ Ibid.

²⁸ Ibid.

Toujours entre 2011 et 2016, pour tous les autres types de logements réunis, l'augmentation de l'occupation n'est que de 2,8 % dans l'ensemble de l'arrondissement.

Ces données mettent en évidence que la croissance de l'occupation en condominium n'a pas besoin d'être soutenue par la conversion et qu'il faut protéger les logements locatifs.

Le développement de Lachine-Est favorisera une intensification de la gentrification dans les secteurs limitrophes. L'application de l'actuelle autorisation de convertir des duplex et triplex en copropriété divise dans ces secteurs ne pourrait que participer à l'exclusion des ménages moins nantis. L'arrondissement devrait, selon nous, procéder immédiatement à l'abrogation de ce règlement.

Parce que la conversion n'est pas une mesure d'accession à la propriété valable

Un des trois objectifs des conversions mentionnées par le règlement est de « permettre à un plus grand nombre de locataires d'accéder à la propriété »²⁹. Or, aux fins du présent mémoire, nous nous sommes demandé dans quelle mesure les dérogations avaient permis d'atteindre cet objectif. Étant donné le court temps dont nous disposons, nous avons décidé de nous restreindre aux trois dernières années.

Une demande d'accès à l'information à l'arrondissement Lachine nous a permis d'obtenir les adresses des immeubles locatifs convertis en copropriétés pour ces trois années. La recherche que nous avons effectuée au Registre foncier du Québec nous a permis d'obtenir les informations suivantes :

- Les trois immeubles locatifs qui ont fait l'objet d'une autorisation de convertir en condominiums totalisent 8 logements.
- Pour un de ces immeubles comportant 3 logements, aucune déclaration de copropriété n'a encore été inscrite au Registre foncier du Québec et aucune demande de permission de convertir n'a pu être retracée au plumeitif de la Régie du logement.
- Un seul des cinq autres logements a été acquis par un ménage locataire
- Cette seule accession à la propriété fut réalisée par un ménage locataire de Verdun.
- *Notons que nous ne sommes pas en mesure de savoir s'il s'agissait de leur première accession à la propriété.*
- Le prix payé pour cette nouvelle propriété divise fut de 269 000 \$, le 30 août 2017. Ce prix ne nous semble pas particulièrement ouvrir l'accès à la propriété.

En contrepartie de la perte de cinq logements locatifs lachinois, un seul locataire est devenu propriétaire et il n'habitait pas Lachine. Bien qu'il serait intéressant d'étendre cette petite recherche sur une plus longue période, il nous semble déjà illusoire de croire que les locataires de Lachine accéderont à la propriété en nombre significatif par la conversion en condominium.

5.4 Faire une application rigoureuse du règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements, afin de préserver la disponibilité et l'abordabilité des logements locatifs dans les secteurs limitrophes au secteur en réaménagement.

Cela, afin d'éviter que des détériorations d'immeubles locatifs conduisent à des expulsions de locataires pour des travaux majeurs ou parce que l'immeuble devient impropre à l'habitation, ou même qu'elles conduisent à des démolitions de logements locatifs.

Ces situations peuvent conduire au non-retour des locataires dans leur logement, à des augmentations de loyer qui menacent l'abordabilité des logements locatifs, ou au remplacement de ces derniers par des condominiums.

²⁹ Cet objectif est le seul en lien avec les besoins des locataires. Les deux autres sont de permettre à des propriétaires d'accéder à un logement qui correspond mieux à leurs besoins et de permettre l'amélioration des logements.

5.5 Opter pour que les besoins en école primaire ou secondaire soient comblés par des institutions publiques sur le territoire en réaménagement

5.6 Travailler à obtenir le nombre de places nécessaires en Centre de la petite enfance (CPE)

5.7 Adopter une trame de rue qui favorise l'accès de toute la population lachinoise aux nouveaux espaces aménagés, aux équipements urbains, aux services et à la desserte commerciale. Par exemple, lorsque c'est possible, prolonger la trame de rue existante dans le secteur en développement.

6. Les instances municipales doivent tenter d'intégrer les préoccupations portées par l'organisme « Imagine Lachine-Est »

Les citoyen.ne.s qui forment l'organisme Imagine Lachine-Est visent l'aménagement d'un écoquartier favorisant la préservation du patrimoine, la mixité sociale, la présence d'espaces verts et publics, ainsi qu'un mode de transport durable. Le groupe préconise aussi un développement innovant en matière de bâtiments verts et l'implantation d'infrastructures collectives géothermique à l'échelle du secteur. Le réaménagement de Lachine-Est pourrait ainsi servir de modèle pour des politiques urbaines de type carboneutre.

L'approche d'Imagine Lachine-Est nous apparaît inclusive. Dans l'optique que ce développement puisse être démocratiquement accessible grâce à l'application de nos propres recommandations, le CLLL salut et appuis le travail d'Imagine Lachine-Est.