



# **LES LIMITES DE L'ACTION LOCALE**

Mémoire sur le redéveloppement de Lachine-Est

Remis à l'Office de consultation publique de Montréal dans le cadre de la consultation publique  
sur Lachine-Est

Mars 2019

Rédaction : Henri Chevalier

## **La CDEC**

Issue d'une concertation locale à LaSalle et à Lachine suite à d'importantes pertes d'emplois, la CDEC a d'abord été incorporée comme Transaction pour l'emploi en 1992 avec des opérations centrées sur l'employabilité comme partenaire d'Emploi Québec.

À partir de 1998 l'organisme signe une première entente avec Développement économique Canada (DÉC) et devient la Corporation de développement économique communautaire (CDEC) LaSalle-Lachine. Historiquement, la CDEC n'a jamais été en charge des mandats de Centre local de développement (CLD) à l'exception des mandats d'économie sociale au tournant des années 2000. En tout respect des mandats et responsabilités de ses partenaires, la corporation a toujours agi en partenariat avec les organismes, les entreprises, les institutions et les citoyens de LaSalle et de Lachine.

En 2016, à la suite de la réorganisation des services de développement économique à Montréal, DÉC a décidé de ne pas renouveler le contrat avec la CDEC comme avec les 10 autres CDEC de Montréal. Le conseil d'administration a alors décidé de poursuivre la mission de l'organisation en développement économique communautaire et de chercher de nouvelles solutions pour continuer à répondre aux besoins des quartiers et de leurs citoyens.

La CDEC a pour mission de favoriser, dans une perspective de développement durable, la prise en charge du développement économique et social par et pour les individus, les organismes, les entreprises et les institutions de son territoire.

## **Le contexte**

La CDEC LaSalle-Lachine, en collaboration avec la table de quartier Concert'Action Lachine, propose un accompagnement à une quinzaine d'organisations – tables sectorielles, comités et institutions publiques – dans le cadre du redéveloppement de l'Est de Lachine. Cette collaboration dans la confiance trouve son origine dans de nombreuses années d'implication en développement économique communautaire entre 1998 et 2016, où, quotidiennement, la CDEC a partagé les enjeux de ses partenaires pour soutenir, discuter et partager des choix visant à améliorer les conditions de vies des citoyennes et citoyens de nos quartiers.

En 2016, l'Arrondissement Lachine a demandé à la CDEC de travailler avec la communauté lachinoise sur l'avenir du secteur Lachine-Est pour tracer les grandes lignes du futur plan directeur, établir une vision cohérente du développement du secteur et préparer une consultation de la population. En s'associant à Kim Gallup de Möbius4, un objectif supplémentaire a été ajouté : concevoir un document de haute qualité qui saura exprimer clairement les besoins du secteur et les fortes qualités des partenaires communautaires impliqués. Un document qui saura valoriser les forces de la communauté lachinoise mobilisée.

En s'inscrivant dans le long terme, les partenaires mobilisés ont choisi de créer un comité de suivi appelé *l'Atelier Lachine-Est* dont le but est de proposer un espace de dialogue aux développeurs impliqués et à l'Arrondissement Lachine pour partager l'expertise locale et donc

favoriser l'émergence d'un redéveloppement inclusif au niveau des citoyens et intégré au niveau des équipements qui seront construits.

## **Les limites de l'action locale en réaménagement urbain**

### **Problématique #1 : la communauté qui voit son environnement changé par un redéveloppement urbain n'est pas impliquée ou seulement en aval**

Pour le secteur Lachine-Est comme pour les autres secteurs en redéveloppement, le processus habituel qui procède au redéveloppement d'un secteur, qu'il soit grand ou petit, ne fait pas de place dès le départ à la communauté des organismes et citoyens qui l'entoure. La plupart du temps, le projet est conçu par un développeur et son architecte puis soumis au palier municipal concerné (Arrondissement ou ville pour Montréal) pour validation.

L'absence de passage dès cette étape par la communauté locale, qu'on peut définir comme les organismes et leurs membres agissant quotidiennement dans un territoire donné, fait que le projet présenté à l'autorité municipale intègre peu voire aucun des enjeux auxquels se confronte cette communauté.

C'est évidemment beaucoup plus visible dans le cas d'un grand projet mais la problématique se pose aussi pour les plus petits redéveloppements. Par exemple, la mobilisation concernant l'espace d'un ancien petit garage automobile de quartier pourrait permettre de défendre le maintien d'emplois de proximité. Cela pourrait peut-être justifier de maintenir un zonage à vocation entreprise plutôt que de choisir le logement. En-effet, ne pas se poser la question, c'est définitivement perdre l'opportunité d'accueillir des emplois à nouveau à cet endroit.

#### **Recommandation :**

**Confier à une structure locale, la responsabilité d'animer la communauté pour la rendre disponible et capable de répondre efficacement aux questionnements des développeurs et de la municipalité quant à l'avenir d'un espace à redévelopper.**

---

### **Problématique #2 : les redéveloppements urbains n'offrent pas de processus d'accompagnement au long du développement du projet**

Nous l'avons vu précédemment, la difficulté de dialoguer avec les organismes, les entreprises et les citoyens, le grand nombre d'acteurs parfois concernés, la nécessité de respecter un échéancier souvent contraignant ne facilitent pas les échanges et leur qualité. Mais, dans le cas d'un développement de grande envergure, le facteur temps vient s'ajouter soit le délai de réalisation qui, par sa longueur, viendra modifier le projet lui-même. Ainsi, le projet conçu en l'an -3 ou -2 avant le lancement des travaux sera différent du projet à l'an 10, 15 ou 20. Ces

écarts sont normaux et même souhaitables, les développements devant s'adapter à toute sorte de contraintes au fur et à mesure qu'ils avancent.

Mais si la concertation locale a été efficace dans la période qui précède les travaux (et tel qu'argumenté précédemment, ce n'est pas suffisamment présent actuellement), elle devra se poursuivre pour correctement accompagner ces changements ou adaptations. Les écarts et perturbations normaux seraient alors plutôt perçus comme des opportunités de dialogues et d'échanges visant à trouver la meilleure solution possible pour toutes les parties prenantes.

Dans cette même idée, la consultation publique de l'OCPM vient aujourd'hui en amont d'un processus de réflexion et reviendra demain (en 2020) en aval pour le valider publiquement. Pourtant le projet, qui de l'avis général va se dérouler sur un minimum de 15 années, n'aura pas de cadre permettant de renseigner son évolution et accompagner les changements tout au long de ces années.

**Recommandation :**

**Proposer une formule d'accompagnement public des grands développements par l'OCPM dans leur durée, en partenariat avec les organismes et partenaires, détenteurs de l'expertise locale, afin de garantir le maintien de la qualité du projet pendant sa réalisation.**

---

**Problématique #3 : l'innovation sociale demande à être documentée, analysée et éventuellement partagée**

Le processus qui s'engage à Lachine explore une approche nouvelle visant des objectifs nouveaux. Il est question de patrimoine industriel, de développement durable et même de la notion d'écoquartier. Et dans ce processus, les organismes, les entreprises, les citoyens et les institutions sont sollicités depuis plusieurs années à différents stades pour explorer les possibilités de concevoir un quartier nouveau.

Le processus ne semble pas linéaire (premier PPU interrompu, Comité du Canal, changement de zonage en amont, conception d'un plan directeur, retour à un PPU, etc.), il y a des étapes publiques et des étapes plus administratives, moins lisibles. Ce manque de lisibilité ne facilite ni la compréhension par les parties prenantes, ni l'implication des citoyens concernés. Cependant, il est normal que qu'un projet de redéveloppement se cherche, voit des partenaires changer, des processus être revus ou ajoutés.

Mais il s'agit bien d'un redéveloppement public et il doit parler au public car il est fait pour concevoir un milieu de vie nouveau pour des citoyennes et des citoyens. L'information devrait être accessible et compréhensible.

**Recommandation :**

**Mettre les moyens nécessaires pour documenter les processus en cours afin de comprendre les bons et moins bons coups, partager les résultats avec les citoyens lachinois et soutenir les projets qui se développeront à leur tour dans d'autres secteurs de la région métropolitaine.**

**Annexe :**

Lachine-Est : Vision d'une communauté – Grandes lignes du plan directeur – Avril 2017<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Rapport déposé à l'Arrondissement Lachine en avril 2017 :  
[https://docs.wixstatic.com/ugd/2df839\\_3f04a654f21c4d1f91c8862989348e04.pdf](https://docs.wixstatic.com/ugd/2df839_3f04a654f21c4d1f91c8862989348e04.pdf) - CDEC LaSalle-Lachine  
et Möbius4