

**L'importance d'inclure
au moins 20% de logements sociaux et communautaires
dans le développement de Lachine-Est,
soit 960 unités¹**

Mémoire de la Table habitation de Lachine

**Présenté à l'Office de consultation publique de Montréal
dans le cadre de la consultation
sur Plan particulier d'urbanisme de Lachine-Est**

Mars 2019

¹ Basé sur la densité prévue de 80 logements à l'hectare prévu pour l'ensemble du secteur en réaménagement.

Présentation de la Table habitation de Lachine

La Table habitation est une instance de concertation locale mise en place en 2004 pour travailler sur l'une des quatre priorités identifiées par les membres de la table de développement social de Lachine, Concert'Action Lachine.

Composition actuelle de la Table habitation de Lachine

Membres de la Table habitation de Lachine

- Comité de revitalisation urbaine et intégrée Saint-Pierre
- Représenté par : Monsieur Vincent Eggen
- Comité logement Lachine-LaSalle
- Représenté par : Monsieur Daniel Chainey
- Groupe d'entraide de Lachine
- Représenté par : Madame Caroline Descary
- Comité de vie de quartier de Duff Court (COVIQ)
- Représenté par Monsieur Shawn Bourdages

Autres partenaires participants aux travaux de la Table habitation

- Groupe de ressources techniques (GRT) Bâtir son quartier
- Représenté par : Monsieur Carlos Martinez
- Le comité est soutenu par l'équipe d'organisation communautaire du CIUSSS de l'Ouest-de-l'île-de-Montréal (CIUSSS ODIM)
- Soutenu par Monsieur Sébastien Latendresse

Rôle que souhaite jouer la Table habitation de Lachine sur le plan du développement du logement social et communautaire à Lachine

(extrait du document adopté par la Table habitation de Lachine, le 26 juin 2014, révisé en 2019)

1. Rôle et responsabilités de la Table habitation de Lachine

- 1.1 L'objectif de la Table habitation de Lachine est de promouvoir l'accès à des logements de qualité dans l'arrondissement Lachine dans une perspective de lutte contre la pauvreté et d'inclusion sociale.
- 1.2 La Table habitation de Lachine est soucieuse des besoins locaux ainsi que de l'utilisation judicieuse et planifiée des programmes permettant le développement de logements sociaux et communautaires sur le territoire de Lachine.
- 1.3 Dans une perspective «d'empowerment» communautaire local, la Table habitation de Lachine compte être une instance qui oriente le développement et initie des projets de logements sociaux et communautaires sur le territoire de Lachine.
- 1.4 La Table habitation de Lachine se veut à l'écoute des besoins du milieu et ouvert aux représentations de citoyens et d'organismes communautaires locaux.
- 1.5 La Table habitation de Lachine souhaite être consulté et que son avis soit considéré dans le processus de décision conduisant à la réalisation de projet de logements sociaux et communautaires sur le territoire de Lachine.
- 1.6 La Table habitation de Lachine compte aviser le Conseil d'arrondissement de ses analyses et positions stratégiques concernant tout projet de logements sociaux et communautaires à Lachine.

SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| 1.0 LE BESOIN D'UN DÉVELOPPEMENT DE LOGEMENTS LOCATIFS À LACHINE | 5 |
| 1.1 LE DELAISSEMENT DU LOGEMENT LOCATIF PAR LE SECTEUR PRIVE | 5 |
| 1.2 LA PERSISTANCE DU BESOIN EN LOGEMENTS LOCATIFS | 5 |
| 1.3 LES OBSTACLES À L'ACCÈS AU LOGEMENT LOCATIF OFFERT PAR LE SECTEUR PRIVÉ | 6 |
| 1.3.1 <i>Manque de disponibilité des logements généralisé et particulièrement de logements familiaux</i> | 6 |
| 1.3.2 <i>Flambé des coûts des loyers à Lachine</i> | 6 |
| 1.3.3 <i>Hausse constante du nombre de familles avec un taux d'effort budgétaire consacré au loyer supérieur à 30% de leur revenu brut pour se loger</i> | 7 |
| 1.3.4 <i>Les effets appréhendés du développement de Lachine-Est sur le parc de logements locatifs environnant</i> | 7 |
| 2.0 L'IMPORTANCE DE RECOURIR AU PROGRAMME ACCÈSLOGIS | 8 |
| 2.1 LE MEILLEUR MOYEN D'ACCROÎTRE LE LOGEMENT LOCATIF | 8 |
| 2.2 ACCÈSLOGIS : LE MEILLEUR MOYEN DE RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA MIXITÉ SOCIALE PRÉSENTE À LACHINE | 8 |
| 2.3 BIEN PLUS QU'UNE DEPENSE PUBLIQUE, LE LOGEMENT SOCIAL ET COMMUNAUTAIRE EST UN INVESTISSEMENT QUI A DES RETOMBÉES DURABLES..... | 9 |
| 3.0 L'OCCASION À SAISIR GRÂCE AU DÉVELOPPEMENT DE LACHINE-EST | 10 |
| 4.0 DISPOSITIONS ACTUELLES FAVORISANT L'ACTION DE L'ARRONDISSEMENT LACHINE POUR L'INCLUSION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES | 10 |
| 4.1 LA STRATÉGIE D'INCLUSION DE LOGEMENTS ABORDABLES DANS LES NOUVEAUX PROJETS RÉSIDENTIELS | 10 |
| 4.2 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 | 11 |
| 4.3 L'ACQUISITION DE TERRAINS | 11 |
| 4.4 L'APPUI DES ACTEURS ET DE LA POPULATION..... | 11 |
| 4.5 LA CONNAISSANCE DE L'IMPORTANCE DE LA MIXITÉ SOCIALE ET LE SAVOIR-FAIRE POUR LA RÉALISER HARMONIEUSEMENT..... | 12 |
| 5.0 NOS PRÉOCCUPATIONS FACE AUX DIFFICULTÉS ANTICIPÉES DANS LA MISE EN ŒUVRE DE L'OBJECTIF D'INCLUSION D'AU MOINS 20% DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES | 12 |
| 5.1 OBTENIR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES SUR LES TERRAINS OÙ LES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES REQUISES PERMETTENT L'APPLICATION DES POURCENTAGES D'INCLUSION SUR LA TOTALITÉ DES LOGEMENTS PRÉVUS PAR LES NOUVEAUX PROJETS RÉSIDENTIELS..... | 12 |
| 5.2 S'ASSURER DE L'ADOPTION DUDIT RÈGLEMENT DANS LES DÉLAIS REQUIS, AFIN QU'IL PUISSE ÊTRE UTILISÉ PLEINEMENT DANS AUTRES SECTEURS DE LACHINE-EST EN PLANIFICATION..... | 12 |
| 5.3 LA CAPACITÉ DE RÉGLEMENTATION POUR METTRE EN ŒUVRE LE PPU..... | 12 |
| 5.4 LA CONTAMINATION DES SOLS, LE COÛT DES TERRAINS ET DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS FAMILIAUX | 12 |
| 6.0 NOS RECOMMANDATIONS | 13 |

1.0 Le besoin d'un développement de logements locatifs à Lachine

1.1 Le délaissement du logement locatif par le secteur privé

Avant le milieu des années 1990, la très grande majorité des logements locatifs était développée par le secteur privé à but lucratif. En complémentarité, un développement de HLM ciblait des ménages à faible revenu; un développement de coopératives d'habitations ciblait une clientèle à revenu modeste et moyen désirant s'associer pour prendre en charge un immeuble locatif; un développement d'OBNL d'habitation ciblait des clientèles ayant des besoins particuliers (personnes âgées ou autres clientèles avec besoin de soutien ou de services).

Au cours des années 1990, le secteur privé s'est tourné vers la construction de copropriétés divisées et a délaissé la construction de logements locatifs. Malgré cela, en 1994, le gouvernement fédéral a mis fin à sa participation financière aux programmes visant la construction de nouveaux HLM, de nouvelles coopératives d'habitation et de nouveaux OSBL d'habitation. Cette situation, combinée à la demande accrue de logements suscitée par la croissance économique de la fin des années 1990 et du début des années 2000, a engendré la pénurie de logements locatifs que nous avons connue à Lachine, comme ailleurs à Montréal et dans les autres centres urbains du Québec.

Il est vrai que le développement de logements en copropriétés divisées a permis à une partie des ménages locataires d'accéder à la propriété. Mais pour plusieurs, cet accès est demeuré financièrement impossible. Or, cette accession à la propriété des ménages économiquement plus favorisés a eu pour effet de diminuer le revenu moyen des ménages locataires restants. Déjà en octobre 2001, la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) publiait une étude intitulée : *La résidualisation de ménages locataires : Attitudes des propriétaires bailleurs privés envers les ménages à faibles ressources*. Concrètement, les ménages à faibles et modestes revenus constituent maintenant une part plus importante des demandeurs de logements locatifs. La demande en logements locatifs est donc moins solvable pour les investisseurs privés à but lucratif. On peut maintenant considérer que la seule demande en logements locatifs suffisamment solvable pour intéresser les promoteurs privés est celle des logements en résidences privées pour personnes retraitées.

Si on exclut les résidences pour personnes âgées, le parc de logements locatifs privé ne croît plus suffisamment pour répondre aux besoins. Depuis les années 2000, très peu de logements locatifs d'initiative privée ont été construits à Lachine. Les quelques projets développés ne sont pas accessibles économiquement pour une forte proportion des locataires dont les revenus sont modestes.

1.2 La persistance du besoin en logements locatifs

Au moment du recensement de 2016, Lachine comptait 19 915 logements occupés, dont 11 415 par des locataires. Près de 60 % des ménages de Lachine sont donc locataires (57,3 %). Cette proportion est de 65,3 % dans Lachine-Est et St-Pierre réunis².

Les promoteurs immobiliers continuent de délaisser la construction de logements locatifs. Entre 2011 et 2016, on note une augmentation de 1 395 logements privés à Lachine, dont 1 165 constructions. Il s'agit principalement de construction de condominiums. En effet, le nombre de ceux-ci a crû de 41,9% de 2011 à 2016 à Lachine, alors que l'augmentation était

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).

de 25% à Montréal pour la même période. L'augmentation la plus marquée de condominiums s'est d'ailleurs produite dans Lachine-Est, où cette augmentation est de 72 %³.

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 Lachine.

1.3 Les obstacles à l'accès au logement locatif offert par le secteur privé

Alors que le secteur privé ne construit presque plus de nouveaux logements locatifs, l'accès aux logements du parc locatif existant est de plus en plus difficile.

1.3.1 Manque de disponibilité des logements généralisé et particulièrement de logements familiaux

Dans l'ensemble de Montréal, le manque de disponibilité des logements locatifs s'étend à toutes les tailles de logements. Selon l'enquête de la SCHL de 2018, le taux d'inoccupation des logements locatifs sur l'île de Montréal se situe maintenant à 1,9%, soit nettement sous le point d'équilibre reconnu de 3 %⁴. Le taux d'inoccupation des logements de 3 chambres à coucher est particulièrement bas, se situant à 0,8%. Si le taux d'inoccupation est moins marqué à Lachine que pour l'ensemble de Montréal, on remarque tout de même une diminution au cours des 4 dernières années du pourcentage de logements inoccupés, et ce, pour tous les types de logements.

1.3.2 Flambé des coûts des loyers à Lachine

Depuis 2001, le loyer moyen a augmenté de plus du tiers à Lachine.

Tableau 1 : Loyer moyen (Lachine-Dorval)⁵

| Typologie | Oct. 2001 | Oct. 2018 | Augmentation |
|-----------|-----------|-----------|--------------|
| Studio | 355 \$ | 534 \$ | 50,4% |
| 1cc | 445 \$ | 608 \$ | 36,6% |
| 2cc | 537 \$ | 703 \$ | 30,9% |
| 3cc + | 604 \$ | 862 \$ | 42,7% |

Après la flambée des prix des logements qui a débutée au début des années 2000, les loyers continuent à augmenter de façon importante à Lachine. Surtout pour les logements de 3 chambres et plus. La progression des loyers est nettement plus rapide que l'inflation.

| | Inflation annuelle au Québec | Augmentation du loyer moyen | |
|------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| | | 3 chambres à coucher | Tous nombres de chambres |
| 2015 | 1,1 | 6,7 | 4,1 |
| 2016 | 0,7 | 2,2 | 1,6 |
| 2017 | 1,0 | 6,5 | 3,7 |
| 2018 | 1,7 | 3,8 | |

³ Ibid.

⁴ Ces données sont présentées pour l'ensemble de l'île de Montréal, puisque la fiabilité des données statistiques du territoire de Lachine est jugée peu fiable en raison du faible échantillon.

⁵ Tiré des Rapports annuels sur le logement locatif publiés par la SCHL. Lachine et Dorval se retrouvent dans la même Zone statistique (zone 14 Dorval, Lachine (Mtl), Saint-Pierre (Mtl)).

1.3.3 Hausse constante du nombre de familles avec un taux d'effort budgétaire consacré au loyer supérieur à 30% de leur revenu brut pour se loger

Selon statistique Canada (recensement de 2016), il y a 5 400 ménages à faible revenu à Lachine. Le nombre de ménages lachinois devant consacrer plus de 30% de leur revenu pour se loger a augmenté de 5% depuis le recensement de 2006.

En 2016, 3 790 ménages locataires de Lachine (33,2% des ménages locataires lachinois) consacraient plus de 30% de leur revenu au loyer.

La part grandissante du revenu devant être consacrée au logement a réduit de façon importante le *revenu disponible* des ménages lachinois.

• Conséquences

Les problèmes de paiement du loyer sont en hausse constante depuis les années 2000, les cas relatifs au paiement du loyer constituent, en 2016-2017, 59% des causes entendues à la Régie du logement.⁶

L'entassement dans des logements trop petits. Le service aux locataires du Comité logement Lachine-LaSalle dessert de plus en plus souvent des ménages qui ont dû s'entasser dans des logements trop petits pour leurs besoins. De plus, le recensement de 2016 nous apprend que 5,6% des Lachinois disent vivre dans un logement de taille insuffisante. Cette proportion est de 6,4% dans Lachine-Est.

Le recensement de 2016 abordait pour la deuxième fois la notion de convenance du logement. Cet indicateur permet d'évaluer si un ménage privé vit dans des locaux de taille convenable selon la Norme nationale d'occupation (NNO), à savoir si le logement comporte suffisamment de chambres à coucher pour la taille et la composition du ménage. Selon la Norme : «La taille convenable du logement détermine le nombre de chambres à coucher requis pour un ménage compte tenu de l'âge, du sexe et des relations entre les membres du ménage.»

La proportion de logements de taille dite insuffisante dans le territoire de l'arrondissement, selon cette norme, est de 5,6 %, comparativement à 8,6 % à Montréal. Ce sont donc 1 120 ménages lachinois qui occupent un logement trop petit.⁷

1.3.4 Les effets appréhendés du développement de Lachine-Est sur le parc de logements locatifs environnant

La friche industrielle à réaménager est située à la jonction de Lachine-Est et de Saint-Pierre. Soit au cœur d'un secteur occupé à 65,3 % par des ménages locataires.

- 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 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 secondaire | 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)⁸

⁶ Rapport annuel 2016-2017 de la Régie du logement, disponible en ligne.

⁷ Rapport de Christian Paquin, tiré des données du Recensement 2016 de Statistiques Canada, réalisé pour l'arrondissement de Lachine, page 124

⁸ Ibid., page 116

Nous croyons qu'à moyen terme, il y a un risque élevé que ce développement ait des effets sur la capacité des ménages à revenu modeste de se maintenir dans leur quartier. Nous anticipons une pression à la hausse sur les loyers, de même qu'une augmentation des reprises de logements, des changements d'affectation de logements et des conversions en condos. Si le nouveau développement est globalement voué à attirer une clientèle plus fortunée, l'impact sur le logement locatif environnant et sur l'offre de service de proximité pourrait être plus sévère.

C'est l'une des raisons pour lesquelles le développement de Lachine-Est doit être inclusif et faire une place au besoin de logements locatifs de la population locale. Il est donc important que ce développement puisse inclure au moins 20 % de logements locatifs sociaux et communautaires. Par ailleurs, il nous apparaît indiqué que des mesures soient prises pour anticiper l'impact de ce développement sur la population des quartiers limitrophes et, le cas échéant, pour soutenir le droit au maintien dans les lieux des ménages locataires, dont ceux qui sont plus vulnérables. Par exemple, **il pourrait être opportun d'abroger le règlement lachinois permettant de déroger à l'interdiction de convertir les duplex et triplex en condominiums. De plus, il serait pertinent d'informer les locataires des règles protégeant le droit au maintien dans les lieux, dont celles qui sont liées au contrôle des loyers, aux conversions en condominium, aux reprises de logements, aux évictions pour changement d'affectation, subdivision ou agrandissement substantiel.**

Des mesures doivent être prévues pour minimiser les effets de la gentrification dans les secteurs limitrophes au secteur en planification.

2.0 L'importance de recourir au programme AccèsLogis

2.1 Le meilleur moyen d'accroître le logement locatif

Depuis au moins le début des années 2000, seul le recours au logement social et communautaire a permis d'accroître le parc de logements locatifs (autres que les résidences pour aînés) à Lachine.

Seul le développement de logements sociaux et communautaires a permis à l'arrondissement Lachine de combattre la pénurie de logements locatifs qui était très aiguë au début des années 2000. Malgré cet effort de développement, le logement social et communautaire n'a pas été en mesure de répondre adéquatement aux besoins de logements locatifs délaissés par le secteur privé. La hausse du nombre de logements disponibles à Lachine est principalement due à de la construction de condos locatifs qui ne sont pas accessibles pour une large portion de la population dont les revenus sont insuffisants.

2.2 AccèsLogis : Le meilleur moyen de répondre aux besoins de la mixité sociale présente à Lachine

La mixité sociale de la clientèle s'établit du fait que le programme s'adresse en partie à des ménages capables de payer un prix reflétant le marché et à une clientèle ayant des revenus se situant sous les seuils des besoins dits impérieux. En effet, au moins 50% des logements issus du programme doivent être loués à un maximum de 95 % du loyer médian, alors qu'un maximum de 50 % des logements peut être loué à titre de logement à loyer modique. Pour avoir accès à ces logements à loyer modique, les ménages doivent avoir des revenus se situant sous les seuils de revenus indiqués par le tableau 3 ci-dessous.

La Table habitation de Lachine considère que le recours au programme AccèsLogis est essentiel au maintien de la diversité sociale occupant depuis toujours le territoire de Lachine.

2.3 Bien plus qu'une dépense publique, le logement social et communautaire est un investissement qui a des retombées durables

Retombées sociales

Pour les familles, les aînés et les personnes seules à faible ou moyen revenu, notamment les personnes retraitées, les travailleurs et travailleuses semi-qualifié.e.s, les familles avec plusieurs enfants, les personnes immigrantes et les clientèles ayant besoin de soutien communautaire, l'accès à un logement adapté à leurs besoins et à leurs capacités financières constitue un élément central dans les démarches de prise en charge, d'amélioration ou de maintien des conditions de vie. Le logement est reconnu par le Ministère de la Santé et des services sociaux comme l'un des huit déterminants de la santé. Les interventions en habitation communautaire permettent non seulement l'accès au logement, mais favorisent le développement de liens sociaux et peuvent mener à l'emploi : les trois éléments contribuant à l'intégration sociale des individus. L'accès à un logement abordable permet en outre aux familles de libérer des sommes pouvant être affectées à d'autres dépenses essentielles : l'alimentation, l'éducation, l'habillement, la santé, etc.

Tel que le soutient la ville de Montréal dans la publication intitulée *La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels*⁹ « les logements sociaux et communautaires sont un apport déterminant non seulement en matière de lutte contre la pauvreté et d'aide à l'intégration sociale, mais aussi en matière de santé publique ».

Dans l'exposé de sa stratégie d'inclusion, la ville de Montréal place le logement social et communautaire dans les choix stratégiques importants pour faire face à différents enjeux :

- L'accès au logement des ménages mal desservis par le marché : ménages moins bien nantis, familles nombreuses ou faisant face à des problèmes de discrimination basée sur l'origine ethnique, la monoparentalité, la présence d'enfants, etc.;
- La capacité des ménages à faible ou modeste revenu de faire face aux autres besoins essentiels (l'alimentation, la santé, l'éducation, etc.) par la réduction du taux d'effort budgétaire consacré au logement qui constitue la plus importante dépense de ces ménages;
- La réduction des mauvaises conditions de logement qui sont davantage le lot des ménages à faible capacité de payer : surpeuplement (facteur aggravant de décrochage scolaire, de violence familiale, etc.), insalubrité (vermine, moisissures, froid, humidité, etc.), constructions fautives (insonorisation et isolation déficientes, risques d'incendie, etc.);
- La stabilité résidentielle et l'enracinement dans les milieux qui sont des facteurs de réussite scolaire des enfants et, pour certaines personnes, des conditions préalables à des démarches de réinsertion sociale (ex. retour aux études, accès à un emploi);

Retombées économiques

D'une part, la vitalité économique des villes requiert qu'elle puisse loger tous les types de travailleurs et travailleuses qui procurent des services essentiels au fonctionnement des organisations, des entreprises et des commerces. Tel que mentionné dans le document *La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels*¹⁰, une population variée occupant des emplois diversifiés est un élément essentiel à la vitalité économique. Il faut, y mentionne-t-on, préserver le coût relativement abordable du logement qui constitue l'un des avantages concurrentiels de Montréal, par rapport aux autres métropoles, pour attirer et retenir entreprises, emplois et travailleurs. On y explique que plus le coût du logement augmente, plus les coûts de main-d'œuvre tendent à suivre la même trajectoire.

⁹ Ville de Montréal, Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine, août 2005

¹⁰ Op. cit. Ville de Montréal, 2005

Le développement de l'habitation sociale et communautaire entraîne des investissements majeurs des acteurs économiques et communautaires et stimule le milieu de la construction et des services, créant des emplois et générant des revenus fonciers pour les municipalités. Les investissements gouvernementaux initiaux, essentiels au développement des projets d'habitation communautaire, sont au minimum doublés par la participation financière des milieux locaux, des municipalités et par les hypothèques contractées par les coopératives et les OBNL d'habitation. De plus, ce sont essentiellement des entreprises établies au Québec et souvent dans la région des projets à réaliser qui répondent aux appels d'offres pour la construction ou la rénovation prévue par les projets.

Par ailleurs, on peut présumer que l'augmentation du revenu disponible des ménages à revenu modeste ou moyen généré par l'accès à un logement correspondant à leur capacité financière est presque entièrement réintroduite dans l'économie par le biais de la consommation liée aux autres besoins essentiels des ménages.

Retombées durables

Un meilleur accès au logement pour une population diversifiée est un élément de développement durable. Il contribue à freiner l'étalement urbain et l'augmentation de la circulation routière. De plus, le parc immobilier social et communautaire constitue un patrimoine durable, une richesse dont peut être fière la société québécoise et la communauté lachinoise. Préservée des pressions du marché immobilier, l'accessibilité des loyers est maintenue à long terme.

3.0 L'occasion à saisir grâce au développement de Lachine-Est

Depuis une quinzaine d'années, le secteur privé s'est approprié la majorité des sites de développement dont disposait Lachine pour y construire des maisons de ville et des copropriétés divisées. **Les terrains délaissés par l'industrie dans le secteur Lachine-Est constituent la seule opportunité d'obtenir une augmentation significative de l'offre de logements locatifs abordables, afin de rétablir un meilleur équilibre et de répondre aux besoins des ménages de Lachine. Le programme AccèsLogis est actuellement le seul moyen d'introduire ces logements.**

Le réaménagement des anciens sites industriels 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.

4.0 Dispositions actuelles favorisant l'action de l'arrondissement Lachine pour l'inclusion de logements sociaux et communautaires

4.1 La Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels

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 des promoteurs à l'inclusion de logements dits abordables¹¹. En 2018, Lachine adoptait sa propre stratégie complémentaire.

¹¹ 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. (*Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels, Ville de Montréal, 2005, page 2*)

La stratégie montréalaise prévoit une inclusion de 15 % de logements sociaux et communautaires dans les projets de 100 logements et plus. La stratégie de l'arrondissement Lachine prévoit une inclusion de 20 % dans les projets de 25 à 99 logements.

Actuellement, seuls les terrains commerciaux dans le secteur de l'ancien concessionnaire Toyota et de l'actuel garage Pneus Lachine ne nécessitent une modification du zonage qui permet d'appliquer une inclusion de 15 à 20 % de logements sociaux et communautaires sur l'ensemble des logements qui seront développés. Cette occasion doit être saisie.

4.2 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 familial¹²

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.

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.

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.

4.3 L'acquisition de terrains

- Droit de préemption : l'habitation étant l'une des finalités pour lesquelles Montréal peut maintenant exercer un droit de préemption¹³; 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.
- 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.

4.4 L'appui des acteurs et de la population

Un consensus social fort appuie et légitime l'action nécessaire pour réussir l'inclusion de 20% de logements sociaux et communautaires et une intégration diversifiée. Citons brièvement l'objectif de l'administration publique montréalaise de réaliser 6 000 logements sociaux et communautaires dans un premier mandat, l'appui des acteurs des milieux communautaire, institutionnel et municipal, de même que d'une part important de la population lachinoise.

De plus, en février 2018, l'Assemblée de Concert'Action Lachine (la table locale de développement social) a voté deux résolutions. L'une demandait l'application de la stratégie d'inclusion sur les sites industriels dans le secteur à la jonction de la 6^e Avenue et du boul. Saint-Joseph. L'autre demandait l'adoption, par la Ville de Montréal, d'un règlement plus contraignant qui lui permettrait d'assujettir la délivrance de tout permis de construction à l'amélioration de l'offre en matière de logements sociaux, abordables et familiaux.

¹² 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).

¹³ « 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).

4.5 La connaissance de l'importance de la mixité sociale et le savoir-faire pour la réaliser harmonieusement

Les décideurs et les acteurs de l'aménagement ont acquis des connaissances et un savoir-faire concernant l'importance de maintenir ou de favoriser la venue d'une population socialement diversifiée dans nos quartiers urbains. À ce sujet on peut consulter le rapport de recherche réalisé par INRS-Urbanisation pour le Service de l'habitation de la Ville de Montréal, en mai 2002 (LA MIXITÉ SOCIALE EN HABITATION, disponible sur le site internet de la ville de Montréal).

Sur le plan du savoir-faire, un exemple de réalisation date déjà de plus de 20 ans. La première phase du développement immobilier sur les terrains anciennement occupés par les usines Angus, souvent connus sous le nom de *Shops Angus*, présente la coexistence harmonieuse et esthétique d'une diversité de types d'habitation répondant à la diversité des besoins des clientèles. Ce secteur, situé à l'ouest du boulevard St-Michel, est aujourd'hui occupé par des maisons de ville, des condominiums, des coopératives d'habitation, des OSBL d'habitation et des HLM. Or, bien qu'il soit possible pour le regard expert de s'intéresser aux distinctions architecturales relatives aux différences de statuts sociaux qui coexistent dans le voisinage, l'œil non exercé y fait plutôt l'expérience d'une certaine harmonisation des architectures et des aménagements et son regard n'est pas sollicité par ces distinctions.

5.0 Nos préoccupations face aux difficultés anticipées dans la mise en œuvre de l'objectif d'inclusion d'au moins 20% de logements sociaux et communautaires

5.1 Obtenir la construction de logements sociaux et communautaires sur les terrains où les modifications règlementaires requises permettent l'application des pourcentages d'inclusion sur la totalité des logements prévus par les nouveaux projets résidentiels.

5.2 S'assurer de l'adoption dudit règlement dans les délais requis, afin qu'il puisse être utilisé pleinement dans autres secteurs de Lachine-Est en planification.

5.3 La capacité de règlementation pour mettre en œuvre le PPU

La capacité de planifier l'inclusion de logements sociaux et communautaires par le recours à la règlementation qui suivra l'adoption du PPU de Lachine-Est pourrait être grandement limitée dans le contexte actuel. La Table Habitation encourage l'adoption et la mise en application sans tarder du projet de *règlement de la Ville de Montréal sur l'offre de logement social, abordable et familial*.

5.4 La contamination des sols, le coût des terrains et de la construction de logements familiaux

Les sols laissés par l'industrie sont contaminés. Cela représente une difficulté et un défi financiers pour la mise en œuvre du programme AccèsLogis. En effet, le programme AccèsLogis ne tient pas compte des spécificités des grands centres urbains comme Montréal où les frais de décontamination viennent parfois s'ajouter aux prix élevés des terrains et aux coûts plus élevés de la construction de logements familiaux reliés à l'objectif de rétention des familles.

6.0 Nos Recommandations

- 6.1 Le PPU doit accorder une place importante à la réalisation d'un réaménagement inclusif qui prévoit des logements, des services de proximité et une vie de quartier qui demeurent accessibles à la population actuelle de Lachine-Est.
- 6.2 Utiliser tous les moyens à notre disposition pour réussir l'inclusion d'au moins 960 logements sociaux et communautaires ou 20% de logements sociaux et communautaires
- 6.3 La construction de logements sociaux et communautaires sur les seuls terrains où les pourcentages d'inclusion des Stratégies d'inclusion s'appliquent sur les logements prévus.
- 6.4 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
 - 6.4.1 S'assurer de l'adoption dudit règlement dans les délais requis, afin qu'il puisse être utilisé pleinement dans Lachine-Est.
 - 6.4.2 Adopter un règlement contraignant rendant obligatoire l'inclusion de 20 % de logements sociaux dans tout projet résidentiel et ne permettant le versement de compensations financières que pour les situations où le nombre de logements n'est pas suffisant pour la viabilité de leur construction sur le site du projet immobilier.
- 6.5 L'acquisition de terrains
 - 6.5.1 Droit de préemption : l'habitation étant l'une des finalités pour lesquelles Montréal peut maintenant exercer un droit de préemption¹⁴; 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.
 - 6.5.2 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.
- 6.6 Lorsque nécessaire, prendre des mesures et permettre certaines dérogations, afin de faciliter la viabilité des projets AccèsLogis dans Lachine-Est (lotissement, densification, nombre d'étages, dérogation sur le nombre de stationnements, etc.).
- 6.7 Prendre des mesures pour minimiser les effets de la gentrification dans les secteurs limitrophes au secteur en planification.
 - 6.7.1 L'arrondissement devrait abroger le *Règlement sur la conversion des immeubles locatifs en copropriété divisée (RCA06-19016)*
 - 6.7.2 Rendre l'information accessible concernant le contrôle des loyers et le droit au maintien dans les lieux des locataires
- 6.8 Le Conseil d'arrondissement devrait adopter une motion spéciale pour prendre position en faveur de l'inclusion d'au moins 20% de logements sociaux et communautaires dans tout nouveau développement immobilier.
- 6.9 Les différentes instances de l'arrondissement et de la Ville de Montréal doivent poursuivre toutes les représentations nécessaires pour que les gouvernements du Québec et du Canada investissent les sommes nécessaires pour de nouvelles unités du programme AccèsLogis-Montréal¹⁵.

¹⁴ « 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.

¹⁵ Le budget du Québec 2019-2020, ne prévoit 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.