



SYNTHÈSE DU GROUPE DE TRAVAIL LOGEMENT, ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET COMMUNAUTAIRES DE L'ATELIER LACHINE-EST

La Ville de Montréal a lancé le 18 mars dernier le Bureau de projet partagé pour le redéveloppement du secteur de Lachine-Est. **L'Atelier Lachine-Est** est le nom donné au processus de concertation et de planification collaborative pour le redéveloppement de ce territoire. La Table de développement social de Lachine, Concert'Action Lachine, coordonne la concertation avec les acteurs du milieu et les experts invités. La synthèse ci-dessous présente des réflexions et des propositions pour alimenter la rédaction du Programme particulier d'urbanisme (PPU) de Lachine-Est. Ces éléments reflètent les discussions du groupe de travail *Logement, équipement publics et communautaires* qui ont démontré un intérêt partagé, qui ont suscité un débat ou qui ont fait consensus. Cet atelier a été organisé en partenariat avec le professeur Nik Luka des Écoles d'urbanisme et d'architecture de l'Université McGill.

Date du groupe de travail : 9 juin, 9h30 à 12 h 00

Rencontre par visioconférence

1. Participants

À l'animation

Myriam Grondin et Pierre Barrette pour Concert'Action Lachine

Nik Luka, animateur-expert

Participants du groupe de travail

- Agathe Mertz (Membre, Imagine Lachine-Est)
- Bogdana Lupas-Collinet (Chargée de projet, Vivre en Ville)
- Chantal Smedbol (Revitalisation Saint-Pierre)
- Chloé Duval-Zack (Agente de développement, Bâtir son quartier)
- Dany Tremblay (Urbaniste-Conseil Inc.)
- Daniel Chainey (Directeur, Comité logement Lachine-LaSalle)
- Edith Cyr (Directrice générale, Bâtir son quartier)
- Gino Mauri (Directeur de la création, Développement Lachine-Est)
- Guy Pellletier (Urbaniste, Directeur associé, Fahey et associés Inc.)
- Isabel Laliberté (Coordonnatrice de projet, SHDM)
- Jean-François Lefebvre (Président fondateur, Imagine Lachine-Est, Chargé de cours, Département d'études urbaines et touristiques, UQAM)

- Juan Torres (Professeur agrégé, Faculté de l'aménagement, Université de Montréal)
- Katherine Picone (Représentante, Imagine Lachine-Est)
- Kim Gallup (Designer principale, Möbius4 design architectural et urbain)
- Maude Landreville (Agente de planification, de programmation et de recherche, Direction régionale de la santé publique)
- Natalie Volland (Présidente, GI Quo Vadis)
- Nathalie Provost (Directrice de l'organisation scolaire, CSMB)
- Patrick Varin (Président, Les développements du Canal Inc., Habitation Solano II Inc, Habitat l'Atelier Inc.)
- Paolo Catania (Président, Développement Lachine-Est)
- Pierre Zimmermann (Chargé de mission développement urbain durable chez Ville et Eurométropole de Strasbourg, équipe qui coopère avec Montréal)
- Ron Rayside (Architecte et associé principal, Rayside | Labossière)
- Simon Ménard (Designer urbain, Fahey et associés Inc.)
- Simon Robert (Représentant, Imagine Lachine-Est)

Participants de la ville de Montréal ou de l'arrondissement

- Annie Laurin (Conseillère en aménagement et responsable du développement de la Charte des écoquartiers, Service d'urbanisme et de la mobilité, Ville de Montréal)
- Aude Mary (Conseillère en planification, Arrondissement Lachine)
- Daniel Legault (Chef d'équipe, Planification des stratégies résidentielles, Service de l'habitation)
- Fella Maherzi (Conseillère en aménagement, Arrondissement Lachine)
- François Cadotte (Conseiller en aménagement, Service de l'habitation)
- Jean-François Pinsonneault (Conseiller en aménagement, Chef d'équipe, Direction des sports)
- Julie Linteau (Conseillère en aménagement, Ville de Montréal)
- Karim Charef (Conseiller en aménagement et Chef d'équipe, Division de l'urbanisme dans le Service d'urbanisme et de la mobilité, Ville de Montréal)
- Laurent Lussier (Conseiller en développement de l'habitation, Planification des stratégies résidentielles, Service de l'habitation)
- Lynn Thibault (Chef de la Division sports, loisirs et développement social, Arrondissement de Lachine)
- Martin Roy (Conseiller en aménagement, Division de l'urbanisme dans le Service d'urbanisme et de la mobilité, Ville de Montréal)
- Martine Simard-Longtin (Conseillère en aménagement - Designer urbain Division de l'urbanisme dans le Service d'urbanisme et de la mobilité Ville de Montréal)
- Michel Séguin (Directeur d'arrondissement adjoint, Arrondissement Lachine)
- Nancy Giguère (Conseillère en planification, BTER, Bâtiment, énergie et transport, Direction générale)
- Stéphanie Houle (Directrice, Services administratifs et projets urbains, Arrondissement Lachine)

Observateurs et autres participants

- Maja Vodanovic (Mairesse de Lachine)

Équipe en soutien

- Alice Bonneau (Stagiaire, Labo Climat)
- Basile Van Laer (Étudiant, Université McGill)
- Andrew Faber (Étudiant, Université McGill)
- Étienne Poulin (Stagiaire, Labo Climat)
- Giacomo Valzania (Étudiant, Université McGill)
- Simon Mammine (Urbaniste-stagiaire et designer urbain)
- Valentina Samoylenko (Étudiante, Université McGill)

2. Déroulement prévu

1. MOTS DE BIENVENUE ET MISE EN CONTEXTE (15 MINS)
 - 1.1 Mot de bienvenue de Pierre Barrette, directeur de Concert'Action Lachine
 - 1.2 Mot de bienvenue de Maja Vodanovic, mairesse de Lachine
 - 1.3 Présentation du déroulement de l'atelier
 - 1.4 Présentation de l'objectif de la rencontre et des questions de l'Atelier

2. PRÉSENTATIONS (40 MINS)
 - 2.1 Préserver l'accès au logement, un enjeu difficile à intégrer - *Daniel Chainey, Directeur, Comité Logement Lachine-LaSalle*
 - 2.2 Portrait des interventions municipales en habitation - *Laurent Lussier, Conseiller en développement de l'habitation, Planification des stratégies résidentielles, Service de l'habitation, Ville de Montréal*
 - 2.3 Un pôle civique dans Lachine-Est - *Stéphanie Houle, Directrice, Services administratifs et projets urbains, Arrondissement Lachine*
 - 2.4 Période de questions

3. DISCUSSION EN ÉQUIPE (45 MINS)
 - 3.1 Explication de l'activité (5 mins)
 - 3.2 Identification des objectifs et moyens en équipe (40 mins)

4. PLÉNIÈRE (45 MINS)
 - 4.1 Synthèse des réflexions par équipe
 - 4.2 Discussion sur les mots clés, objectifs et moyens présentés en équipe
 - 4.3 Proposition d'objectifs et moyens complémentaires
 - 4.4 Synthèse

5. MOT DE LA FIN (5 MINS)

3. Synthèse des échanges en sous-groupes et en plénière

3.1 Propositions pour une offre pérenne de logements diversifiés

Mettre en place un processus de développement réellement participatif pour créer des espaces cohérents et durables dans le temps

Jean-François Lefebvre d'Imagine Lachine-Est mentionne qu'il y a des différences très importantes entre les besoins des baby-boomers et les milléniaux : en fait, les milléniaux et les générations plus jeunes cherchent actuellement un marché dont l'offre n'existe pas (c'est-à-dire des alternatives aux banlieues, à la voiture, etc.). Il dit qu'il est important d'ajuster l'offre. Cette intervention qui met de l'avant la transition substantielle de demande en cours, amène les participants à vouloir **intégrer un processus participatif au sein de la planification de Lachine-Est pour créer des espaces cohérents qui répondent aux besoins actuels et futurs.**

À cet effet, Pierre Zimmermann mentionne qu'il existe un mécanisme en France, qui aide à créer ce type d'écosystèmes, particulièrement quand on ne sait pas exactement qui seront les résidents. C'est un « **projet d'habitat participatif** ». Deux possibilités sont offertes, soit les familles s'unissent pour devenir leurs propres promoteurs, soit elles travaillent en collaboration avec un promoteur pour concevoir leur futur logement et leur futur quartier. Le « projet d'habitat participatif » permet non seulement de tisser des liens entre les différents acteurs, mais permet d'intégrer au sein du projets les aspects sociaux, environnementaux, etc. Cette démarche a eu de très bons résultats à Paris.

Assurer une coordination spatiale et temporelle des services et des modes de transport doux

Ron Rayside de Rayside | Labossière met de l'avant l'importance d'assurer une cohérence dans le temps en terme de services offerts et que ces services restent en place et demeurent pertinents au cours des années. Pierre Zimmermann de Ville et Eurométropole de Strasbourg soutient également que la temporalité des services est importante et mentionne qu'un des écoquartiers de Strasbourg a mal géré cet aspect. Il souligne que pour créer une bonne temporalité de services, il faut que ces **derniers soient localisés dans des endroits facilement accessibles en transports doux** afin que le plus grand nombre possible de citoyens puisse bénéficier des aménagements. Ron Rayside propose de **définir les endroits et/ou les superficies pour les futurs services avant même la construction du quartier.** À titre d'exemple, il mentionne qu'il est important d'indiquer les emplacements pour les futurs espaces publics, les futurs espaces verts et le futur trajet du tramway. Karim Charef de la Ville de Montréal spécifie que les services doivent répondre aux besoins des résidents, mais, dans le contexte de l'écoquartier de Lachine-Est, il y a encore très peu de résidents. Il est donc difficile de connaître les besoins des résidents. Cependant, il est important que les services soient présents préalablement à l'arrivée de la population. Les participants conviennent tous qu'il est essentiel d'**assurer une coordination spatiale et temporelle des services et des modes de transports actifs avant que la construction du quartier ne soit commencée et de conjuguer le développement de ces services avec le développement de Lachine-Est.**

Créer un quartier où il fait bon vivre : intégration de débouchés sociaux et économiques

Natalie Volant de GI Quo Vadis souligne que les écoquartiers ne sont pas que des places écologiques. **Il faut penser tous les aspects économiques et sociaux du territoire.**

Mise en place d'espaces créatifs

Katherine Picone, étudiante au HEC, appuie les propos précédents et souligne qu'il serait intéressant d'utiliser les anciens espaces industriels non seulement comme un clin d'œil vers le passé, mais également comme des **espaces créatifs ouverts au public (Makerspace, etc.)**. Ceci permettrait aux personnes habitant dans les logements sociaux de développer divers talents / habiletés qui pourraient par la suite contribuer à la communauté. Ils pourraient contribuer à la vie du quartier. Une telle approche permettrait de **créer un type d'écosystème dans l'écoquartier**. Natalie Voland mentionne que les artistes ont beaucoup à offrir à un quartier et que les espaces créatifs sont incontournables. La *Dominion Bridge* serait un lieu pertinent pour accueillir ces espaces créatifs.

Création d'emplois au sein même du quartier pour une intégration des populations à faible revenu

Natalie Voland mentionne que bien qu'il soit important de parler d'accès au logement, il est **essentiel que l'on parle aussi de création d'emplois**. L'idée de l'habitation sociale n'est pas d'avoir des générations de personnes qui restent dans du logement social ; il est important que ces citoyens aient éventuellement l'occasion de se loger dans d'autres types de logement (ainsi que les membres de leur famille). Les PME sont des sources d'emplois importantes pour ceux qui se trouvent dans les logements sociaux. La **création de ces types d'entreprises (PME) à Lachine-Est pourrait donc aider l'intégration de ces populations dans le quartier**. Karim Charef poursuit en spécifiant que le logement social n'est pas statique, les personnes doivent être capables d'occuper d'autres types de logement. Il recommande la mise sur pied de mécanismes pour aider cette possible transition.

Intégration des logements sociaux

Natalie Voland mentionne que l'intégration des logements sociaux dans le quartier est très importante – ils ne peuvent pas simplement être « cachés dans le coin ». Elle propose de les localiser à proximité du pôle civique et/ou des parcs. Les participants s'entendent pour dire que ces logements doivent faire partie intégrante de la communauté. Pierre Zimmerman mentionne qu'un des objectifs sous-jacent de la création des écoquartiers est de travailler avec les promoteurs afin de créer de bonnes conditions d'accueil et de bien intégrer les logements.

Créer un « écosystème social » dans l'écoquartier tout en favorisant une intégration avec les secteurs limitrophes

Jean-François Lefebvre mentionne que la création d'un écoquartier dans Lachine-Est aura un impact sur les quartiers environnants, particulièrement si nous créons des aménagements et des services publics qui viseront, non seulement les résidents de l'écoquartier, mais aussi les résidents des quartiers environnants.

À titre d'exemple, il mentionne que le tramway aurait des retombées positives pour plusieurs quartiers en éliminant certains blocages de circulation et en créant des liens piétonniers. **Il propose de ne pas améliorer uniquement le secteur Lachine-Est, mais d'élever la qualité de l'ensemble des quartiers.** Il mentionne que cet élément est encore plus important dans le contexte de la gentrification. Si on concentre toutes les améliorations / services dans une seule partie du secteur, on concentre les bienfaits et on augmente considérablement la valeur de propriétés dans cette partie. Les études antérieures montrent que ce type de planification/aménagement mène souvent à la gentrification. Par contre, si nous **aménageons plusieurs parcs qui sont répartis à travers le secteur, nous allons recevoir tous les bénéfices des services et l'effet de la gentrification sera réduit.** Ron Rayside est aussi d'avis qu'il faut créer un quartier « un peu spécial » sans créer une trop grande différence avec les autres quartiers environnants. Il ne faut pas que l'on rentre dans une zone entièrement différente. **L'importance d'intégrer l'écoquartier avec les milieux de vie limitrophes est partagée par tous les participants.**

Jean-François Lefebvre explique que **l'urbanisme transitoire** (pratique permettant l'occupation temporaire des lieux publics et privés, préalablement à l'aménagement pérenne) **permettrait d'intégrer dans la démarche les citoyens vivant à proximité du territoire** de Lachine-Est. Ils pourraient alors bénéficier du projet et des aménagements.

Un consensus semble se dégager autour de la nécessité de créer un « écosystème social » dans le quartier en incluant tout le monde (en particulier celles et ceux qui habitent dans les logements sociaux) et d'intégrer ce nouveau quartier avec le reste de la ville et ses résidents afin d'éviter la gentrification.

Objectifs clés consensuels pour une offre pérenne de logements diversifiés

- Établir un processus de développement réellement participatif afin de bien entendre les perspectives des résident.es actuel.les et futur.es, dont les changements dans la demande (ex. Milléniaux, ménages qui restructurent leurs stratégies résidentielles par rapport à la pandémie).
- Assurer une coordination spatiale et temporelle de services et des modes de transport doux *avant* que la construction du quartier soit commencée.
- Prioriser l'offre de débouchés sociaux et les atouts pour un bon milieu de vie (incluant des espaces créatifs, les options de transport « doux », le positionnement central de logement sociaux, etc.).

3.2 Propositions pour intégrer les OBNL et coopératives d'habitation dans le processus de transformation pour favoriser une mixité agréable et équitable

Encourager le développement de partenariats avec les différents OBNL pour la réalisation des logements sociaux et communautaires

Edith Cyr de Bâtir son quartier explique que les promoteurs sont obligés de suivre le *Règlement pour une métropole mixte* et que trois choix s'offrent à eux : 1) ils peuvent laisser une parcelle pour les logements sociaux, 2) ils peuvent construire les logements sociaux sur le terrain, ou 3) ils payent une cotisation pour le manque de logements sociaux. Edith Cyr souhaite que les **promoteurs soient encouragés à développer des habitations communautaires en partenariat avec des OSBL**. Ainsi, il est possible de collaborer avec le promoteur et de développer un projet « gagnant-gagnant ». C'est-à-dire un projet avec des zones privatives et communautaires, où tout le monde peut cohabiter harmonieusement. Le développement sur des terrains privés ne pose pas de problème. Il faut encourager l'arrondissement à appliquer le règlement pour développer le site. C'est ainsi le meilleur moyen d'encourager les OSBL et les logements mixtes. Isabel Laliberté de la SHDM explique que le programme *Accès condo* se réalise en partenariat. C'est un secteur où le foncier appartient à des promoteurs privés. Griffintown est un exemple où des unités familiales ont été ciblées par ce programme. Les terrains et la construction sont chers et si on veut arriver à développer de tel projet les **OBNL peuvent influencer les promoteurs sur le type de clientèles à cibler et le développement du milieu de vie**.

Daniel Legault de la Ville de Montréal mentionne qu'il y a trois acteurs clés : les coopératives, les OBNL et l'Office d'habitation de Montréal (OHM). Il spécifie que l'OHM peut aussi développer des logements sociaux et qu'il ne faut pas oublier ce troisième acteur.

Encourager les promoteurs à fournir des logements communautaires de qualité et à juste prix

Les participants s'entendent pour dire qu'il est important que les promoteurs fournissent des logements sociaux et communautaires de qualité et à un juste prix. Edith Cyr mentionne qu'il est évident que la Ville de Montréal souhaite avoir accès au meilleur prix par rapport au prix du marché mais les promoteurs risquent de ne pas être intéressés. Deux éléments peuvent cependant encourager les promoteurs à aller dans ce sens, le premier est de **minimiser les délais et les complications**. Si le développement est long et compliqué, ce n'est pas intéressant pour les promoteurs. Le second est de faire la **promotion du logement communautaire aux promoteurs et de s'assurer qu'il s'insère bien dans le développement**. Les promoteurs ont peur que les logements sociaux fassent perdre de la valeur aux condos, alors que ce n'est pas le cas. Il faut aussi avoir la capacité de dire qu'on a des balises pour être capable d'avancer et de favoriser les logements sociaux de qualité. Isabel Laliberté abonde dans le même sens. Elle mentionne, face à la réticence de plusieurs promoteurs à l'égard des projets mixtes, la **nécessité de trouver un terrain d'entente avec la mise sur pied de modèles d'affaires novateurs qui passent par certains assouplissements et des délais réduits**.

Distribuer de manière homogène les logements communautaires au sein du nouvel écoquartier

Daniel Legault de la Ville de Montréal mentionne qu'il est évident que la Ville de Montréal va encourager le développement sur le site. Les élus ont fait un choix très clair dès le départ, mais il reste difficile de

forcer le promoteur à construire les logements communautaires directement sur le territoire. C'est **important d'avoir cet objectif clairement identifié et d'encourager la construction in situ**. Les participants mentionnent, étant donné le régime foncier existant et l'exclusion du secteur dans la liste des terrains identifiés par la Ville de Montréal pour exercer le droit de préemption aux fins des logements sociaux, qu'il est très probable que leur quantité soit limitée au 20% prescrit par le *Règlement pour une métropole mixte*.

La question de distribution des logements communautaires *in situ* est identifiée comme étant un point de grande importance. Daniel Legault mentionne que la question de distribution est complexe, celle-ci pourrait s'exprimer en périphérie du site. Un grand nombre de participants cependant s'entend pour **recommander une distribution la plus homogène possible des logements communautaires dans le secteur, de façon à offrir les mêmes conditions d'accès aux services pour tous/toutes**. Kim Gallup de Möbius4 design architectural et urbain propose une réserve de petits terrains **à travers une intervention d'acupuncture urbaine?????** pour obtenir cette distribution homogène bien intégrée. Plusieurs participants semblent favorables à cette proposition. Isabel Laliberté soumet l'idée d'explorer si un maillage de petits lots dans le secteur pourrait être une première phase, ce qui permettrait une offre à court terme le temps de faire la planification des plus grands lots (d'une trentaine d'unités).

Edith Cyr mentionne, pour la mise en place d'un processus rapide lorsque les logements communautaires sont conditionnés par les promoteurs, qu'il vaut mieux travailler directement avec eux pour définir leur localisation et s'assurer que ces logements soient en phase avec le reste.

Isabelle Laliberté souligne que les promoteurs sont toujours à risque. Elle explique que les coûts ont explosé pour les frais de parc et, qu'à chaque fois, on en met un peu plus sur le coût des projets. On risque de désintéresser des promoteurs.

Étant donné la grande superficie du site et les dispositions du nouveau règlement sur la "métropole mixte", il est fortement suggéré par les participants de **promouvoir la livraison de logements sociaux et communautaires sur le site, soit à travers la réserve de terrains (fortement préférable) ou, en alternative, la construction directe du promoteur et leur remise "clés en main"**.

Considérer la reconversion du patrimoine bâti existant pour du logement social et des services à la communauté

Edith Cyr propose le **développement des logements communautaires dans les bâtiments existants**. Basile Van Laer de l'Université McGill mentionne le potentiel de reconversion des anciennes usines et souligne que de nombreuses études démontrent que de tels projets de reconversion sont des catalyseurs du développement urbain. Les participants semblent partager cette vision à l'égard de la conservation du patrimoine bâti et l'importance de l'intégrer dans la planification.

Assurer l'adaptabilité des logements et une mixité de fonctions résidentielles

Kim Gallup dit qu'il est important de prendre en compte le vieillissement de la population dans la conception des logements et propose ainsi d'intégrer une certaine modularité (adaptabilité des unités pour répondre aux besoins des différentes clientèles dans le temps) pour leur assurer une durabilité dans le temps. Les participants semblent favorables à cette proposition. Il est aussi proposé de considérer l'intégration d'une mixité de fonctions à même l'offre de logements sociaux (par exemple du commerce au rez-de-chaussée).

Objectifs clés consensuels pour intégrer les OBNL et coopératives d'habitation dans le processus de transformation pour favoriser une mixité agréable et équitable

- Réserver des terrains intéressants pour la construction de logements sociaux et communautaires.
- Assurer une distribution homogène et égalitaire de services communautaires ; les mêmes conditions d'accès doivent être présentes pour l'ensemble des résident.es, particulièrement pour celles et ceux qui habiteront en logement social.
- Protéger et promouvoir le patrimoine bâti en l'utilisant pour offrir du logement social et d'autres services communautaires.
- Encourager les promoteurs à créer des logements communautaires de bonne qualité et à juste prix.
- Intégrer une mixité de fonctions résidentielles et autres dans le quartier et assurer leur adaptabilité future.

3.3 Propositions pour minimiser les effets néfastes qui se manifestent lors de la requalification et la transformation d'un secteur urbain

Créer un quartier mixte pour contrer la gentrification

Chloé Duval-Zack de Bâtir son quartier mentionne, pour éviter la gentrification dans un secteur aussi imposant que Lachine-Est, de penser mixité : mixité des gens, mais aussi, une mixité des usages et des fonctions urbaines (équipements communautaires, commerces de proximité, etc.).

Logements mixtes

Chloé Duval-Zack spécifie **qu'il faut une offre variée, pour toutes les bourses. Une offre de logement de différentes tailles, qui répond aux besoins diversifiés.** Guy Pelletier de chez Fahey et associés Inc. poursuit en ajoutant à cette notion la **mixité des tenures** (locatif, copropriété, etc.). Michel Séguin de l'Arrondissement Lachine se questionne sur la faisabilité d'imposer un type de tenure. Pour Chloé Duval-Zack, cela dépend de la population qu'on vise. Aujourd'hui, les propriétaires vont eux même vers le locatif et elle pense que le *Règlement pour une métropole mixte* ira dans la bonne direction. Le logement communautaire, par essence locatif et collectif, est fondamental pour répondre aux besoins primaires d'avoir un chez-soi. Guy Pelletier donne pour exemple le projet de l'Hippodrome dans lequel la Ville de Montréal a décidé d'acquérir des terrains. **Certains participants pensent qu'il serait pertinent de**

jumeler aux nouvelles dispositions du règlement, l'acquisition d'un terrain par droit de préemption pour Lachine-Est. Michel Séguin souligne qu'il a discuté avec la Direction de l'habitation et que, selon leurs experts, le *Règlement pour une métropole mixte* permettra de capter suffisamment de logements sociaux. L'acquisition d'un terrain n'est donc pas nécessaire. François Cadotte de la Ville de Montréal mentionne qu'avant d'utiliser le droit de préemption, il faut s'assurer qu'on puisse construire les logements abordables. Chloé Duval-Zack soutient qu'à priori le droit de préemption n'est pas nécessaire avec le *Règlement pour une métropole mixte*, à moins que Lachine souhaite dépasser les objectifs visés par celui-ci.

Daniel Chainey du Comité logement Lachine-LaSalle fait le constat que malgré une pleine application du *Règlement pour une métropole mixte*, il restera tout de même 80% de condos sur le territoire du PPU. Il convient que Lachine est un milieu mixte, mais souligne qu'avec l'application du nouveau Règlement Lachine sera moins mixte qu'en ce moment. Daniel Chainey questionne ensuite la pérennité de l'accessibilité d'*Accès condo*. Il mentionne, à cet effet, qu'une fois que le condo est acheté à l'aide du programme, il peut être revendu au prix du marché. Il mentionne cependant la pérennité qu'offre *Accès logis*, car les logements sont hors du marché immobilier. Selon Daniel Chainey, la pleine application du nouveau règlement va tout de même engendrer une vague de gentrification dans tous les quartiers limitrophes et il se questionne sur la manière de contrôler les augmentations des loyers. Chloé Duval-Zack mentionne que pour limiter la spéculation en France, il y a une clause de non-revente, anti-spéculation, pour une durée de 5 ans. En réaction aux propos de Daniel Chainey, François Cadotte mentionne que 20% de logements sociaux représente environ 1000 logements et considère que c'est une quantité assez importante à financer. Il souligne aussi que le programme d'*Accès condo*, même si le fait d'être abordable n'est pas absolu. Il y voit cependant une certaine pérennité car la personne revend et donne une partie qui sert à redévelopper de nouveaux logements. Enfin, il explique qu'il y a des effets négatifs et positifs de la gentrification et qu'il faut beaucoup mitiger les effets négatifs. Il donne pour exemple une des interventions de Bâtir son quartier qu'il considère majeure et ce qu'on peut faire pour consolider le marché immobilier : la GRT a acquis une propriété distante et rénové les logements.

Espaces publics diversifié et accessible

Chloé Duval-Zack propose **d'inclure les espaces publics dans le financement et la planification du projet pour éviter la gentrification.** Elle mentionne qu'il serait intéressant d'acquérir des terrains par droit de préemption pour l'équipement communautaire. Guy Pelletier soutient cette proposition et mentionne qu'il y a des droits de préemption prévus pour une école et des équipements communautaires. Chloé Duval-Zack mentionne aussi que le développement de 5000 logements cause un enjeu du phasage important et se questionne sur la manière de rythmer l'offre de ces logements de façon cohérente. Elle propose que le **pôle civique soit livré dans les premières phases, de même que les espaces publics pour que tous puissent en bénéficier.** Un certain consensus semble se dégager autour des propositions émises. Guy Pelletier spécifie que la **localisation doit être stratégique et atteindre le**

plus haut niveau d'accessibilité possible. Les équipements vont servir non seulement aux nouveaux résidents mais aussi aux résidents des quartiers limitrophes.

Mixité d'usages verticaux et mixité de bâtiment et de typologie

Guy Pelletier mentionne qu'**il faut aussi une mixité d'usages à l'intérieur même d'un bâtiment pour libérer la surface au sol.** À titre d'exemple, il explique que l'Arrondissement Saint-Laurent travaille actuellement avec le ministère de l'Éducation pour avoir une école sur les 3 premiers niveaux d'un bâtiment et une résidence pour personnes âgées sur les autres étages. **Chloé Duval-Zack** mentionne qu'il y aura dans un même bâtiment à Griffintown, une école et des logements communautaires. C'est Bâtir son quartier qui a gagné le concours pour développer ce projet. Michel Séguin adhère au développement plus en hauteur qu'en largeur. Gino Mauri parle d'une mixité de typologies, non seulement à l'échelle du quartier, mais aussi du bâtiment et de la typologie. Il est **important d'intégrer toutes les catégories de logement (condos, locatif et communautaire) à même l'architecture.** Il explique qu'il est important qu'il y ait une mixité non seulement en usages mais aussi au niveau de la morphologie des bâtiments. Cela permet également de ne pas isoler les logements sociaux et communautaires. Une coordination avec l'Arrondissement serait ainsi nécessaire.

Minimiser les impacts négatifs du redéveloppement urbain sur les quartiers adjacents

De nombreux questionnements concernent la limitation des impacts négatifs de la requalification urbaine dans les quartiers adjacents. Daniel Chainey présente des outils pour maintenir une abordabilité et une accessibilité aux logements sur le long terme, inscrites dans la *Loi sur l'Aménagement et l'urbanisme* (LAU). Il mentionne à cet effet que la municipalité a le pouvoir de ne pas émettre un permis pour des changements d'affectation pour les logements et mentionne que ceux-ci ont actuellement un taux d'inoccupation de 3 %. Il explique que l'Arrondissement a le pouvoir d'appliquer une réglementation pour avoir des exigences concernant les immeubles vacants ainsi que leur requalification. Il recommande une application améliorée du *Règlement sur l'entretien et la salubrité des logements* comme étant un outil valable. Il admet que les mesures proposées sont difficiles à mettre en place et demandent une volonté politique. Il est d'avis qu'il ne faut pas hésiter, devant les pressions qui sont déjà présentes à Lachine, d'utiliser les pouvoirs que la LAU offre. Il considère que le plus gros ennemi de l'accessibilité au logement est l'augmentation du loyer. Tant et aussi longtemps qu'il n'y aura pas de contrôle de loyer, il sera impossible de contrôler cette augmentation. En réponse aux préoccupations mentionnées, Michel Séguin explique que l'Arrondissement Lachine ne vit pas encore les mêmes pressions de transformation que le Plateau Mont-Royal ou le Sud-Ouest. En réalité, il mentionne qu'il y a peu de demandes de permis pour transformer du locatif en condo. Daniel Chainey est d'accord avec le commentaire de Michel Séguin mais suggère d'agir dès maintenant, car le Comité Logement s'attend à ce que l'offre en condo et les pressions augmentent. Déjà le nombre d'éviction est passé de 7 à 10 cas annuellement à 25 cas cette année. François Cadotte mentionne que la majorité des mesures demandées ne nécessitent pas de PPU. Elles peuvent être mises en place à l'extérieur du cadre du PPU.

Mettre en place une offre de transport collectif et actif diversifiée

En plus de la mixité, Chloé Duval-Zack affirme qu'il est impératif d'améliorer l'accessibilité au site. Malgré la présence d'une station de train, le secteur est très mal desservi et elle propose le développement d'une vraie politique de transport en commun. Guy Pelletier abonde dans le même sens et poursuit en mentionnant que le canal fait partie de l'ADN de Lachine. Il fait le constat que le territoire de Lachine-Est est mal connecté au réseau de piste cyclable et recommande sa connexion. Il explique que le canal a été historiquement utilisé comme moyen de transport et recommande de le considérer comme un moyen de transport potentiel. Il mentionne à titre d'exemple, l'utilisation du canal en hiver par ses collègues lachinois en ski de fond. Il recommande d'intégrer au canal des moyens de transport variables. Guy Pelletier met de l'avant l'importance de conserver le génie du lieu et mentionne qu'il ne faut pas faire table rase de la trame de rue historique.

Objectifs clés consensuels pour minimiser les effets néfastes qui se manifestent lors de la requalification et la transformation d'un secteur urbain

- Assurer une mixité complète partout dans le quartier (une mixité de logements, de typologies, d'usages, de fonctions, etc.) ; le quartier doit refléter les différents besoins de différentes personnes. Un outil possible est le droit de préemption.
- Assurer que les logements soient abordables à long-terme en conservant les logements actuels dans le secteur et en limitant les changements d'affectation frivoles.
- Prioriser la « mobilité douce » des résident.es en assurant la connexion du quartier aux réseaux de transports en commun et de transport actif.

3.4 Propositions pour un bon milieu de vie : équipements et espaces publics

1. Gamme d'équipements et distribution spatiale

Avoir une vision inclusive de ce que constitue les équipements publics

Jean-François Lefebvre spécifie que les équipements publics ne sont pas juste des équipements bâtis mais constituent une typologie beaucoup plus variée qui inclut les parcs, les espaces verts et tous les éléments qu'on peut y retrouver. Aude Mary de l'Arrondissement Lachine mentionne que le terme "équipement public" inclut également les CPE, les écoles, les parcs-écoles, etc. Bogdana Lupas-Collinet de Vivre en Ville explique que l'arbre devrait être considéré comme une infrastructure urbaine. Elle mentionne qu'il est important d'avoir des équipements qui ne sont pas juste des cadres bâtis. Il faut renforcer l'idée que l'arbre doit être vu comme une infrastructure urbaine. Cela permet d'atteindre divers objectifs sociaux et environnementaux. Aussi la répartition spatiale des arbres serait complémentaire aux espaces publics. Ils pourraient être concentrés à certains endroits stratégiques.

Être exemplaire en terme de ratio d'espace vert par habitant

Jean-François Lefebvre recommande que le ratio de parcs et d'espaces verts à Lachine-Est soit plus grand que dans le Lachine existant. L'écoquartier de Lachine-Est pourrait ainsi contribuer à l'amélioration de la trame existante au sein de la Ville et de l'Arrondissement. Un participant explique qu'il faut bien comprendre que le 10 % de parcs imposé par la LAU est bien insuffisant pour le redéveloppement de Lachine-Est car la densité de population a un impact considérable sur l'accessibilité aux espaces verts. De par la proximité de la gare dans Lachine-Est, la CMM impose de développer 80 logements à l'hectare, ce qui est bien supérieur à une banlieue « normale ». Concrètement, 10% de parc dans Lachine-Est correspondrait selon ces normes à 0,305 hectare par mille habitants. Les participants semblent d'accord pour dire que ce **10 % est insuffisant pour combler tous les besoins de parcs pour Lachine-Est** et s'entendent pour dire qu'**il faudra faire un effort en terme d'équipements publics et envisager d'autres solutions.**

Profiter de la démarche d'écoquartier pour innover : contribution du privé, densité et mutualisation

Dany Tremblay de Urbaniste-Conseil Inc. mentionne que puisque l'objectif visé pour la requalification de Lachine-Est est la réalisation d'un écoquartier, il faudrait changer les choses. Le privé pourrait ainsi contribuer à augmenter le 10 % d'espace vert par le biais de ses propres espaces. Il propose de travailler également avec la densité pour libérer les espaces périphériques pour les parcs. Ainsi un bâtiment communautaire sur plusieurs étages permettrait de libérer de l'espace au sol et d'offrir davantage d'espaces verts. Annie Laurin de la Ville de Montréal pense aussi que la démarche d'écoquartier en cours et le nouveau Bureau partagé mis en place pour le projet de redéveloppement est l'occasion de penser autrement et d'améliorer les outils. La **mutualisation semble une solution intéressante** mais est peu abordée. Elle mentionne qu'il y a des enjeux de financements, de programmes, d'équipements, de calendriers, etc. Elle a l'impression que le PPU traditionnel n'est pas très flexible pour une mutualisation

ambitieuse. Elle pense aussi que c'est l'occasion de se re-questionner sur les besoins en équipements et en espaces verts suite à la pandémie. Plusieurs avenues semblent possibles : un partage pour les volets communautaires, le logement, le prêt de salles, une mutualisation des projets communautaires à travers des logements. Les espaces privés pourraient aussi profiter à la dynamique du quartier, à sa vie communautaire et à Lachine dans son ensemble. Pour Jean-François Lefebvre, la mutualisation est plus qu'une préoccupation, c'est aujourd'hui une obligation. Il mentionne aussi qu'il faut faire le lien avec le scolaire et le municipal mais également avec les équipements de santé. De plus, la mutualisation des équipements publics doit aussi contribuer à répondre aux besoins en matières de santé, scolaire et municipaux.

Définir en amont le type de distribution spatiale souhaité et planifier une mobilité efficiente et agréable entre ces équipements

Jean-François Lefebvre mentionne l'importance de déterminer dès maintenant la distribution spatiale souhaitée (dispersée ou concentrée) des parcs et espaces verts. Il souligne l'importance de planifier en amont la mobilité entre ces équipements publics. Plusieurs participants appuient sa recommandation.

2. Caractère du milieu de vie et de la trame urbaine

Favoriser une perméabilité de la trame urbaine

Bogdana Lupas-Collinet mentionne qu'il faut favoriser une perméabilité de la trame urbaine et recommande l'aménagement de rues étroites, conviviales et partagées pour répondre aux objectifs de l'écoquartier.

Agathe Mertz, d'Imagine Lachine-Est, recommande de définir des orientations pour le mobilier urbain et les éclairages pour répondre aux enjeux de sécurité, de développement durables et d'accueil (itinérances).

Mettre en valeur l'hivernalité et encourager des activités ludiques

Les participants mettent de l'avant l'importance de mettre à profit l'hivernalité dans le développement du milieu de vie. L'idée d'une patinoire revient dans les propos de quelques participants. Agathe Mertz propose d'utiliser le canal pour accueillir cet équipement, mais des études de potentiels préliminaires ne semblent pas concluantes. Jean-François Lefebvre propose d'exiger des visuels en hiver qui montrent les aménagements et les accès aux parcs. Agathe Mertz propose aussi l'aménagement de jeux pour les enfants, mais aussi pour les adultes.

Intégrer les enjeux patrimoniaux dans la définition du caractère du milieu de vie

Les participants indiquent qu'il est important d'intégrer le patrimoine aux aménagements et cadres de vie. Annie Laurin mentionne qu'il y a une opportunité intéressante d'envisager la connexion entre les tiers lieux et le pôle public. Il faut envisager un parcours qui prend en compte le patrimoine bâti, le paysage et l'histoire du lieu. Un tel parcours pourrait contribuer à l'appropriation du quartier par ses résidents.

Bogdana Lupas-Collinet propose de porter une attention particulière au choix des matériaux pour avoir une qualité architecturale.

3. Connectivité et intégration aux tissus urbain et social existants

Connecter les équipements publics de l'écoquartier à la rue Notre-Dame

Danny Tremblay mentionne qu'il serait intéressant que les équipements publics et communautaires soient liés avec la rue Notre-Dame pour apporter une contribution à la revitalisation de la rue Notre-Dame. Une telle approche permettrait de créer un pôle économique et culturel intéressant pour Lachine.

Assurer une connectivité sociale interne et externe à l'écoquartier par le développement de tiers lieux

Bogdana Lupas-Collinet mentionne que le développement de tiers lieux est un vecteur (petits espaces qui permettent de déployer des initiatives citoyennes) de connectivité sociale et recommande d'en développer au sein du futur écoquartier. Elle explique que ces tiers lieux peuvent être des espaces publics, mais aussi des espaces bâtis comme des rez-de-chaussée de bâtiments résidentiels (avec une vitrine ouverte sur le quartier). Aude Mary, pour illustrer des exemples de tiers lieux, parle d'initiatives de bibliothèque mobiles et de jardins communautaires et mentionne que ces tiers lieux permettent la socialisation entre les résidents du quartier et aussi avec les citoyens des secteurs voisins. L'objectif est de tisser des liens sociaux qui percolent à l'extérieur du quartier.

Objectifs clés consensuels pour un bon milieu de vie

- Offrir un milieu de vie vert et agréable. Dépasser les normes prescrites par la LAU.
- Assurer la connectivité et l'intégration des tissus urbain et social existants à l'écoquartier.
- Explorer les possibilités qu'offrent les tiers-lieux et la connexion de la rue Notre-Dame au pôle civique du nouveau quartier.
- Développer un milieu de vie à échelle humaine qui s'intègre aux secteurs limitrophes
- Mettre en valeur l'hivernalité par des aménagements adaptés

3.5. Autres éléments

En plénière, il a été mentionné de considérer les coûts de transport en plus du coût des logements dans la notion d'équité et d'accès au logement pour les ménages à faible revenu. La notion d'équité sociale est effectivement souvent considérée au travers du droit au logement et le transport doit être pris en compte également. De plus, c'est une dépense importante pour les ménages et dans l'optique où un écoquartier avec tramway réduira les coûts de transport.

3.6 Préoccupations, questions ou points divergents

Impacts négatifs de la gentrification et rôle du PPU pour les contrer

Les retombées négatives de la gentrification sont un enjeu de très grande importance identifié par les participants. Tout le monde s'entend pour réduire et minimiser les impacts négatifs, mais la stratégie à mettre en place n'est pas claire. Les participants demandent si la nouvelle charte des écoquartiers pourrait permettre d'apporter des solutions concrètes rapidement.

Augmentation du ratio pour les parcs et espaces verts

Lors des discussions en sous-groupe, il est proposé d'augmenter le minimum d'aires prévues à des fins de parcs et espaces verts. Actuellement de 10 %, ce ratio ne correspond pas à la réalité montréalaise. La ration minimum à atteindre n'a cependant pas été identifié.

Nombre de logements sociaux visés pour l'écoquartier

Certains participants ont demandé une clarification sur les objectifs de l'Arrondissement pour le nombre de logements sociaux. L'arrondissement souhaite-t-il dépasser le 20% prescrit par le nouveau règlement ?

3.7 Processus, outils et conditions de mise en œuvre

Cette sous-section rassemble les propositions formulées par les participants en plénière qui n'ont pas été mentionnées lors des discussions en sous-groupes. Celles-ci sont variées et peuvent inclure des outils, des moyens d'actions, des processus et des conditions de mise en œuvre. Ce sont des idées élaborées par les participants pour guider l'élaboration du PPU.

Conditions de mise en œuvre

Voici des conditions de mise en œuvre présentées qui ont suscité une vive adhésion des participants :

- Coordonner l'offre de services sur le plan spatial et sur le plan temporel – c'est-à-dire que les services doivent d'une part être localisés de façon stratégique afin que tout le monde puisse y accéder et d'autre part se compléter afin d'être pertinents à tout le monde au cours des années.
- Éviter de créer un nouveau quartier unidimensionnel. Il doit être construit pour et par des personnes avec différentes perspectives afin de répondre aux besoins de tout le monde.
- Optimiser les services sociaux et communautaires utiles pour les riverain.e.s (les ménages déjà dans le secteur) pour assurer un nouveau quartier de qualité et bien intégré dans son contexte.
- Assurer de la mixité fonctionnelle est primordial pour l'adaptabilité du secteur et la pertinence de ses services.
- Prioriser les modalités de transport doux afin d'assurer que le secteur sera bien connecté aux autres parties de Montréal, c'est-à-dire avec les réseaux de transports en commun et actifs (que l'on doit mettre en fonction avant l'arrivée de nouveaux ménages).

Processus et outils mentionnés en plénière

Mesure pour la mise en place d'un processus de conception intégré et continu

Il a été évoqué en plénière par certains participants l'importance de mettre sur pied un comité de suivi qui aurait pour mandat de ramener continuellement les besoins des résidents qui évolueront au fil du temps et d'identifier des solutions pour y répondre.

L'utilisation du droit de préemption dans des contextes extraordinaires

Pour certains participants, il est important d'évaluer la possibilité d'appliquer le droit de préemption au-delà du logement abordable et des terrains déjà identifiés. Celui-ci pourrait dans certains contextes être utilisé pour des usages communautaires, des usages temporaires ou encore à la mutualisation des espaces.

Mise en place d'outils pour assurer la pérennité de l'abordabilité des logements

Une majorité de participants s'entend pour recommander la mise en place d'outils pour assurer la

pérennité de l'abordabilité des logements. Les outils fonciers solidaires développés en France et présentés par Pierre Zimmermann sont identifiés comme une piste de réflexion intéressante. Ceux-ci permettent notamment de dissocier la propriété du foncier et du bâti. Les baux rechargeables, l'autopromotion, l'habitat participation, l'intégration de clauses anti spéculatives à la revente, la récupération des logements vacants pour remobiliser les propriétaires et remettre les logements à disposition sont des pistes de solutions proposées pour assurer l'abordabilité des logements.

4. Tableau de plénière

Le présent tableau a été rempli lors de la plénière qui constituait l'étape finale de l'atelier sur le logement, les équipements publics et communautaires. Il visait à identifier collectivement des points consensuels quant aux objectifs pour un écoquartier résilient dans Lachine-Est et aux moyens de mise en œuvre. Il constitue un témoignage des discussions et a été peu modifié suite à la rencontre.

Plénière	RÈGLEMENT POUR UNE MÉTROPOLÉ MIXTE: NOUVELLES POSSIBILITÉS D'ACTION ET CONDITIONS GAGNANTES	INTÉGRATION DES OBNL ET COOPÉRATIVES D'HABITATION DANS LE PROCESSUS DE TRANSFORMATION POUR FAVORISER LA MIXITÉ	MINIMISER LES EFFETS NÉFASTES DONT LA GENTRIFICATION	ÉQUIPEMENTS, INTÉGRATION ET DISTRIBUTION SPATIALE POUR UN BON MILIEU DE VIE
Orientations et objectifs à proposer pour le PPU	<p>Besoin et opportunité de coordonner, dans l'espace et dans le temps, l'offre de nouveaux logements, les services et les espaces publics. S'assurer que le phasage sera adéquat pour les premiers résidents qui arriveront pour que des emplois et des services soient disponibles.</p> <p>Développement participatif des espaces : comment jumeler l'offre développée avec les</p>	<p>Considérant la propriété privée du site : avoir une distribution assez homogène du logement social; envisager d'avoir un petit lot sur chaque terrain destiné au logement social et communautaire</p> <p>Convertir les bâtiments existants, à travers la rénovation, pour créer du logement social</p> <p>Adaptabilité des unités si la clientèle évolue</p> <p>Assurer une mixité des fonctions à l'intérieur d'un</p>	<p>Requalification du secteur industriel :</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Consensus autour du besoin d'avoir un secteur de qualité (mixité des clientèles, de tenures et d'usages) ● Mutualisation des usages, différents usages au niveau vertical ● Densité et quartier complet ● Importance de la connectivité avec les 	<p>Importance de la mutualisation (privé, milieu scolaire, CPE, Ville, communautaire, équipements de santé)</p> <p>Logement social à proximité de tout et distribué de façon homogène (il n'est pas question qu'il soit concentré à un endroit sur le site ou à l'écart des lieux d'attrait du quartier)</p> <p>Envisager les parcs et espaces verts comme des</p>

	<p>promoteurs avec l'évolution des attentes intergénérationnelles en ce qui a trait au logement.</p> <p>Mention de l'importance de permettre aux gens d'adopter dès le début de bonnes habitudes de mobilité douce, à travers l'offre de logement et la mise en chantier des projets résidentiels.</p>	<p>même bâtiment (ex. commerces au rez-de-chaussée et logements aux étages supérieurs)</p>	<p>quartiers adjacents; considérant l'enclavement, ouverture grâce aux équipements et infrastructures publiques (pôle civique, pistes cyclables, etc.)</p> <p>Quartiers existants adjacents : Règlement pour la métropole mixte reconnu comme véhicule principal pour le secteur à développer, mais certains suggèrent d'aller de l'avant avec d'autres outils.</p>	<p>équipements publics, les arbres comme infrastructures</p> <p>Localisation des équipements communautaires à des endroits stratégiques pour permettre la connectivité avec les quartiers environnants et une proximité à la rue Notre-Dame pour participer à sa revitalisation</p>
<p>Outils, moyens et conditions de mise en oeuvre</p>	<p>Urbanisme temporaire/transitoire (espaces, usages), mais faire attention à la gestion des attentes (la fin d'un usage temporaire peut devenir un enjeu)</p> <p>Pas seulement un Bureau de projet, mais une animation pour favoriser l'accueil des résidents et des services; travail qui serait fait de concert avec</p>	<p>Collaboration avec tous les acteurs du développement (notamment privés) pour assurer des délais raisonnables et des prix justes</p> <p>Assurer que le processus d'émission de permis de construction soit convenable, en termes de rapidité notamment, pour l'intégration de logements communautaires et sociaux</p>	<p>Les détails de l'utilisation du droit de préemption comme outil n'ont pas fait consensus : outil intéressant pour augmenter le taux de logement social et pour le développement du pôle civique</p>	<p>Augmenter le minimum d'aires prévues à des fins de parcs (actuellement de 10%, mais ne correspond pas à la réalité montréalaise plus dense)</p> <p>Créer des tiers-lieux, des espaces favorables à la participation citoyenne</p> <p>Faire en sorte que l'animation des lieux publics (parcs, tiers-lieux,</p>

	<p>les promoteurs, les OBNL et les coopératives d'habitation</p>			<p>etc.) fasse référence au passé et au patrimoine lachinois</p> <p>Inclure l'hiver dans la réflexion des aménagements : obliger les développeurs à fournir des planches présentant les aménagements en hiver aussi</p> <p>Séquençage et agilité de la planification pour que tous les éléments incontournables soient bien intégrés dans la conception du milieu</p>
<p>Autres éléments à prendre en compte</p>		<p>Considérer les coûts de transport en plus du coût des logements dans la notion d'équité et d'accès au logement pour les ménages à faible revenu. La notion d'équité sociale est effectivement souvent considérée au travers du droit au logement, mais le transport doit être pris en compte également, puisque c'est une dépense importante pour les ménages et dans l'optique où un écoquartier</p>	<p>Réfléchir à l'application du droit de préemption au-delà du logement abordable et des terrains déjà identifiés : l'appliquer peut-être aux usages communautaires, à des usages temporaires ou encore à la mutualisation des espaces</p> <p>Quoi faire pour assurer la pérennité de l'abordabilité ? (Question adressée à Pierre Zimmermann) → Pistes explorées : offices fonciers solidaires (dissocier la</p>	<p>Agriculture urbaine dans la programmation des espaces publics pour donner accès à une alimentation locale</p> <p>Réfléchir aux espaces et aux services publics en fonction des familles et des enfants</p> <p>Écoquartier comme espace pour expérimenter et innover;</p>

		<p>avec tramway réduira les coûts de transport</p> <p>Impossibilité/absurdité de dissocier logements, équipements publics et communautaires et mobilité</p> <p>Comités de suivi et processus de conception intégrée pour ramener continuellement les besoins des résidents qui évolueront au fil du temps (et y répondre)</p>	<p>propriété du foncier et du bâti); baux rechargeables; autopromotion et habitats participatifs; intégration de clauses anti spéculatives à la revente; récupération des logements vacants pour remobiliser les propriétaires et remettre les logements à disposition</p>	<p>Diversité des modes de tenure d'habitation qui devrait être proposée dans l'écoquartier : logement social, communautaire, coopérative, logement abordable, condos privés, autopromotion, fiducie foncière, habitat participatif...</p>
--	--	---	--	---