

Recommandations sur la gentrification



PLAN D'ENSEMBLE DE L'ÉCOQUARTIER LACHINE-EST - VILLE DE MONTRÉAL (PPU, 2023)

LACHINE-EST

Un écoquartier bénéfique à toutes et tous

Réalisation de Concert'Action Lachine, 2024.



PRÉAMBULE

Lachine-Est, fleuron de l'industrie canadienne, s'apprête à accueillir l'écoquartier Lachine-Est (PPU 2023). Des défis techniques d'envergure, des aventures humaines formidables se révèlent à nous.

Ce rapport est le fruit d'une démarche de concertation unique entre les citoyens, les organismes communautaires, les entreprises et les institutions impliquées depuis plusieurs années dans la requalification de la friche industrielle de Lachine-Est. Notre collaboration en faveur d'un développement territorial équitable est essentielle pour assurer l'avenir de ce territoire.

La communauté lachinoise s'est brillamment mobilisée autour des questions de gentrification, que génèrent les grands projets d'aménagement. Dans le fond, nous avons cherché à apporter des réponses concrètes à ce phénomène urbain afin de limiter et atténuer ses impacts négatifs. Dans la forme, cette démarche s'est articulée autour du prisme du développement durable : économie, sociale et environnementale.

Nos ateliers ont des objectifs distincts et une structure en deux temps qui est commune. Le premier temps consiste à partager des connaissances lors de conférences ou de tables rondes. Le second temps est à la collaboration.

« La forme d'une ville change plus vite, hélas, que le cœur d'un mortel »

Charles Baudelaire
Les fleurs du mal, 1861

Sommaire

P. 2

Préambule - Un écoquartier bénéfique pour toutes et tous

P. 6

Mise en contexte de la démarche

Gouvernance du mandat - Atelier Lachine-Est

Le PPU de l'écoquartier Lachine-Est

Problématiques associées à la gentrification et potentiels du territoire

Retour sur le concept de gentrification et de ses impacts

P. 14

Méthodologie de la démarche

Les objectifs de la démarche

Les parties prenantes

P. 22

Atelier Lachine-Est - Pistes de solutions à la gentrification

Économie inclusive

Commerces et services de proximité

Inclusion sociale et mixité

Accès au logement

Journée portes ouvertes - Au fil des ponts

Transition écologique

Verdissement urbain et mobilité

Énergies renouvelables

P. 40

Autres - Faits saillants

Veille foncière - Régulation du marché immobilier

Fiducie communautaire foncière - Développement alternatif

Décontamination des sols - Ententes des développements triparties

La filière agricole - Économie circulaire

Explorer la construction modulaire - Viabiliser les opérations de logements

sociaux

La Roulotte de l'écoquartier - Observatoire de la gentrification et démocratie

locale collaborative

Usage et occupation transitoire - Innovation et expérimentation sociale

P. 47

Conclusion - La gentrification est-elle inévitable ?

P. 49

Références bibliographiques

P. 51

Annexes

Mise en contexte de la démarche

Gouvernance du mandat – Atelier Lachine-Est

La Ville de Montréal a lancé le 18 mars 2020 le Bureau de projet partagé pour la requalification de la friche industrielle en écoquartier. C'est dans ce contexte que la Table de développement social, Concert'Action Lachine s'est vu impliquée dans ce projet d'écoquartier.

Concert'Action Lachine a pour mission de travailler, en concertation avec la communauté, à l'amélioration des conditions de vie des résidents de Lachine dans une perspective de développement durable. L'Atelier Lachine-Est (ALE) est son instance de concertation locale dédiée au projet de redéveloppement. Ainsi, Concert'Action Lachine rassemble les acteurs du milieu lachinois, des experts, des représentants du gouvernement, des élus, les développeurs, les citoyens, etc. Elle est notamment appuyée par le GRAME, la CDEC Lachine-LaSalle et Imagine Lachine-Est qui compose son comité de coordination. Par cette mobilisation locale, son rôle est d'assurer l'expression des connaissances et des expériences de tous. Ces travaux ont contribué à la conception concertée d'un plan d'ensemble et ont alimenté les orientations d'aménagement du PPU Lachine-Est (2021-2023).

En septembre 2023, l'Atelier Lachine-Est a été mandaté par l'arrondissement de Lachine pour mener une démarche de concertation. Les objectifs principaux sont de faire émerger des pistes de solutions et/ou des projets pilotes afin de mieux appréhender les futurs effets de la gentrification sur le territoire de l'écoquartier. Les pistes de solutions identifiées lors de cet exercice seront à approfondir dans le cadre d'autres mandats.

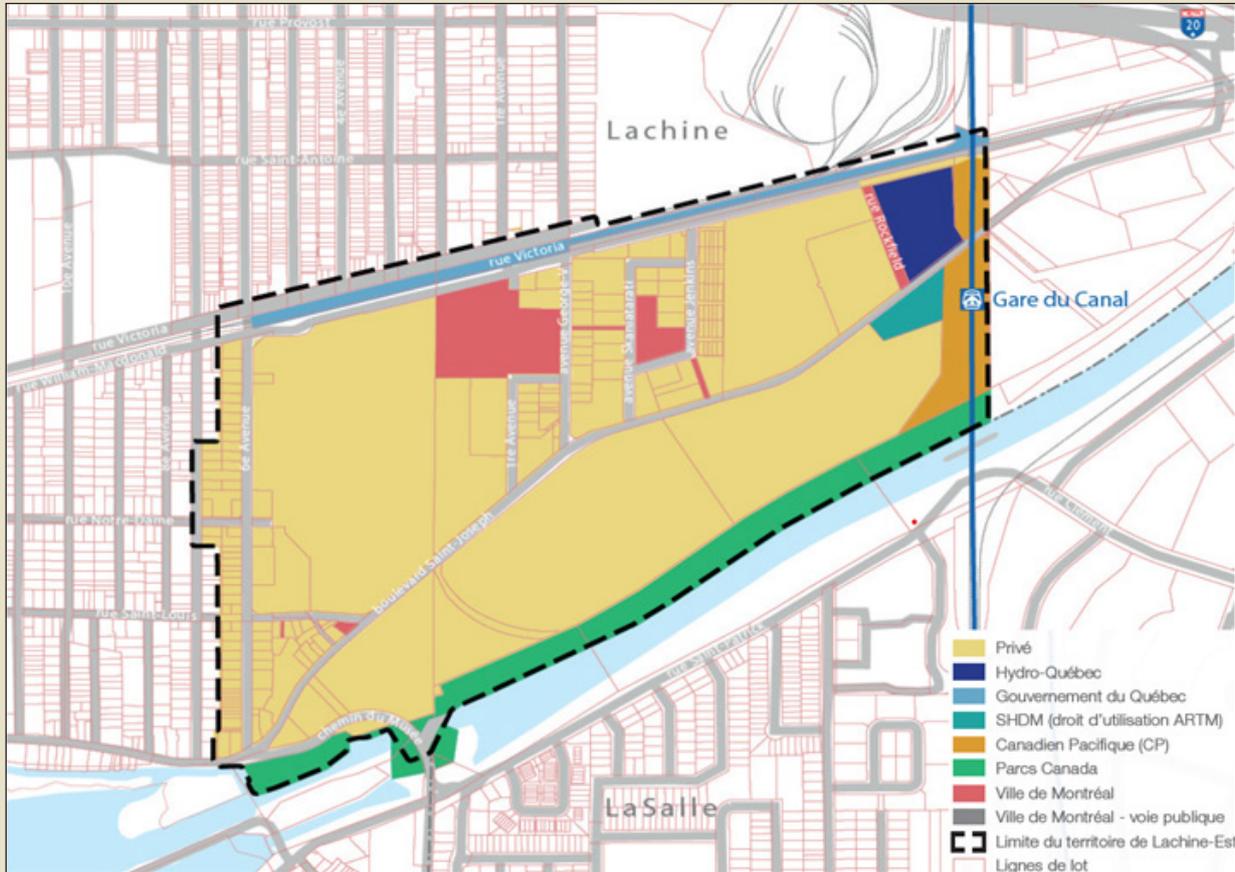
Ce mandat a une durée de 12 mois et il est financé par l'arrondissement de Lachine et Centraide.



Centraide
du Grand Montréal



Le PPU de l'écoquartier



Carte de la limite du territoire et de la répartition des propriétés (Source : extraite du PPU).

Le 1er juin 2023, la Ville de Montréal a adopté un projet de Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour Lachine-Est.

C'est un document qui établit une vision et des intentions d'aménagement pour un secteur spécifique du territoire qui présente des problématiques et un potentiel particuliers. Il décrit également les mécanismes qui seront mis en œuvre en vue de faire de l'ancienne friche industrielle de Lachine-Est un écoquartier.

Le territoire du PPU de Lachine-Est, qui couvre environ 70 hectares, est situé entre le Canal de Lachine et la rue Victoria et s'étend de la 6e Avenue aux voies ferrées du Canadien Pacifique, aussi utilisées par la ligne de train de banlieue reliant Candiac au centre-ville de Montréal. Ce territoire est caractérisé par un milieu industriel largement en friche qui traverse le centre du secteur. Lachine-Est s'insère dans le corridor industriel qui s'est établi le long des 14,5 km du canal de Lachine à partir de la fin du 19e siècle.

« Un écoquartier est un quartier conçu pour respecter les principes du développement durable. On parle aussi de quartier durable ».
Géoconfluence (2023).

Ce territoire autrefois à vocation économique est la propriété de 4 grands propriétaires, représentés par des promoteurs :

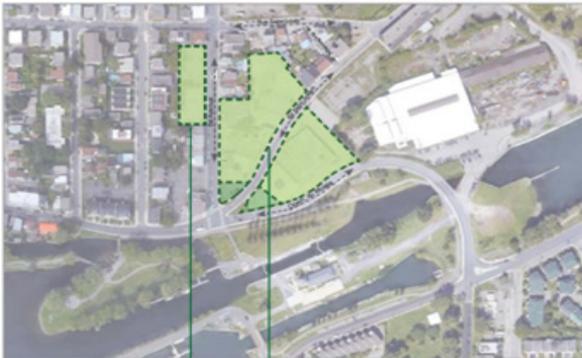
- Aldo Construction
- Les développements du canal – Redéveloppement du site Spinelli
- Groupe Mach
- Complexe industriel de Lachine / Site de Allis-Chalmers Bullock

Le PPU s'apprête à entrer dans la phase de réalisation dans les prochaines années. Les premiers coups de pioche se feront à l'entrée du futur écoquartier avec le projet de redéveloppement du site Spinelli. Voici un extrait de la présentation diffusé lors de la consultation publique du 16 juillet 24 :

Redéveloppement du site Spinelli







Volet social
Volet privé

Le projet en quelques chiffres

- Nombre de logements: 492 privés (229 et 263), 98 sociaux (20%)
- Espace commercial: 475 m.c.
- Taux d'implantation: 60%

Illustration du projet de redeveloppement prévu sur le site Spinelli (Source : consultation publique 16/07/24).

Problématiques associées à la gentrification et potentiels du territoire

Réussir une transition énergétique et socio-économique juste représente un immense défi, d'autant plus lorsque que le territoire compte des bâtiments à valeurs patrimoniales, sur des terrains privés et contaminés par les activités industrielles antérieures. De nombreuses recherches démontrent que la revitalisation d'anciens quartiers populaires en déclin, ou encore la requalification de friches industrielles peuvent engendrer des effets négatifs pour la population vulnérable déjà installée aux alentours de ces secteurs. Dans la littérature scientifique, le terme gentrification (ou embourgeoisement) est largement utilisé pour décrire un processus causé par les interventions d'aménagements. Le prochain chapitre est dédié à sa définition (p. 11).



Carte-Index d'équité des milieux de vie - 2023 (Source : Ville de Montréal).

Le programme particulier d'urbanisme (PPU) pour la requalification de sa friche industrielle en écoquartier ne prévoit pas d'intervention hors périmètre. Les alentours sont classifiés comme étant un territoire vulnérable et prioritaire selon l'indice d'équité des milieux de vie de la Ville de Montréal (2024). Or, d'ici peu la transformation de ce territoire aura inévitablement des impacts sur l'offre immobilière des quartiers limitrophes au projet d'aménagement du PPU. Sur fond de crise immobilière à Montréal, **l'accès à un logement** abordable, social et communautaire est essentiel à **l'insertion sociale**.

Une étude récente menée par le Conseil de l'Europe intitulée *Managing Gentrification* (2020) met en lumière plusieurs autres formes de gentrification dont certaines risquent de se manifester à Lachine. C'est le cas notamment de la **gentrification commerciale**, qui se caractérise par une modification de l'offre commerciale pour répondre aux besoins de résidents plus aisés, aux visiteurs et aux touristes. Le projet de réaménagement de la rue Notre-Dame et le nouveau parc riverain à proximité du futur écoquartier sont des projets en cours de développement qui risquent de participer au processus de gentrification commerciale.

Par ailleurs, une étude menée par Ouranos, *État des connaissances sur les enjeux d'inégalités associées aux solutions d'adaptation aux changements climatiques* (2021), fait mention d'**éco-gentrification**. Certains effets négatifs des projets de **verdissement urbain** ont été identifiés et documentés par des scientifiques. Entre autres, l'augmentation de la valeur foncière des résidences à proximité de projets de verdissement a exacerbé les inégalités économiques et encourage le déplacement de la population et l'étalement urbain. Or le projet d'écoquartier, qui s'inscrit dans une perspective de développement durable et de lutte aux changements climatiques, a des objectifs de verdissement élevé et pourrait ainsi engendrer de l'éco-gentrification. Au même titre que l'éventualité d'une boucle énergétique (**énergies renouvelables**) et d'une ligne de tramway (**mobilité**) qui couvrirait et traverserait le territoire du PPU, elles sont vectrices de gentrification.

Comment limiter ces effets négatifs du processus de gentrification ? Comment s'assurer que des populations vulnérables, tant celles qui résideront à l'intérieur du futur écoquartier que des quartiers limitrophes, pourront bénéficier des transformations dans le cadre bâti et de vie qui transformeront l'ensemble de l'arrondissement ?

Retour sur le concept de gentrification et de ses impacts.

Définition : « Le concept de gentrification fait référence au processus à travers lequel des ménages de classes moyennes ou supérieures peuplent des quartiers en crise, localisés à proximité du centre des grandes villes. [...] et réfèrent à des dynamiques urbaines distinctes qui impliquent une multiplicité d'acteurs. »

(Guillaume Lessard, Gilles Sénécal et Pierre J. Hamel, 2017)

Le terme gentrification est un anglicisme qui réfère au processus d'embourgeoisement (Association des Communicateurs Municipaux du Québec, 2024). Nous avons fait le choix de poursuivre avec cette appellation car il s'inscrit dans les courants de luttes urbaines.

Selon Renaud Goyer, chargé de cours à l'Université de Montréal et membre du Collectif de Recherche et d'Action sur l'Habitat (CRACH) conférencier de l'atelier accès au logement du 21 mars 2024, la gentrification a deux principaux impacts :

Déplacements (Conseil de l'Europe, 2020).

Il désigne un processus qui pousse les ménages à revenus faibles et moyens à quitter leur logement car ils ne peuvent pas profiter des améliorations apportées au quartier. Cela peut arriver en conséquence d'expulsion, de harcèlement des propriétaires et de loyers élevés (déplacement direct). Il peut également se produire sous forme de déplacement indirect de « ménages stressés ». Ils restent en attendant d'être déplacés, ce qui conduit à des conséquences symboliques d'exclusion émotionnelle (déplacement indirect).

Les conséquences du déplacement (Desmond et Kimbro, 2015) :

- L'instabilité résidentielle cause de la précarité en emploi.
- La santé des parents et des enfants se détériore.
- Les familles doivent retrouver les services auxquels elles ont droit.

Le déplacement est l'impact le plus fréquemment reflété et décrit par la littérature scientifique.

Dépossession (CRACH, 2024).

Elle se définit comme une action qui vise à priver quelqu'un, ou un groupe de personnes, d'un bien ou d'un service de manière injuste ou inappropriée (Larousse, 2024).

- L'arrivée de nouveaux résidents plus fortunés a des impacts sur le financement communautaire.
- Les espaces récréatifs davantage normés (ex : Canal Lachine à Saint-Henri).
- L'offre commerciale se transforme ainsi que les prix (ex : pouvoir d'achat).
- Des projets institutionnels plus difficiles à mettre en place (ex : services des écoles, etc.).

« La dépossession entraîne des transformations dans le cadre construit, mais aussi des repères culturels. Cela entraîne des répercussions sur la façon dont les lieux sont habitables et habités. La gentrification est généralement précédée par une dépréciation des lieux pour pouvoir profiter des logiques spéculatives. Il n'est plus nécessaire pour les propriétaires d'investir dans leur logement afin d'augmenter sa valeur. Ils les laissent donc dépérir. Cela entraîne des problèmes de salubrité, accompagnés d'une augmentation significative des loyers (Renaud Goyer, *ALE accès au logement*, 21 mars 2024). »

Les impacts de dépossession et de déplacement ont été retenus par l'Atelier Lachine-Est comme une base commune de compréhension et font référence au portrait territorial dressé par le document, *Lachine-Est - Vision d'une communauté* (2017).

Méthodologie de la démarche

Par définition, un écoquartier est un projet urbain qui repose sur les piliers du développement durable (social, économique et environnemental). Ainsi, trois groupes de travail thématiques ont été conceptualisés. Cette organisation a été pensée de manière à couvrir les enjeux de gentrification spécifiques au territoire (voir Problématiques et potentiels du territoire).

Cette démarche de concertation s'articule autour de 5 comités d'experts, 2 activités de participation citoyenne. En fonction des

caractéristiques intrinsèques des groupes de travail, la fréquence de ces rencontres a varié en fonction de l'évolution des échanges et du niveau de collaboration suscitée. Les synthèses des comptes rendus de rencontres alimentent les résultats de ce rapport.

Au-delà des prompts résultats du mandat, l'ALE s'est appliqué à poser l'assise d'une collaboration pérenne et fructueuse des principaux acteurs de l'écoquartier Lachine-Est.

Concert'Action Lachine



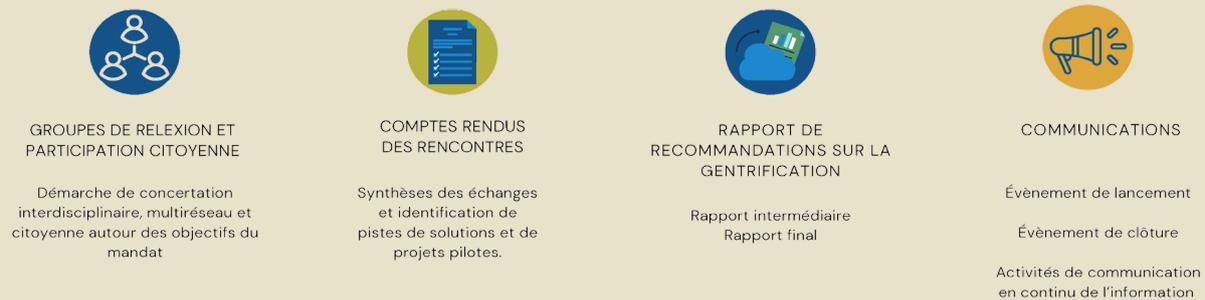


Figure 1 - Activités clés et livrables du mandat

L'activité principale de la démarche consiste à organiser des ateliers de concertation sur des thématiques ciblées. En tenant compte des objectifs de ces derniers, il rassemble un certain nombre de professionnels, promoteurs et représentants d'organismes locaux experts dans le domaine, pour atteindre les objectifs de la démarche.

En outre, cette démarche a été accompagnée par une campagne d'information en continu (page web et réseaux sociaux) visant à informer le grand public de son avancement. Aussi, il a été ponctué par des événements publics (Journée portes ouvertes : Au fil des ponts) et privés ("5 à 7" de lancement et de clôture de la démarche).

Les objectifs de la démarche

Ce projet vise à identifier des pistes de solutions et/ou des projets pilotes afin de limiter les effets négatifs des différentes formes de gentrification associées au projet de requalification de la friche industrielle en écoquartier par la création de groupes de réflexions.

Il s'intègre dans une poursuite des travaux de l'ALE afin de réussir la mise en œuvre d'un véritable écoquartier exemplaire en matière de résilience face aux changements climatiques et de carboneutralité, tout en s'assurant que les mesures adoptées bénéficient autant que possible aux populations les plus vulnérables.

Cette démarche a été menée dans l'optique de soutenir les élus et les responsables de la planification et de la mise en œuvre de Lachine-Est. Tout en respectant les lachinois.es, les entreprises, les commerces déjà installés sur le territoire, en limitant les effets négatifs de la gentrification, soit le déplacement des communautés d'origine et plus largement de leur tissu social.

Le Conseil de l'Europe (2020) a identifié quatre principes fondamentaux pour éviter la gentrification et promouvoir une revitalisation sociale. La démarche de concertation de l'Atelier Lachine-Est va intégrer ces principes fondamentaux à leurs réflexions :

- Gérer les écarts de loyer et l'accessibilité financière dans les quartiers résidentiels et non résidentiels
- Prévenir les déplacements de population et protéger les locataires
- Renforcer les processus participatifs, la gouvernance par les résidents, et la société civile
- Viser un espace public inclusif

En plus de permettre la poursuite de la concertation du milieu lachinois sur ce projet de grande importance à Lachine, l'objectif de cette démarche est de créer un écoquartier exemplaire, en le positionnant comme modèle de transition juste.

Les parties prenantes

La démarche a été pilotée par l'équipe d'Atelier Lachine-Est qui a pu compter sur la participation en continu des parties prenantes clés du projet, ce qui a donné une structure forte et une cohérence à la démarche. Nous avons pu réunir près de 80 experts/professionnels pour faire émerger des solutions à la gentrification. Ces 5 ateliers ont été conçus de manière à accueillir entre 20 et 25 personnes. Elles ont été animées par M. Amin Sayoud (coordonnateur ALE - CAL) et par un ou des membres du comité de coordination de l'Atelier Lachine-Est.

ÉCONOMIE INCLUSIVE

Alexandra Pagé - Commerçante,
Vice-présidente ACVL/SDC Notre-Dame

Annie Laurin - Conseillère en
aménagement, Ville de Montréal

Johanne Lavoie - Commissaire à
l'économie sociale, Ville de Montréal

Martin Roy - Conseiller en
aménagement, Ville de Montréal

Martine Simard - Conseillère en
aménagement, Ville de Montréal

Patrick Kilfoil - Commissaire au
développement économique, Ville
de Montréal - **Conférencier**

Christine Legault - Commissaire
au développement commercial,
PMEMTL Ouest-de-l'île

John Burrascano - Commissaire
industriel, PMEMTL Ouest de l'île

Terry Pampena - Conseillère en
développement local, PMEMTL
Ouest-de-l'île

Ève Grenier - Urbaniste, Rayside &
Labossière

Fella Amina Maherzi, urb. -
Conseillère en planification,
D.A.U.S.E. de l'Arrondissement
Lachine

Ghislain Dufour - Commissaire
au développement économique,
Arrondissement Lachine

Muhidin Kardic - Architecte,
Provencher & Roy

Pierre Barrieau - Président, Gris
Orange

Simon Gautier - Directeur de projet,
Groupe Mach

Sophie Lamarche - Conseillère en
planification urbaine (et résidente de
Lachine), Parc Canada

Équipe Atelier Lachine-Est :

Amin Sayoud – Coordonnateur ALE à
Concert'Action Lachine

Henri Chevalier - Directeur général,
de la CDEC LaSalle-Lachine /
Membre du comité coordination ALE

Myriam Grondin – Directrice
générale à Concert'Action Lachine /
Membre du comité coordination ALE

COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITÉ

Annie Laurin - Conseillère en aménagement à la Ville de Montréal

Benoît Auger - Conseiller d'arrondissement à l'Arrondissement LaSalle

Christine Legault - Commissaire au développement commercial chez PME MTL Ouest-de-l'île

Clotilde Aras-Gauthier - Conseillère en développement local chez PME MTL Ouest-de-l'île

Fella Amina Maherzi, urb. - Conseillère en planification à la D.A.U.S.E. de l'Arrondissement Lachine

Ghislain Dufour - Commissaire au développement économique à l'Arrondissement Lachine - **Conférencier**

Hélène Blanchet - Bénévole en développement économique local à la CDEC

Laura Anne Palestini - Conseillère de la Ville à l'Arrondissement LaSalle

Martin Roy - Conseiller en aménagement à la Ville de Montréal

Martine Simard - Conseillère en aménagement à la Ville de Montréal - **Conférencière**

Nadjim Jadid - Attaché politique au caucus de l'Arrondissement LaSalle

Patrick Mainville - Directeur général de la SDC Wellington - **Conférencier**

Pierre Barrieau - Président de Gris Orange

Rémi Daigle - Coordinateur au développement territorial à la TDS de LaSalle

Simon Gautier - Directeur de projet chez Groupe Mach

Stagiaire - Gris Orange

Virginie Saint Louis Grégoire - Directrice générale à la Société de développement commercial (SDC) Notre-Dame - **Conférencière**

Équipe Atelier Lachine-Est :

Amin Sayoud - Coordonnateur ALE à Concert'Action Lachine

Henri Chevalier - Directeur général de la CDEC LaSalle-Lachine / Membre du comité coordination ALE

Myriam Grondin - Directrice générale à Concert'Action Lachine / Membre du comité coordination ALE

INCLUSION SOCIALE

Accès au logement

Annie Laurin, Conseillère en aménagement - Ville de Montréal - QIR Saint-Pierre

Daniel Chainey, Directeur du comité de logement Lachine-LaSalle - **Conférencier**

Daniel Champagne, Maire de Gatineau par intérim - **Vidéoconférencier**

Ève Grenier, Urbaniste, Rayside Labossière

Fella Amina Maherzi, Conseillère en planification - Arrondissement de Lachine

François le Roy, étudiant stagiaire à la CMTQ - Henri Chevalier, Directeur général de la CDEC Lachine-LaSalle

Liliane Salamé-Pichette, Conseillère en planification, Ville de Montréal - Service d'habitation

Marie-Eve Brulotte, Gestionnaire d'immeuble, Aldo Construction

Martin Roy, Conseiller en planification - Ville de Montréal

Maxime Lemieux, Conseiller en aménagement - Ville de Montréal

Michel Max Raynaud, Résident de Lachine - Vice-doyen de la faculté d'aménagement UdeM et résident de Lachine - **Conférencier**

Mohammed Memmoud, Chargé de projets, Direction de la réalisation des logements sociaux et communautaires, Société d'habitation du Québec (SHQ)

Nathalie Gauthier, Représentante de comptes - Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement (SCHL) - **Conférencière**

Oulai-Paterne Togbe, Conseiller en mise en œuvre de programmes et en soutien opérationnel - Direction de la réalisation des projets d'habitation de la Société d'Habitation du Québec (SHQ)

Pierre Barrieau, Président de Gris Orange - Chargé de cours à l'UdeM

Renaud Goyer, Collectif de Recherche Action Habitation - Chargé de cours à l'UdeM

Simon Gautier, Directeur de projet, Groupe Mach

Nathalie Gauthier, Représentante de comptes - Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement (SCHL)

Oulai-Paterne Togbe, Conseiller en mise en œuvre de programmes et en soutien opérationnel - Direction de la réalisation des projets d'habitation de la Société d'Habitation du Québec (SHQ)

Pierre Barrieau, Président de Gris Orange - Chargé de cours à l'UdeM

Renaud Goyer, Collectif de Recherche Action Habitation - Chargé de cours à l'UdeM - **Conférencier**

Simon Gautier, Directeur de projet, Groupe Mach

Équipe Atelier Lachine-Est :

Amin Sayoud - Coordonnateur ALE à Concert'Action Lachine

Jean-François Lefebvre - Résident - Chargé de cours en études urbaines à l'UQAM / Membre du comité coordination ALE

Henri Chevalier - Directeur général de la CDEC LaSalle-Lachine / Membre du comité coordination ALE

Myriam Grondin - Directrice générale à Concert'Action Lachine / Membre du comité coordination ALE

Animateurs des marches exploratoires : 3 marches de 25 personnes /citoyens (env. 75) :

Amin Sayoud – Coordonnateur ALE, Concert'Action Lachine
 Taïka Baillargeon - Directrice adjointe des politiques, Héritage Montréal
 Eléonore Leroux - Chargée de projet, Héritage Montréal
 Myriam Grondin – Directrice générale, Concert'Action Lachine

Animateurs principaux des activités de participation citoyenne dans le cadre de la fête d'appropriation :

Ludovic Fermely, Directeur du CMRL de Lachine
 Mona Andrée Rainville, Présidente et secrétaire de la Société d'histoire de Lachine
 Caroline Schindler- Agente de développement, Consultation Montréal

TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Verdissement urbain

Alexandre Dion - Chargé de projet en verdissement - Ville en vert

Annie Laurin - Conseillère en aménagement à la Ville de Montréal

Ariane Krol - Journaliste à La Presse

Blaise Rémillard - Responsable mobilité et urbanisme - CRE Mtl - **Conférencier**

Carlo Primerano - Chargé de projet – Concert'Action Lachine

Élise Gagnon-Lalonde - Chargée de projet VIVRE - GRAME

Fella Amina Maherzi - Conseillère en planification à la D.A.U.S.E. de l'arrondissement Lachine

Hélène Madénian - Candidate au doctorat - Labo climat Montréal

Henri Chevalier - Directeur général de la CDEC LaSalle-Lachine

Laurence Pomerleau - Chargée de projets – Gris Orange

Lara Farias da Silva - Organisatrice Communautaire - CIUSS Ouest de l'Île de Montréal

Marie Lapointe - Conseillère scientifique spécialisée en verdissement urbain – INSPQ - **Conférencière**

Marie-Chantal Locas - Agente de planification, programmation et recherche - DRSP

Martine Simard - Conseillère en aménagement à la Ville de Montréal

Naima Agourram - Membre de Imagine Lachine-Est et étudiante de l'UQÀM

Pascale Robillard - Conseillère en aménagement - Ville de Montréal

Pierre Barrieau - Président de Gris Orange

Pierrick Van Der Linden - Responsable du soutien aux élu.e.s - Arrondissement de Lachine

Raphaëlle Dufresne - Coordinatrice de projets - Centre d'écologie urbaine

Shannon Franssen - Consultante - Pivot

Soline Beauchamp - Chargée de projet en verdissement - Ville en vert

Georgeta Hapau - Cheffe de section circulation et environnement - Arrondissement de Lachine

Équipe Atelier Lachine-Est :

Amin Sayoud – Coordonnateur ALE chez Concert'Action Lachine

Catherine Houbart - Directrice générale - GRAME / Membre du comité coordination ALE

Jean-François Lefebvre - Résident - Chargé de cours en études urbaines à l'UQÀM / Membre du comité coordination ALE

Myriam Grondin – Directrice générale chez Concert'Action Lachine / Membre du comité coordination ALE

Énergies renouvelables

Abolfazl Rezaei - Institut des villes nouvelle génération de Concordia

Catherine Houbart - Directrice générale, GRAME - ALE

Caroline Noel - Chargée de projet d'aménagement, Ville de Montréal

Carina Dumais - Ingénieure - ARUP

David Delombaerd - Chef d'équipe, Mécanique - ARUP - **Conférencier**

Fella Maherzi - Conseillère en planification, Arrondissement de Lachine

Henri Chevalier - Directeur général, CDEC LaSalle-Lachine / Membre du comité de coordonnateur

Myriam Robichaud - Chef de développement boucles énergétiques, Energir - **Conférencière**

Marie-Ève Brulotte - Gestionnaire d'immeubles, Aldo Construction

Martine Simard - Conseillère en aménagement, Ville de Montréal

Maja Vodanovic - Mairesse de Lachine

Pierrick Van Der Linden - Responsable du soutien aux élu.e.s

Maxime Boisclair - Directeur de développement durable, GBI - **Conférencier**

Maxime Lemieux - Conseiller en aménagement, Ville de Montréal

Nathalie Tremblay - Présidente de Marmott Énergie

Oriol Gavaldà, Directeur de Next Generation Cities Institute à l'Université Concordia

Pascale Robillard - Conseillère en aménagement, Ville de Montréal

Pierre Barrieau - Président, Gris Orange

Ray Takla - Stagiaire, Gris Orange

Simon Gauthier - Directeur de projets urbain, Groupe Mach

Stephane Chayer - Conseiller stratégique du président Net Zero, ConcordiaUrsula

Ursula Eicker - Codirectrice fondatrice de l'Institut des villes nouvelle génération de Concordia et titulaire de la Chaire d'excellence en recherche du Canada - **Conférencière**

Vanessa Vézina-Massicotte - Déléguée développement des affaires, Hydro-Québec

Équipe Atelier Lachine-Est :

Amin Sayoud - Coordonnateur ALE à Concert'Action Lachine

Myriam Grondin - Directrice générale à Concert'Action Lachine Membre du comité coordination ALE

Atelier Lachine-Est – Pistes de solutions à la gentrification

Cette partie du document s'intéresse aux résultats de la démarche suscités par les groupes de travail. Ces résultats sont exclusivement extraits des discussions et des réflexions collectives et individuelles de la démarche. De manière générale, les ateliers ont été articulés de manière à poser une base de compréhension commune via des conférences proposées par des experts et/ou spécialistes de la thématique proposée. Les secondes parties des ateliers sont consacrées aux activités de réflexions collectives autour des questions de gentrification.

Selon le cas d'étude, l'Atelier Lachine-Est va chercher à éclairer les participants sur des éléments de contexte et qui sont à partager ou à développer afin de rendre ce processus de concertation mutuellement bénéfique.

Économie inclusive

Concert'Action Lachine et la CDEC LaSalle-Lachine ont coordonné les travaux de l'Atelier Lachine-Est dédiés à la thématique de la gentrification commerciale ou son contraire, l'économie inclusive. Une première rencontre sur la thématique économique a eu lieu le 7 décembre . La première séance de collaboration a permis de mettre en place les bases d'une compréhension commune sur le sujet, et de prendre en compte les attentes de chacun.

Les participants se sont entendus sur la nécessité de discuter des considérations économiques comme suit :

- Atelier commerces et les services de proximité qui a eu lieu le 2 mai au Regroupement Lachine (voir compte-rendu du 2 mai).
- Atelier patrimoine et industrie légère : en attente des résultats de la démarche pilotée par Rayside Labossière pour le développement d'une stratégie d'intervention patrimoniale sur le site de Lachine-Est (rapport des orientations patrimoniales). Cet atelier aura lieu au cours de l'année 2025 sur les bases de cette démarche menée en parallèle. Le fruit de la réflexion pour cette première a été très prolifique et pertinent. Un questionnaire a été mis à disposition des participants à partir de ces axes de travail :
- Éléments de contexte à développer.
- Identifiez les enjeux plus spécifiques à prendre en compte pour assurer un développement économique inclusif.
- Proposez quelques pistes d'actions/solutions pour limiter les effets négatifs de la gentrification.
- En regard des discussions précédentes (enjeux, état des lieux et pistes d'actions), identifiez quelques pistes de recherche partenariale.
- Autres commentaires (ex. Mécanismes de financement, contraintes légales, etc.).

Suite au sondage, certaines pistes de solutions font consensus :

- Recenser les besoins de l'offre de commerces et de services et les tester (ex : types de produits/services) ;
- Identifier et quantifier les ménages défavorisés des milieux avoisinants impactés négativement par la gentrification (ex : profils, qualifications, etc.) ;
- Quantifier la capacité d'accueil des bâtiments industriels vacants pour cibler des activités économiques (ex : coûts de location théorique) ;
- Créer un énoncé de vision commune de développement local (ex: répartition cohérente de l'offre) orienté vers un développement social et économique inclusif ;
- Élaborer un cadre de collaboration tripartite (communautaire, privé, public) en appui pendant la durée du projet, prévu par le PPU (environ 20 ans, 2024-2044).

Commerces et services de proximité

Cette seconde rencontre de la thématique **économie inclusive** a eu lieu le 2 mai au Regroupement de Lachine. Cet atelier discute des commerces et des services de proximité. Les objectifs sont les suivants :

- Déterminer une vision commune de développement commercial.
- Identifier des outils et stratégies pour une économie inclusive.

Les résultats des différentes activités de réflexions collectives :

Objectifs	Actions	Intervenants potentiels	Échéancier
Orientation 1 : L'énoncé de vision commune de développement local			
Stratégie commerciale et de mise en réseau entre les commerçants et les principaux lieux de passage	Déterminer une échelle / zone de chalandise adaptée au PPU (zone géographique)	SDC Notre-Dame CDEC Arrondissement de Lachine	En continu
	Assurer une cohérence et une complémentarité de l'offre commerciale entre la rue Notre-Dame, Victoria et le boulevard Saint-Joseph	Concert'Action Lachine (CAL) PME MTL Ouest-de-l'île	
Stratégie de revitalisation économique pérenne et de sécurité de l'emploi	Animer l'écoquartier et ses alentours avec un esprit communautaire qui propose des espaces et des activités sociales via la Roulotte d'écoquartier	Concert'Action Lachine (CAL) SDC	En continu
	Promouvoir une identité locale diversifiée et inclusive via des activités culturelles (événements...)	CAL CDEC SDC	En continu
	Créer un volet de formations professionnelles en partenariat avec les entreprises locales et écoles, ciblant les citoyens en marge du marché du travail, prioritairement issus des quartiers avoisinants	CAL CDEC PME MTL Ouest-de-l'île	En continu

Objectifs	Actions	Intervenants potentiels	Échéancier
Orientation 2 : Prolongement de la rue Notre-Dame (tel que prévu par le PPU)			
Rétention de la population actuelle	Implantation d'une épicerie abordable	SDC PME MTL Ouest-de-île Arrondissement de Lachine et Lasalle	En continu
Promotion d'une identité locale, inclusive et solidaire	Mettre en place un programme ou une politique d'inclusion des itinérants dans le mode de fonctionnement de la rue (ex : activités d'entretien rémunérées, etc.)	SDC N-D	En continu
Acquisition de locaux	Développer une fiducie d'utilité sociale (ex : Société de développement d'Angus)	CAL CDEC SDC	En continu
	Accompagner le droit de préemption (à des fins d'utilité sociale) par un zonage spécial en concordance avec le PPU (critères, catégories, etc.)	Arrondissement de Lachine CDEC	Court terme
	Assurer une conception des locaux commerciaux avec des dimensions adaptées à la stratégie commerciale visée (ex: locaux pour achat de bien réfléchis)	Concert'Action Lachine (CAL)	
Stratégie de protection des loyers commerciaux et d'une concurrence saine et complémentaire	Établir des quotas par catégorie de commerces et de distances d'implantation à respecter	SDC Arrondissement de Lachine PME MTL Ouest-de-île	Court et moyen terme
	Tester des outils de recrutement commercial (ex : agents de développement ; contrats de sous-location)	CDEC En concertation	
Étude de marché de la rue : caractériser l'offre et la demande dans une zone délimitée	Tests in situ temporaires des activités commerciales pour tirer des conclusions au sein de la Roulotte de l'écoquartier	SDC CDEC PME MTL Ouest-de-île	Court et moyen terme
	Recenser/mettre à jour les besoins des citoyens via un sondage autour de l'offre commerciale	CAL SDC PME MTL Ouest-de-île	Court et moyen terme
	Prévoir/Identifier des espaces destinés aux entreprises d'économie sociale		

Objectifs	Actions	Intervenants potentiels	Échéancier
Orientation 3 : Élaborer un cadre de collaboration tripartite			
Promotion d'une identité locale, inclusive et solidaire	Développer une offre culturelle et artistique destinée aux familles et aux adultes	Public privé et communautaire	En continu
Stratégie de décontamination	Recherche et demande de subvention conjointe : ClimatSol-Plus, Éco Action, Héritage Canada, etc	Public privé et communautaire	Court et moyen terme
Étude de marché de Lachine	Déterminer la/les zones, volumes d'achalandages et identifier les risques et opportunités (en suivi avec le sondage)	PME MTL Ouest-de-l'île Arrondissement de Lachine	En continu

Les pistes et solutions évoquées pour les commerces et services de proximité ont été proposées et discutées par les participants. À présent, il est essentiel de donner la priorité à ses actions en fonction du calendrier du projet de requalification et de mettre en place les ressources nécessaires pour les réaliser. Évidemment, chacune de ces recommandations mérite un approfondissement. Cela dit, la table de développement social, à elle seule, n'a pas l'expertise juridique pour identifier avec précision les modalités et conditions de mise en place de chacune de ces recommandations.

Pour approfondir cette thématique et explorer d'autres cas montréalais, nous vous invitons à consulter le rapport suivant : Gentrification et commerce de détail : Recension des écrits et pistes de solution. Rapport remis à monsieur Réal Ménard, maire de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve par Alexandre Maltais, Ph.D 2017

Inclusion sociale et mixité

La lutte à la gentrification a pour objectif principal de favoriser l'inclusion des populations vulnérables et d'encourager la mixité sociale dans la planification de l'écoquartier. Cela implique que l'offre de logement doit être élargie pour refléter les diverses classes sociales et la société civile dans son ensemble. Tel est l'objectif que se fixe la Ville de Montréal avec son *Règlement pour une métropole mixte*, celui de réserver la mixité de nos quartiers et favoriser l'accès à un logement convenable pour toutes et tous. Cela dit, cette même réglementation prévoit une exonération financière pour les promoteurs immobiliers afin de leur permettre de développer hors site.

L'objectif principal de ce volet est de promouvoir un développement équitable in situ. En outre, ce volet est composé en 2 programmes distincts aux objectifs et finalités qui leur sont propres :

- Accès au logement : groupe de réflexion d'experts et de professionnels réunis autour des problématiques de logements.
- Journée portes ouvertes, *Au fil des ponts* : activités d'appropriation et de participation citoyenne autour des enjeux des futurs espaces publics.

Accès au logement

La rencontre a eu lieu le 21 mars à la Maison du Brasseur de Lachine et a réuni une vingtaine de participants (voir parties prenantes). Les objectifs de la rencontre sont les suivants :

- Atténuation de la spéculation immobilière sur les quartiers limitrophes.
- Contribution au développement de projets de logements sociaux et communautaires in situ et hors périmètre du PPU.

L'atelier a été articulé de manière à présenter un état des lieux actuel de la situation du logement à Lachine et à Gatineau avant de discuter des impacts qu'engendrent les grands projets d'aménagement à Montréal et d'échanger sur les possibilités de financement et solutions.

Objectifs	Actions	Intervenants potentiels	Échéancier
Orientation 1 : Limiter la spéculation immobilière			
Construction de logements hors marché, social et communautaire	Acquisition foncière publique	SCHL SHQ	En continu
Protection du parc locatif et lutte à l'insalubrité	Promouvoir les programmes de rénovation de la Ville de Montréal et du gouvernement du Québec	Public, privé et communautaire	En continu
	Répertorier les logements insalubres	Ville de Montréal Comité logement Lachine-Lasalle	En continu
Anticipation de la valorisation foncière	Délimiter un périmètre de veille foncière autour du PPU pour activer le droit de préemption à des fins d'utilité sociale notamment autour de la rue Victoria (potentiel axe de transport structurant)	Arrondissement de Lachine Comité logement Lachine-LaSalle	Court terme
	Introduire un zonage incitatif et/ou différencié autour du territoire du PPU (tel que préconisé par le PUM)		
Orientation 2 : Assurer la viabilité des logements sociaux et communautaires			
Aide financière aux populations vulnérables	Promouvoir le Programme de supplément au loyer (PSL) et adapter les projets immobiliers à ces critères d'attribution	Promoteurs Arrondissement de Lachine	Phase de conception du projet
Collaboration et transparence du processus décisionnel	La table de développement social avec l'appui de son milieu, assure l'intermédiaire entre les GRT, les promoteurs et le service d'habitation de la ville	En concertation avec le milieu	En continu
	Les services publics d'habitation sont représentés par un guichet unique pour faciliter les échanges d'information et les négociations (ex : Comité CHOC de la mairie de Gatineau)		

Objectifs	Actions	Intervenants potentiels	Échéancier
Orientation 3 : Autres éléments de mitigation du processus de gentrification			
Développement territorial équitable	Mettre en place un fonds de rénovation des bâtiments vacants et de mutation des stationnements municipaux en logements sociaux	Ville de Montréal Arrondissement de Lachine	En continu
Rétention des populations vulnérables locales	Adapter la liste d'attente pour les logements sociaux / Ajustement des critères d'attribution	Office municipal d'habitation	Moyen et long terme
Stratégie foncière	Optimisation des espaces de stationnement pour libérer des espaces de construction	Ville de Montréal Arrondissement Promoteurs	En continu
Protections des locataires	Apporter une aide juridique via le comité de logement	Ville de Montréal Arrondissement	En continu

Concert'Action Lachine

Cet atelier a conduit à un **consensus**. Les participants ont souligné l'importance d'évaluer et de **quantifier les besoins locaux** actuels et futurs en matière de logements sociaux et communautaires. Aussi, il est important d'être accompagné d'un chercheur spécialisé dans les questions urbaines afin de définir le cadre méthodologique de cette étude. Ainsi, cela permettrait de définir clairement **des objectifs de développement de logements à atteindre** et d'y apporter des réponses concrètes.

Pour approfondir cette thématique et explorer d'autres cas montréalais, nous vous invitons à consulter le rapport suivant : Guillaume Lessard, Gilles Sénécal et Pierre J., 2017, « La gentrification des quartiers centraux et l'accès au logement : un état de la question et pistes de solution », INRS.

Journée portes ouvertes - Au fil des ponts

Samedi 8 juin
13 h 30

**CONCERT'ACTION
LACHINE**

AU FIL des PONTS

Journée portes ouvertes :

Marches exploratoires au cœur de l'usine de la Dominion Bridge
10 h 30 à 14 h
Inscription obligatoire (voir conditions)



<https://vix.fr/AT0Y>

Fête ouverte au public GRATUITE
13 h 30 à 17 h
Programmation musicale
Activités pour enfants
Activités artistiques et culturelles
Collations offertes

 500 Rue Notre-Dame, Lachine, H8S 2B2 - 6e Avenue



*Écrivons et célébrons ensemble
l'avenir du quartier !*







Le 8 juin 2024, l'Atelier Lachine-Est a organisé une journée portes ouvertes intitulée, Au fil des ponts.

D'abord fleuron de l'industrie canadienne, aujourd'hui friche industrielle, demain écoquartier.

Au fil des ponts, est une célébration citoyenne au cœur de la Dominion Bridge.

Dans le cadre de la démarche de concertation, nous avons discuté des enjeux des espaces publics à travers des activités de participation citoyenne.

Au programme: des promenades exploratoires avec Héritage Montréal le matin. En après-midi, diverses activités ludiques et festives ont été animées par plusieurs organismes locaux lors d'une fête citoyenne.: GRAME, CMRL, Maison des Jeunes, Concertation Montréal, La P'tite Maison de Saint-Pierre, Société d'Histoire de Lachine.



Photographie prise lors des marches exploratoires, Au fil des ponts (CAL, 8 juin).



Bilan des marches exploratoires, écrit par Héritage Montréal :

Quoi : activité d'exploration du site de Lachine-Est, incluant une visite du site de la Dominion Bridge et ponctuée de capsules historiques ainsi qu'un atelier de réflexion sur l'avenir du site.

Pourquoi : l'objectif de l'activité était de faire connaître le site ainsi que le projet d'écoquartier planifié et de réfléchir ensemble à l'avenir des espaces publics qui y sont prévus.

Qui : Plus de 70 participants

- 41 carnets d'exploration
- 80% des participants ont plus 45 ans
- 63% se sont identifiés comme femme et 29% comme homme
- Une grande majorité de résidents et de travailleurs de Lachine, qui passe autour du site qu'occasionnellement.
- La moitié des répondant.e.s connaissent assez peu le site et son histoire.

Lachine-Est : un site riche et complexe ; un pont entre le passé et l'avenir.

Par le biais de leurs carnets d'explorations, les participant.es soulèvent toute l'ambivalence de ce territoire complexe : un site sublime, mais déstructuré ; des structures industrielles (ponts roulants, rails au sol, anciens bâtiments) qui cohabitent

avec une verdure sauvage qui s'est installée au fil du temps ; à la fois haut lieu historique et territoire d'opportunité qui sera transformé. Ces dualités sont riches et méritent selon eux d'être exploitées dans la conceptualisation du projet d'Écoquartier et notamment des espaces publics.

Si l'histoire du site ressort comme incontournable, le potentiel est tout aussi important : il faut que le futur écoquartier nous raconte l'histoire industrielle de Lachine et notamment celle de la Dominion Bridge, mais il est aussi impératif de profiter du redéveloppement de ce secteur pour répondre aux besoins actuels et futurs de la communauté, pour améliorer la qualité de vie des Lachinois.es et leur redonner accès aux rives. Il faut mettre en valeur la richesse du patrimoine et des paysages, tout en innovant, avec une sensibilité toute spéciale pour les résident.es actuelles.

Parmi les éléments qu'on peut dégager des discussions de l'atelier, on note que l'accessibilité est au cœur des réflexions. On souhaite avoir accès au site, que les espaces publics y prennent une place prépondérante. Conscients de l'arrivée imminente de nouveaux usagers, les participant.es souhaitent qu'au-delà d'un rayonnement à l'échelle métropolitaine, ces espaces publics soient conçus d'abord pour la population lachinoise dans toute sa diversité. Dans ce contexte, la sécurité, la signalétique, la cohérence et l'entretien continu du site semblent être des facteurs importants.

On souhaite aussi des espaces publics diversifiés, des espaces partagés qui permettront plus d'un type d'expérience : de grands espaces de rassemblement et d'animation, mais aussi des espaces qui permettent l'entre-soi, le silence et la contemplation ; des espaces pour le sport, le loisir et la culture, notamment la culture locale ; des espaces verts, certes, mais vivants, incluant jardinage et animaux.

L'atelier de réflexion mené met également en lumière un désir de recréer un sentiment d'appartenance entre les citoyen.ne.s et le site industriel en transformation. De nombreux participant.e.s affirment souhaiter contribuer et participer à la réhabilitation du site au cours des prochaines années. Par exemple, ils aimeraient avoir des axes de passages à travers le site, ils aimeraient un marché public sporadique, des jardins collectifs, des espaces événementiels éphémères. Ils souhaitent finalement que l'histoire des lieux soit rendue accessible et mise en valeur in situ et ce, notamment pendant la période des grands chantiers. Par la bande, les participants font d'ailleurs valoir qu'ils ne connaissent somme toute pas grand-chose du projet de redéveloppement entamé. On souhaite ainsi être mieux informé in situ de l'avancement du chantier et ce, de manière continue.

Fête citoyenne :

Cet événement a été pensé de manière à susciter une appropriation citoyenne de l'écoquartier et de faire rayonner une identité lachinoise qui se veut diverse et multiculturelle. L'objectif est de transformer la cour de la Dominion Bridge en un lieu d'échange culturel et de mixité sociale, afin d'atténuer les effets des déplacements en favorisant un ancrage identitaire. En outre, nous avons tenté de collecter des données sur la mémoire collective (enfants et aînés).

Rapport de consultation dans le cadre de la journée portes ouvertes *Au fil des ponts* le 8 juin 2024 – Conclusion du rapport présenté par Concertation Montréal à Concert'Action Lachine :

« Malgré le peu d'enfants et de jeunes consulté.e.s, on constate que les éléments nommés se recourent. Ainsi, en concevant un lieu propice à la création et à différentes sortes de jeux, rassembleurs, qui met en valeur la nature, on a de fortes chances de rejoindre les enfants et les jeunes. Nous recommandons aux partenaires de communiquer tout au long du projet sur la consultation des enfants et des jeunes, pour la valoriser. Pour les personnes qui ont participé à la consultation, et plus largement, cela pourra contribuer à créer un lien d'appartenance avec ce nouveau lieu. »

Transition écologique

Ce groupe d'experts est composé en deux ateliers distincts pour travailler de l'éco-gentrification ou dite gentrification verte. Le premier s'intéresse aux conséquences du verdissement urbain et à la mobilité. Le second aux énergies renouvelables du territoire.

Atelier verdissement urbain et mobilité

Le 18 juin au Parc Lasalle, a eu lieu un atelier coanimé avec Imagine Lachine-Est et le GRAME. Cette rencontre a compté la participation de près de 25 personnes avec comme objectifs :

- Identifier les risques et bénéfices du verdissement urbain pour les populations locales et vulnérables.
- Développer une stratégie et/ou une politique de stationnement.
- Identifier les opportunités et freins pour encourager une mobilité active et équitable.

Résultats de la table de discussion portant sur verdissement urbain :

Objectifs	Actions	Intervenants potentiels	Échéancier
Orientation 1 : Planification du verdissement avec les citoyens			
Aménagement d'espaces verts à usage familial et de loisir	Favoriser l'apport du milieu communautaire et citoyen dans la phase de réalisation	Parcs Canada ; Soverdi ; école CPE ; MTQ ; Arrondissement LaSalle Sud-Ouest et Lachine ; GRAME	En continu
Élaboration d'une stratégie afin de rendre les consultations réellement participatives	Diversifier les modes de participation citoyenne pour créer un sentiment d'appartenance (ex: Co-design)	Concert'Action Lachine (CAL)	Court et moyen terme
Éducation à la citoyenneté et représentativité	Initier des ateliers de formation et/ou de communication en lien avec l'écoquartier et en collaboration avec les écoles (artisanats, verdissement, etc.)	Concert'Action Lachine GRAME	En continu

Objectifs	Actions	Intervenants potentiels	Échéancier
Orientation 2 : Contribution aux verdissements aux alentours			
Opportunités de verdissement	Intégration des projets de verdissement dans la programmation municipale des espaces verts (ex : documents de planification)	Canadian Pacifique, Hydro-Québec Service de l'eau DRSP GRAMÉ INSPQ	En continu
	Maximiser la canopée et le verdissement (CBS complémentaire)	Arrondissement Lachine	
Stratégie de verdissement sociale participative à l'échelle du territoire	Connexion verte avec les quartiers avoisinants : jardins communautaires, ruelles bleues et vertes, etc.	Maison innovation sociale Bâtiment 7 GRAMÉ	En continu
Capitalisation des connaissances	Se référer au guide de l'INSPQ intitulé "Verdissement urbain et embourgeoisement : guide à l'intention des municipalités pour promouvoir un verdissement équitable"	Services	Phase de planification des projets
Orientation 3 : Fonds verts pour la transition			
Financement de projets de transition écologique innovants	Faire des dépôts conjoints de projets et/ou de demandes de subvention QIR ; OASIS ; Fonds canadien des municipalités ; Écofiscalité ; programme déminéralisation...	GRAMÉ Imagine Lachine-Est, Concert'Action Lachine (CAL)	Court et moyen terme

Table de discussion de **mobilité** :

Objectifs	Actions	Intervenants potentiels	Échéancier
Orientation 1 : Expérimentation règlementaire et usages transitoires			
Valorisation de la participation citoyenne et l'appropriation de l'espace public	Développer des activités artistiques dans les rues (ex : passages piétons, saillies artistiques, marquages ludiques, etc.)	Concert'Action Lachine (CAL) GRAMÉ CDEC Arrondissement de Lachine	Court et moyen terme
	Mettre sur place un sondage et/ou un co-design pour définir collectivement les usages des espaces publics vacants en période transitoire.	En concertation	
Droit à la ville	Vulgariser et communiquer le contenu du PPU et créer une documentation accessible pour permettre l'appropriation citoyenne	Concert'Action Lachine Société écocitoyenne de Montréal	En continu
Orientation 2 : Favoriser la mobilité douce			
Optimisation du stationnement	Aménager les intersections par des saillies verdies et autres mobiliers (ex : supports à vélos, mobiliers urbains, etc.)	GRAMÉ CAL Ville de Montréal Arrondissement de Lachine	Moyen et long terme
	Établir une politique de stationnement à l'échelle des projets immobiliers (ex : projets à Griffintown)	Maison de l'innovation sociale	
Accompagnement des populations vulnérables (in situ et hors)	Offrir et promouvoir des subventions à l'achat ou l'entretien de vélos et pour encourager le partage d'actifs de mobilité tels que Locomotion ou Le bon mouv (allocation mobilité)	GRAMÉ CAL Imagine Lachine-Est Ville de Montréal	En continu
Orientation 3 : Mobilité permettant de servir de pôles de résilience communautaire et de désenclaver le territoire			
Apprentissages du vélo pour les femmes en situation de précarité	Création d'un atelier de vélo communautaire ou d'atelier autogéré.	GRAMÉ	Moyen et long terme
Accessibilité des berges du Canal Lachine (lieu historique)	Établir des corridors de mobilité douce entre le quartier Saint-Pierre, les berges et l'écoquartier.	Arrondissement de Lachine	Moyen et long terme

Cet atelier a été riche en discussions. Il a mis en lumière les nombreux défis liés à la conception et à la réalisation de l'écoquartier. En ce qui concerne le verdissement, l'on peut retenir la forte volonté des citoyens à participer à cet effort. Il est aussi le moyen le plus pertinent pour que ces aménagements soient profitables à tous les résident.e.s des alentours.

Concernant les enjeux de mobilité, seules les mesures de stationnement sont tangibles à discuter, tant l'inconnue persiste quant à l'arrivée d'un transport collectif structurant de type tramway. Il est aussi important de préciser que le Plan d'Urbanisme et de Mobilité de la Ville de Montréal (2024)

n'impose aucun minimum de stationnement automobile pour les usages résidentiels et commerciaux.

Pour approfondir ces thématiques et explorer d'autres solutions, nous vous invitons à consulter les documents suivant :

Marie Lapointe, 2023, "Verdissement urbain et embourgeoisement : guide à l'intention des municipalités pour promouvoir un verdissement équitable", INSPQ.

Blaise Rémillard, 2023, "Livre blanc sur le stationnement à Montréal: 23 propositions pour une mobilité efficace, équitable et écologique", CREMTL.



Photographie prise lors l'atelier verdissement urbain et mobilité (CAL, 18 juin 2024).

Atelier énergies renouvelables

Cette ultime rencontre a eu lieu à la Maison du Brasseur de Lachine et a réuni près de 25 personnes. Bien que le sujet de la boucle énergétique soit évoqué par le PPU, nous sommes dans les prémices des discussions sur le sujet.

Pour cette rencontre les objectifs sont :

- Identifier les freins et bénéfices du projet de boucle énergétique.
- Déterminer les stratégies de redistribution équitable des énergies.
- Identifier des pistes de solutions innovantes en la matière.

Quels sont les impacts de la gentrification provoqués par les réseaux thermiques urbains (ex : hydroélectricité, géothermie, aérothermie) ? Comment les contrer ?

Les impacts qui émanent des discussions :

Positifs : Protéger les occupants du quartier des hausses éventuelles à venir sur les tarifs énergétiques (qui pourraient être plus marquées dans la prochaine décennie avec le contexte énergétique actuel). Offrir plus de résilience énergétique aux immeubles (exemple : maintien du chauffage en cas de panne du réseau électrique).

Négatifs : Possible hausse de coûts sur la construction, si la conception n'est pas optimisée.

Recommandations :

- Planification intégrée et multipartite du réseau inter-bâtiments en amont.
- Mettre en place un fonds de transition écologique équitable qui permet de financer des bénéfices sociaux.
- Préconisation d'un modèle de gouvernance publique-privée avec des missions sociales.
- Définir des objectifs de rendement qui permettraient que les plus-values servent à redistribuer équitablement les énergies.
- La société d'exploitation privée du réseau a au moins 5 % de fonds/capitaux publics pour assurer une transparence et des pouvoirs réactionnaires.
- Prévoir un mécanisme de rachat des équipements par une société d'économie mixte.
- Étudier la possibilité d'étendre le réseau au-delà du secteur et de le connecter à de grands consommateurs d'énergie (32e avenue, Hôpital de Lachine, etc.).
- Prévoir des possibilités d'expansion du réseau thermique pour atteindre les populations vulnérables limitrophes à l'écoquartier (bâtiments existants et à venir).
- Identifier les contraintes des réalisations afin de réduire le coût de construction des promoteurs.

Programmes et financements :

- Programme Valorisation des rejets thermiques (VRT) du Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs.
- Financement avec accès à des taux préférentiels pour des infrastructures vertes du gouvernement fédéral.
- Hydro-Québec propose des programmes de financement des projets énergétiques (Programme Projet Innovant (PPI) ; subvention pour les analyses énergétiques qui va jusqu'à 50 000 \$).

En amont du processus de développement de la boucle thermique, **les objectifs sociaux doivent être clairement définis**. Les mesures d'atténuation du phénomène de gentrification peuvent se faire en phase d'exploitation et de maintien. Nos conférenciers ont formulé leurs recommandations :

- Se doter d'une stratégie de redistribution d'énergie équitable à l'ensemble du territoire avec des retombées sociales.
- Créer de la richesse avec un réseau thermique urbain, c'est une opportunité en ce sens.
- Impliquer les experts privés au sein du comité qui a été créé à la Ville de Montréal.

L'audience s'est prononcée sur le modèle de gouvernance. Les options sont nombreuses. Cela dit, la question du partage des risques reste à éclaircir. L'assemblée semble en accord avec la nécessité d'intégrer une vision sociale au développement de la boucle thermique, quitte à confier des objectifs sociaux à un groupe d'exploitation privé. L'atelier a abouti à un consensus : il est nécessaire de **poursuivre cette discussion de manière concertée**.



Photographie prise lors de l'atelier énergies renouvelables (CAL, 3 juillet 2024).

Autres – Faits saillants

Ce volet met en lumière les principales recommandations sélectionnées par l'Atelier Lachine-Est pour la poursuite de ses efforts et activités. Ces actions ne peuvent être entreprises sans le support de partenaires institutionnels

et professionnels de l'aménagement, autant dans leurs modalités que dans leurs conditions de mises en œuvre (nécessite expertises juridiques et autres).

Veille foncière – Régulation du marché immobilier

Il est primordial de délimiter un périmètre de veille foncière autour du PPU pour activer le droit de préemption, notamment autour de la rue Victoria, futur axe de transport structurant. La densification autour de cet axe offre l'opportunité de développer l'offre de logement social et hors marché. Une veille foncière consiste « à suivre, sur un périmètre déterminé, les

ventes envisagées. Elle vise à permettre l'acquisition de terrains, par un suivi des opportunités foncières, en vue de réaliser une opération » (Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte). Ces acquisitions foncières permettent de sortir des logements du marché et in fine de réguler le marché immobilier (contrôle des loyers et prix de revente).

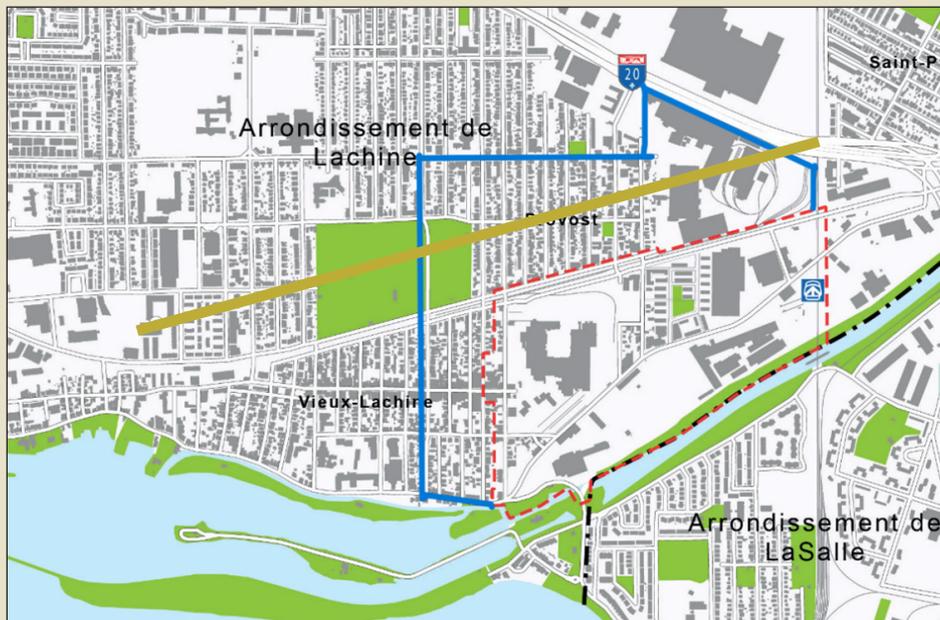


Figure 4 : Périmètre de veille foncière

Légende :

- Périmètre de veille foncière
- - - Périmètre du PPU Lachine-Est
- Rue Victoria

Les quartiers Provost et le Vieux Lachine (délimités en bleu) sont les secteurs susceptibles d'être les plus impactés par une revalorisation foncière, et donc par la gentrification. Il est impératif que les autorités publiques (Ville de Montréal et Arrondissement) instaurent un ensemble de mesures pour contrôler l'augmentation des prix de revente. Le zonage (incitatif et/ou différentiel) est l'outil réglementaire le plus adapté à cet exercice. Il permettrait d'appuyer le droit de préemption, voir le droit d'expropriation. Cela dit, ils ne

suffisent pas à eux-mêmes. Il devrait être soutenu par un organisme public ou parapublic capable de consentir de lourds investissements pour acquérir et immobiliser une ou plusieurs parcelles susceptibles d'accueillir une opération d'aménagement future. La création d'une structure similaire aux Établissements Publics Fonciers (France) provoquerait un véritable changement de paradigme dans l'aménagement du territoire au Québec. Les autorités publiques sont les seules habilitées à entreprendre une telle initiative.

Fiducie communautaire foncière – Développement alternatif

« Les objectifs des fiducies communautaires foncières sont de maintenir le logement abordable dans les zones où il est en proie à la spéculation et à une augmentation précipitée » (Leslie Kern, 2022).

Il s'agit de structures communautaires qui peuvent soutenir le développement de Lachine-Est en mettant en place une programmation sociale telle que des logements, des commerces et d'autres services. En outre, elles répondent de manière concrète aux besoins et attentes du milieu communautaire.

Études de cas :

"Villages in cities: Community land ownership, cooperative housing, and the Milton Parc story" - Par Keating, W. D. (2020),

Le Comité Milton-Parc repose sur le principe fondamental de la participation des citoyens à tous les aspects de la prise de décision qui les concernent. Le Comité des citoyens de Milton Parc a

été déterminé à protéger leur quartier du projet immobilier de Concordia Estes Holdings Ltd.

« L'un des plus éminents notaires et érudits du Québec en la matière, François Frenette, a été recruté pour aider à structurer juridiquement le projet d'habitation de Milton-Parc [...]. Il propose une solution créative selon laquelle l'ensemble des immeubles serait la propriété de toutes les coopératives et des organismes sans but lucratif (gérer en bien commun), sans les diviser en unités individuelles, comme cela se fait dans les condominiums comprenant des logements séparés. Une « Déclaration de copropriété » a été officiellement présentée à la collectivité le 20 mai 1986. »

« Construire un village – Comment une collectivité de Toronto crée ses propres logements » – Par Likam Kyanzaire (THIS, 2024) :

« La fiducie foncière communautaire est un effort contrôlé par la communauté visant à construire un quartier chinois de Toronto inclusif, culturellement compétent et en constante évolution. Lancée en 2023, la fiducie foncière est conçue pour **protéger la communauté historique de Chinatown** des développements de condos. **Ils acquièrent, développent et gèrent les terres**, à perpétuité, pour les besoins et le bénéfice de la communauté. L'organisation a été créée par la direction de Chiyi Tam, mais est gouvernée démocratiquement par ses membres. Experte en urbanisme, Tam a mis à profit son expérience auprès des fiducies foncières à Pakdale et à Kensington Market et a décidé de travailler avec sa communauté pour la sauver de la multitude de promoteurs

qui achètent des propriétés le long du quartier de Spadina Avenue. Relativement tard, les communautés rwandaises et Est-Africaine tentent désormais d'accéder à cette échelle de propriété. Ils recherchent un **sentiment d'appartenance**, de soutien et, pour certains, un sentiment de sécurité pour la première fois. » "Canada's housing crisis is getting worse, How Toronto's Rwanda community is building it's own solution», THIS progressive politics, ideas and culture, Janvier 2024, P.25

À travers ces études de cas, on comprend que la genèse de ces projets varie en fonction du contexte géographique. En outre, Lachine et sa communauté ont à leur disposition tous les ingrédients (patrimoine, communautés, etc.) pour entreprendre ce mode de développement alternatif.

Décontamination des sols – Ententes des développements tripartites

Lors des ateliers d'économie inclusive, les participants ont soulevé la nécessité de **revisiter les ententes de développement**, comme mentionné dans le PPU, de manière à inclure le milieu communautaire dans ces accords. À défaut, d'une telle initiative, le milieu communautaire a la possibilité et le devoir de contribuer au développement en allant chercher des subventions (exemples : ClimatSol-Plus, Éco Action, etc.) afin de **contribuer aux efforts de décontamination des sols**. In fine, cela participera à la réduction des coûts de construction des promoteurs. Ces efforts financiers doivent servir de levier de négociation afin de contribuer à un développement social équitable.

Aussi lors de l'atelier "accès au logement", il a été mentionné qu'il serait judicieux que **la Table de développement social assure l'intermédiaire entre les GRT, les promoteurs et le service d'habitation de la ville**. Cela permettrait d'assurer une transparence dans le processus décisionnel et d'apporter des réponses pertinentes au milieu communautaire, désireux d'être impliqué et d'être représenté dans les sphères décisionnelles. De plus, cela contribuerait à la réalisation des objectifs du PPU.

La filière agricole – Économie circulaire

L'économie circulaire est définie par le Pôle québécois de concertation sur l'économie circulaire comme, « un système de production, d'échange et de consommation visant à optimiser l'utilisation des ressources à toutes les étapes du cycle de vie d'un bien ou d'un service, dans une logique circulaire, tout en réduisant l'empreinte environnementale et en contribuant au bien-être des individus et des collectivités » (Quebec.ca). Au Québec, le gouvernement s'est engagé à accélérer le développement de l'économie circulaire en adoptant la Feuille de route gouvernementale en économie circulaire (FREC) 2024-2028. Parmi les orientations de cette politique, la suivante est nommée : « [Recourir à l'économie circulaire comme levier de lutte contre l'insécurité alimentaire](#) ».

Qualifié de "désert alimentaire" par de nombreuses parties prenantes présentent aux ateliers, Lachine-Est et ses alentours font actuellement face à un enjeu de sécurité alimentaire.

Explorer la construction modulaire – Viabiliser les opérations de logements sociaux

La construction modulaire est en plein essor à l'échelle mondiale. Un constat observé au Rendez-vous de l'habitation (RVH) qui a eu lieu le 28 novembre 2023 à Québec. Plusieurs conférenciers ont fait état d'avancement dans le domaine sur le territoire. Elle est surtout une manière de construire plus économique et sans risques liés aux aléas du chantier. Aussi, les progrès technologiques vont également dans ce sens. Cela dit, les critères qualitatifs ne peuvent être négligés. L'idée derrière la

Nous avons conjointement admis qu'il serait important de discuter prochainement de la vocation économique du territoire lors d'un [Atelier Industrie légère et emploi](#). Pour rappel, le PPU prévoit près de 2.5M de pieds carrés d'activités économiques (soit 260.000 mètres carrés). Face à ces défis, la filière agricole répond aux besoins et attentes du territoire.

À Montréal, le réseau des serres Lufa approvisionne, depuis 2011, cinq sites hydroponiques sur toits urbains et une ferme intérieure (site web de Luffa, 2024). Plusieurs autres organismes ont manifesté leurs intérêts lors de cette démarche.

promotion de ce type de construction est de réduire les coûts de construction pour viabiliser les opérations de logements sociaux et hors marché. En outre, les développeuses privées et publiques de l'écoquartier Lachine-Est doivent innover et expérimenter dans ce domaine pour compenser le manque de financement provincial et fédéral.

La Roulotte de l'écoquartier – Observatoire de la gentrification et démocratie locale collaborative

Concert'Action Lachine et ses partenaires locaux réunis autour du projet de requalification de la friche industrielle de Lachine-Est en écoquartier et du projet pilote Quartiers inclusifs et résilients (QIR) adjacents souhaitent lancer un Observatoire communautaire de la gentrification et de la résilience climatique. Ce projet vise à documenter les effets positifs et négatifs de l'écoquartier et des mesures de résilience climatique sur les inégalités sociales et économiques dans le quartier et l'accès au logement; en partenariat avec des acteurs du monde de la recherche. L'Observatoire en émergence sera ancré dans une roulotte communautaire adjacente au territoire en transformation. Il a pour objectif de faciliter l'appropriation citoyenne, les échanges avec la communauté et encourager la participation des résident.es pour un

développement territorial équitable. Pour cette dernière, une demande de financement est en cours avec Transition en commun et l'Institut national de recherche scientifique.

Cette roulotte s'inspire sur le concept de la Maison de l'écocitoyenneté, soit « un espace pédagogique et ludique pour expérimenter et vivre l'écocitoyenneté au quotidien » (exemple la maison de l'écocitoyenneté de Bordeaux). C'est pour nous un lieu dédié à la vie citoyenne de l'écoquartier, un lieu d'expérimentation sociale, d'économie circulaire et de transition écologique avec comme partenaire principale la CDEC LaSalle-Lachine, le GRAME et Imagine Lachine-Est.

Actions et recommandations à mettre en oeuvre :

- Collecte de datas : Cet espace permettrait de recueillir les données de la population et de maintenir une relation continue avec les citoyen.nes sur le terrain. Il se veut un espace neutre, d'information et de médiation (ex: maquette du projet).
- Collaboration avec le réseau communautaire pour mener une étude d'opportunité d'un pôle communautaire. Cet espace peut nous aider à mieux définir la nature de ce projet.
- Sondages et consultations citoyennes autour de l'offre commerciale et des espaces publics afin de recenser les besoins et les tester.
- Programme éducatif : informer, vulgariser et sensibiliser le citoyen au programme de l'écoquartier. Travailler en collaboration avec les écoles du

quartier serait une excellente façon de préparer et d'accompagner les citoyens dans le changement. Il sera indispensable de produire un contenu documentaire accessible au grand public pour encourager l'acceptabilité sociale du projet.

- Journée portes ouvertes : pour promouvoir une identité territoriale et encourager l'appropriation citoyenne, l'événement *Au fil des ponts* sera reconduit. La première édition sera renouvelée et améliorée pour toucher un public plus large.
- Connexion verte avec les quartiers avoisinants à travers des actions de verdissement du quartier. L'idée est d'impliquer les citoyens dans ces pratiques pour favoriser les liens et l'interconnexion entre les quartiers (favoriser les flux de déplacements actifs). Un lieu de socialisation à l'échelle humaine qui témoigne de la reconnaissance et du sentiment d'appartenance à une communauté diversifiée dans le quartier.
- Une borne de récupération ou un point relais sera mis en place pour encourager la sociabilisation des itinérants (sans interventions spéciales). Aussi, il est nécessaire d'élaborer d'autres moyens et activités en collaboration avec des organismes spécialisés dans l'intégration sociale des personnes en situation de vulnérabilité, nombreuses à Lachine-Est (ex: Rendez-vous des itinérants ; Cabane de Wellington ; ect.)

« [Grace aux idées, aux propositions, aux retours d'expériences de toutes et tous](#), le dialogue et la concertation sont un atout pour prendre la bonne décision celle qui permet de mieux répondre aux besoins des habitants » (Arnaud Pagès, 2022).

Usage et occupation transitoire – Innovation et expérimentation sociaux

Utiliser l'espace urbain de manière temporaire est à la fois socialement légitime (ex : Droit à la Ville, Lefebvre, 1968.) et financièrement bénéfique (ex : utilisation des espaces vacants de la friche industrielle). C'est un outil de préfiguration de la ville et une manière d'innover socialement. C'est ainsi que la Ville de Paris a adopté en 2021, la Charte en faveur du développement de l'occupation temporaire comme outil au service du territoire parisien. Elle prévoit de « réhabiliter l'existant, expérimenter et faire cohabiter des nouveaux usages, donner accès à l'espace à tous types d'acteurs, y compris les plus vulnérables : voilà le programme de l'occupation temporaire » (Mairie de Paris, 2024) ». En d'autres termes, elle peut servir à atténuer le phénomène de gentrification ou, à l'inverse, l'accentuer (Taïka Baillargeon , Jérémy Diaz, 2020).

Avant même l'adoption du PPU en 2023, l'arrondissement de Lachine et les promoteurs de l'écoquartier se sont penchés sur le sujet.

Le règlement de zonage et le code du bâtiment sont peu propices aux initiatives qui sortent des sentiers battus. Elles rendent difficile la délivrance de permis d'occupation. Concert'Action Lachine soutient la mise en place d'un cadre de collaboration autour de cette thématique

pour les deux décennies à venir de développement du secteur du PPU. Elle pourrait prendre la forme d'une [Charte d'occupation transitoire spécifique au territoire](#) et/ou d'une [entente d'occupation](#). Elle serait élaborée de manière concertée et en accord avec les attentes du milieu (institutions, privées et communautaires).

Exemple de projets d'usage transitoire à Montréal – *Entremise*, une entreprise d'économie sociale spécialisée en aménagement transitoire, lance le Projet MILL (What is ProjetMILL? — ProjetMILL, 2024) :

« Le Projet MILL fait un usage transitoire des ruines d'un bâtiment de l'ère industrielle au 785 rue Mill en le retransformant en un espace de culture, d'arts et d'apprentissage sur le patrimoine industriel de Montréal et le canal de Lachine ».

Conclusion - La gentrification est-elle inévitable ?

Le projet de requalification de la friche industrielle à Lachine-Est, va engendrer des effets négatifs de la gentrification. La question est légitime : comment limiter ces conséquences ? Il est possible d'instaurer des mesures afin de favoriser un développement territorial équitable. Bien que les déplacements et les dépossession des citoyens, principaux impacts négatifs de la gentrification, sont des mouvements habituels et parfois inévitables, plusieurs solutions se présentent pour enrayer ce processus. La gentrification puise source dans les fondements de notre système capitaliste. La propriété privée est reine en Amérique du Nord et rien ne permet d'empêcher de vendre au plus offrant. L'autrice Leslie Kern (2022), met en avant quelques principes généralistes afin de briser l'impasse dogmatique de l'immobilisme face aux questions de gentrification.

Prendre le contrôle :

Les communautés sont encouragées à prendre en main le destin du territoire en accédant à la propriété collective et de s'engageant dans le processus de réaménagement afin d'enrayer les dynamiques de surenchère. Pour ce faire, les [fiducies foncières communautaires \(CLT\)](#) et d'autres régimes de [propriété communaux ou coopératifs](#) sont préconisés.

Faire de la politique :

La création des précédents titres de propriété s'appuie sur une [convention collective](#) (ex : Déclaration de copropriété de Milton-Parc) et s'intègre dans un [système partenarial](#) (publics, privées et communautaires) qui lui assure cohérence politique (ex : support des élus, programme politique) et stabilité financière (ex : support d'institutions bancaires).

Être engagé :

La conquête de l'espace revêt une importance capitale, provoquant des changements significatifs. L'aménagement d'un élément paysager témoigne de la prise en compte et de l'implication des citoyens. À cela, la [Roulotte de quartier](#) est une réponse pertinente et évaluable.

Se réunir :

Une [coalition d'organismes](#), en amont du processus de planification, est nécessaire pour favoriser le partage d'informations pour mieux naviguer dans l'exercice d'atténuation de la gentrification. Elle est la clé du succès des régimes de propriétés alternatives. Exemple : *La Coalition antidéplacement de San Francisco* (SFADC) qui regroupe plusieurs organismes tels que : le syndicat des locataires, le Comité des droits au logement, No Eviction, Just Cause, et autres.

Créer des alternatives :

Pour effectuer un véritable changement, il faut commencer par de petits gestes. Même si les actions consistent simplement à sauver une famille du déplacement ou à maintenir ouvert un fournisseur de produits alimentaires abordables, elles sont de grandes contributions au succès du projet. À nous d'y croire et de le faire, la collectivité suivra.

« Le bon sens est la chose du monde
la mieux partagée »

René Descartes

Discours sur la méthode, 1637

Références bibliographiques

Ouvrages :

- Kern, Leslie (2022) "Gentrification Is Inevitable and Other Lies", 1re éd., Toronto, *Between the Lines*, p 151-256 p.
- Desmond, Matthew & Kimbro, Rachel (2015) "Eviction's Fallout: Housing, Hardship, and Health, Social Forces"94, p. 10.1093/sf/sov044.
- Conseil de l'Europe. (2020). *Managing gentrification. Intercultural Cities Policy Study.*
- Rémillard, B. (2023) "Livre blanc sur le stationnement à Montréal: 23 propositions pour une mobilité efficace, équitable et écologique". Conseil régional de l'environnement de Montréal

Articles scientifiques :

- This Magazine. (2024, January). Canada's housing crisis is getting worse: How Toronto's Rwanda community is building its own solution. *This: Progressive Politics, Ideas, and Culture*, 25.
- Desprès, Emily. (2021). État des connaissances sur les enjeux d'inégalités associées aux solutions d'adaptation aux changements climatiques – rapport de stage. Ouranos. [En ligne]. <https://www.santepop.qc.ca/fr/posts/publications/etat-des-connaissances-sur-les-enjeux-dinegalites-associees-aux-solutions>
- Lessard, G., Sénécal, G., & Hamel, P. J. (2021). La gentrification des quartiers centraux et l'accès au logement: un état de la question et pistes de solution. Institut national de la recherche scientifique. <https://espace.inrs.ca/id/eprint/31>
- Lees, L., & Ley, D. (2008). Introduction to special issue on gentrification and public policy. *Urban Studies*, 45(12), 2379–2384. <https://doi.org/10.1177/0042098008095057>
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (Eds.). (2010). Introduction. In *The Gentrification Reader* (pp. X-XVII). Routledge.
- Keating, W. D. (2020). Villages in cities: Community land ownership, cooperative housing, and the Milton Parc story, edited by Joshua Hawley and Dimitrios Roussopoulos: Montreal, Quebec, Canada, Black Rose Books, 2019. *Journal of Urban Affairs*, 42(6), 946–948. <https://doi.org/10.1080/07352166.2020.1726668>
- Marie Lapointe (2023), « Verdissement urbain et embourgeoisement : guide à l'intention des municipalités pour promouvoir un verdissement équitable », INSPQ
- Alexandre Maltais "Gentrification et commerce de détail" : Recension des écrits et pistes de solution", Ph.D 2017
- Baillargeon, T. & Diaz, J. (2020). L'urbanisme transitoire à Montréal : entre innovation et préservation. *Revue Organisations & territoires*, 29(2), 25–39. <https://doi.org/10.1522/revueot.v29n2.1148>

Rapports :

- "PPU Lachine Est 2023" - Ville de Montréal" juin 2023 (en ligne) <https://montreal.ca/articles/un-programme-particulier-durbanisme-pour-lecoquartier-lachine-est>
- Arrondissement de Lachine, « Redéveloppement du site Spinelli ». le 16 juillet 2024 lors de la consultation publique.
- Rapport du GBI "Analyse de faisabilité d'une boucle énergétique dans l'écoquartier Lachine-Est". Date : 28 décembre 2022 Dossier : L13088-00
- "Lachine-Est - Vision d'une communauté" CDEC Lasalle-Lachine et Mobius4, 2017, document remis à l'Arrondissement de Lachine

Consultation site web :

- «ProjetMILL.- What is projetMILL?»s.d. Consulté le 4 octobre 2024 . <https://www.projetmill.org>
- «Ville de Paris - Paris signe une charte pour les projets d'occupation temporaire »s.d. Consulté le 04 octobre 2024. [En ligne] <https://www.paris.fr/pages/paris-signes-une-charte-pour-les-projets-d-occupation-temporaire-7094>
- « Fermes Lufa ». s. d. Consulté le 4 octobre 2024. [En ligne] <https://montreal.lufa.com/fr/#/>.
- « Description du programme Valorisation des rejets thermiques | Gouvernement du Québec ». s. d. Consulté le 4 octobre 2024. [En ligne] <https://www.quebec.ca/agriculture-environnement-et-ressources-naturelles/energie/planifier-transition-energetique-entreprise/valorisation-rejets-thermiques/aide-financiere/programme-aide-financiere-valorisation-rejets-thermiques>.
- Agence eau canadienne de l'. 2007. « Programme de financement communautaire ÉcoAction ». 9 janvier 2007. [En ligne] <https://www.canada.ca/fr/agence-eau-canada/financement/programme-communautaire-ecoaction.html>.
- « Entremise »s.d.Consulté le 4 octobre 2024. [En ligne] <https://entremise.ca/>.
- « Feuille de route gouvernementale en économie circulaire 2024-2028 ». s. d. Gouvernement du Québec. Consulté le 4 octobre 2024. <https://www.quebec.ca/nouvelles/actualites/details/feuille-de-route-gouvernementale-en-economie-circulaire-2024-2028-55940>.
- « La Maison écocitoyenne dans Bordeaux Métropole | Site de la maison ecocitoyenne ». s. d. Consulté le 4 octobre 2024. <https://maisoneco.bordeaux-metropole.fr/la-maison-ecocitoyenne-dans-bordeaux-metropole>.
- « Logement, Infrastructures et Collectivités Canada - Programmes de financement ». s. d. Consulté le 4 octobre 2024. [En ligne] <https://logement-infrastructure.canada.ca/prog/index-fra.html>.
- « Programme ClimatSol-Plus ». s. d. Consulté le 4 octobre 2024. [En ligne] <https://www.environnement.gouv.qc.ca/programmes/climatsol-plus/>.
- « Programme Projets innovants ». s. d. Consulté le 4 octobre 2024. [En ligne] <https://www.hydroquebec.com/affaires/programmes-outils/projets-innovants.html>.
- « Programmes - Société d'habitation du Québec ». s. d. Consulté le 4 octobre 2024. [En ligne] <https://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes>.
- « Programmes de financement pour la construction et la rénovation | SCHL ». s. d. Consulté le 4 octobre 2024. [En ligne] <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/financement-de-projets-et-financement-hypothecaire/programmes-de-financement>.
- « Glossaire - Écoquartier » Géoconfluence. consulté le 4 octobre [En ligne] <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/ecoquartie>
- " -Indice d'équité des milieux de vie" Ville de Montréal. consulté le 4 octobre [En ligne] <https://services.montreal.ca/indice-equite-milieux-vie>
- "Glossaire-Gentrification" Association des Communicateurs Municipaux du Québec, consulté le 4 octobre [En ligne] <https://acmq.qc.ca/blogue/gentrification/>

Citations :

- R. Descartes (1637), "Discours de la méthode", G. Rodis-Lewis éd., Garnier-Flammarion no 109.
- Charles Beaudelaire (1861), "Les Fleurs du Mal", Poulet-Malassis et de Broise.
- Lefebvre, H. (1968), "Le droit à la ville", Paris, Anthropos.

REMERCIEMENTS DES CONFÉRENCIERS ET ANIMATEURS

Nous tenons à remercier chaleureusement toutes les personnes qui ont contribué de près ou de loin à faire vivre cette démarche sous toutes ses formes. En particulier à celles et ceux qui ont été impliqués tout au long du processus et qui ont pris la parole lors des conférences.