



RAPPORT D'ENQUÊTE

# PARLONS LOCAUX

2023





**AUTEURE**

Sarah Armstrong-Dugas

**RÉVISION**

Michel Roy

**CONTRIBUTION**

Sabrina Fauteux A.

**ANALYSE DES DONNÉES**

Sarah Armstrong-Dugas

**PHOTOGRAPHIE**

Sarah Armstrong-Dugas

**GRAPHISME ET MISE EN PAGE**

Justine Israël

**ÉDITEUR**

Concertation Saint-Léonard

**RÉFÉRENCE SUGGÉRÉE**

Armstrong-Dugas, S. (2024). *Rapport d'enquête Parlons locaux 2023*.  
Concertation Saint-Léonard. Montréal

**ISBN 978-2-9820849-4-0**

**© CONCERTATION SAINT-LÉONARD**

Février 2024

# PRÉAMBULE

*Parlons locaux* à Saint-Léonard est une démarche de Concertation Saint-Léonard (CSL) dont l'objectif était d'identifier les intérêts des groupes communautaires du quartier à se regrouper et à s'investir dans un projet de construction d'un bâtiment, dédié en tout ou en partie, pour répondre à leurs besoins. Ceux-ci ont souvent de la difficulté à louer des locaux. Certains groupes doivent choisir entre maintenir leurs services et activités ou accepter une augmentation de loyer. D'autres louent des espaces supplémentaires pour leurs activités. Il était donc impératif de connaître les besoins en locaux des groupes, d'identifier les sites potentiels afin de développer à Saint-Léonard un espace collectif pour ceux-ci. Tout au long du processus, nous avons bénéficié de nombreuses collaborations, de la contribution des groupes du quartier ainsi que de Centraide qui s'est engagé, dans la première phase, à mobiliser neuf grandes fondations autour du PIC, dans l'intention de trouver des locaux à louer appartenant à l'arrondissement, etc.

L'aménagement de nouvelles infrastructures, dont la construction de trois stations de métro dans les limites de Saint-Léonard, la construction de nombreux condominiums et la fermeture de plusieurs commerces de proximité change le portrait et l'identité de Saint-Léonard. La population à faible et à revenu modeste connaît déjà les effets de ces transformations. Elle réclame davantage de services des organismes communautaires qui doivent revoir leur offre de services afin de répondre à de nouveaux besoins.

La démarche *Parlons locaux* s'est amorcée en 2018, mise en pause pendant la pandémie de COVID-19, puis réactivée à la fin de 2022. La première phase (2018-2020) a bénéficié de la collaboration de la Maison de l'Innovation Sociale (MIS). Un tel projet demande un grand investissement des groupes partenaires. Une formation en gestion collective en immobilier fut

offerte, une cartographie des besoins a été produite et trois pôles situés stratégiquement sur le territoire ont été identifiés. Ceux-ci permettraient d'améliorer l'accès de la population aux services offerts par les groupes communautaires.

À la fin de 2022, des partenaires ont sollicité CSL afin de réactiver la démarche. Un second questionnaire a été produit afin de mettre à jour les besoins des groupes communautaires en termes d'espaces locatifs et pour des activités ponctuelles. La collecte des données s'est échelonnée de mai à septembre 2023. Nous avons ainsi produit une analyse détaillée des besoins en locaux. En parallèle, une analyse des lots qui possèdent un potentiel de conversion pour accueillir un immeuble de moyenne à forte densité a été effectuée.

Les besoins des groupes communautaires étant toujours aussi criants, ce rapport met donc en lumière des opportunités pour l'implantation d'un immeuble pour les groupes communautaires ainsi que le potentiel de collaborations entre les groupes. Une fiche présentant les caractéristiques physiques et réglementaires de chacun des lots identifiés a été élaborée. On y détaille le potentiel et les inconvénients de développement du lot.

Pour terminer, un immense merci aux partenaires de Concertation Saint-Léonard qui ont pris le temps de participer à l'enquête et ainsi contribuer activement à la démarche. Sans cet appui, la démarche n'aurait pas d'ancrage et notre rôle de concertation serait obsolète.

Je tiens également à souligner l'importante contribution de Sarah Armstrong-Dugas, stagiaire en développement du territoire et candidate à la profession d'urbaniste au Québec, pour son précieux travail.

**Sabrina Fauteux A.**

*Directrice générale, Concertation Saint-Léonard*

# TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE	3
LISTE DES FIGURES	6
1. INTRODUCTION	8
2. MÉTHODOLOGIE	9
3. MISE EN CONTEXTE	10
4. ANALYSE DES BESOINS DES PARTENAIRES	12
4.1 Méthodologie	12
4.2 Statut d'occupation	13
4.3 Situation financière	14
4.4 Fréquentation et lieux de travail des organismes	15
4.5 Caractéristiques et conditions de l'aménagement	17
5. ANALYSE DE LOTS AYANT UN POTENTIEL DE CONVERSION POUR DES LOCAUX COMMUNAUTAIRES	21
5.1 Lot rues Jarry/du Creusot (terrain vacant)	21
5.2 Lots rue Jean-Talon Est/boul. Lacordaire (future station du métro Lacordaire et ancien commerce)	25
5.3 Lots rue Jean-Talon Est/boul. Viau (stationnement <i>Wendy's/Tim Hortons</i> )	30
5.4 Lot édicule rue Jean-Talon Est/boul. Viau (future station du métro Viau)	34
5.5 Lot édicule rue Jean-Talon Est/boul. Langelier (future station du métro Langelier)	38
5.6 Lot rue Jean-Talon Est/boul. Langelier (stationnement Les terrasses Langelier)	42
5.7 Lot boulevard Métropolitain Est (stationnement non officiel)	46
5.8 Lot 5485 boulevard Métropolitain Est (terrain vacant)	50
5.9 Lot rues Collerette/Jarry (terrain vacant)	55
5.10 Lot rue Bélanger (Domaine Choisy)	59

<b>6. IDÉALISATION</b>	<b>63</b>
6.1 Optimisation du potentiel relié à l'emplacement pour le futur bâtiment communautaire	64
6.1.1 Intégration architecture	64
6.1.2 Stationnement	64
6.1.3 Accès et transport	65
6.1.4 Espace public extérieur	65
6.2 Proposition d'offre de services de l'immeuble communautaire	66
6.2.1 Offre polyvalente et multigénérationnelle	66
6.2.2 Aménagement spécifique	67
6.2.3 Construction durable	67
<b>7. CONCLUSION</b>	<b>68</b>
7.1 Recommandations	69
<b>BIBLIOGRAPHIE</b>	<b>70</b>
<b>MÉDIAGRAPHIE</b>	<b>72</b>
<b>ANNEXE 1</b>	<b>73</b>
Lexique	
<b>ANNEXE 2</b>	<b>75</b>
Carte de l'ensemble des lots intéressants pour accueillir un bâtiment communautaire	
<b>ANNEXE 3</b>	<b>76</b>
Questionnaire Parlons locaux	
<b>ANNEXE 4</b>	<b>83</b>
Affiche de présentation de l'enquête Parlons locaux 2023	

# LISTE DES FIGURES

Figure 1. Carte du secteur englobant le PPU Jean-Talon Est	8
Figure 2. Statut d'occupation du lieu de travail des organismes participants	13
Figure 3. Situation financière des organismes	15
Figure 4. Nombre de personnes que les organismes emploient annuellement	15
Figure 5. Modes d'organisation de travail des employé.es	16
Figure 6. Capacité d'accueil dans les locaux des partenaires	16
Figure 7. Nombre de pièces que les organismes estiment avoir besoin	18
Figure 8. Espaces intérieurs dont les organismes ont besoin pour accomplir leurs missions	18
Figure 9. Espaces extérieurs dont les organismes ont besoin pour accomplir leurs missions	19
Figure 10. Identification du lot rues Jarry/du Creusot	21
Figure 11. Vue aérienne du lot 5.1 et de ses environs	22
Figure 12. Zones vulnérables aux îlots de chaleur du lot 5.1 en 2019	24
Figure 13. Pourcentage de canopée dans le secteur du lot 5.1 en 2019	24
Figure 14. Identification des lots rue Jean-Talon Est/boul. Lacordaire	25
Figure 15. Vue aérienne du lot 5.2 et de ses environs	26
Figure 16. Zones vulnérables aux îlots de chaleur du lot 5.2 en 2019	28
Figure 17. Pourcentage de canopée dans le secteur du lot 5.2 en 2019	28
Figure 18. Identification des lots rue Jean-Talon Est/boul. Viau (Stationnement)	30
Figure 19. Vue aérienne des lots 5.3 et de ses environs	31
Figure 20. Zones vulnérables aux îlots de chaleur des lots 5.3 en 2019	32
Figure 21. Pourcentage de canopée dans le secteur des lots 5.3 en 2019	32
Figure 22. Identification du lot de l'édicule rue Jean-Talon Est/boul. Viau	34
Figure 23. Vue aérienne du lot 5.4 et de ses environs	35
Figure 24. Zones vulnérables aux îlots de chaleur du lot 5.4 en 2019	36
Figure 25. Pourcentage de canopée dans le secteur du lot 5.4 en 2019	36
Figure 26. Identification du lot de l'édicule rue Jean-Talon Est/boul. Langelier	38
Figure 27. Vue aérienne du lot 5.5 et de ses environs	39
Figure 28. Zones vulnérables aux îlots de chaleur du lot 5.5 en 2019	40
Figure 29. Pourcentage de canopée dans le secteur du lot 5.5 en 2019	40
Figure 30. Identification lot rue Jean-Talon Est/boul. Langelier	42
Figure 31. Vue aérienne du lot 5.6 et de ses environs	43
Figure 32. Zones vulnérables aux îlots de chaleur du lot 5.6 en 2019	45
Figure 33. Pourcentage de canopée dans le secteur du lot 5.6 en 2019	45

Figure 34. Identification du lot boulevard Métropolitain Est	46
Figure 35. Vue aérienne du lot 5.7 et de ses environs	47
Figure 36. Zones vulnérables aux îlots de chaleur du lot 5.7 en 2019	48
Figure 37. Pourcentage de canopée dans le secteur du lot 5.7 en 2019	48
Figure 38. Identification du lot 5485 boulevard Métropolitain Est	50
Figure 39. Travaux de décontamination en 2019	51
Figure 40. Vue aérienne du lot 5.8 et de ses environs	52
Figure 41. Zones vulnérables aux îlots de chaleur du lot 5.8 en 2019	53
Figure 42. Pourcentage de canopée dans le secteur du lot 5.8 en 2019	53
Figure 43. Vue sur la Métropolitaine à partir du terrain vacant	54
Figure 44. Identification des lots rues Collerette/Jarry	55
Figure 45. Vue aérienne du lot 5.9 et de ses environs	56
Figure 46. Zones vulnérables aux îlots de chaleur du lot 5.9 en 2019	57
Figure 47. Pourcentage de canopée dans le secteur du lot 5.9 en 2019	57
Figure 48. Élément de l'ancien bâtiment laissé sur le lot 5.9	58
Figure 49. Identification du lot sur la rue Bélanger sur le Domaine Choisy	59
Figure 50. Vue aérienne du lot 5.10 et de ses environs	60
Figure 51. Zones vulnérables aux îlots de chaleur du lot 5.10 en 2019	61
Figure 52. Pourcentage de canopée dans le secteur du lot 5.10 en 2019	61
Figure 53. Vue droite du lot vacant 5.10	62
Figure 54. Lots de la future station Lacordaire et lot vacant (5.2)	63
Figure 55. Lots de la future station Viau (5.3)	63
Figure 56. Lot stationnement non officiel près du boulevard Langelier (5.7)	63
Figure 57. Lot vacant au 5485 boulevard Métropolitain (5.8)	63
Figure 58. Lots vacants entre les rues Collerette et Jarry (5.9)	63
Figure 59. Carte de l'ensemble des lots intéressants pour accueillir un bâtiment communautaire	75
Figure 60. Affiche présentation de l'enquête Parlons locaux 2023	83

# INTRODUCTION

Un projet d'aménagement aussi important que le prolongement de la ligne bleue à Saint-Léonard donne l'opportunité au milieu communautaire de mettre en lumière les lacunes dans l'aménagement et de proposer une solution. En 2019, le projet particulier d'urbanisme (PPU) Jean-Talon Est a évoqué l'intention de construire des locaux au-dessus des trois édicules du métro. La construction de ceux-ci a commencé en 2021 et c'est l'une des raisons pour lesquelles Concertation Saint-Léonard (CSL) a décidé de rouvrir le dossier « Parlons locaux ».



Carte représentative du secteur englobant le PPU Jean-Talon Est

Source : Provencher\_Roy. *Projet particulier d'urbanisme*. (2021). Modifié le 16 octobre 2023, par Sarah Armstrong-Dugas.

L'aménagement de nouvelles infrastructures change le portrait et l'identité de Saint-Léonard. Les impacts de l'embourgeoisement (*gentrification*) sont déjà visibles. La construction de nombreux condominiums sur la rue Jean-Talon Est et la fermeture de plusieurs commerces de proximité font partie de ce phénomène. La population à faible et à revenu modeste connaît déjà les effets de ces futurs aménagements. Ils réclament davantage de services des organismes communautaires de proximité qui doivent revoir leur offre de services afin de répondre à de nouveaux besoins.

Depuis plusieurs années, le milieu communautaire a de la difficulté à louer des locaux répondant à leurs besoins. Le coût du loyer dépasse largement leur capacité de payer. À l'occasion, ils doivent choisir entre maintenir leurs services et activités ou accepter une augmentation de loyer. Les besoins augmentant, certains groupes louent des espaces supplémentaires pour leurs activités. Il est donc, plus que jamais, impératif de construire un bâtiment qui répondra aux besoins des groupes. Une enquête a été entreprise afin de connaître les besoins des partenaires de CSL, en termes de locaux communautaires et de leur aménagement. Une analyse a été réalisée sur des lots afin de démontrer le potentiel de construction d'un immeuble de moyenne à forte densité.



## MÉTHODOLOGIE

Un questionnaire a été conçu afin de mettre à jour les besoins des partenaires de CSL en termes d'espace locatif et d'espace pour des activités ponctuelles. Celui-ci s'inspire de l'étude de Loco Montréal sur le portrait des locaux communautaires, réalisé en février 2023. L'annonce de cette étude, lors d'une assemblée régulière de CSL, a initié la conception d'un questionnaire. En mai 2023, des partenaires ont reçu, par courriel, une première invitation afin qu'ils remplissent le questionnaire. Il était possible de le faire par eux-mêmes ou s'ils le souhaitent, ils avaient également l'option de prendre un rendez-vous avec la chargée de projet. La collecte de données s'est poursuivie jusqu'au début du mois de septembre 2023.

En parallèle, une recherche et une analyse sur les lots qui possèdent un potentiel de conversion pour accueillir des locaux communautaires ont été entreprises. Des sites de ventes de propriétés ont été feuilletés et trois lots ont été sélectionnés. Ceux-ci possèdent les meilleures caractéristiques pour construire un bâtiment communautaire.

Des zones stratégiques ont également été repérées (voir la carte des lots analysés dans l'Annexe 2). Celles-ci sont reliées aux nouvelles infrastructures de la STM et de terrains vacants pouvant accueillir des immeubles à moyenne ou forte densité. Une fiche illustrant les caractéristiques physiques et réglementaires de chaque lot a été élaborée et est remplie par une analyse d'éléments expliquant leurs potentiels et leurs inconvénients. Pour cette enquête, voici les outils qui ont été utilisés : Google Maps; sites de vente de terrains; rôle d'évaluation foncière de Montréal; infolot (registre en ligne du cadastre du Québec); rapport du PPU Jean-Talon Est; Plan d'urbanisme (section Arrondissement de Saint-Léonard); le Règlement de zonage de Saint-Léonard (1886); cartes interactives de la Ville de Montréal (zonage, canopée et îlots de chaleur); carte du réseau routier de Montréal; carte d'utilisation du sol de la CMM.

Suivant cette étape, les besoins des organismes ont été recueillis sur la plateforme en ligne *SurveyMonkey*. Les données ont été analysées à l'aide de graphiques, de tableaux et de témoignages. En tenant compte des résultats, une proposition d'aménagement pour un immeuble communautaire a été développée, permettant ainsi de visualiser l'espace nécessaire si le projet se concrétise. Certains terrains sont ainsi ressortis du lot.

Une idéalisation du potentiel de l'immeuble ou du terrain a été conçue pour optimiser le potentiel des emplacements. Cette analyse sera sous forme de proposition et sera généralisée, puisque chaque espace a ses propres caractéristiques et enjeux. De plus, des propositions de services ont également été générées dans le but de visualiser les caractéristiques du nouvel immeuble communautaire.

Pour finir, des recommandations écrites par la chargée de projet achèvent le rapport. La lecture de ces conseils sera importante pour les prochaines étapes qui suivront la publication du rapport d'enquête de Parlons locaux 2023.

## MISE EN CONTEXTE

En 2018, le projet « Parlons locaux » est initié et un comité se forme dont l'objectif est de connaître les besoins en locaux des groupes communautaires. Cette initiative communautaire a été mise sur pied afin de répondre à un besoin flagrant et dans le but d'évaluer l'opportunité de développement qu'offre le prolongement de la ligne bleue. Plus précisément, entre 2020 et 2030, la STM à la responsabilité d'aménager trois stations de métro dans les limites de Saint-Léonard. Constatant qu'il manque de locaux communautaires, de logements sociaux et suivant ces déclarations, les organismes se sont concertés afin de développer une vision collective.

Des rencontres ont eu lieu dans le but de trouver des outils de financements innovants, des méthodes de gestion et avec l'aide de la Maison de l'innovation sociale, trouver des pistes de solutions pour Saint-Léonard et cibler des partenaires stratégiques. Une réunion entre acteurs a été organisée pour planifier les stratégies du projet. Centraide s'est alors engagé à mobiliser neuf grandes fondations autour du PIC, dans l'intention de trouver des locaux à louer appartenant à l'arrondissement.

Ce qui est ressorti de ces séances c'est qu'il y a deux besoins lorsqu'il est question de locaux communautaires : des besoins ponctuels qui rassemblent les cas urgents et des besoins à long terme, et qui établit un constat, il n'a plus de locaux à prix abordable pour accueillir des organismes communautaires. La réalisation d'un nouveau bâtiment communautaire à forte densité leur permettrait de s'installer de façon durable, de maintenir et de développer leurs services afin de répondre aux besoins de la population.

Lors d'une activité, les membres ont identifié trois pôles stratégiques : à proximité de l'intersection des rues Jean-Talon Est et Valombre, à l'intersection du boulevard Viau et de la rue Jean-Talon Est et à proximité de l'intersection des boulevards Viau et Robert. Ces trois pôles situés stratégiquement sur le territoire permettraient d'améliorer l'accès de la population à ces services. Il semblait déjà avoir le souhait de concevoir des espaces communs pour les organismes qui possèdent le même mandat. Par exemple, les organismes qui rejoignent les jeunes seraient situés dans le secteur de la RUI Viau-Robert. Il était également question d'ériger des logements sociaux dans les zones qui accueilleraient les nouvelles stations de métro.

Un questionnaire a également été réalisé pour faire ressortir deux grands besoins. C'est-à-dire, le besoin de se loger et le besoin d'espaces pour les activités des organismes. Une carte a alors été conçue afin d'illustrer les besoins communs et ainsi amorcer une réflexion sur les services offerts et les besoins de

la population afin d'avoir une meilleure compréhension des réalités du quartier. Par exemple, malgré le besoin d'un centre sportif, par sa complexité, le développement d'un tel projet ne pouvait être assumé par ce comité. Ce projet a engendré un désir de collaboration au sein des partenaires et développé une belle synergie parmi ces membres.

Néanmoins, le projet a pris fin en 2020. La zone à proximité de l'intersection des rues Jean-Talon Est et Valombre a été vendue, mettant fin aux démarches pour ce secteur. Aucun local communautaire n'a été construit ou n'a intégré au projet du secteur de la RUI Viau-Robert ainsi qu'à l'intersection du boulevard Viau et de la rue Jean-Talon Est. Il nécessitait de revoir l'analyse sur le portrait des besoins du quartier. À ce point-ci, les membres ont alors déclaré manquer de temps et de ressources pour revoir le processus.

En 2023, à l'initiative de CSL, le projet « Parlons locaux » a été redémarré afin de réactualiser l'option soulevée par le passé, soit de trouver des lots pouvant accueillir un bâtiment communautaire. Une mise à jour de l'enquête de 2018 sur les besoins des organismes communautaires en termes d'espace locatif et de leur aménagement était nécessaire. Un nouveau questionnaire a donc été élaboré. Une enquête de terrain a également été réalisée afin de trouver des lots ayant un potentiel de conversion dans le but d'y construire un immeuble communautaire. De ces deux volets, une idéalisation de ce bâtiment a été réalisée afin d'optimiser les zones choisies et les offres de services désirées par les participants au sondage.



# ANALYSE DES BESOINS DES PARTENAIRES

## 4.1 MÉTHODOLOGIE

Comme dit plus tôt, lors du printemps 2023, un questionnaire a été distribué aux directeur.trices ou représentant.es d'organismes membres de CSL en vue de mettre à jour les données relatives aux locaux communautaires et leur aménagement. Celui-ci a été conçu sur la plateforme *SurveyMonkey* et a été divisé en sept catégories : identification; questions générales sur l'organisme; champs d'intervention; statut d'occupation; frais d'hébergement et revenus; desserte et fréquentation de l'organisme; caractéristiques et conditions.

Ces informations ont permis, entre autres, d'identifier les enjeux du milieu communautaire de Saint-Léonard et d'autres organismes désirant s'établir dans l'arrondissement. Pour répondre au questionnaire, les participant.es ont reçu deux options. Il était possible de répondre directement à l'aide d'un lien ou code QR, ou solliciter la chargée de projet afin qu'elle puisse les aider, lors d'un rendez-vous virtuel ou en présence, à le compléter.

### Voici les 33 organismes membres qui ont participé à cette enquête (en ordre alphabétique) :

Action dignité de Saint-Léonard

Aide aux immigrants, réfugiés et demandeurs d'asile de l'Est de Montréal (AIEM)

Alternative Naissance

Association Alerte Providence

Association Haïtiano-Canado-Québécoise d'aide aux démunis

AQETA

Axia Services

Bureau Associatif pour la Diversité et la Réinsertion (B.A.D.R.)

Bureau coordonnateur de la garde en milieu familial de Saint-Léonard

Carrefour des femmes de Saint-Léonard

Centre des aînées du réseau d'entraide St-Léonard

Comité promoteur du logement social de Saint-Léonard (CPLS)

Compagnie Théâtre Créole

Concertation en sécurité alimentaire de Saint-Léonard

CooPÈRE

Développement et Paix

DOD Basketball

Écoquartier de Saint-Léonard

Gestion Multisports St-Léonard inc. (GMS St-Léonard)

Horizon Carrière

Je Passe Partout

Les Scientifines

Mains Utiles

Maison de jeunes de Saint-Léonard

Maison de la famille de Saint-Léonard

Mouvement Fraternité Multi-Ethnique (MFME)

NAOS jeunesse

Pact de rue

Société de développement commercial de la rue Jean-Talon à Saint-Léonard (SDC Jean-Talon)

Spéléo Québec - Société québécoise de spéléologie

Table ronde de Saint-Léonard

YMCA Québec

## 4.2 STATUT D'OCCUPATION

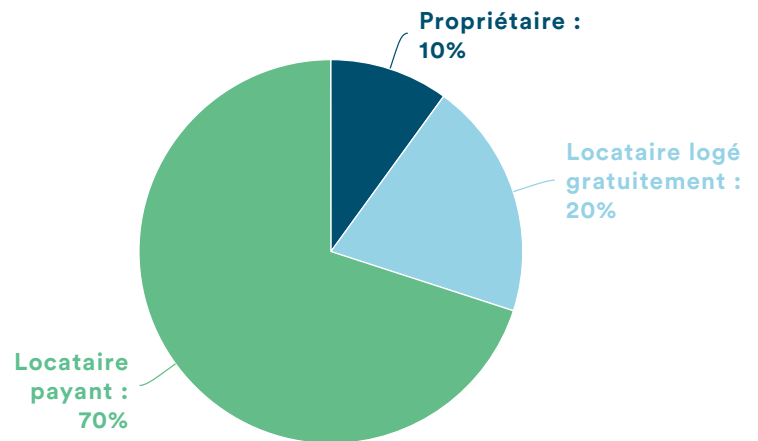
Selon les données recueillies, 24 des organismes ont comme espace principal un bureau à Saint-Léonard. Huit organisations louent des espaces secondaires pour leurs activités dans l'Arrondissement. Un seul organisme n'a pas de bureau principal et n'utilise jamais de salle pour ses activités. À la suite de l'augmentation de la demande pour certains services, plusieurs organismes à l'extérieur de l'arrondissement désirent y ouvrir un bureau. Toutefois, des bureaux de grandes densités à prix abordable et situés stratégiquement pour les citoyen.nes sont rares.

En plus de leur espace principal, plus de 60 % des répondant.es utilisent d'autres espaces ou points de services pour leurs activités. De ce pourcentage, 20% sont obligés d'assurer la totalité des charges de location. La location de locaux gratuits à Saint-Léonard est de plus en plus compliquée. Les contraintes et la réglementation pour réserver ou louer un local à l'arrondissement sont quelques-uns des éléments qui peuvent convaincre une personne ou un groupe de ne pas louer un local.

Sur les trente réponses obtenues, 90% des organismes ont indiqué qu'ils sont locataires, dont 20% qui sont logés gratuitement dans les pavillons de l'Arrondissement. Seulement 10% sont propriétaires. Sur les 21 locataires payants (70%), 66,7% d'entre eux résident dans des locaux privés (particulier ou entreprise), 23,8% dans une Coopérative ou un OBNL, 4,8% dans un lieu de culte et 4,8% sont logés par une municipalité ou un organisme paramunicipal. Ces derniers conservent une certaine autonomie dans les statuts et la gestion, dépendent d'une municipalité.

FIGURE 2

Statut d'occupation du lieu de travail des organismes participants



Un peu moins de la moitié de l'ensemble des locataires (45,5%) a un bail de un à deux ans, 22,7% possèdent un bail qui se situe entre trois et sept ans et 9,1% doivent renouveler leur bail chaque mois. Seulement deux membres ont déclaré posséder un bail de durée indéterminée ou de 11 à 15 ans. D'ailleurs, 61,9% de locataires sont satisfaits de la durée et de la possibilité de prolongement de leur bail.

Selon les données, ces 21 locataires semblent relativement satisfaits de leur condition de locataire (durée de bail, entretien du bâtiment, prix du loyer et accessibilité). Toutefois, ils semblent avoir des problèmes liés à l'espace des locaux et à l'entreposage. Quarante-deux virgules neuf pour cent de locataires ont mentionné manquer d'espaces. Ils doivent donc louer des locaux pour leurs activités. Certains locataires ont déclaré ne pas être satisfaits du prix de leur loyer et d'autres font face à une menace de reprise des locaux par leur propriétaire. Un organisme a déjà perdu ses locaux et quatre autres ne connaissent pas encore l'échéance de la reprise par le propriétaire.

Seulement quatre membres de CSL sont propriétaires, dont un seul a ses bureaux à Saint-Léonard. Les organismes propriétaires d'un ou des lieux physiques à Saint-Léonard n'ont généralement pas d'espace excédentaire pour la location. Néanmoins, les deux organismes qui possèdent de l'espace supplémentaire ont déjà loué ces locaux. Actuellement, un organisme sur les quatre est en copropriété. Ce partage a un impact positif sur sa situation, sa mission, sa situation financière et atténue sa responsabilité de gestion et de coordination.

La copropriété ou la création d'une coopérative serait une excellente alternative afin de partager les responsabilités et soulager financièrement les organismes de Saint-Léonard. De plus, la présence de plusieurs organismes dans le même bâtiment améliore l'accessibilité aux citoyen.nes et permet de faire connaître les autres services.

### 4.3 SITUATION FINANCIÈRE

Les propriétaires et les locataires n'ont pas les mêmes dépenses, lorsqu'il est question de leur lieu de travail. Selon les derniers bilans financiers de quatorze partenaires, les locataires déboursent en moyenne 2 570 \$ par mois. Sept représentant.es se sont abstenus de divulguer le prix de leur loyer. Toutefois, dix-huit personnes ont révélé que les frais d'électricité et de chauffage sont inclus dans leur bail.

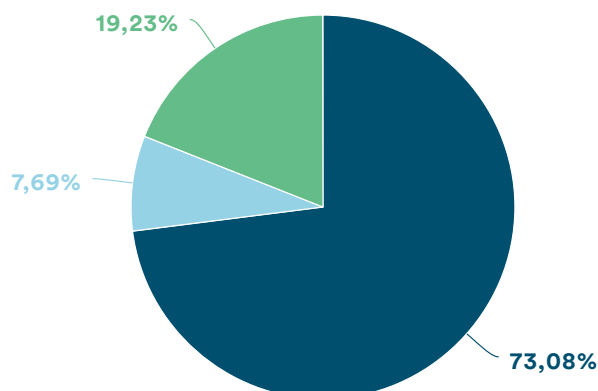
Une autre dépense est à considérer pour les partenaires qui sont locataires. Il faut ajouter à leur budget annuel les frais reliés à la location de salles pour des activités. Même si l'arrondissement offre des salles gratuites et qu'il est possible de louer des locaux à la Maison du loisir et du sport à l'aide d'un abonnement payant, des coûts supplémentaires sont à prévoir. Par exemple, l'achat d'équipements mobiles ou en doubles, frais de transport additionnels ou d'entreposage, etc.

En effet, quelques représentant.es ont déclaré éprouver une difficulté financière occasionnée par la gestion de leur lieu physique. Au total, 26,9% des partenaires de CSL ont déclaré que ces dépenses affectent actuellement l'exécution de leur mission. Plus précisément, 19,2% de ces organismes ont répondu qu'ils font face à une pression croissante des frais liés à la gestion du lieu physique et cela pourrait éventuellement affecter leur mission.

Actuellement, 7,7% des participant.es font face à une pression induite qui est reliée aux coûts de la gestion des lieux qu'ils occupent de façon permanente ou occasionnelle, ce qui brime l'exécution de leur mission. Certains entreprennent déjà des démarches afin d'économiser tels qu'en se trouvant un colocataire, diminuer ou arrêter certaines activités annuelles, réduire leurs effectifs, trouver un nouveau financement, etc. En fait, ils exécutent toutes les stratégies qui pourraient les aider à maintenir leur mission.

FIGURE 3

## Situation financière des organismes



- Situation financière et les coûts liés au lieu physique de l'organisme sont stables et prévisibles.
- Fait face à une pression croissante des coûts liés à la gestion du lieu physique et cela pourrait possiblement affecter l'exécution de la mission de l'organisme dans le futur.
- L'organisme fait face à une pression induite des coûts liés à la gestion du lieu physique et cela brime l'exécution de la mission de l'organisme.

## 4.4 FRÉQUENTATION ET LIEUX DE TRAVAIL DES ORGANISMES

Les organismes propriétaires et locataires situés à Saint-Léonard manquent d'espaces d'entreposage et d'espaces pour leur activité, due à la demande en croissance de leur communauté. En effet, 48,2% des participant.es ont répondu que le principal défi ou défaut de leurs locaux est relié à sa grandeur. La croissance rapide des besoins de la communauté demande un plus grand nombre d'employé.es, de personnes bénévoles et plus de locaux.

D'après les données recueillies, 60,7% des organismes emploient d'une à vingt personnes sur une base annuelle. Plusieurs membres emploient moins de dix personnes, mais pourraient en embaucher davantage pour répondre à la demande. Toutefois, ils et elles n'ont généralement pas un financement suffisant.

FIGURE 4

## Nombre de personnes que les organismes emploient annuellement

Nombre de personnes	Nombre d'organismes	Pourcentage d'organismes
1 à 20	17	60,7%
1 à 3	5	17,9%
4 à 7	6	21,4%
8 à 10	5	17,9%
11 à 15	1	3,6%
16 à 20	0	0%
21 à 30	4	14,3%
31 à 40	2	7,1%
plus de 41	5	17,9%
<b>Total</b>	<b>28 *</b>	<b>100%</b>

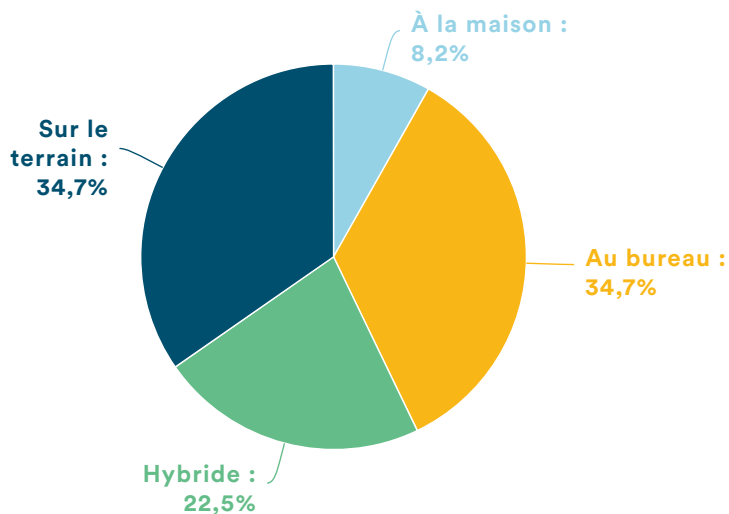
\* Cinq représentant.es ont ignoré la question et deux réponses étaient invalides.

Ce tableau comprend les employé.es qui travaillent à temps plein, temps partiel, de façon saisonnière et bénévolement.

Les modes d'organisation de travail des employé.es les plus courants sont le travail au bureau et sur le terrain. Selon la mission de l'organisme, il y a un roulement plus ou moins important d'employé.es dans leurs locaux, s'ajoute à cela les bénévoles et les usager.ères qui sollicitent leurs services, les locaux deviennent rapidement exigus. Des stratégies sont donc utilisées, comme des horaires de bureau flexibles et la réservation de locaux, afin d'augmenter la capacité d'accueil de leurs bureaux.

**FIGURE 5**

**Modes d'organisation de travail des employé.es**



**FIGURE 6**

**Capacité d'accueil des bureaux des organismes**

Nombre de personnes	Nombre d'organismes	Pourcentage d'organismes
1 à 10	11	40,8%
11 à 20	4	14,8%
21 à 30	3	11,1%
31 à 40	3	11,1%
41 et plus	6	22,2%
<b>Total</b>	<b>27</b>	<b>100%</b>

Le nombre d'employé.es et de bénévoles, le mode de travail ainsi que l'achalandage de leurs clientèles démontrent que certains organismes ont un besoin urgent de nouveaux locaux. Les frais reliés à la location occasionnelle de salles accentuent leurs besoins, car ils ne peuvent se permettre de déménager.

Néanmoins, 88,5% des organismes semblent satisfaits de leur emplacement dans Saint-Léonard, dû à leur proximité de plusieurs lignes de transport collectif. Certains ont également la chance d'être situés au cœur de l'arrondissement. Seulement 11,5% sont insatisfaits de leur localisation. Ils ont invoqué le manque d'accessibilité ou de visibilité de leur organisme. Les participant.es ont d'ailleurs été invité.es à imaginer la future localisation du nouveau bâtiment à usage communautaire ou des éléments reliés à sa position. Les réponses les plus récurrentes furent :

- Dans le secteur sud de l'Arrondissement;
- Près de transports en commun;
- Sur la rue Jean-Talon Est;
- Au cœur de Saint-Léonard;
- Près d'organismes ayant les mêmes objectifs ou le même public cible.



## 4.5 CARACTÉRISTIQUES ET CONDITIONS DE L'AMÉNAGEMENT

Entre 2018 et 2020, l'enjeu d'espaces communautaires a évolué. À cette époque, l'AIEM avait besoin de locaux supplémentaires afin de répondre à la forte demande de cours de francisation et d'intégration. Trois organismes (Comité interculturel, CPLS et CSASL) ont été relogés au Centre Léonardo da Vinci. Quatre nouvelles ressources dont l'installation était prévue dans le cadre du Bureau d'intégration des nouveaux arrivants à Montréal (BINAM) ont été aménagées dans des locaux peu de temps après. Ces relocalisations, qui étaient parfois vues comme temporaires, permettaient à ces groupes de maintenir leurs activités. Cependant, des solutions à long terme pour loger les organismes étaient toujours d'actualité mobilisant le comité «Parlons locaux».

L'annonce du prolongement de la ligne bleue du métro offrait une opportunité au comité. Plusieurs organismes ont déposé un mémoire à la STM, demandant à celle-ci qu'elle prévoit la construction de logements sociaux et de locaux communautaires lors de la planification des édicules de métro. Les éléments les plus récurrents qui sont ressortis étaient les suivants. Le rapport de la commission publique sur le prolongement de la ligne bleue du métro de Montréal qui rassemble les mémoires de présenté à la séance d'expression des opinions du 2 mars 2020 qui comprend les éléments suivants :

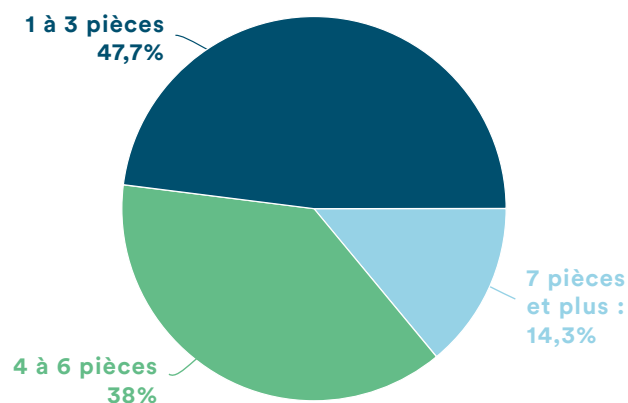
- **Offrir un milieu de vie pour les 0 à 99 ans;**
- **Maillage d'espaces de bureaux d'organismes communautaires, de locaux polyvalents pour des activités et de pignons sur rue pour des commerces à deux vocations;**
- **Utilisation des espaces de grands stationnements afin de construire des espaces communautaires et des logements sociaux;**
- **Création de pôles communautaires et sociaux au-dessus des édicules principaux des futures stations de métro incluant à la fois des locaux pour les organismes du quartier et du logement social.**

La question du logement social et des locaux communautaires est plus cruciale que jamais, car Saint-Léonard accueille un plus grand nombre de personnes immigrantes et que les logements abordables se font rares. Voici quelques conclusions, à la suite de l'analyse des besoins des partenaires de CSL qui ont été sondés. Celles-ci indiquent, encore une fois, l'urgence de construire un bâtiment communautaire afin de résoudre certains de leurs enjeux.

- Pour mener à bien leur mission, 47,7% des organismes auraient besoin d'une à trois pièces, 38% en souhaiteraient de quatre à six locaux et seulement 14,3% désirent de sept à douze pièces. Les organismes qui ont besoin d'un seul local viennent spécifiquement à Saint-Léonard qu'à l'occasion d'activités qu'ils planifient pour une journée. Sinon, ce sont des organismes ne voulant pas déménager, mais ils ont besoin d'espaces d'entreposage. Ces éléments ont été calculés à l'aide de vingt-deux réponses.

FIGURE 7

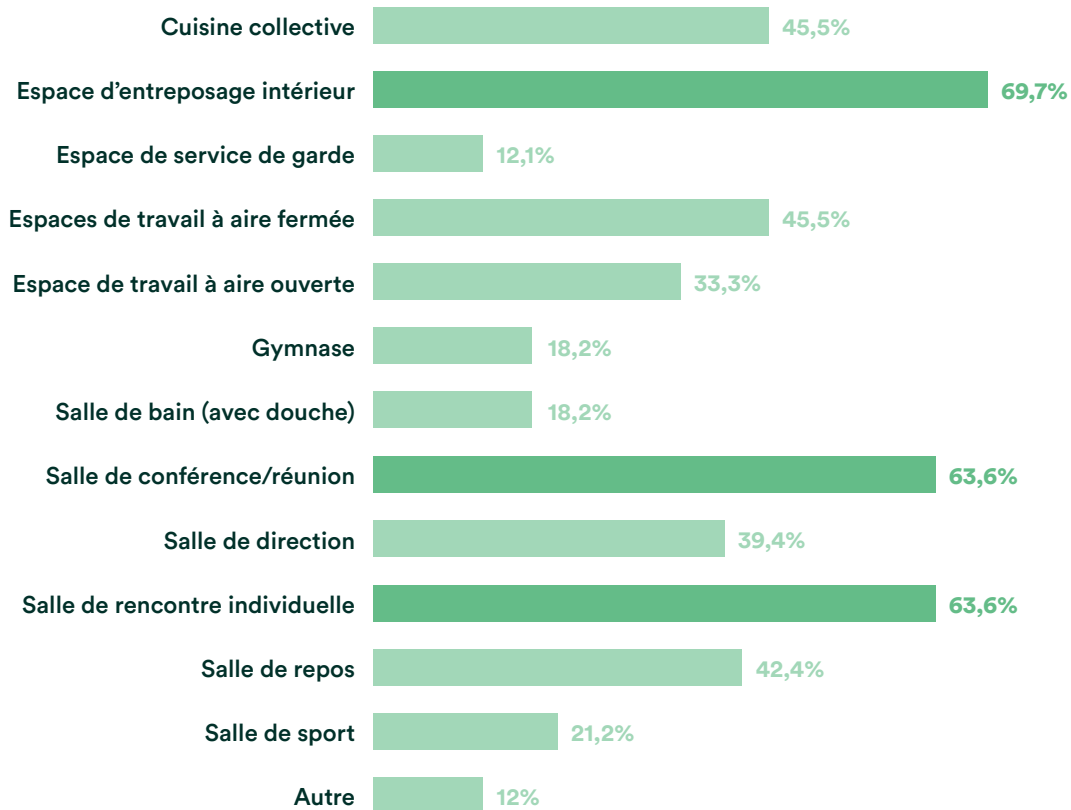
Nombre de pièces que les organismes estiment avoir besoin



- Selon les 33 participant.es au questionnaire, les espaces intérieurs les plus demandés seraient : un espace d'entreposage intérieur réservé (69,7%), une salle de conférence ou de réunion (63,6%) et des locaux pour des rencontres individuelles (63,6%). Sinon, 45,5% d'entre eux désirent la construction d'une cuisine collective, 45,5% d'un espace de travail à aire fermée et 42,2% d'une salle de repos.

FIGURE 8

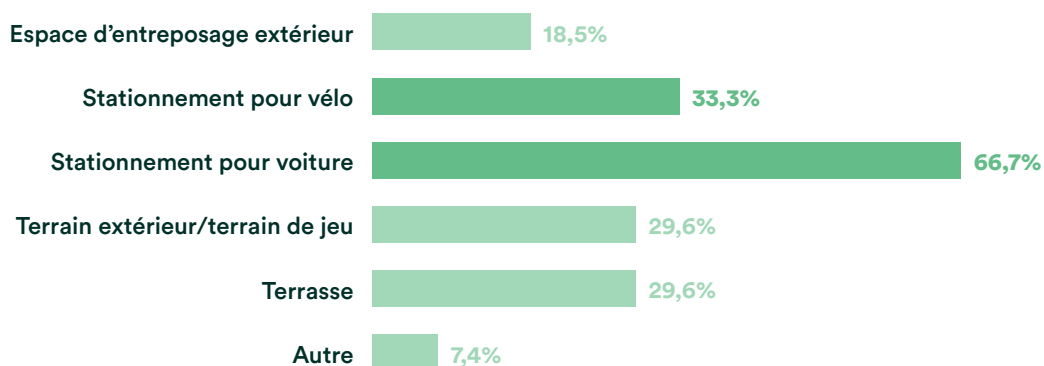
Espaces intérieurs dont les organismes ont besoin pour accomplir leurs missions



- D'après 27 représentant.es d'organismes, les espaces extérieurs vus comme nécessaires pour le bon fonctionnement de leur mission seraient un stationnement extérieur ou intérieur pour voiture (66,7%) et un stationnement pour vélo (33,3%). En effet, selon des témoignages, il semble que les employé.es de certains organismes manquent d'espace pour se stationner. Ce qui explique le fort taux de réponse à ces points. De plus, ils et elles semblent également intéressés à l'idée d'avoir un espace de repos extérieur (espace vert ou terrasse) qui pourrait possiblement être aussi utilisé comme terrain de jeu.

FIGURE 9

### Espaces extérieurs dont les organismes ont besoin pour accomplir leurs missions



- Plusieurs organismes sont prêts à partager leurs salles lorsqu'elles ne sont pas utilisées ou si ce sont des salles communes. Plus de la moitié des répondants aimeraient que des espaces soient facilement convertis en aires communes. Voici les espaces en question : salles de conférence ou de réunion (55,6%), cuisine collective (59,3%), stationnement pour voiture (59,3%) et terrasse extérieure (51,9%). Trois participant.es n'ont pas répondu à cette question.
- Les membres ont, en moyenne, besoin de 4 580 pieds carrés pour assurer leur fonctionnement. Les besoins augmentent avec le nombre d'employé.es, certains veulent plus de 12 000 pieds carrés. Autrement, les besoins ne dépassent pas les 6 000 pieds carrés. La donnée ayant la plus petite mesure est de 400 pieds carrés. Ce constat a été réalisé à l'aide de 15 réponses. Six représentant.es ne savaient pas leurs besoins exacts, en pied carré, et douze personnes se sont abstenues de répondre.
- Un espace cuisine outillé est une priorité pour plusieurs. Ce lieu pourra être utilisé autant comme lieu d'entreposage, lieu d'activités ou pour éviter de dîner à leur bureau et donc de socialisation. C'est d'ailleurs un espace que les membres sont prêts à partager.

De plus, un espace repos aménagé de canapés est également populaire au sein du milieu communautaire. Un lieu conçu pour la détente est un élément important afin que les personnes puissent réellement prendre une pause dans leur milieu de travail. Une cuisine collective ou un espace de repos collectif sont à considérer, les personnes sont ouvertes à cette perspective et permettrait certaines économies lors de l'achat de l'équipement. Selon les répondants, la lumière naturelle aurait un effet bénéfique tant auprès des employé.es que des usager-ères et devrait être intégrée.

Dépendant des lots choisis, des ajustements seront à faire par les personnes concernées. Néanmoins, voici tous les éléments proposés par Concertation Saint-Léonard suite à l'analyse des besoins des partenaires représentant.es. Ceux-ci seront ajustés en fonction de la configuration du lot choisi.

**ADMINISTRATION ET ACCUEIL**

Portes automatiques (rez-de-chaussée et aux étages supérieurs);

Entrée avec comptoir d'accueil et vestiaire;

Ascenseur;

Bureaux individuels pour la direction et à aire fermée pour les d'employé.es;

Locaux de réunions avec équipement électronique;

Toilettes (femme, homme et mixte avec table à langer et aménagé pour les personnes à mobilité réduite);

Salle de repos collective.

**RÉCRÉATIF**

Espace de cuisine collectif équipé (armoires, accessoires de cuisine réfrigérateur avec congélateur, four à micro-ondes, four grille-pain) sur chaque étage;

Salle de conférence commune avec équipement électronique;

Salles polyvalentes avec panneaux séparateurs amovibles.

**SUPPORT**

Local pour système téléphonique;

Salle de chauffage, climatisation et ventilation;

Espaces de rangement assignés;

Système de gicleurs;

Salle mécanique et électrique;

Salle d'entretien, conciergerie et buanderie sur chaque étage;

Espace assigné pour les déchets, le recyclage et le compostage (bennes sur chaque étage).

**EXTÉRIEUR**

Espace de stationnement souterrain;

Espace de stationnement pour vélo;

Débarcadère pour les personnes à mobilité réduite;

Débarcadère pour les marchandises;

Espace de détente extérieur (terrasse ou espace public aménagé);

Espace de repos extérieur (terrasse sur le toit pour les employé.es);

Espace de jeux pour enfants

Espace jardin (sur le toit (avec ruche) ou au sol);

Bacs d'agriculture urbaine.

**AUTRES ÉLÉMENTS**

Accessibilité universelle;

Wifi pour l'ensemble du bâtiment

Grandes fenêtres dans chaque local;

Espace sécuritaire pour consultation et autres;

Haut-parleurs et alarme incendie;

Éléments de surveillance pour assurer la sécurité des employé.es et de la clientèle;

Système de location des salles.

## ANALYSE DE LOTS AYANT UN POTENTIEL DE CONVERSION POUR DES LOCAUX COMMUNAUTAIRES

### 5.1 LOT RUES JARRY / DU CREUSOT

(TERRAIN VACANT)



Identification du lot rues Jarry/du Creusot

Source : Ville de Montréal. (s.d.). Ma carte interactive. <https://spectrum.montreal.ca/>.  
Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 13 septembre 2023.

#### PROFIL

**Numéro de lot :** 4646446

**Affectation principale :** Commerciale

**Utilisation du sol :** Terrain vacant (voir Annexe 1)

**Affectation du sol :** Secteur résidentiel (Aires à vocation principalement résidentielle comportant des portions mixtes, notamment commercial et habitation au rez-de-chaussée)

**Superficie du terrain :** 1 930,90 m<sup>2</sup> (25 849,53 pi<sup>2</sup>); Mesure frontale : 21,34 m



## ZONAGE

**Plan zonage :** Zone C10-44

**Densité :** Peut accueillir un bâtiment d'un ou deux étages hors-sol (faible densité); implantation isolée; taux d'implantation au sol faible ou moyen

**Hauteur en étages :** Min. 2 et max. 3

**Marges (min.) :**

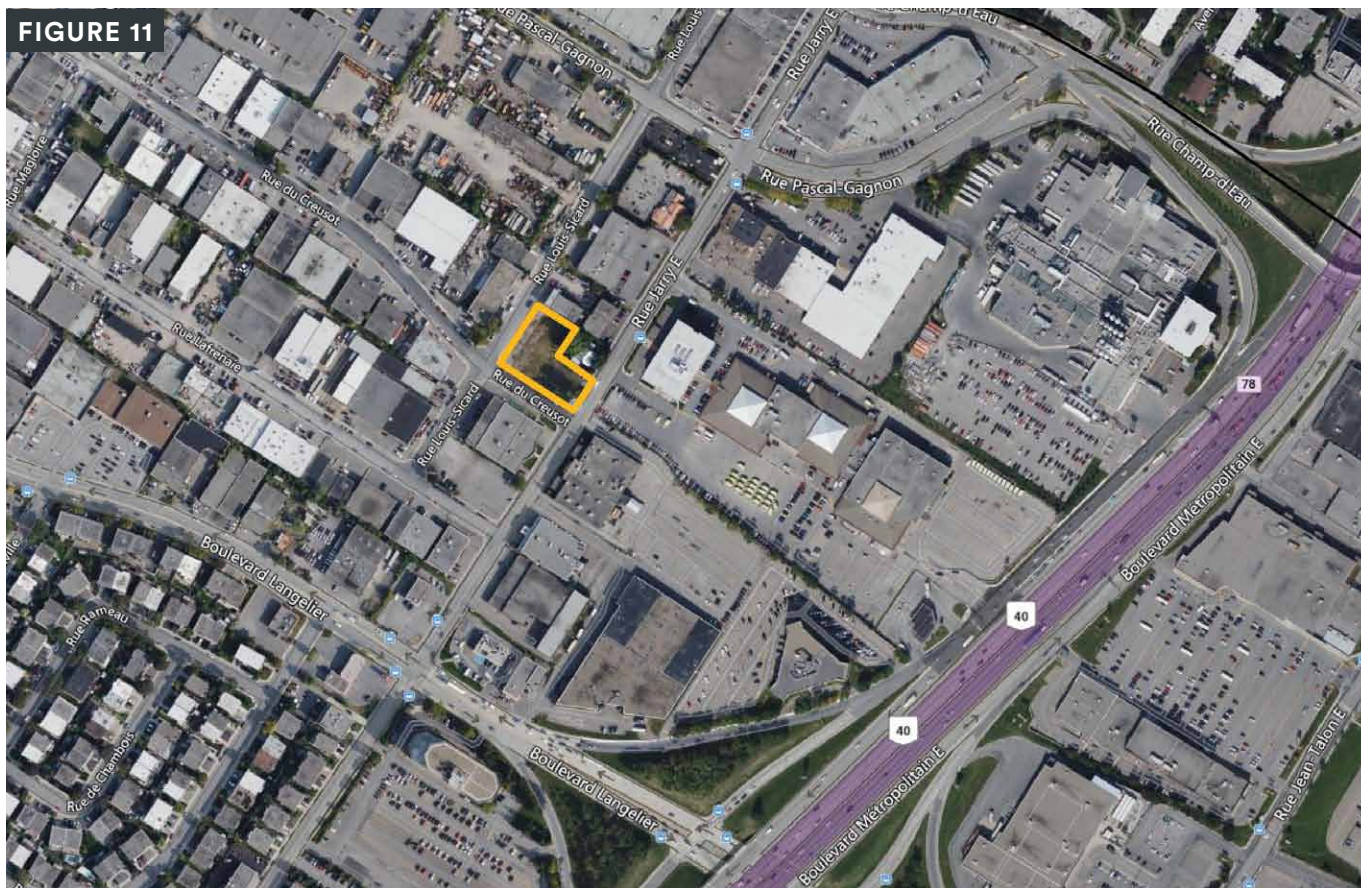
Avant : 3 m

Latéral d'un côté : 4,55 m

Latéral de l'autre côté : 4,55 m

Arrière : 6,05 m

**FIGURE 11**



**Vue aérienne du lot 5.1 et de ses environs**

Source : Ville de Montréal. (s.d.). Ma carte interactive. <https://spectrum.montreal.ca/>.  
Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 13 septembre 2023.

## MOBILITÉ

**Autobus :** 193 & 33

**Voiture :** Le lot est situé près de l'autoroute 40 et de deux artères secondaires achalandées, le boulevard Langelier et la rue Jarry.

**Vélo :** Possibilité de faire du vélo en sécurité, la rue Jarry est une artère collective et les rues entourant le lot sont locales.

## INFORMATIONS RELIÉES À LA VENTE

**Terrain en vente :** Oui, depuis au moins 2021

**Prix :** 1 680 219 \$ +TPS/TVQ

**Détails financiers :**

- *Évaluation municipale de 2022 (valeur totale de 2 \$) :*
  - Évaluation du terrain : 1 \$
  - Évaluation du bâtiment : 1 \$
- *Taxes de 2023 (valeur totale de 7 552 \$) :*
  - Municipales de 2023 : 7 083 \$
  - Scolaires de 2023 : 469 \$

## CANOPÉE & ÎLOT DE CHALEUR

Le terrain se trouve dans une zone à risque (en orange sur la figure 12) et est entouré par des îlots de chaleur (en rouge). C'est grâce aux arbres entourant la bâtisse résidentielle qu'il évite l'identification d'îlot de chaleur. En 2019, selon les données illustrées sur la carte de « Vulnérabilité aux aléas climatiques de l'agglomération de Montréal » de la ville de Montréal, l'îlot possédait entre 5% à 10% de canopée par aire de diffusion. Il était entouré par des zones ayant de 0% à 5% (en rouge sur la figure 13) et de 10% à 15% (en jaune) de canopée. Des végétaux et des arbres devront être aménagés afin de combattre les îlots de chaleur et idéalement, la bâtisse devra avoir un toit vert. Il sera possible de solliciter la Soverdi<sup>1</sup> pour la plantation d'arbres, puisqu'il y a une collaboration avec la Ville (partage des coûts).

<sup>1</sup> Soverdi est conseiller communautaire d'Arbres Canada pour la région métropolitaine de Montréal. Il accompagne les communautés dans leurs projets de verdissement en leur offrant, entre autres, expertise et conseil afin de consolider l'engagement communautaire des individus auprès de leurs entreprises.

## PROPRIÉTAIRE

**Nom :** 9253-0732 Québec inc.

**Statut aux fins d'imposition scolaire :** Personne morale

**Date d'inscription au rôle :** 2011-11-03

L'entreprise est enregistrée comme société de portefeuille. Elle a été constituée il y a douze ans. Dix autres sociétés sont liées à cette compagnie et aucune n'est située à Saint-Léonard.

**Actionnaire/Administrateur :**

- 1<sup>er</sup> actionnaire : Frank Guarneri (administrateur 2) associé à 9071-4031 Québec Inc.
- 2<sup>e</sup> actionnaire : Joe Cammisano (administrateur 1) associé à 9095-8141 Québec Inc.
- 3<sup>e</sup> actionnaire : Giuseppe Trapani (administrateur 4) associé à 9096-0865 Québec Inc.

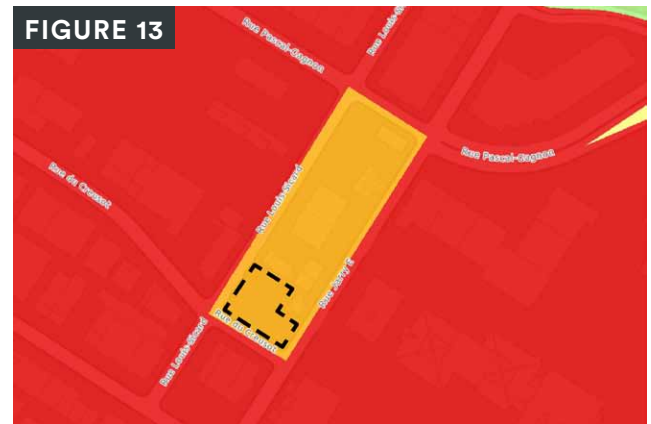
Il y a deux autres administrateurs : Joe Trapani (3) et Vincenzo Cammisano (5)

Le premier actionnaire n'est pas majoritaire.



Zones vulnérables aux îlots de chaleur du lot 5.1 en 2019

Source : Ville de Montréal. (2022). Vulnérabilité aux aléas climatiques de l'agglomération de Montréal. Îlot de chaleur en 2019. Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 11 septembre 2023.



Pourcentage de canopée dans le secteur du lot 5.1 en 2019

Source : Ville de Montréal. (2022). Vulnérabilité aux aléas climatiques de l'agglomération de Montréal. Pourcentage de canopée par îlots de diffusion en 2019. Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 11 septembre 2023.

## ANALYSE

### POTENTIELS

Secteur accessible en transport collectif, en transport actif et individuel. La zone est située près de plusieurs rues résidentielles. L'îlot est situé près d'une zone commerciale et à l'intersection de deux rues. Une dérogation mineure pourrait être déposée afin d'augmenter la densité afin d'y construire un bâtiment de quatre ou cinq étages. La forme de l'îlot donne la possibilité de concevoir une terrasse ou un espace de jeu extérieur, ce qui augmentera la canopée de la zone. De plus, le site est zoné commercial, dépendant des organismes qui choisissent d'y aménager, une demande de dérogation ne sera pas nécessaire.

Pour le projet de développement de locaux communautaires à Saint-Léonard, il serait possible d'avoir le soutien d'un GRT, tel que Bâtir son quartier afin qu'il aide à développer des projets non résidentiels ou mixtes. Cette information est valide pour l'ensemble des projets que ce soit en construction ou en rénovation.

### INCONVÉNIENTS

Il est possible que le projet reçoive des plaintes par les résidents d'une maison à deux étages (vue, bruits, etc.). Bien que le terrain soit situé sur une petite artère commerciale, sa localisation est plutôt éloignée des populations ciblées par les organismes. Certaines personnes pourraient trouver le trajet inconfortable, malgré la grande diversité de choix de transport.

Afin d'y aménager un nouveau bâtiment communautaire, il faudra obtenir plusieurs demandes de dérogation au règlement d'urbanisme. L'une des solutions serait de déposer un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) (voir Annexe 1 pour définition). Ce qui permettra de construire un bâtiment avec une plus forte densité en plus d'un commerce au rez-de-chaussée.

Afin de garder de l'espace pour un aménagement vert extérieur, le stationnement devra se trouver en souterrain afin d'éviter de faire un îlot de chaleur. Toutefois, cette option sera peut-être problématique pour l'obtention de permis, si un PPCMOI n'a pas été déposé. D'ailleurs, la présence de béton et d'asphalte indique qu'il faudra probablement décontaminer le site. Sa fiche descriptive n'évoque pas ce détail.



## 5.2 LOTS RUE JEAN-TALON EST / BOUL. LACORDAIRE

(FUTURE STATION DU MÉTRO LACORDAIRE ET ANCIEN COMMERCE)



Identification des lots rue Jean-Talon Est/boul. Lacordaire

Source : Ville de Montréal. (s.d.). Ma carte interactive. <https://spectrum.montreal.ca/>.  
Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 13 septembre 2023.

### PROFIL

Numéros de lots : lot 1 (droite) : 4851653 & lot 2 : 1124228 (gauche)

Affectation principale : Commercial

Utilisation du sol : Terrain vacant (voir Annexe 1 pour définition)

Affectation du sol : Secteur résidentiel (Aires à vocation principalement résidentielle comportant aussi des portions mixtes, notamment des rues de commerces et d'habitation)

Superficie du lot 1 (droite) : 3 410,70 m<sup>2</sup>; Mesure frontale : 51,57 m.

Superficie du lot 2 (gauche) : 2 977,00 m<sup>2</sup>; Mesure frontale : 32,00 m.

## ZONAGE

**Plan zonage :** Zone C02-15

**Autres détails :** Le site se trouve à l'intérieur de la zone d'intervention du PPU Jean-Talon Est et est près de deux PPCMOI.

**Densité :** Peut accueillir un bâtiment de trois étages hors-sols ou plus (moyenne densité); une implantation isolée; un taux d'implantation au sol moyen

**Hauteur en étage :** Min. 6 et max. 8

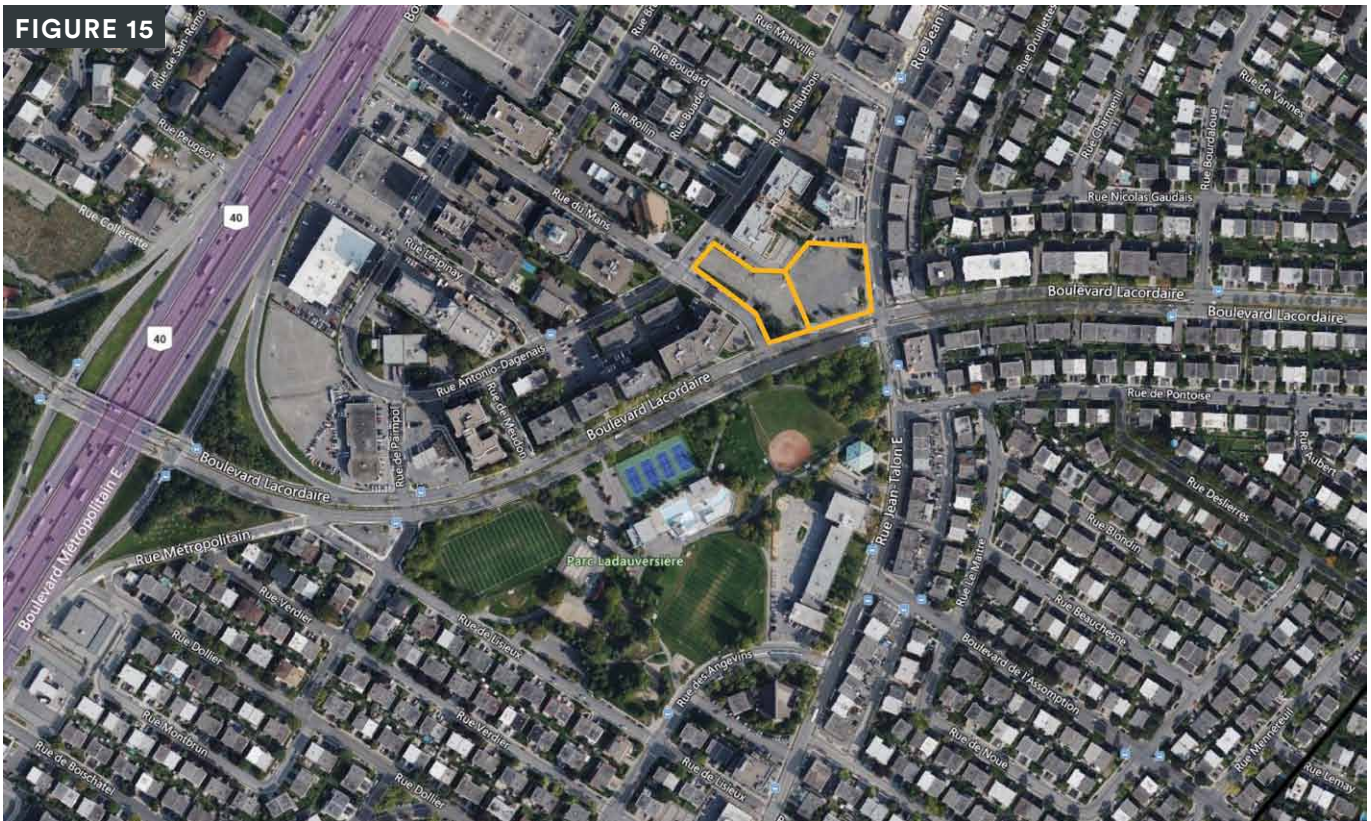
**Marges (min.) :**

Avant : 5 m

Latéral d'un côté : 4,55 m

Latéral de l'autre côté : 4,55 m

Arrière : 6,05 m



Vue aérienne du lot 5.2 et de ses environs

Source : Ville de Montréal. (s.d.). Ma carte interactive. <https://spectrum.montreal.ca/>.  
Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 13 septembre 2023.



## MOBILITÉ

**Autobus :** 141, 372, 32, 131 & 353

**Méto :** Le site accueillera la future station de méto Lacordaire (nom provisoire).

**Voiture :** Les artères secondaires de la rue Jean-Talon Est et du boulevard Lacordaire sont utilisées par de nombreux automobilistes, elles donnent accès au boulevard métropolitain et à d'autres artères principales.

**Vélo :** Usage plus ou moins sécuritaire, puisqu'il n'y a pas de piste cyclable sur les rues avoisinantes.

La localisation de ces lots est idéale, puisqu'ils sont accessibles par plusieurs types de transport. La population peut se déplacer à pied en toute sécurité, les rues ont été aménagées de trottoirs et de feux de circulation avec un temps raisonnable pour traverser les rues.

## INFORMATIONS RELIÉES À LA VENTE

**Terrain 1 (zone de droite) en vente :** Non

Valeur du terrain 1 en juillet 2021 : 1 620 100 \$;

Valeur du bâtiment 1 : 1 017 900 \$; Valeur de l'immeuble 1 : 2 638 000 \$

**Terrain 2 (zone de gauche) en vente :** Non

Valeur du terrain 2 en juillet 2021 : 1 339 700 \$;

Valeur du bâtiment 2 : 135 000 \$; Valeur de l'immeuble 2 : 1 474 700 \$

## PROPRIÉTAIRE

### PROPRIÉTAIRE 1 (zone de droite)

**Nom :** Société de transport de Montréal

**Statut aux fins d'imposition scolaire :** Personne morale

**Date d'inscription au rôle :** 2020-09-23

Le terrain a été acheté par la STM, en 2020, afin de construire l'une des trois stations de méto à Saint-Léonard.

### PROPRIÉTAIRE 2 (zone de gauche)

**Nom :** 9329-2597 Québec inc.

**Statut aux fins d'imposition scolaire :** Personne morale

**Date d'inscription au rôle :** 2015-09-30

**Actionnaire/Administrateur :**

Président/administrateur : Normand Rivard.

Numéro d'entreprise du Québec (NEQ) 1169409670

Société de portefeuille étroitement liée à la compagnie Cavaleri Donatelli dont le propriétaire est Francesco Cavaleri. Celui-ci est l'ancien propriétaire de l'immeuble commercial au 5650 rue Jean-Talon Est, en diagonale de la future station de méto Lacordaire (nom provisoire). En mai 2018, il a reçu un avis d'expropriation afin que la STM puisse y construire l'une des sorties de la future station de méto. D'ailleurs, il semble que Monsieur Cavaleri possède plusieurs autres propriétés et sociétés à Montréal.

## CANOPÉE & ÎLOT DE CHALEUR

Avant que ce projet d'aménagement d'infrastructure ne commence, les sites possédaient peu de végétation. Ils étaient principalement minéralisés afin de donner plus d'espace au stationnement des deux commerces et faciliter l'accès aux automobiles à la station d'essence. Bien qu'ils trouvent près du parc Ladauversière, les rues environnantes les terrains dégagent beaucoup de chaleur pendant les saisons estivales. D'ailleurs, il y a des îlots de chaleur (en rouge sur la figure 16) et des zones à risque (en orange). Certaines zones se rapprochent de la température moyenne (en jaune pâle) et d'autres plus froides que la moyenne (en vert).

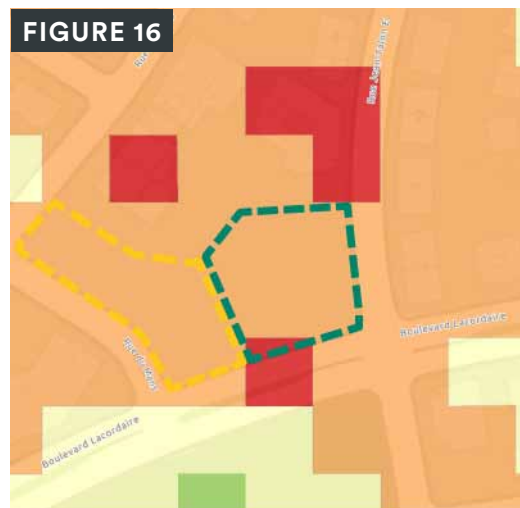
Actuellement, les deux lots possèdent peu de végétation due aux travaux entrepris pour aménager la nouvelle station de métro. Leurs pourcentages de canopée par îlots de diffusion se trouvent entre 5% et 10% (en orange sur la figure 17), selon les données de 2019. Les lots semblent encerclés par des îlots qui possèdent un plus haut pourcentage de canopée, surtout dans le parc Ladauversière (entre 25% à 50%). Le site des habitations « Jardins d'Italie » (en rouge sur la figure 17), situé derrière les lots, risque de voir son taux de canopée diminuer.

## ANALYSE

À la suite de la démolition du bâtiment abandonné depuis un certain nombre d'années, le terrain est vacant. Ce site est loué par la STM afin d'y laisser des matériaux de construction et comme stationnement lors des travaux pour aménager la nouvelle station de métro.

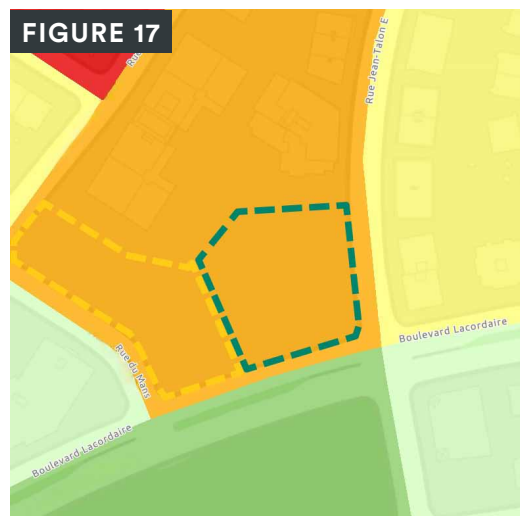
## POTENTIELS

Le site est idéal pour rejoindre la population de Saint-Léonard, dû à sa localisation. L'intersection du boulevard Lacordaire et de la rue Jean-Talon Est se trouve au cœur de l'arrondissement. Il est un important pôle de déplacement de l'arrondissement, grâce aux usages des bâtiments qui l'entourent et leurs proximités au boulevard Métropolitain. Les deux lots sont à quelques pas du parc Ladauversière, ce qui simplifiera les activités extérieures des organismes. Le lot se trouve également à proximité du Domaine Choisy, ce qui facilitera les interventions à venir.



**FIGURE 16**  
Zones vulnérables aux îlots de chaleur du lot 5.2 en 2019

Source : Ville de Montréal. (2022). Vulnérabilité aux aléas climatiques de l'agglomération de Montréal. Îlot de chaleur en 2019. Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 11 septembre 2023.



**FIGURE 17**  
Pourcentage de canopée dans le secteur du lot 5.2 en 2019

Source : Ville de Montréal. (2022). Vulnérabilité aux aléas climatiques de l'agglomération de Montréal. Pourcentage de canopée par îlots de diffusion en 2019. Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 11 septembre 2023.

D'ailleurs, aucune dérogation ne sera nécessaire pour l'usage et l'affectation du sol des zones. L'accessibilité au bâtiment sera optimale. En plus de la future ligne de métro, cinq circuits d'autobus ont leur arrêt à proximité des lots. Il n'y a pas de piste cyclable délimitée ou partagée à proximité, cependant de nombreux feux de circulation pour piétons, avec un temps plutôt raisonnable pour traverser les rues, sont situés aux intersections.

De plus, puisque l'un des lots a pour propriétaire la STM, le ministère des Transports du Québec (MTQ) pourrait mandater Transgesco s.e.c.<sup>2</sup> qu'il développe sur le site un complexe immobilier à usage commercial ou mixte au-dessus et à côté du futur édifice de métro. L'une des filiales « Trans Immobilier s.e.c. » s'occupe de la gestion de baux commerciaux et du développement immobilier en lien avec les activités commerciales (droits aériens des édifices de certaines stations de métro et cellulaire)<sup>3</sup>.

Par exemple, l'un des projets en développement de Transgesco s.e.c. est la construction, en partenariat avec la Société d'habitation et de développement (SHDM), d'un complexe immobilier à usage mixte dans le pôle Frontenac (quadrilatère des rues la Fontaine, du Havre, Ontario Est et Frontenac). Il contribuera à la revitalisation de ce secteur de l'arrondissement de Ville-Marie. C'est la première fois que la STM s'implique dans un projet immobilier. Comme énoncé plus tôt, afin de développer des locaux communautaires à Saint-Léonard, il serait possible d'avoir le soutien d'un GRT, tel que Bâtir son quartier ou afin qu'il aide à développer des projets non résidentiels ou mixtes.

Le zonage est actuellement à faible densité et autorise la construction de bâtiments de six à huit étages. L'arrondissement semble disposé à le modifier et permettre d'y construire des immeubles de huit à quatorze étages. Le site est à l'intérieur des limites d'intervention du PPU Jean-Talon Est qui vise à encadrer le redéveloppement et la revitalisation urbaine du territoire d'intervention. Le lot étant assujéti à ce PPU, la modification du zonage, par un PPCMOI, est fondamentale afin d'assurer la réalisation de ce projet.

## INCONVÉNIENTS

L'un des terrains (lot 1124228) n'est pas en vente et n'appartient pas à la STM. Il est possible que le propriétaire attende que la nouvelle ligne de métro soit terminée avant de vendre ou la fin du contrat de location avec la STM et ainsi maximiser son profit lors de la vente. Selon l'évaluation foncière de juillet 2021, la valeur du terrain s'avérait à 2 949 400 \$ (terrain : 1 339 700 \$; bâtiment : 135 000 \$; immeuble 2 : 1 474 700 \$). Le PPU Jean-Talon Est ayant été annoncé quelques mois plus tôt, il est possible que la valeur foncière ait fortement augmenté. La spéculation immobilière et l'embourgeoisement du secteur contribueront à accroître considérablement la valeur du site.

Les lots ont pour voisins les résidences privées, pour retraité.es, «Jardins d'Italie», qui appartiennent à Cogir Immobilier s.e.c. Cet immeuble de huit étages a un espace vert dans leurs cours arrière. Suite à l'annonce de ce projet, il est possible qu'il y ait des plaintes des occupant.es des résidences en lien avec la hauteur de l'immeuble et qu'il y ait un phénomène de « pas dans ma cour » (PDMC) (Annexe 1), selon le type d'organisme et les services offerts.

Un autre inconvénient est lié à son pauvre taux de canopée et l'environnement comprend des îlots de chaleur, car l'îlot est situé dans une zone chaude de la rue Jean-Talon Est. Un aménagement paysager devra être intégré au projet et une zone ombragée devra être prévue pour les employé.es et les usager.ères.

<sup>2</sup> Société en commandite créée par la STM pour gérer et maximiser les revenus commerciaux de la STM.

<sup>3</sup> Transgesco. (2023). À propos. Récupéré en ligne le 1 août 2023 de <https://transgesco.ca/>

## 5.3 LOTS RUE JEAN-TALON EST / BOUL. VIAU

(STATIONNEMENT WENDY'S / TIM HORTONS)

\* La zone proposée est encadrée de vert et est identifiée dans la figure 18.

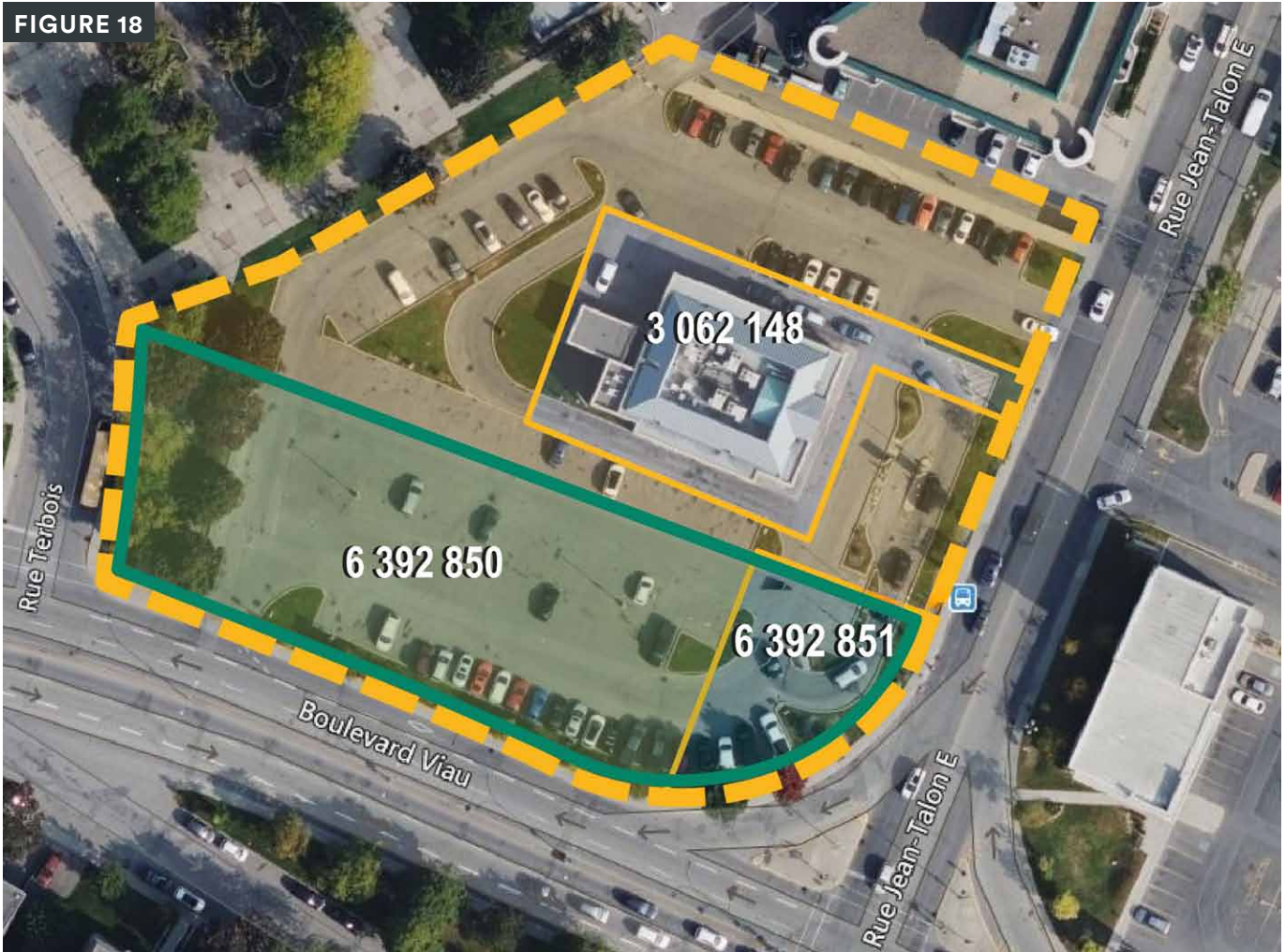


FIGURE 18  
Identification des lots rue Jean-Talon Est/boul. Viau (Stationnement)

Source : Ville de Montréal. (s.d.). Ma carte interactive. <https://spectrum.montreal.ca/>.  
Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 13 septembre 2023.

### PROFIL

**Numéro de lot :** une partie du 6392850 (division du zonage à faire (LAU art.113, al.2, p.2)) et possibilité d'ajouter 6392851

**Affectation principale :** Commerciale

**Utilisation du sol :** Stationnement

**Affectation du sol :** Secteur mixte (voir Annexe 1)

**Superficie du terrain :** 8 432,50 m<sup>2</sup>





## MOBILITÉ

**Autobus :** 141, 372, 136 & 188

**Métro :** Future station de métro Viau (nom provisoire) en diagonale du terrain.

**Voiture :** Les artères secondaires de la rue Jean-Talon Est et du boulevard Viau sont utilisées par de nombreux automobilistes, puisqu'elles donnent accès au boulevard métropolitain et à d'autres artères principales.

**Vélo :** Possibilité d'utiliser le vélo de façon plus ou moins sécuritaire pour accéder aux lots, puisqu'il n'a pas de piste cyclable sur ces rues.

## INFORMATIONS RELIÉES À LA VENTE

**Terrain en vente :** Non

**Valeur du terrain :** En juillet 2021, l'ensemble des terrains valait 4 005 400 \$ (ceci comprend les lots 3062148, 6392850 et 6392851)

## PROPRIÉTAIRE

**Nom :** TimWen Partnership

**Statut aux fins d'imposition scolaire :**

Personne morale

**Date d'inscription au rôle :** 2003-12-08

**Conditions particulières à l'inscription :**

Emphytéotique (ils disposent d'un contrat de location à très longue durée)

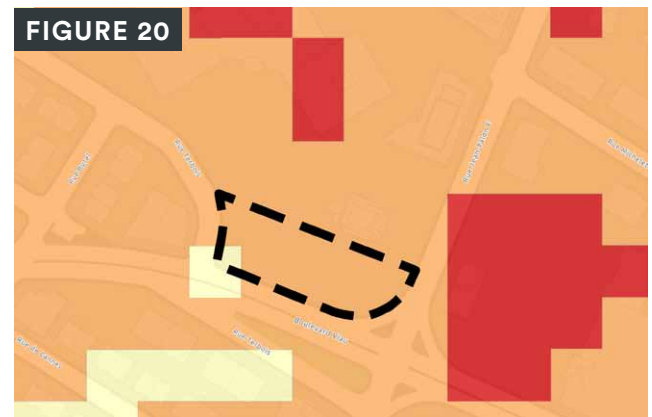
**Directeurs/Administrateurs :**

Barav développements Limited, associé & Wendy's restaurants of Canada inc., associés

**Le propriétaire du lot convoité est constitué de deux compagnies : les chaînes alimentaires Tim Hortons et Wendy's.**

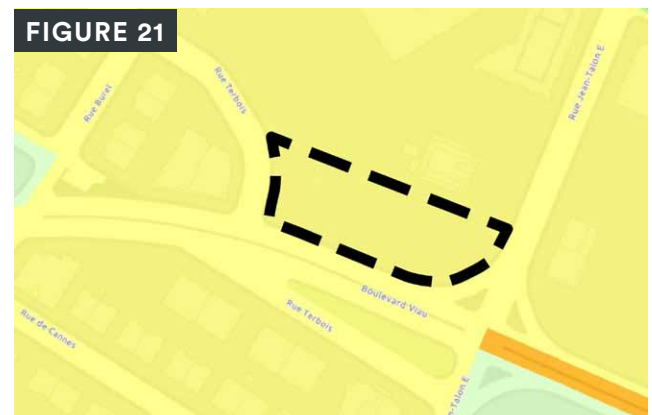
## CANOPÉE & ÎLOT DE CHALEUR

Selon les données de 2019 de la Ville de Montréal, le pourcentage de canopée équivaut à 10% à 15% (en jaune à la figure 21). Le stationnement semble à risque de développer des îlots de chaleur (en orange à la figure 20), puisque sa température est plus haute que la température moyenne. Autour des lots, plusieurs îlots de chaleur peuvent être aperçus. Le stationnement, en face des lots sur la rue Jean-Talon Est et l'école secondaire anglophone, comprend des îlots de chaleur, malgré la présence d'arbres.



Zones vulnérables aux îlots de chaleur du lot 5.3 en 2019

Source : Ville de Montréal. (2022). Vulnérabilité aux aléas climatiques de l'agglomération de Montréal. Îlot de chaleur en 2019. Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 11 septembre 2023.



Pourcentage de canopée dans le secteur du lot 5.3 en 2019

Source : Ville de Montréal. (2022). Vulnérabilité aux aléas climatiques de l'agglomération de Montréal. Pourcentage de canopée par îlots de diffusion en 2019. Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 11 septembre 2023.



## ANALYSE

### POTENTIELS

Le site se trouve dans le secteur d'intervention du PPU Jean-Talon Est, l'arrondissement et la Ville de Montréal ont donc pour projet de le revitaliser. L'installation d'un nouveau bâtiment communautaire contribuera à embellir le paysage urbain par l'aménagement d'un nouvel espace public. Selon le plan d'urbanisme, les lots sont zonés à forte densité et à usage commercial. Ils se situent dans un secteur où l'affectation du sol est mixte, il est possible de concevoir un bâtiment ayant un commerce au rez-de-chaussée et des bureaux aux étages supérieurs. L'arrivée d'une station de métro près de ce site augmentera la visibilité d'organismes qui occuperont les locaux et possiblement augmentera le nombre de leur clientèle.

L'achalandage piétonnier et le transport individuel ou collectif sont de haute densité dans l'axe du boulevard Viau et de la rue Jean-Talon Est. Les commerces attirent les résident.es du quartier et ceux qui doivent quitter Saint-Léonard. Une grande diversité démographique est également observée dans ce secteur. Le cadre bâti du secteur est constitué de condominiums et des appartements aux loyers au coût moyen à élevé, selon la moyenne relevée dans l'étude d'Action Dignité de Saint-Léonard « Pour un développement urbain au profit des locataires et du logement social », de 2021.

De plus, la zone est fréquentée par de nombreux jeunes de l'école secondaire Laurier Macdonald High School. Les chaînes de restauration rapide du site et de la Place Michelet sont d'ailleurs des lieux hautement fréquentés par ces jeunes et de nombreux travailleurs transits.

### INCONVÉNIENTS

La construction d'un nouvel immeuble dans les zones illustrées à la figure 18 nécessitera le réaménagement du trajet vers le service à l'auto des restaurants. D'ailleurs, les terrains ne sont pas en vente. Le PPU Jean-Talon Est illustre que l'une des sorties de métro du boulevard Viau de la ligne bleue allait se trouver au coin de ce stationnement. Toutefois, l'achat du terrain n'a pas été entrepris, et il semble décider à faire une seule sortie de métro sur le boulevard Viau.

Si le bâtiment a besoin plus que la grandeur offerte par le lot 6392851 et la hauteur maximale permise dans le PPU Jean-Talon Est, soit quatorze étages, il faudra faire l'achat de deux lots. Dans ce cas, le cadastre devra être séparé de la propriété voisine. Une déclaration préalable qui indique une volonté de morceler le cadastre sera nécessaire. Trois mois après la demande, le propriétaire devrait recevoir un avis favorable ou défavorable de la mairie et d'un responsable du cadastre au ministère des Ressources naturelles du Québec. Des frais reliés à l'arpentage et à l'enregistrement cadastral devront être payés par le propriétaire avant la vente du terrain.

D'ailleurs, le PPU Jean-Talon Est a modifié le règlement de zonage afin que les bâtiments construits près du trottoir prévoient une marge avant minimale de cinq mètres lorsque la hauteur est égale ou supérieure à huit étages. Donc, l'immeuble communautaire conçu sur ce lot ne serait pas suffisant pour les groupes. Sinon, selon les dernières données de la ville de Montréal, les terrains risquent de devenir des îlots de chaleur, si ce n'est pas déjà le cas. La réalisation d'un bâtiment à cet endroit deviendra une autre source de chaleur, de grands aménagements paysagers seront donc nécessaires.

## 5.4 LOT ÉDICULE RUE JEAN-TALON EST / BOUL. VIAU

(FUTURE STATION DU MÉTRO VIAU)



Identification du lot de l'édicule rue Jean-Talon Est/boul. Viau

Source : Ville de Montréal. (s.d.). Ma carte interactive. <https://spectrum.montreal.ca/>.  
Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 13 septembre 2023.

### PROFIL

**Numéro de lot :** 1123103

**Affectation principale :** Commerciale

**Utilisation du sol :** Terrain vacant

**Affectation du sol :** Secteur mixte

**Superficie du terrain :** 5 354,00 m<sup>2</sup>; mesure frontale : 15,37 m



## ZONAGE

**Plan zonage :** Zone C04-13

**Autres détails :** Secteur à transformer; zoné par le PPU Jean-Talon Est

**Densité :** Peut accueillir un bâtiment de deux à quatorze étages hors-sols; taux d'implantation au sol moyen ou élevé

**Hauteur en étage :** min. 6 et max. 8

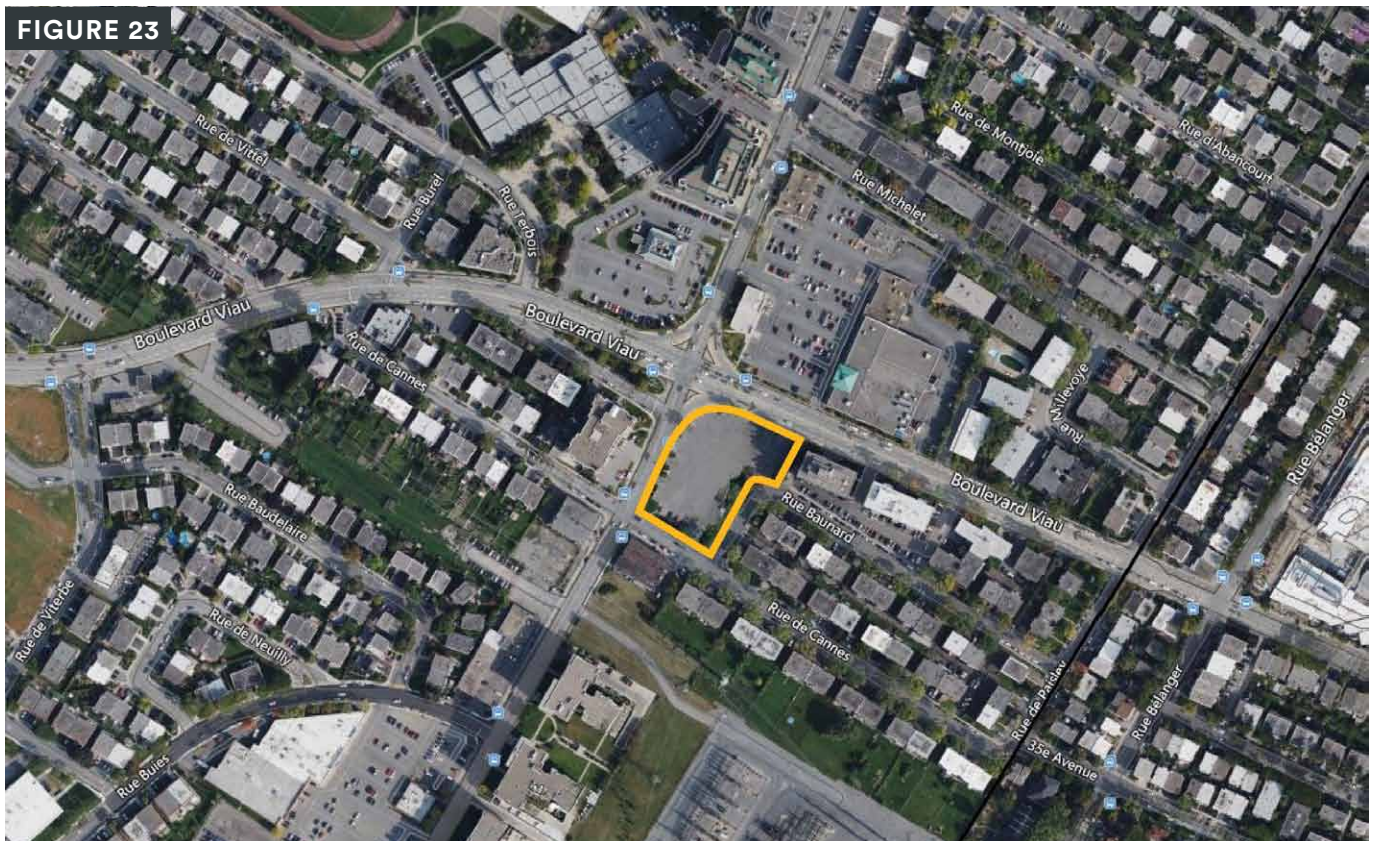
**Marges (min.) :**

Avant : 5 m

Latéral d'un côté : 0 m (structure contiguë) ou 4,55 m (structure isolée)

Latéral de l'autre côté : 4,55 m

Arrière : 6,05 m



Vue aérienne du lot 5.4 et de ses environs

Source : Ville de Montréal. (s.d.). Ma carte interactive. <https://spectrum.montreal.ca/>.  
Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 13 septembre 2023.

## MOBILITÉ

**Autobus :** 141, 372, 136 & 188

**Métro :** Le lot se trouve sur le site qui accueillera la future station de métro Viau (nom provisoire).

**Voiture :** Les artères secondaires de la rue Jean-Talon Est et du boulevard Viau sont utilisées par de nombreux utilisateurs d'automobile, puisqu'elles donnent accès au boulevard métropolitain et à d'autres artères principales.

**Vélo :** Possibilité d'utiliser le vélo de façon plus ou moins sécuritaire, puisqu'il n'a pas de pistes cyclables sur ces rues.

## INFORMATIONS RELIÉES À LA VENTE

**Terrain en vente :** Non

**Valeur du terrain en juillet 2021 :** 2 677 000 \$  
(valeur bâtiment 1 213 000 \$; valeur de l'immeuble : 3 890 000 \$)

Le restaurant McDonald's a été démoli pour faire place à la sortie de métro de la future station de métro Viau (nom provisoire).

## PROPRIÉTAIRE

**Nom :** Société de transport de Montréal

**Statut aux fins d'imposition scolaire :** Personne morale

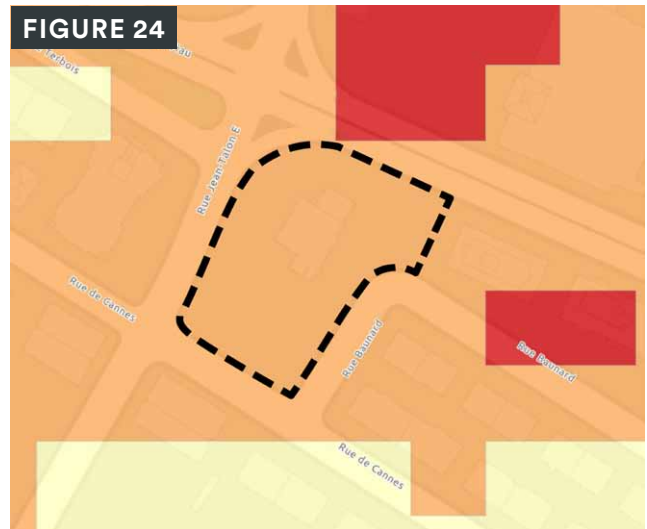
**Date d'inscription au rôle :** 2022-06-10

Le terrain a été acheté par la STM, en 2022, afin d'y construire l'une des trois stations de métro de la ligne bleue de Saint-Léonard.

## CANOPÉE & ÎLOT DE CHALEUR

Suite à la démolition du commerce et de ces aménagements, l'indice de canopée qui se trouvait entre 15% et 20% (en vert pâle à la figure 25) a probablement diminué. Un aménagement paysager, incluant de nombreux arbres, devra donc être prévu afin de combattre les potentiels îlots de chaleur, puisque l'îlot avait une température au-dessus de la moyenne en 2019 (en orange à la figure 24).

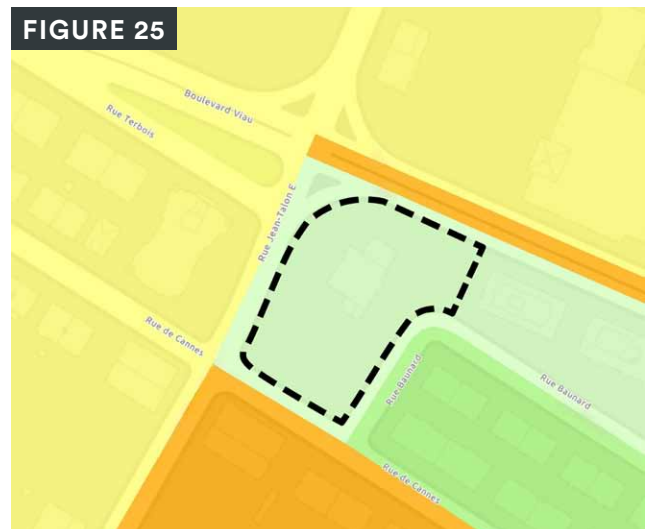
FIGURE 24



Zones vulnérables aux îlots de chaleur du lot 5.4 en 2019

Source : Ville de Montréal. (2022). Vulnérabilité aux aléas climatiques de l'agglomération de Montréal. Îlot de chaleur en 2019. Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 11 septembre 2023.

FIGURE 25



Pourcentage de canopée dans le secteur du lot 5.4 en 2019

Source : Ville de Montréal. (2022). Vulnérabilité aux aléas climatiques de l'agglomération de Montréal. Pourcentage de canopée par îlots de diffusion en 2019. Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 11 septembre 2023.

## ANALYSE

### POTENTIELS

L'affectation du sol du terrain est zonée secteur mixte. Il est possible d'y construire, entre autres des immeubles à bureaux, commerciaux ou logements et des équipements collectifs ou institutionnels. Le plan d'urbanisme permet l'élaboration d'immeubles à forte densité. Il est possible d'y construire un bâtiment à maximum quatorze étages hors-sols. La population ne devrait pas être incommodée par ce projet. D'ailleurs, le terrain semble assez grand pour y construire un aménagement urbain ayant des végétaux et des arbres qui permettent de combattre les îlots de chaleur du secteur.

Le secteur est fortement achalandé. L'ouverture de la station de métro devrait considérablement augmenter l'achalandage et même le doubler. L'artère commerciale de la rue Jean-Talon Est (Place Michelet, restaurants, magasins spécialisés, etc.) à ce niveau et la proximité de la Place Viau ne fera qu'accroître la circulation piétonnière.

Le lot est également à l'intérieur du PPU Jean-Talon Est, ce qui facilitera les demandes de permis et son acceptabilité par l'arrondissement. Le propriétaire du site est la société de transport du Québec. Sa filiale Transgesco s.e.c. pourrait être maître d'œuvre et réaliser des locaux communautaires au-dessus de la station de métro et possiblement des locaux à l'intérieur de la station Viau grâce à la compagnie Métrocom s.e.c.<sup>4</sup>, un partenaire de Transgesco s.e.c. La haute fréquence de l'achalandage piétonnier et des lignes de transport en commun aideront à la réussite d'un commerce tel qu'un café COOP ou d'un marché bio.

### INCONVÉNIENTS

Il est possible que certains organismes se sentent un peu loin de leur public cible. Toutefois, l'intersection du boulevard Lacordaire et de la rue Jean-Talon Est est à quelques minutes à pied. Par la taille du lot, un stationnement extérieur ne pourra pas être aménagé et puisqu'un édicule de métro se trouvera sous l'immeuble, il ne sera pas possible d'y construire un stationnement intérieur. La construction d'un bâtiment pourrait augmenter les chances d'îlots de chaleur dans le secteur. Un espace vert autour de la bâtisse et possiblement sur le toit devra être aménagé afin de diminuer l'apport écologique.

<sup>4</sup> Métrocom s.e.c. (ou la Société en commandite Métrocom) gère, loue, exploite et commercialisé des espaces commerciaux à l'intérieur des métros, tels que les commerces COOP UQAM et pâtisserie Cocobun situé à la station Berri-Uqàm.



## 5.5 LOT ÉDICULE RUE JEAN-TALON EST / BOUL. LANGELIER

(FUTURE STATION DU MÉTRO LANGELIER)



Identification du lot de l'édicule rue Jean-Talon Est/boul. Langelier

Source : Ville de Montréal. (s.d.). Ma carte interactive. <https://spectrum.montreal.ca/>.  
Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 14 septembre 2023.

### PROFIL

**Numéro de lot :** 1125029

**Affectation principale :** Commerciale

**Utilisation du sol :** Terrain vacant

**Affectation du sol :** Secteur mixte

**Superficie du terrain :** 2 752,10 m<sup>2</sup>; **Mesure frontale :** 55,90 m

## ZONAGE

**Plan zonage :** Zone C01-08

**Détails :** Secteur à transformer

**Densité :** Peut accueillir un bâtiment d'un à six étages hors-sol (moyenne densité); taux d'implantation au sol moyen

**Hauteur en étage :** min. 1 et max. 6

**Marges<sup>5</sup> (min.) :**

Avant : 15,20 m

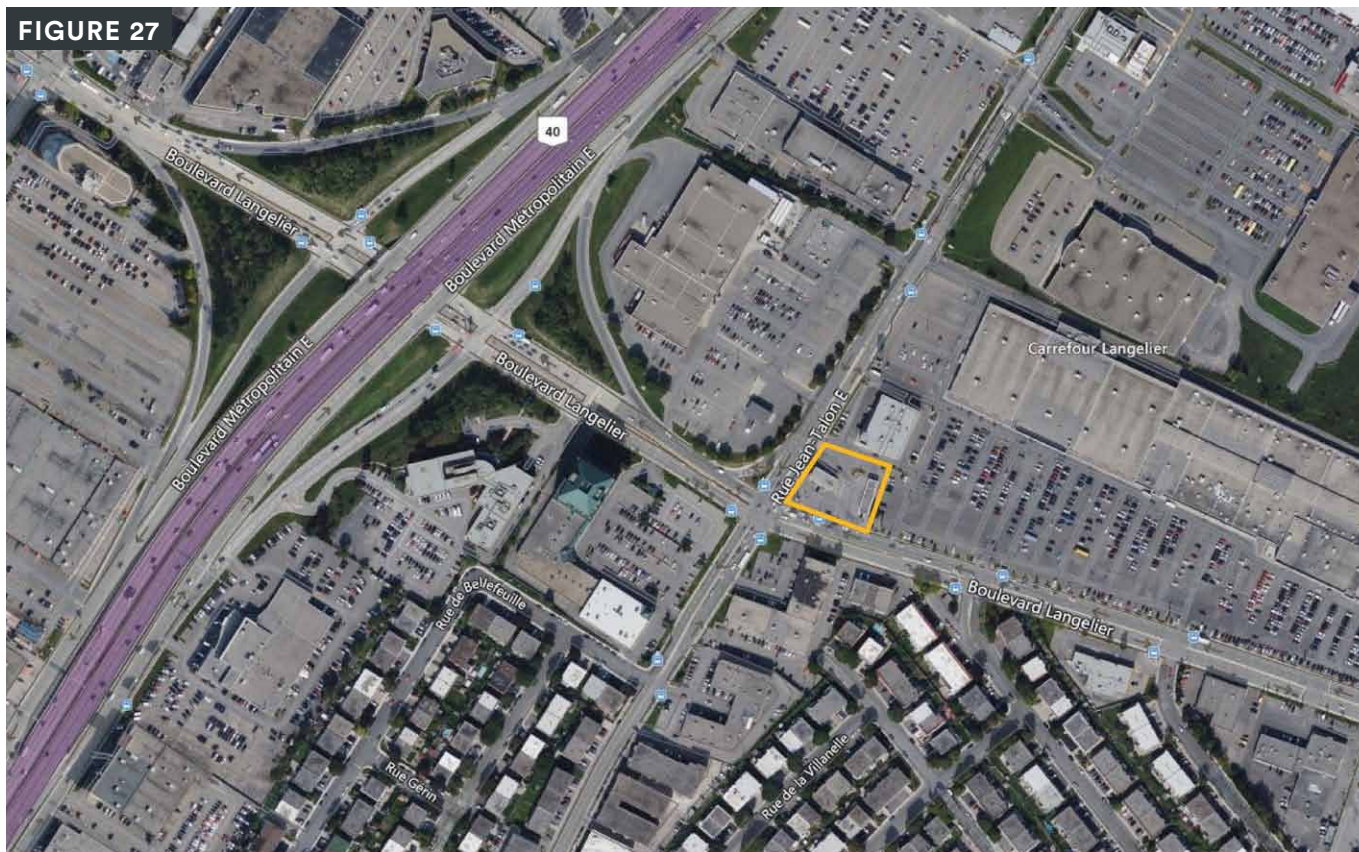
Latéral d'un côté : 6,05 m

Latéral de l'autre côté : 6,05 m

Arrière : 6,05 m

Actuellement, seul l'usage commercial de type « service pétrolier » est permis. Le zonage sera modifié par la STM afin d'aménager la nouvelle infrastructure.

**FIGURE 27**



Vue aérienne du lot 5.5 et de ses environs

Source : Ville de Montréal. (s.d.). Ma carte interactive. <https://spectrum.montreal.ca/>.  
Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 14 septembre 2023.

<sup>5</sup> Changement à venir suite à la demande de modification au règlement de zonage fait par la STM.



## MOBILITÉ

**Autobus :** 141, 372 & 33

**Voiture :** Le site est encadré par deux artères secondaires importantes, c'est-à-dire le boulevard Langelier et la rue Jean-Talon Est. Ce lot est à une rue du boulevard Métropolitain.

**Métro :** Ce site accueillera la station de métro Langelier (nom provisoire).

**Vélo :** Il n'y a pas de piste cyclable sur les artères secondaires qui convergent vers le site.

## INFORMATIONS RELIÉES À LA VENTE

**Terrain en vente :** Non

**Valeur du terrain (juillet 2021) :** 1 210 900 \$  
(valeur du bâtiment : 553 400 \$; valeur de l'immeuble : 1 764 300 \$)

## PROPRIÉTAIRE

**Nom :** Société de transport de Montréal

**Statut aux fins d'imposition scolaire :** Personne morale

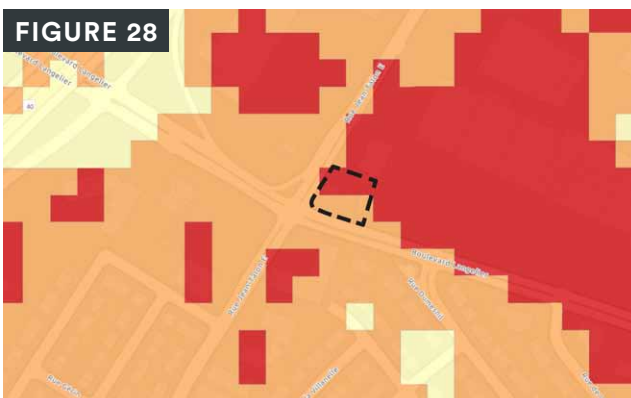
**Date d'inscription au rôle :** 2022-10-06

Le lot appartenait au Faubourg Langelier inc.

## CANOPÉE & ÎLOT DE CHALEUR

Selon les données recueillies par UQAM, en 2019, le lot était constitué d'îlots de chaleur (en rouge sur la figure 28) ainsi que de zones ayant une température plus chaude que la moyenne, il est donc à risque (illustrée en orange, à la figure 28). L'aménagement d'un espace vert sera primordial pour éviter un îlot de chaleur.

Le taux de canopée retrouvé sur ce lot est de moins de 5% (en rouge sur la figure 29). Plus précisément, il possède deux arbres sur le rebord de la rue Jean-Talon Est. Par l'usage du lot à l'étude et de ceux qui l'entourent, l'aménagement de végétaux ne semble pas avoir été une priorité pour les anciens propriétaires. Les secteurs environnants ne possèdent également pas un taux de canopée élevé. Selon la légende fournie par la carte interactive de la ville de Montréal, la zone orange de la figure 28 représente un pourcentage de canopée par aire de diffusion qui se situe entre 5% et 10%.



Zones vulnérables aux îlots de chaleur du lot 5.5 en 2019

Source : Ville de Montréal. (2022). Vulnérabilité aux aléas climatiques de l'agglomération de Montréal. Îlot de chaleur en 2019. Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 11 septembre 2023.



Pourcentage de canopée dans le secteur du lot 5.5 en 2019

Source : Ville de Montréal. (2022). Vulnérabilité aux aléas climatiques de l'agglomération de Montréal. Pourcentage de canopée par îlots de diffusion en 2019. Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 11 septembre 2023.



## ANALYSE

### POTENTIELS

Afin de planifier le redéveloppement de la rue Jean-Talon Est, le PPU Jean-Talon Est de ce secteur prévoit de modifier des règlements du Plan d'urbanisme (PU) et de certains PIIA. Le lot se trouve à l'extérieur des limites du PPU Jean-Talon Est. Il est donc assujéti au règlement du PU et du PIIA actuel. Néanmoins, le Plan d'urbanisme indique une volonté de densification du site et planifie l'aménagement d'une station de métro en considérant un développement immobilier au-dessus de l'édicule (PPU Jean-Talon Est, p.58).

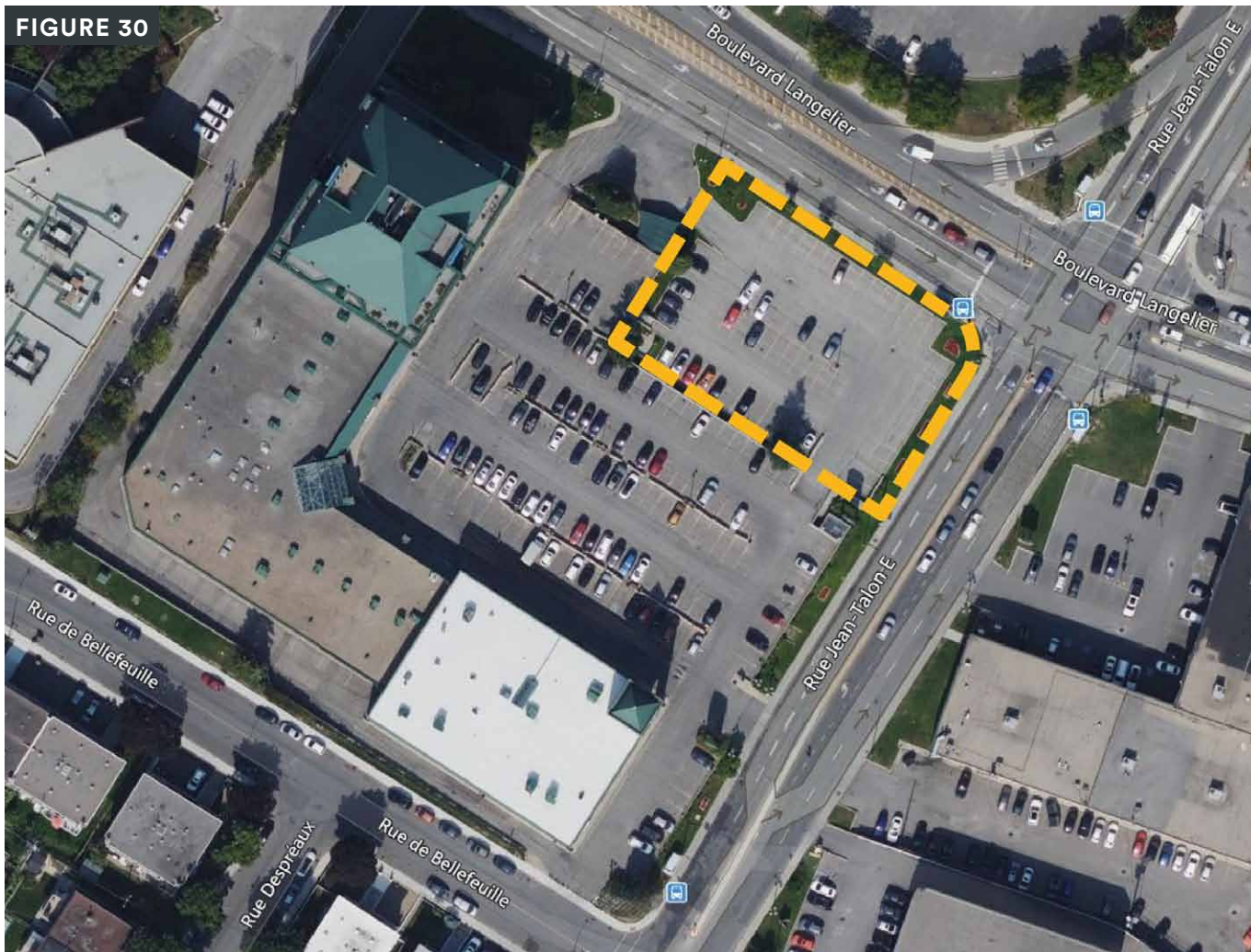
Si le projet est à un usage commercial et qu'il possède une superficie supérieure à 4 000 m<sup>2</sup>, une étude d'impact sur la circulation sera effectuée. Il sera alors possible de déposer un PPCMOI au service d'urbanisme de l'arrondissement. Un projet de développement immobilier dans ce secteur a d'ailleurs été annoncé récemment. Un bon nombre de nouveaux citoyen.nes ne sont pas au courant des services qui leur sont offerts. L'aménagement d'un immeuble communautaire permettra une meilleure visibilité pour les organismes. De plus, par sa localisation, le voisinage ne sera pas affecté par sa hauteur et son usage.

### INCONVÉNIENTS

Comme dit plus tôt, le lot se trouve à l'extérieur des limites du programme particulier d'urbanisme. Pour construire des locaux communautaires au-dessus de l'édicule du métro, il faudra déposer un PPCMOI et le site est assujéti au PIIA. Actuellement, le secteur comprend de nombreux îlots de chaleur et semble être un espace de passage transitoire pour les citoyen.nes. Une canopée dense améliorerait considérablement la fréquentation de l'espace.

## 5.6 LOT RUE JEAN-TALON EST / BOUL. LANGELIER

(STATIONNEMENT LES TERRASSES LANGELIER)



Identification du lot rue Jean-Talon Est/boul. Langelier

Source : Ville de Montréal. (s.d.). Ma carte interactive. <https://spectrum.montreal.ca/>.  
Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 14 septembre 2023.

### PROFIL

**Numéro de lot :** 1125026

**Affectation principale :** Commerciale

**Utilisation du sol :** Stationnement

**Affectation du sol :** Secteur résidentiel

**Superficie du terrain :** 2237,20 m<sup>2</sup>; **Mesure frontale :** 51,93 m



## ZONAGE

**Plan zonage :** Zone C01-09

**Autres détails :** Le lot se trouve à l'intérieur du PPU Jean-Talon Est et d'un PIIA

**Densité :** Peut accueillir un bâtiment de deux à dix étages hors-sols (moyenne densité); implantation isolée; taux d'implantation au sol moyen

**Hauteur en étage :** min. 3 et max. 6

**Marges (min.) :**

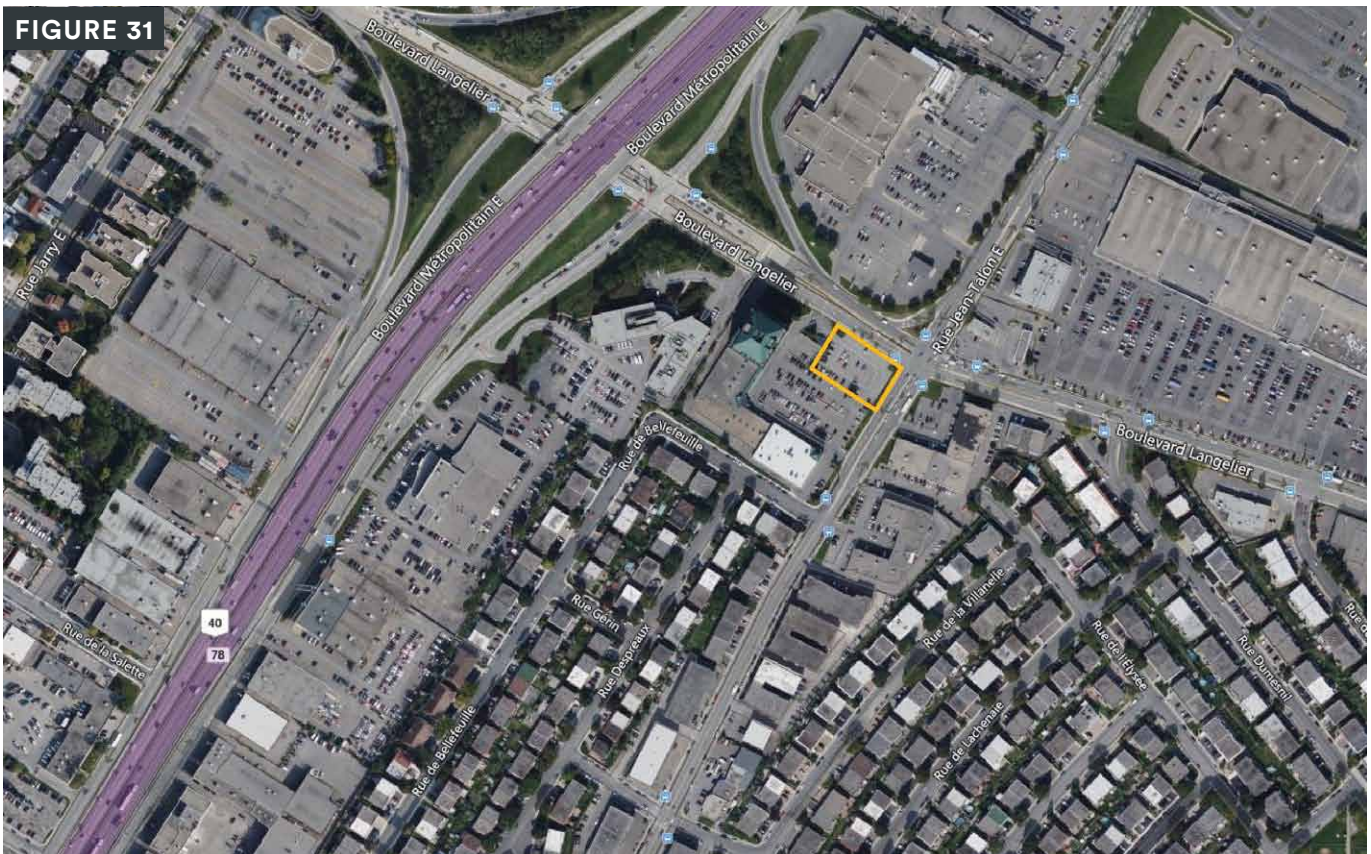
Avant : 5 m

Latéral d'un côté : 4,55 m

Latéral de l'autre côté : 4,55 m

Arrière : 6,05 m

**FIGURE 31**



Vue aérienne du lot 5.6 et de ses environs

Source : Ville de Montréal. (s.d.). Ma carte interactive. <https://spectrum.montreal.ca/>.  
Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 14 septembre 2023.

## INFORMATIONS RELIÉES À LA VENTE

**Terrain en vente :** Non

**Valeur du terrain (juillet 2021) :** 894 900 \$ (valeur du bâtiment : 66 100 \$; valeur de l'immeuble : 961 000 \$)

## MOBILITÉ

**Autobus :** 141, 372 & 33

**Métro :** La STM a l'intention de construire une seule entrée du métro universellement accessible, celle-ci sera située en diagonale du lot.

**Voiture :** Les artères secondaires de la rue Jean-Talon Est et du boulevard Langelier sont utilisées par de nombreux automobilistes, puisqu'elles donnent accès au boulevard métropolitain et à d'autres artères principales.

**Vélo :** L'usage du vélo est plus ou moins sécuritaire pour accéder à la zone, puisqu'il n'a pas de pistes cyclables sur ces rues.

## PROPRIÉTAIRE

**Nom :** 2848945 Canada inc.

**Statut aux fins d'imposition scolaire :**

Personne morale

**Date d'inscription au rôle :** 2016-01-01

**Administrateur/Directeur :** Angelo Piccolo

Le propriétaire est relié à la compagnie Les Terrasses Langelier inc. (numéro de société : 2848945), société sans appel au public avec 50 actionnaires ou moins. Elle a été enregistrée le 1<sup>er</sup> septembre 1992 et est inactive depuis environ onze ans. La société 2848945 Canada inc. était active de septembre 1992 à novembre 2011 et a fusionné avec Les Terrasses Langelier inc. (8027340) en janvier 2012. Cette société gère le centre commercial sur le terrain.

**Les directeur.es de la société 8027340 sont :**

- Alberto Bernardi est l'administrateur de cinq autres sociétés actives (Gestion Blenda Inc., Le havre des brises inc., Gestion Beralco inc., 153565 Canada inc. et Les constructions Alcana Ltée). Celles-ci sont enregistrées à Saint-Léonard (1003-6455 Jean-Talon Est et 1001-6455 Jean-Talon Est);
- Angelo Piccolo est l'administrateur de deux autres sociétés actives (153565 Canada Inc. et 7720556 Canada Inc.). Celles-ci sont enregistrées à Saint-Léonard (1001-6455 rue Jean-Talon Est);
- Marco Anthony Bernardi;
- Andrea Piccolo est l'administratrice de deux autres sociétés (14760336 Canada Inc. et 8056269 Canada Inc.). L'une d'entre elles (8056269 Canada inc.) est enregistrée à Saint-Léonard (1001-6455 rue Jean-Talon Est) et l'autre à Coquitlam, en Colombie-Britannique.

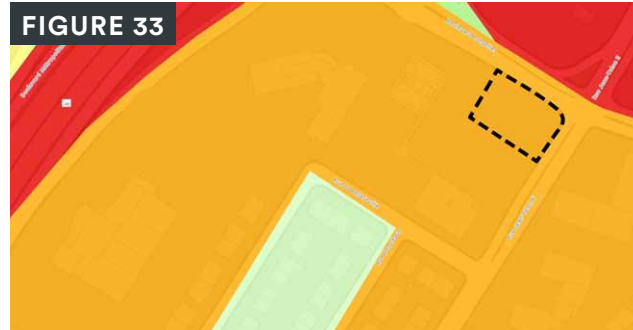
## CANOPÉE & ÎLOT DE CHALEUR

En 2019, le secteur possédait un taux de canopée entre 5% à 10% (en orange sur la figure 33). Le lot en question aurait eu une température plus chaude que la moyenne et est donc à risque de développer des îlots de chaleur. Occasionné par une présence prédominante d'asphalte et d'autres minéraux. L'implantation d'une canopée sera relativement importante pour développer la fréquentation des lieux et contrôler sa température. Le secteur Langelier est peu fréquenté par les piétons. Cette zone commerciale n'a pas d'espace extérieur public pour que les résident.es puissent se reposer et socialiser.



**Zones vulnérables aux îlots de chaleur du lot 5.6 en 2019**

Source : Ville de Montréal. (2022). *Vulnérabilité aux aléas climatiques de l'agglomération de Montréal. Îlot de chaleur en 2019. Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 12 septembre 2023.*



**Pourcentage de canopée dans le secteur du lot 5.6 en 2019**

Source : Ville de Montréal. (2022). *Vulnérabilité aux aléas climatiques de l'agglomération de Montréal. Pourcentage de canopée par îlots de diffusion en 2019. Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 12 septembre 2023.*

## ANALYSE

### POTENTIELS

La future station Langelier (nom provisoire) se trouvera au coin du boulevard Langelier et de la rue Jean-Talon Est, sur un lot qui accueillait une station d'essence. Une sortie sera en diagonale du lot à l'étude (1125026). L'achalandage piétonnier augmentera donc et sera bénéfique pour les commerces du secteur. Le PPU Jean-Talon Est proposait l'aménagement d'une seconde sortie du métro sur le lot 1125026. Le secteur est zoné commercial avec une affectation du sol résidentiel (possible de construire des commerces ou des bureaux) et peut accueillir un bâtiment de densité moyenne à forte (de deux à dix étages hors-sols). Par sa localisation, le voisinage ne devrait pas se plaindre de la hauteur du bâtiment. Les bâtiments résidentiels sont assez éloignés du lot. L'aménagement d'un immeuble qui possède des locaux communautaires favoriserait l'économie locale et engendrerait une revitalisation de la rue Jean-Talon Est.

Les personnes ayant besoin de services particuliers auront accès à l'immeuble par le transport collectif, le transport actif et en voiture. Le boulevard Langelier se trouve à 12 minutes du cœur de Saint-Léonard et près de plusieurs bureaux d'organismes communautaires, tels que AIEM, Horizon carrière, Mouvement Fraternité Multi-Ethnique, SDC Jean-Talon, etc.

### INCONVÉNIENTS

Le secteur à une température plus élevée que la moyenne et comprend des îlots de chaleur. Augmenter l'achalandage sera difficile sans un aménagement vert adéquat qui contrôlera les vagues de chaleur. La zone semble être peu accueillante pour les piétons, car son aménagement semble avoir été réalisé pour n'être qu'un espace transitoire.

De plus, le lot est affecté par un PIIA. Lors de la conception du bâtiment, il faudra vérifier que chaque élément architectural respecte l'identité du secteur. Dans ce cas précis, il suffit de respecter les normes architecturales du PIIA.

Actuellement, le terrain n'est pas en vente. Il est possible que la STM ait choisi de construire qu'une seule sortie de métro pour la station Langelier (nom provisoire), parce que les propriétaires ne voulaient pas se défaire de ce lot afin qu'il y ait une surenchère suite aux aménagements et à la revitalisation de la rue Jean-Talon Est.



## 5.7 LOT BOULEVARD MÉTROPOLITAIN EST

(STATIONNEMENT NON OFFICIEL)



Identification du lot boulevard Métropolitain Est

Source : Ville de Montréal. (s.d.). Ma carte interactive. <https://spectrum.montreal.ca/>.  
Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 15 septembre 2023.

### PROFIL

**Numéro de cadastre/lot :** 1480153

**Affectation principale :** Commerciale

**Utilisation du sol :** Terrain vacant (près de zone institutionnelle)

**Affectation du sol :** Secteur d'emplois

**Superficie du terrain :** 4 273,60 m<sup>2</sup>; **Mesure frontale :** 45,52 m

## ZONAGE

**Plan zonage :** Zone C01-10

**Densité :** Peut accueillir un bâtiment de deux à dix étages hors-sols; implantation isolée; taux d'implantation au sol moyen

**Hauteur en étage :** min. 1 et max. 10

**Marges (min.) :**

Avant : 3 m

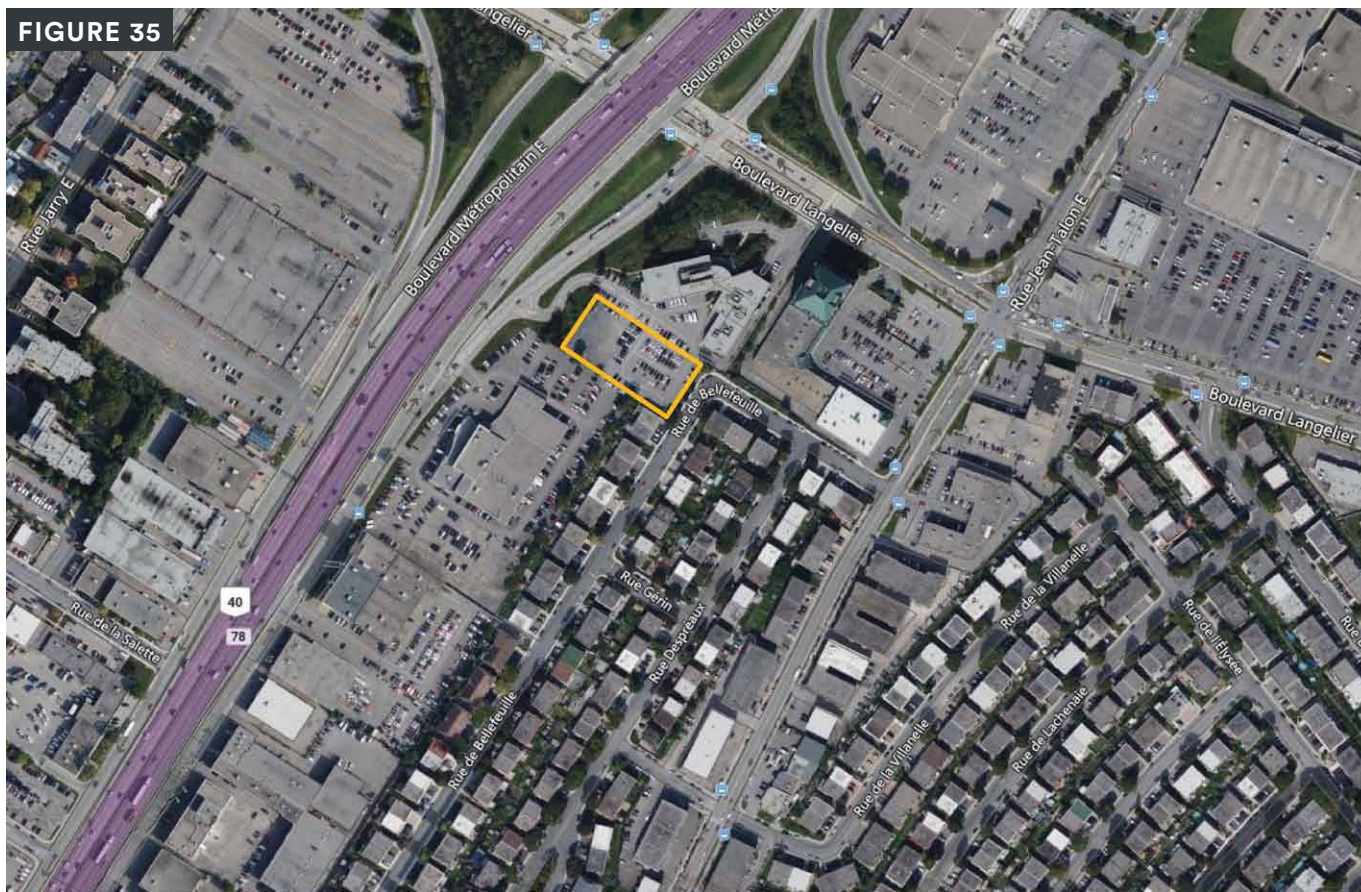
Latéral d'un côté : 3 m

Latéral de l'autre côté : 3 m

Arrière : 3 m

Ce lot possède un PIIA (voir Annexe 1 pour définition).

**FIGURE 35**



Vue aérienne du lot 5.7 et de ses environs

Source : Ville de Montréal. (s.d.). Ma carte interactive. <https://spectrum.montreal.ca/>.  
Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 15 septembre 2023.



## MOBILITÉ

**Autobus :** 141, 372 & 33

**Métro :** La STM a l'intention de construire un seul édicule pour la nouvelle station de métro Langelier (nom provisoire) universellement accessible. Selon Google Maps, il sera situé à peine trois minutes de marche.

**Voiture :** Il est possible d'utiliser les boulevards Métropolitain Est et Langelier pour accéder au terrain.

## INFORMATIONS RELIÉES À LA VENTE

**Terrain en vente :** Non

**Valeur du terrain (juillet 2021) :** 1 121 800 \$

**Valeur de l'immeuble :** 1 121 800 \$ (coût de l'aire)

## PROPRIÉTAIRE

**Nom :** Ville de Montréal

**Statut aux fins d'imposition scolaire :** Personne morale

**Date d'inscription au rôle :** 2017-01-01

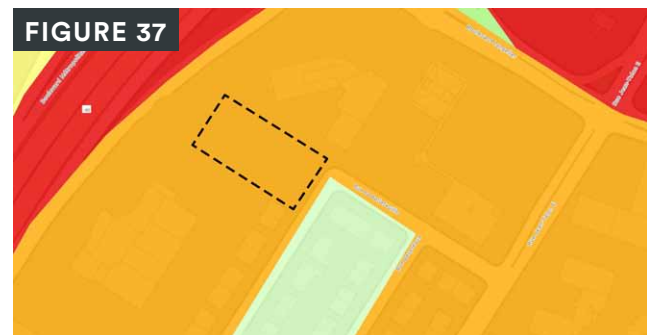
## CANOPÉE & ÎLOT DE CHALEUR

Le site possède des zones à risque et des îlots de chaleur (en rouge et orange à la figure 36). Une canopée dense aidera à baisser la température de ce secteur. Des éléments pour se couvrir du soleil seront également nécessaires, puisque les zones autour feront augmenter la température de notre site.



**Zones vulnérables aux îlots de chaleur du lot 5.7 en 2019**

Source : Ville de Montréal. (2022). Vulnérabilité aux aléas climatiques de l'agglomération de Montréal. Îlot de chaleur en 2019. Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 12 septembre 2023.



**Pourcentage de canopée dans le secteur du lot 5.7 en 2019**

Source : Ville de Montréal. (2022). Vulnérabilité aux aléas climatiques de l'agglomération de Montréal. Pourcentage de canopée par îlots de diffusion en 2019. Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 12 septembre 2023.

## ANALYSE

### POTENTIELS

La zone appartient à la Ville de Montréal. Le site a de grandes dimensions et le zonage autorise un bâtiment de dix étages hors-sols, ce qui permettra de loger plusieurs organismes. Le site se trouve près de la trame commerciale de la rue Jean-Talon Est et des résidences. Le centre communautaire sera donc dans un secteur mixte qui accueille diverses personnes.

### INCONVÉNIENTS

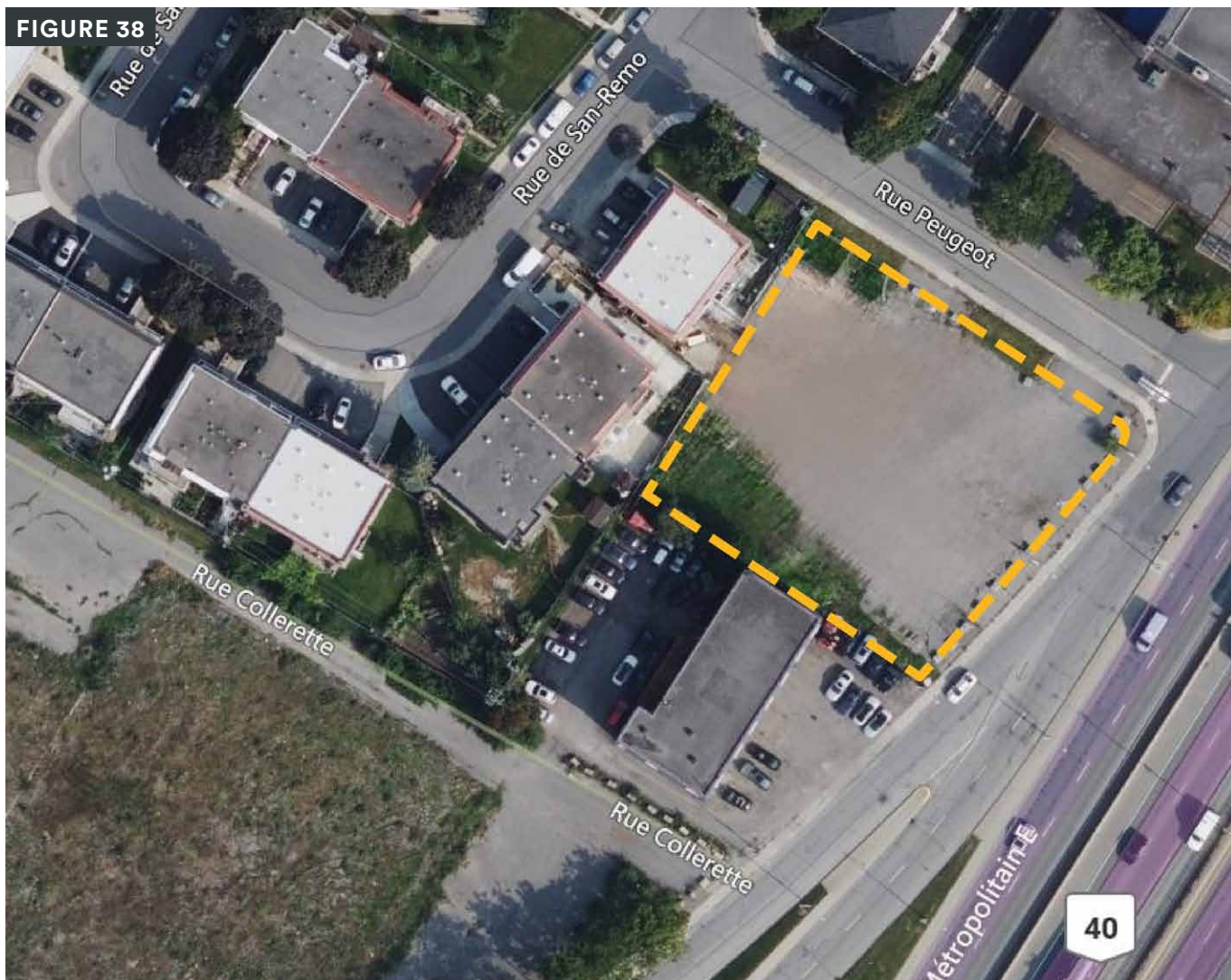
Puisque le lot se situe loin du cœur de Saint-Léonard, il est possible que les personnes qui ne peuvent pas se permettre d'acheter des tickets d'autobus ou ne possèdent pas d'automobiles trouvent que l'immeuble est trop loin de leur résidence. De plus, l'accès au bâtiment pourrait être difficile pour les piétons, car les entrées au terrain sont par le boulevard métropolitain (40) et le boulevard Lacordaire. Ce sont tous les deux des chemins plus accessibles par automobile. Les piétons devront emprunter le boulevard Lacordaire et traverser le terrain du Centre opérationnel de l'Est du SPVM. Des aménagements permettraient d'améliorer son accessibilité, notamment en enlevant la clôture sur la rue Bellefeuille et en aménageant une entrée réservée aux piétons et aux vélos. Ce lot est également affecté par un PIIA. Le bâtiment devra donc respecter les normes architecturales de zonage du PIIA.

Le lot est derrière le Centre opérationnel de l'est du SPVM. Certaines personnes pourraient ne pas être à l'aise de se rendre au centre communautaire en considérant cette proximité. Toutefois, le Pavillon Wilfrid-Bastien, qui abrite plusieurs organismes communautaires et loge le Poste de quartier 42 de la SPVM.



## 5.8 LOT 5485 BOULEVARD MÉTROPOLITAIN EST

(TERRAIN VACANT)



Identification du lot 5485 boulevard Métropolitain Est

Source : Ville de Montréal. (s.d.). Ma carte interactive. <https://spectrum.montreal.ca/>.  
Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 15 septembre 2023.

### PROFIL

**Numéro de cadastre/lot :** 6437813

**Affectation principale :** Commerciale

**Affectation du sol :** Secteur d'emplois

**Utilisation du sol :** Terrain vacant

**Superficie du terrain :** 25 876 pi<sup>2</sup> (2 353,20 m<sup>2</sup>); **Mesure frontale :** 43,45 m; **Superficie constructible:** 10,400 pi<sup>2</sup>.

## ZONAGE

**Plan zonage :** Zone C10-19

**Densité :** Peut accueillir un bâtiment de deux à dix étages hors-sols

**Hauteur en étage :** min. 1 et max. 1

**Marges<sup>6</sup> (min.) :**

Avant : 15,20 m

Latéral d'un côté : 6,05 m

Latéral de l'autre côté : 60,5 m

Arrière : 6,05 m

**Détails :** Le site permet le développement de plusieurs types de projets commerciaux (mini-entrepôts, bureaux, etc.). Le terrain est vacant et a été décontaminé. Ces traitements ont été entrepris en 2020 par la compagnie Valusol Inc.

Une demande de modification au règlement de zonage sera nécessaire. Il faudra changer l'usage, les marges de recul et la hauteur permise. Pour le moment, les normes (hauteur et marges de recul) indiquées plus haut ne sont pas à considérer le choix du terrain.

**FIGURE 39**



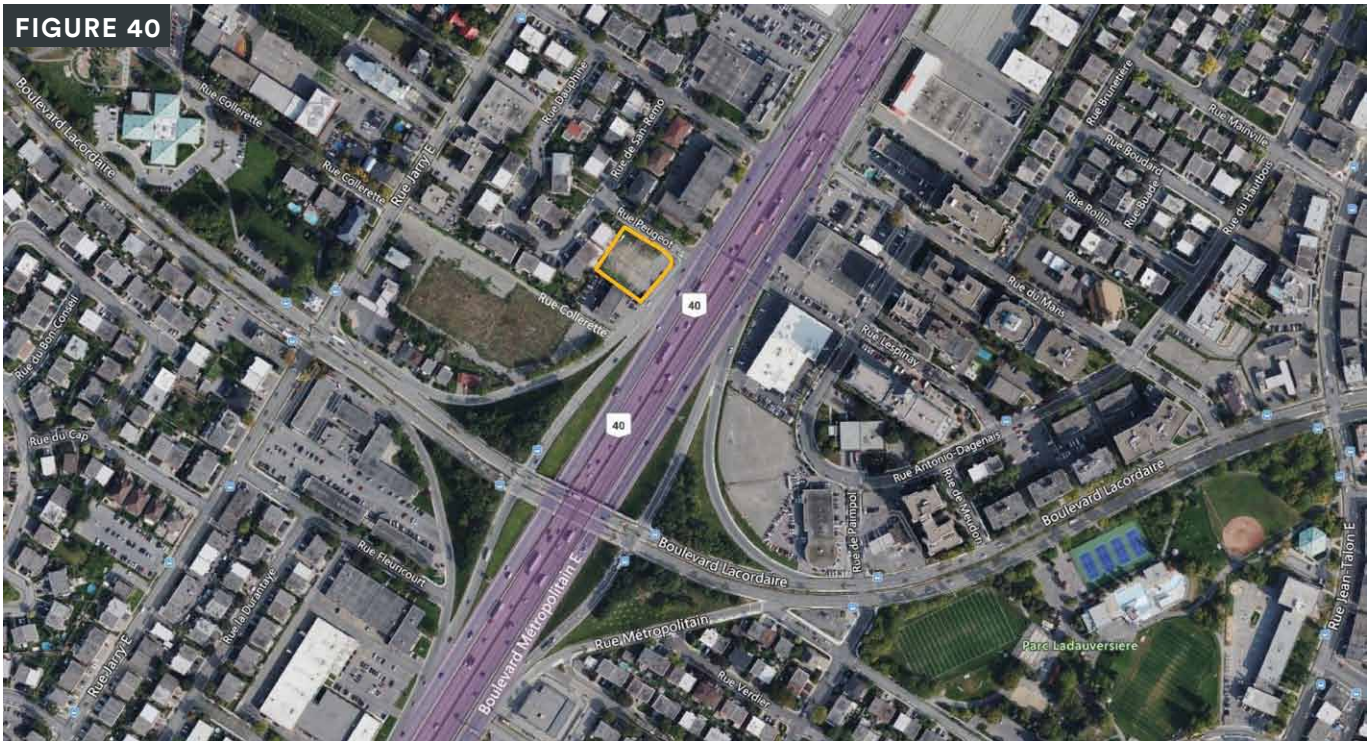
**Travaux de décontamination en 2020**

Source : Google Maps. (2023). Capture de l'image oct. 2020. Récupéré de <https://www.google.com/maps/>

<sup>6</sup> Normes pour bâti à usage commercial, plus précisément pour un service pétrolier.



FIGURE 40



Vue aérienne du lot 5.8 et de ses environs

Source : Ville de Montréal. (s.d.). Ma carte interactive. <https://spectrum.montreal.ca/>.  
Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 15 septembre 2023.

**MOBILITÉ**

**Autobus :** 460, 193, 32, 353 & 432

**Méto :** Selon Google Maps, le lot se trouve à 20 minutes à pied de la future station de méto Lacordaire (nom provisoire).

**Voiture :** Le site bénéficie d'un accès facile depuis l'autoroute métropolitaine (A40) et des artères secondaires de la rue Jarry et du boulevard Lacordaire.

Le site se trouve à onze minutes à pied (trois minutes en voiture) du Pavillon Wilfrid-Bastien.

**INFORMATIONS RELIÉES À LA VENTE**

**Terrain en vente :** Oui

**Prix demandé :** 2 300 000 \$ (\$/pi<sup>2</sup> terrain : 88 \$ et \$/pi<sup>2</sup> constructible : 221 \$)

**PROPRIÉTAIRE**

**Nom :** Clinique médicale mieux-être INC.

**Statut aux fins d'imposition scolaire :** Personne morale

**Date d'inscription au rôle :** 2023-03-27

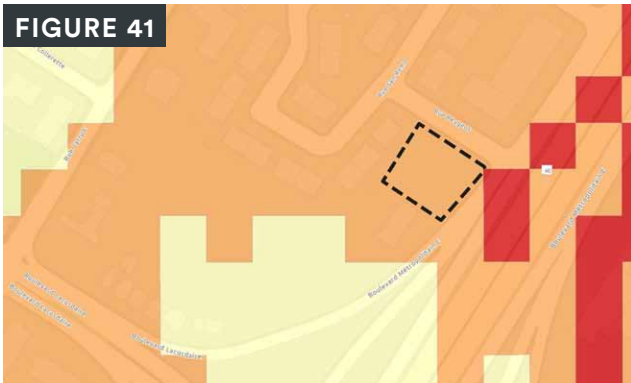
**Actionnaire/Administrateur :**  
Premier actionnaire : Rémi Boulila

La clinique est installée dans la Place Viau de *First Capital*, en 2019. Elle a augmenté sa surface à deux reprises triplant presque de taille initiale de 5 000 pi<sup>2</sup>. En 2022, cette entreprise possédait déjà un réseau d'entreprises offrant des services médicaux : GMF Forcemedic (FM1), GMF Forcemedic Fabre (FM2), GMF Forcemedic Westminister (FM3), GMF Forcemedic Henri-Bourassa (FM4), GMF Forcemedic Lasalle (FM6), GMF Centre médical mieux-être succursale Anjou, GMF Centre médical mieux-être succursale Saint-Laurent et GMF Centre médical mieux-être succursale Homa.

## CANOPIÉE & ÎLOT DE CHALEUR

Selon les données de 2019 de la Ville de Montréal, le site est dans une zone à risque de développer des îlots de chaleur et est à proximité de zones ayant une température plus proche de la moyenne ainsi que d'îlots de chaleur, notamment le boulevard Métropolitain (A40).

Depuis 2019, la température des zones illustrées a probablement augmenté, surtout à Montréal, des records de chaleur ont été déplacés. Il sera donc important d'aménager l'espace avec une canopée dense afin de créer des zones d'ombre et de fraîcheur.



**Zones vulnérables aux îlots de chaleur du lot 5.8 en 2019**

Source : Ville de Montréal. (2022). Vulnérabilité aux aléas climatiques de l'agglomération de Montréal. Îlot de chaleur en 2019. Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 12 septembre 2023.



**Pourcentage de canopée dans le secteur du lot 5.8 en 2019**

Source : Ville de Montréal. (2022). Vulnérabilité aux aléas climatiques de l'agglomération de Montréal. Pourcentage de canopée par îlots de diffusion en 2019. Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 12 septembre 2023.

## ANALYSE

### POTENTIELS

Le boulevard Métropolitain sert de voie de desserte à l'autoroute 40 et constitue une importante composante commerciale pour l'arrondissement. Des usines, entrepôts et commerces spécialisés (vente d'automobiles, de meubles et d'appareils électroniques, etc.) sont nombreux dans ce secteur. Le zonage autorise donc la construction d'un bâtiment ayant un usage commercial et le plan d'urbanisme (PU) permet un développement jusqu'à dix étages hors-sols. Dépendant de la fonction des organismes, une demande de dérogation d'usage sera nécessaire si le projet développé est à usage mixte ou de bureaux.

L'utilisation des rues locales par les automobilistes est une nuisance pour les résident.es du secteur. En plus des préoccupations portant sur la circulation, il existe plusieurs enjeux liés au paysage urbain. Les aménagements paysagers sont pratiquement inexistantes en raison de l'espace consacré à l'automobile (Plan d'urbanisme de Montréal, Partie II, Chapitre 23 - Arrondissement de Saint-Léonard, page 22). C'est pour cette raison que l'un des objectifs du PU est d'ailleurs d'atténuer les nuisances causées par les activités commerciales afin d'assurer la qualité des milieux de vie limitrophes. En intégrant au rez-de-chaussée du projet un espace vert ouvert au public, par exemple un espace extérieur comme l'Espace citoyen, un café ou un marché COOP, le projet aiderait à améliorer la qualité de vie des résident.es du secteur.



Selon le PU, l'affectation du sol du site se trouve dans une zone mixte et dans un secteur d'emplois, ce qui évoque que c'est une aire « à vocation économique comportant principalement des activités à caractère industriel ou commercial. Les secteurs d'emplois correspondent à des aires où l'habitation est exclue. »<sup>7</sup> La réalisation d'un immeuble avec bureaux ou commerces est donc autorisée et présente un potentiel de densification important. De plus, dans ce secteur, surtout aux abords de grands axes routiers, les bâtiments sont alloués à une seule fonction. Le site en particulier présente un potentiel de densification. Toutefois, si le bâtiment est trop massif, il est possible que les résident.es qui se trouveront derrière celui-ci ne se réjouissent pas à l'idée d'avoir des bureaux communautaires dans le cours. Néanmoins, en densifiant le secteur et en construisant un bâtiment à usage mixte, il deviendrait un pôle d'emploi.

En 2020, le terrain a été décontaminé par le propriétaire. C'est donc une étape de moins à faire dans la planification de la réalisation d'un édifice communautaire. De plus, le site se trouve relativement près du Pavillon Wilfrid-Bastien (onze minutes à pied et trois minutes en voiture) ce qui faciliterait les collaborations entre organismes et les déplacements de la clientèle. Le terrain est plus accessible par le boulevard métropolitain, mais en empruntant le boulevard Lacordaire et les rues locales, le terrain devient également accessible.

## INCONVÉNIENTS

La qualité de l'air risque d'être mauvaise et la pollution sonore importante, car le site est situé à proximité du boulevard Métropolitain. L'environnement qui entoure le site est peu attrayant, le terrain voisin héberge un garage (*BM Workshop*) et la proximité de l'autoroute 40 (figure 43) pourrait incommoder les gens. Sinon, la température est un autre facteur qui peut poser problème. Le nombre important d'îlots de chaleur dans ce secteur aura pour effet d'incommoder plusieurs personnes. De plus, une modification au règlement de zonage sera nécessaire et il sera préférable de déposer un PPCMOI.

FIGURE 43



Vue sur la Métropolitaine à partir du terrain vacant

Source : Sarah Armstrong-Dugas. (2023).

<sup>7</sup> Ville de Montréal. (2012). Partie II, Chapitre 23 – Arrondissement de Saint-Léonard. *Plan d'urbanisme de Montréal*. p. 29.

## 5.9 LOTS RUES COLLERETTE / JARRY

(TERRAIN VACANT)



Identification des lots rues Colerette/Jarry

Source : Ville de Montréal. (s.d.). Ma carte interactive. <https://spectrum.montreal.ca/>.  
Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 18 septembre 2023.

## PROFIL

**Numéro des lots :** 4217933 et 4217934

**Affectation principale :** Communautaire

**Affectation du sol :** Secteur d'emplois

**Utilisation du sol :** Terrain vacant

**Superficie du terrain :** 12 410,00 m<sup>2</sup>; **Mesure frontale :** 104,57 m



## ZONAGE

**Plan zonage :** Zone P10-48

**Densité :** Peut accueillir un bâti de deux à dix étages hors-sols; implantation isolée; taux d'implantation au sol moyen

**Hauteur en étage :** min. 4 et max. 7

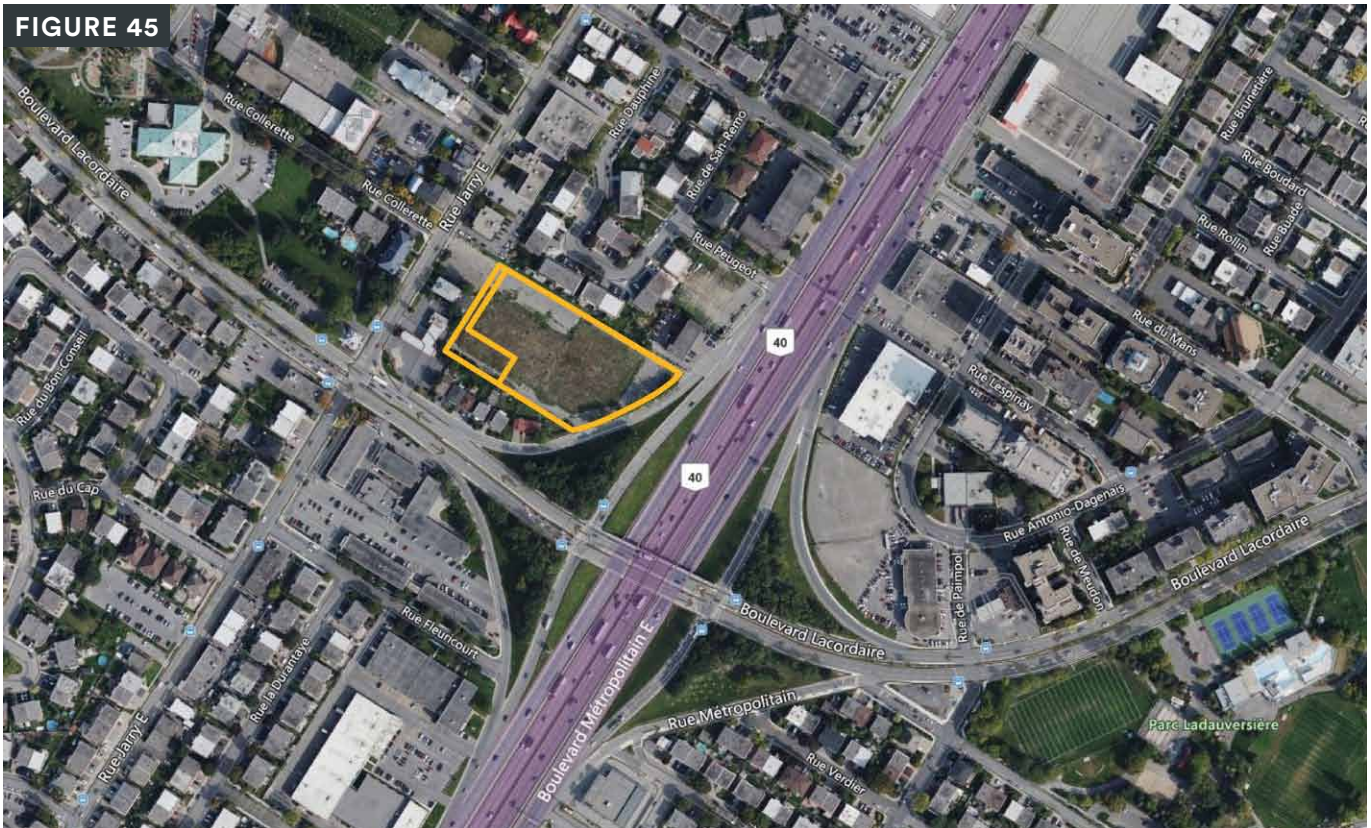
**Marges (min.) :**

Avant : 3 m

Latéral d'un côté : 4,55 m

Latéral de l'autre côté : 4,55 m

Arrière : 6,05 m



Vue aérienne du lot 5.9 et de ses environs

Source : Ville de Montréal. (s.d.). Ma carte interactive. <https://spectrum.montreal.ca/>.  
Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 18 septembre 2023.

## MOBILITÉ

**Autobus :** 32, 353, 432, 193 & 46

**Métro :** Selon Google Maps, ce site se trouve à 15 minutes à pied, à six minutes à vélo et en automobile de la future station Lacordaire (nom provisoire).

**Voiture :** L'accès au site s'effectue par le boulevard métropolitain en utilisant l'artère secondaire, la rue Jarry Est ou une rue locale. Sinon, il est également possible d'utiliser l'artère principale, c'est-à-dire l'autoroute 40 afin d'accéder à la rue Collerette.

**Vélo :** Il n'y a pas de piste cyclable menant au site.

## PROPRIÉTAIRE

**Nom :** 9306161 Canada inc.

**Statut aux fins d'imposition scolaire :** Personne morale

**Date d'inscription au rôle :** 2015-09-22

**Actionnaires/directeur/trices :** Eddy Savoie (propriétaire et fondateur des Résidences Soleil) ; Eddy Junior Savoie ; Carmelle Ouellette ; Nathaly Savoie.

Le tribunal administratif du Québec (Section des affaires immobilières) a envoyé le 8 mars 2021 au propriétaire un avis d'imposition d'une réserve. Pour une période de deux ans, les lots 1122797, 4217933 et 4217934 font partie d'une réserve pour fins publiques. Plus précisément, le ministère du Transport du Québec impose une réserve de terrains afin d'y construire une infrastructure de transport collectif pour le projet « Électrique pour l'est de Montréal » rebaptisé « Projet structurant de l'Est ». Cette demande a été entreprise par le CDPQ Infra<sup>8</sup>. Cette période de réserve est terminée et les lots sont toujours au nom de l'entreprise. Le projet du REM a été modifié et il semble que le Centre-Ville et les voies aériennes dans l'Est de Montréal ont été abandonnés pour construire un trajet souterrain. Toutefois, CDPQ Infra a toujours l'intention de le faire passer dans Saint-Léonard. Il faudra suivre le dossier afin de voir s'ils décident de renouveler cette réserve. Le terrain pourrait encore être choisi pour des fins d'aménagement d'infrastructures.

## Sociétés liées à cette adresse :

- 6485995 Canada inc.
- 2953-6778 Québec inc.
- 6485952 Canada inc.
- 9109-6941 Québec inc.
- Centre d'hébergement et de soins de longue durée de Saint-Lambert-sur-le Golf inc.
- 6485944 Canada inc.
- 6821383 Canada inc.
- 9108-1059 Québec inc.
- 9058-8534 Québec inc.
- 4390636 Canada inc.
- 2967880 Canada inc.
- 6485979 Canada inc.
- 6486002 Canada inc.
- 6485987 Canada inc.
- 14865740 Canada inc.
- 6985467 Canada inc.
- Groupe immobilier Eddy Savoie inc.
- 2960-8296 Québec inc.
- Financière Savoie inc.
- 9058-8252 Québec inc.

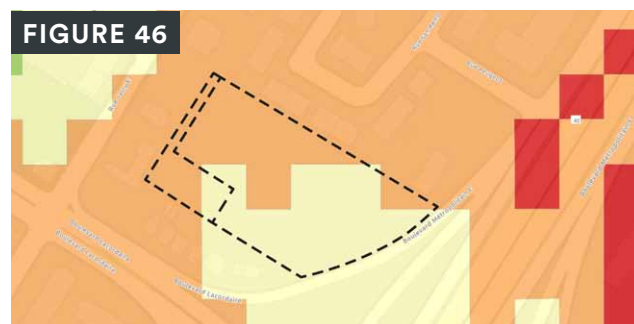
## INFORMATIONS RELIÉES À LA VENTE

**Terrain en vente :** Non

**Valeur du terrain (juillet 2021) :** 4 467 600 \$

## CANOPÉE & ÎLOT DE CHALEUR

Par sa proximité du boulevard Métropolitain (A40), le terrain est à haut risque d'être un îlot de chaleur (en orange sur la figure 46). Toutefois, certaines zones (en jaune) ont une température équivalente à la moyenne du secteur. Le taux de canopée par aires de diffusion se situe entre 5% à 10% (en orange sur la figure 47). Pour diminuer les risques d'îlot de chaleur sur les lots, il serait important d'implanter une grande couverture végétale dense et l'utilisation des matériaux perméables serait à privilégier.



**Zones vulnérables aux îlots de chaleur du lot 5.9 en 2019**

Source : Ville de Montréal. (2022). Vulnérabilité aux aléas climatiques de l'agglomération de Montréal. Îlot de chaleur en 2019. Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 12 septembre 2023.



**Pourcentage de canopée dans le secteur du lot 5.9 en 2019**

Source : Ville de Montréal. (2022). Vulnérabilité aux aléas climatiques de l'agglomération de Montréal. Pourcentage de canopée par îlots de diffusion en 2019. Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 12 septembre 2023.

<sup>8</sup> CDPQ infra est une filiale à part entière de la Caisse de dépôt et placement du Québec. Elle est responsable de la planification, le financement, la construction ainsi que l'exploitation de projets d'infrastructures, au Québec et à l'étranger.



## ANALYSE

## POTENTIELS

La dimension des deux lots en question permet de construire un large bâtiment de quatre à sept étages et un grand espace public extérieur. Le site est accessible par plus de quatre modes de transport et il est possible de l'atteindre par deux artères, dont une principale. D'ailleurs, en dépit de la proximité du terrain à l'autoroute 40, selon les données de 2019 de la Ville de Montréal, l'espace n'a pas d'îlot de chaleur. Néanmoins, il était à risque d'en développer sans un aménagement vert. Il est possible que le projet puisse recevoir une subvention du Gouvernement fédéral ou provincial s'il possède des caractéristiques de développement durable. Sa taille permettra de concevoir plusieurs éléments qui donneront accès à ce type de subvention.

Il y a trois ans, la CDPQ Infra a vu le potentiel de ce site et l'a placé dans la réserve pour fins publiques pour deux ans. Aujourd'hui, cette réservation est terminée. Les propriétaires qui possèdent le terrain depuis 2015 ne semblent pas vouloir construire un autre édifice pour le moment. Depuis 2004, l'entreprise les Résidences Soleil est propriétaire du Manoir St-Léonard, qui se trouve de l'autre côté du boulevard métropolitain, est également propriétaire de ce terrain depuis 2015.

L'affectation du sol du site à l'étude est dans un secteur d'emploi et autorise la construction d'un bâtiment de dix étages et comprend les usages de bureaux et de commerces avec de l'équipement collectif ou institutionnel. Une demande de dérogation sera donc nécessaire si l'on y développe du logement social.

## INCONVÉNIENTS

Le terrain n'est pas en vente et est vacant depuis près de 16 ans. Les propriétaires attendent peut-être l'arrivée de la station de métro Lacordaire (nom provisoire) pour vendre ou y construire un autre immeuble pour personnes âgées. La valeur du terrain est déjà élevée, il y a deux ans, selon les données de Montréal sur l'évaluation foncière, le terrain valait plus de quatre millions de dollars. D'ici 2030, la valeur de ces lots aura grandement augmenté et il est possible que le budget pour les acheter ne soit pas suffisant, il faudra donc négocier. Pour finir, le terrain est vacant depuis environ 16 ans. Toutefois, il semble que la zone possède toujours des éléments appartenant à l'ancien bâtiment (exemple à la figure 48). Celui-ci devra être décontaminé avant d'y construire un immeuble.



Élément de l'ancien bâtiment laissé sur le lot 5.9

Source : Sarah Armstrong-Dugas. (2023).

## 5.10 LOT RUE BÉLANGER

(DOMAINE CHOISY)



Identification du lot rue Bélanger sur le Domaine Choisy

Source : Ville de Montréal. (s.d.). Ma carte interactive. <https://spectrum.montreal.ca/>.  
Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 18 septembre 2023.

## PROFIL

**Numéro de lot :** 6410357

**Affectation principale :** Habitation

**Affectation du sol :** Secteur résidentiel

**Utilisation du sol :** Terrain vacant et non exploité

**Superficie du terrain approximative<sup>9</sup> :** 1036,66 m<sup>2</sup>; **Mesure frontale approximative :** 34,60 m

<sup>9</sup> Les mesures de ce lot ne sont pas fournies dans l'évaluation foncière. Les données disponibles sont l'ensemble des propriétés, ce qui représente un total de 15 lots.



## ZONAGE

**Plan zonage :** Zone H02-22

**Autres détails :** Le lot (6410358) qui encadre le terrain appartient au même propriétaire. Afin de démolir l'une des parties du bâtiment jumelé, ils ont dû diviser le cadastre en quatre.

**Densité :** Peut accueillir un bâtiment d'un à trois étages hors-sol; implantation isolée ou jumelée; taux d'implantation au sol moyen

**Hauteur en étage :** min. 2 et max. 3

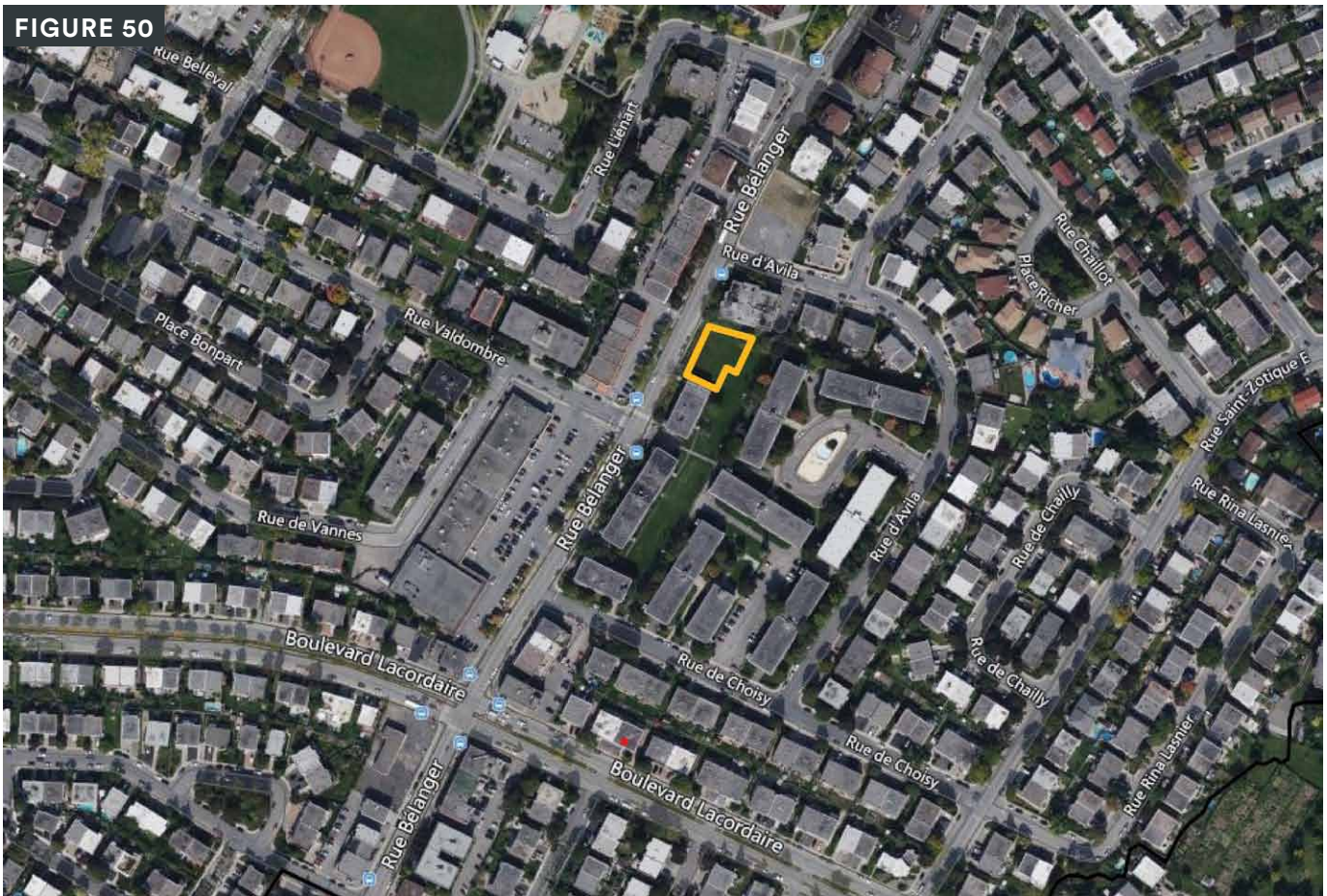
**Marges (min.) :**

Avant : 6,05 m

Latéral d'un côté : 4,55 m

Latéral de l'autre côté : 4,55 m

Arrière : 12,15 m



**FIGURE 50**

Vue aérienne du lot 5.10 et de ses environs

Source : Ville de Montréal. (s.d.). Ma carte interactive. <https://spectrum.montreal.ca/>.  
Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 18 septembre 2023.

## MOBILITÉ

**Autobus :** 95, 32 et 355

**Méto :** Selon Google Maps, le lot se trouve à 12 minutes à pied de la future station Lacordaire (nom provisoire).

**Voiture :** Le lot se trouve en face de l'artère secondaire de la rue Bélanger et rejoint une autre artère secondaire populaire de la rue Lacordaire.

**Vélo :** Il n'y a aucune piste cyclable à proximité.

## INFORMATIONS RELIÉES À LA VENTE

**Terrain en vente :** Non

**Valeur du terrain (juillet 2021) :** Selon l'évaluation foncière, la valeur de l'ensemble des propriétés et du terrain est de 53 200 000 \$.

## PROPRIÉTAIRE

**Nom :** *Montreal IV value-add holdings Limited*

**Statut aux fins d'imposition scolaire :** Personne morale

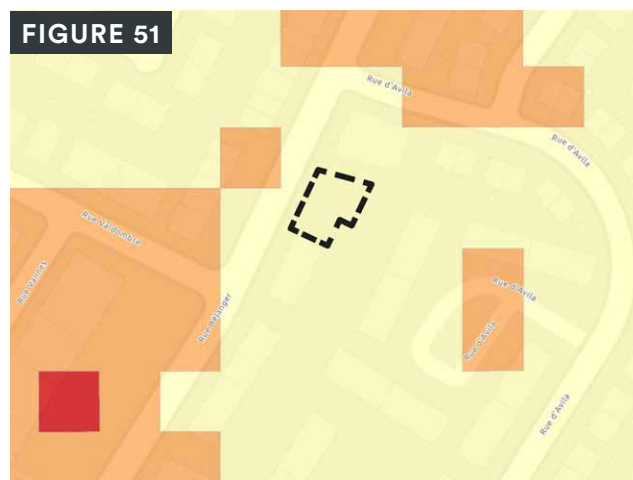
**Date d'inscription au rôle :** 2021-08-03

L'ensemble des propriétés et du terrain appartient à la société de gestion, développement, construction et investissement Cogir. La direction est divisée en cinq catégories. La haute direction est formée de neuf personnes. La division Développement immobilier et construction possède deux présidents (Marc Doré et Stéphane Côté), trois vice-président.es et un co-chef.

## CANOPÉE & ÎLOT DE CHALEUR

En 2019, la température du lot était proche de la moyenne de l'environnement (en jaune à la figure 51), mais restait relativement chaude. Des zones près du terrain à l'étude sont considérées à risque de devenir des îlots de chaleur (en orange à la figure 51). Le pourcentage de canopée par aires de diffusion se trouvait entre 15% à 25% (en vert pâle à la figure 52). Il y a des chances que ce résultat n'a pas changé, puisque l'espace n'a pas subi de travaux et n'a pas été aménagé, depuis la démolition du bâtiment.

FIGURE 51



Zones vulnérables aux îlots de chaleur du lot 5.10 en 2019

Source : Ville de Montréal. (2022). Vulnérabilité aux aléas climatiques de l'agglomération de Montréal. Îlot de chaleur en 2019. Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 12 septembre 2023.

FIGURE 52



Pourcentage de canopée dans le secteur du lot 5.10 en 2019

Source : Ville de Montréal. (2022). Vulnérabilité aux aléas climatiques de l'agglomération de Montréal. Pourcentage de canopée par îlots de diffusion en 2019. Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 12 septembre 2023.



## ANALYSE

## POTENTIELS

Par sa proximité aux logements du Domaine Choisy, l'accessibilité pour les services serait grandement améliorée. Selon le rapport d'enquête sur le Domaine Choisy (en mars 2023), réalisée par CSL, 65% des résident.es y résident depuis moins de cinq ans et une majorité est des immigrant.es. De plus, 69,5% des ménages du Domaine Choisy ne connaissaient aucune ressource et aucun service disponible dans le quartier. La présence d'une ressource communautaire favoriserait la sensibilisation et contribuerait fortement à la qualité de vie de ces résident.es. Un projet RUI<sup>10</sup> sur l'ensemble des lots pourrait compléter le projet.

En outre, ce lot se trouve à quelques rues du cœur de Saint-Léonard. Afin d'y accéder, les citoyen.nes ont plusieurs possibilités. La station de métro Lacordaire (nom provisoire) sera située à quelques minutes du lot et plusieurs autobus utilisent les rues qui sont à proximité du site. D'ailleurs, un bon nombre d'organismes sont situés sur la rue Jean-Talon Est ou près de la rue Jarry, ils seront donc bien desservis.

## INCONVÉNIENTS

Malgré la réalisation d'un stationnement intérieur, le bâtiment ne sera pas très grand. Il ne pourra pas dépasser trois étages hors-sols et le taux d'implantation au sol est de moyenne densité. Par sa proximité à l'un des bâtiments du Domaine Choisy, l'implantation devra être isolée. Il devra avoir une mesure frontale similaire aux bâtiments construits à proximité, soit environ 34,60 mètres. Une terrasse ou un espace public vert ne sera pas possible sans l'autorisation du propriétaire. Selon la grille des usages et des normes de zonage, le lot peut accueillir qu'un bâtiment à usage résidentiel. Il sera donc nécessaire de faire une dérogation mineure ou déposer un PPCMOI, dépendant du projet.

Comme évoqué plus tôt, le lot appartient à la société Cogir. Le terrain n'est pas en vente et il est possible que le propriétaire ait déjà un projet en élaboration. L'évaluation foncière révèle la valeur de l'ensemble des lots du Domaine Choisy, il est difficile d'estimer la valeur du terrain convoité.

FIGURE 53



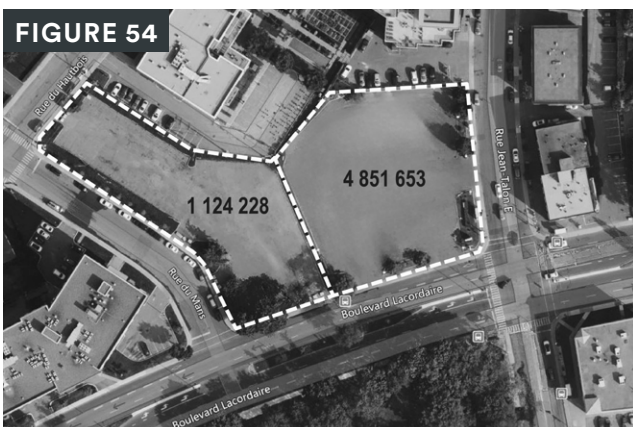
Vue droite du lot vacant 5.10

Source : Sarah Armstrong-Dugas. (2023).

<sup>10</sup> Zone subissant une revitalisation urbaine intégrée.

## IDÉALISATION

Selon l'analyse cinq terrains sont ressortis : Les lots 5.2 (future station Lacordaire et ancien commerce), le lot 5.4 (future station Viau), le lot 5.7 (stationnement non officiel près du boulevard Métropolitain Est), le lot 5.8 (5485 boulevard Métropolitain Est) et le lot 5.9 (rue Collerette/ rue Jarry).



**FIGURE 54**  
Lots de la future station Lacordaire et lot vacant (5.2)

Source : Ville de Montréal. (s.d.). Ma carte interactive.  
<https://spectrum.montreal.ca/>.  
Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 20 septembre 2023.



**FIGURE 55**  
Lots de la future station Viau (5.3)

Source : Ville de Montréal. (s.d.). Ma carte interactive.  
<https://spectrum.montreal.ca/>.  
Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 20 septembre 2023.



**FIGURE 56**  
Lot stationnement non officiel près du boulevard Langelier (5.7)

Source : Ville de Montréal. (s.d.). Ma carte interactive.  
<https://spectrum.montreal.ca/>.  
Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 18 septembre 2023.



**FIGURE 57**  
Lot vacant au 5485 boulevard Métropolitain (5.8)

Source : Ville de Montréal. (s.d.). Ma carte interactive.  
<https://spectrum.montreal.ca/>.  
Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 18 septembre 2023.



**FIGURE 58**  
Lots vacants entre les rues Collerette et Jarry (5.9)

Source : Ville de Montréal. (s.d.). Ma carte interactive.  
<https://spectrum.montreal.ca/>.  
Modifié par Sarah Armstrong-Dugas le 18 septembre 2023.

Les lots 5.7, 5.8 et 5.9 semblent de meilleures stratégies, puisque leur réglementation et leur environnement permettent de construire un bâtiment de forte densité. La zone qui accueillera la future station de métro Viau (nom provisoire) ne pourra pas inclure un grand nombre de locaux même s'il est possible de construire un bâtiment de moyenne à forte densité. L'emplacement de la future station Lacordaire (nom provisoire) nécessite l'achat d'un terrain supplémentaire. La construction d'un bâtiment de forte densité alourdirait le paysage urbain et pourrait pénaliser les résident.es du secteur Lacordaire/Jean-Talon Est.

Chaque lot a ses propres défis et planifications à prendre compte. Néanmoins, il est déjà possible de façonner des stratégies afin d'optimiser le potentiel d'aménagement de l'espace choisi du futur immeuble communautaire, selon les besoins des organismes participants. Il est également possible d'entrevoir comment les services offerts par le futur bâtiment bénéficieront aux locataires et à la population transite.

### 6.1 OPTIMISATION DU POTENTIEL RELIÉ À L'EMPLACEMENT POUR LE FUTUR BÂTIMENT COMMUNAUTAIRE

#### 6.1.1 INTÉGRATION ARCHITECTURE

Le nouveau bâtiment devra considérer l'environnement qui l'entoure et les principaux besoins des partenaires, notamment que les locaux aient de la lumière naturelle, grâce à l'installation de plusieurs fenêtres. Il sera possible de s'inspirer de la Maison du sport lors de la conception des plans du futur immeuble.

De plus, l'architecture du bâtiment et l'offre de services devraient prôner la complémentarité et l'inclusion. Les trois terrains possédant un potentiel de conversion sont au centre de matériaux minéralisés et semblent plutôt isolés. L'esthétisme du bâtiment devra donc attirer le regard de la population afin de les inciter à côtoyer le secteur et qu'il reflète l'identité de Saint-Léonard et qu'il soit en harmonie avec le paysage urbain. L'immeuble communautaire devrait avoir un espace public extérieur accessible au public en tout temps. L'aménagement de mobilier urbain est donc crucial afin que les citoyen.nes de Saint-Léonard puissent fréquenter les lieux.

#### 6.1.2 STATIONNEMENT

CSL propose d'aménager un stationnement intérieur ce qui contribue au principe du développement durable dont plusieurs espaces seront réservés aux employé.es et à leurs membres. Tous les lots étudiés dans cette enquête sont à risque ou possèdent des îlots de chaleur. De plus, l'aménagement d'un stationnement extérieur pour vélo sensibiliserait le public et les employé.es à utiliser un mode de transport plus vert. Il pourrait également être installé à l'intérieur du bâtiment à l'abri des intempéries et bénéficiant ainsi d'une meilleure sécurité contre le vol.



### 6.1.3 ACCÈS ET TRANSPORT

Par le type de clientèles des organismes, il est important que le lot choisi soit accessible pour tous. Les trois lots recommandés sont accessibles par plusieurs types de transport. Les zones sont situées près du boulevard métropolitain, d'artères secondaires et collectives, ce qui signifie qu'il sera facile d'y parvenir en automobile. Le réseau de pistes cyclables est peu développé à Saint-Léonard. Les déplacements à vélo s'effectuent en empruntant les rues locales et les artères collectives.

Le transport collectif est très présent dans ces secteurs, ils sont à proximité de nombreuses lignes d'autobus et des édicules des futures stations de métro. En effet, les trois lots se trouveront près de stations de métro Langelier et Lacordaire, une fois qu'elles seront terminées. Le lot boulevard Métropolitain Est (5.7) qui se trouve près du Centre opérationnel Est du SPVM est situé à près de 400 mètres. Selon l'estimation de *Google Maps*, en empruntant les rues locales, la future station Langelier (nom provisoire) est à sept minutes à pied. Tandis que les deux autres lots situés à l'ouest du métropolitain (5.8 et 5.9), ils sont situés à 1,2 km de la future station Lacordaire (nom provisoire). Ce qui équivaut à un trajet d'environ 18 minutes à pied et de dix minutes en autobus (la marche vers l'autobus est comprise dans le temps).

### 6.1.4 ESPACE PUBLIC EXTÉRIEUR

Comme mentionné plus tôt, un espace public extérieur permettrait aux usagers et usagères ainsi qu'aux résident.es du secteur de socialiser dans un environnement sécuritaire et convivial. Le mobilier extérieur pourrait être composé de tables à pique-nique, de bancs avec ou sans dossiers, d'abris urbains, de bennes à rebuts, etc. L'arrivée de nouvelles stations de métro risque d'augmenter le nombre d'itinérants dans l'arrondissement, le design du mobilier devra être inclusif, équitable et propice au développement humain de tout.es les citoyen.nes.

Afin que l'espace public aide à combattre les îlots de chaleur, le projet doit intégrer l'aménagement de plusieurs arbres et végétaux. Ceux-ci créeront un abri naturel contre le soleil et une zone de rafraîchissement dans des zones ayant une température plus haute que la moyenne. Afin de créer un lien entre chaque espace public et une identité pour Saint-Léonard, il est suggéré de prendre en exemple l'Espace citoyen du pavillon Wilfrid-Bastien, les anciens espaces publics, comme la « Prochaine station » ou les « Jardins de Léon » situés aux axes de la rue Jean-Talon Est et du boulevard Lacordaire.



## 6.2 PROPOSITION D'OFFRE DE SERVICES DE L'IMMEUBLE COMMUNAUTAIRE

### 6.2.1 OFFRE POLYVALENTE ET MULTIGÉNÉRATIONNELLE

Dépendant des partenaires intéressé.es à intégrer le nouveau bâtiment, il serait profitable à la population et aux employé.es qui occuperont les lieux de diversifier l'offre de services. Certains équipements et services devraient être disponibles pour l'ensemble des groupes, notamment l'espace de cuisine, les salles de réunion, etc. La logistique de cette organisation devra être faite plus tard.

Voici les offres suggérées, incluant les services fréquemment demandés par les participant.es au questionnaire « Parlons locaux 2023 » :

- Local de cuisine, pouvant accueillir une trentaine de personnes pour des cours ou des ateliers;
- Cuisine collective;
- Café ou marché coop située au rez-de-chaussée et une terrasse accessible par l'espace public extérieur;
- Salle de repos et de socialisation intérieure;
- Coin de lecture avec bibliothèque de type « boîte à livre »;
- Salle d'ordinateur public avec imprimante et numériseur;
- Salle multifonctionnelle avec équipement électronique;
- Salles à louer avec divers équipements pour évènements et réunions dont la dimension peut changer grâce à des paravents isolants.

### 6.2.2 AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE

Afin de promouvoir une vision d'inclusion, certains éléments architecturaux devront être intégrés lors de la conception de ce projet. Tout d'abord, s'il y a des escaliers à l'extérieur du bâtiment, des aménagements devront être installés. Voici quelques éléments qui devront être intégrés pour les personnes ayant une incapacité motrice : des rampes, des mains courantes, des paliers de repos à intervalles réguliers et un parcours alternatif. Il est également recommandé d'ajouter une signalisation pour guider les personnes, portes coulissantes ou automatiques. De plus, pour un aménagement prônant l'accessibilité universelle à l'intérieur du bâtiment, des ascenseurs devraient être installés et être accessibles sur chaque étage. L'immeuble pourrait être équipé de portes automatiques accessibles par cartes ou clés.

### 6.2.3 CONSTRUCTION DURABLE

La construction durable a pour objectif de diminuer les impacts sur l'environnement par le choix des matériaux, la consommation d'énergie, la performance thermique, la gestion des déchets et la consommation d'eau. Il faudrait donc préconiser les matériaux durables et faciles à recycler, limiter la consommation énergétique en utilisant le solaire passif, par l'installation de grandes fenêtres isolantes (thermique et phonique), en direction du sud, l'installation de panneaux solaires, etc. L'objectif étant de maximiser la qualité de vie des personnes fréquentant le lieu et de construire un bâtiment esthétique et chaleureux.

De plus, afin de combattre les îlots de chaleur diffusés par l'environnement urbain, l'aménagement d'un toit vert est recommandé. L'architecture pourrait intégrer une terrasse pour les employé.es afin qu'ils et elles puissent profiter des bienfaits des végétaux et du jardin communautaire qu'ils produisent à court et long terme.

Comme mentionné plus tôt, la bonne gestion des déchets est l'une des stratégies qui promeuvent le développement durable. L'installation de bacs de recyclage et de compostage devrait être intégrée au mobilier, afin que cette pratique devienne chose courante pour la population et les employé.es qui fréquentent l'immeuble.

## CONCLUSION

La revitalisation de la rue Jean-Talon Est et l'aménagement de nouvelles infrastructures offrent une opportunité de développement pour la construction d'un bâtiment communautaire près des nouvelles stations de métro. Le milieu communautaire n'a pas les moyens de se loger correctement et doit faire des sacrifices qui menacent sa mission. En effet, 27 % des organismes font face à une pression croissante des coûts liés à la gestion du lieu physique que ce soit au niveau du loyer ou de locations (entreposage, activités temporaires, etc.) afin de répondre aux besoins croissants de la population.

Selon l'enquête effectuée par CSL, 47,7% des organismes ont besoin d'une à trois pièces, 38% de quatre à six pièces et 14,3% désireraient de sept à douze locaux. Afin de répondre aux besoins des organismes, les lots 5.7 (stationnement non officiel derrière le centre opérationnel Est du SPVM), 5.8 (5485 boulevard Métropolitain Est) et 5.9 (Collerette/Métropolitain Est) devront être à forte densité et avec de nombreux étages et offrir une grande diversité de services.

Les organismes communautaires ont de grands enjeux d'entreposage et n'ont pas de salles assez grandes pour effectuer des réunions ou des conférences. De plus, leurs locaux actuels ne permettent pas de procéder à des rencontres individuelles confidentielles, puisque les bureaux des employé.es sont souvent à aires ouvertes. Certains groupes ont donc besoin de bureaux individuels et fermés. Un besoin fortement énoncé concerne l'aménagement d'une cuisine collective et d'une salle de repos afin d'augmenter la qualité de vie des employé.es.

L'aménagement d'espaces communs et le partage de certains équipements permettront de diminuer certains coûts pour les groupes. Le projet ne pourra se développer et se réaliser sans l'implication des partenaires intéressés afin de démontrer au milieu le sérieux de celle-ci et que les groupes sont fortement engagés dans le maintien et l'amélioration des services offerts à la population. Saint-Léonard est l'un des arrondissements de Montréal qui possède le plus d'îlots de chaleur, il faudra s'assurer de concevoir un projet innovant et aux caractéristiques de développement durable.

## 7.1 RECOMMANDATIONS

Quelques recommandations pour les prochaines étapes :

Obtenir du financement de la Ville de Montréal pour la décontamination des terrains 5.7 (stationnement non officiel derrière le centre opérationnel Est du SPVM) ou 5.9 (lot entre la rue Collerette et le boulevard Métropolitain);

Rencontre des membres intéressé.es au développement du projet afin de discuter des prochaines étapes de projets et choisir un lot;

Favoriser le développement d'un bâtiment mixte et multifonctionnel aux caractéristiques durables, vertes et inclusives;

Appui de la ville de Montréal et de l'Arrondissement lors de nos demandes de dérogations aux règlements d'urbanisme. Certains lots nécessitent le dépôt d'un PPCMOI, il est donc impératif que la Ville soutienne le milieu communautaire en facilitant cette transition;

Engagement de la ville de Montréal pour la création d'un fond de réserve pour le milieu communautaire afin que les organismes communautaires aient la priorité lors de ventes de bâtiment et de terrain;

Engagement de la ville de Montréal à favoriser l'inclusion de locaux communautaire dans tout grand projet de développement;

Demander à la ville de Montréal de réserver les sites des édicules de métro de la ligne bleue à des fins sociales et collectives grâce à la cession des droits aériens pour le développement de locaux communautaires, de logement social et d'équipements collectifs.



# BIBLIOGRAPHIE

Arrondissement de Saint-Léonard et Provencher\_Roy. (mai 2021). *Programme particulier d'urbanisme Jean-Talon Est*. [PDF]. pp.94. Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises. [http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN\\_URBANISME\\_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PPU\\_JEAN\\_TALON\\_EST\\_0.PDF](http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/PLAN_URBANISME_FR/MEDIA/DOCUMENTS/PPU_JEAN_TALON_EST_0.PDF)

Bâtir son quartier. (2023). Développement de projets non résidentiels ou mixtes. *Expertises*. <https://www.batirsonquartier.com/expertise/projets-non-residentiels/>

Bureau de la transition écologique et de la résilience. (2019). *Vulnérabilité aux aléas climatiques de l'agglomération de Montréal*. Récupéré de <https://bter.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=157cde446d8942d7b4367e2159942e05>

Canada Corporation Directory. (2023). *Canada company registered*. Récupéré le 9 août 2023 de <https://www.canadacompanyregistry.com/REGISTERED>

Centris. (2023). *Terrain à vendre. Rue Jarry E., Montréal (Saint-Léonard)*. Récupéré en ligne le 2 juillet 2023 de <https://www.centris.ca/fr/terre~a-vendre~montreal-saint-leonard/25049112?view=Summary&uc=1>

Cogir Immobilier, SEC. (s.d.). *Domaine Choisy*. Récupéré en ligne le 28 août 2023 de [https://www.cogir.net/immeuble-residentiel-montreal/1534-domaine-choisy.html?utm\\_source=fidelitix&utm\\_medium=sem&gclid=Cj0KcQjwi7GnBhDXARIsAFLvH4mNPk76LQPQZ4upVSDsUINDPcphOYTfrLKrRpM7pWk5dR7-QxDXl80aApmYEAALw\\_wcB](https://www.cogir.net/immeuble-residentiel-montreal/1534-domaine-choisy.html?utm_source=fidelitix&utm_medium=sem&gclid=Cj0KcQjwi7GnBhDXARIsAFLvH4mNPk76LQPQZ4upVSDsUINDPcphOYTfrLKrRpM7pWk5dR7-QxDXl80aApmYEAALw_wcB)

Communauté Métropolitaine de Montréal. (2013). *Carte du Réseau artériel métropolitain*. [Carte]. [https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2019/02/RAM\\_classes\\_2013.pdf](https://cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2019/02/RAM_classes_2013.pdf)

Corriveau, J. (20 février, 2023). Québec n'exclut pas de connecter le REM de l'Est au centre-ville après coup. *Le Devoir*. <https://www.ledevoir.com/societe/transports-urbanisme/782494/quebec-n-exclut-pas-une-connexion-au-centre-ville-pour-le-rem-de-l-est-dans-une-phase-ulterieure>

Entreprise Québec. (s.d.). *Entreprises Québécoises. 9253-0732 QUÉBEC INC*. Récupéré en ligne le 3 juillet 2023 de <https://www.quebecentreprises.com/9253-0732-qu-bec-inc-73qc/>

Gaurrand-Paradot, M. (2023, 31 mai). Le réseau cyclable de Saint-Léonard ne sera plus coupé du reste de Montréal. *Journal Metro*. <https://journalmetro.com/local/saint-leonard/3088257/le-reseau-cyclable-de-saint-leonard-ne-sera-plus-coupe-du-reste-de-montreal/>

Gouvernement du Québec. (2023). *Cadastre du Québec*. Récupéré le 3 août 2023 de <https://www.quebec.ca/habitation-et-logement/information-fonciere/cadastre/consulter-cadastre>

Médias Transcontinental S.E.N.C. (2023). *Le portail du bâtiment durable au Québec. Valusol Inc*. Récupéré en ligne le 3 juillet 2023 de <https://www.voirvert.ca/outils/eco-411/valusol-inc>

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (2010). Équipements et services à caractère culturel, récréatif et social. *Guide La prise de décision en urbanisme*. Gouvernement du Québec. <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/intervention/equipements-et-services-a-caractere-culturel-recreatif-et-social/>

Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. (2010). *Guide La prise de décision en urbanisme. Règlement sur les projets particuliers de construction*. Gouvernement du Québec. <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglement-sur-les-projets-particuliers-de-construction/>

Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs. (2023). *La protection des terrains et leur réhabilitation en cas de contamination*. Gouvernement du Québec. Récupéré en ligne le 30 août 2023 de <https://www.environnement.gouv.qc.ca/sol/terrains/protection.htm>

Ministère de la Famille/Direction générale des opérations régionales. (2018, mai). *Registre Ventes d'actions et ventes d'actifs conclues de garderies subventionnées. Transactions conclues pour l'année 2016-2017 (1<sup>er</sup> avril 2016 au 31 mars 2017)*. Gouvernement du Québec. [PDF]. <https://www.mfa.gouv.qc.ca/fr/publication/Documents/registre-ventes-action-actifs-2016-2017.pdf>

Observatoire canadien sur l'itinérance. (2014). *NIMBY (Pas dans ma cour)*. Récupéré le 3 août 2023 de <https://www.rondpointdelitinérance.ca/solutions/nimby-pas-dans-ma-cour>

Remax. (2023). *Rue Jarry E., Montréal (Saint-Léonard)*. Récupéré en ligne le 2 juillet 2023 de <https://www.remax-quebec.com/fr/proprietes/terrain-a-vendre/rue-jarry-e-st-leonard-25049112>

Service Québec. (2023, 27 juillet). *Registraire des entreprises du Québec*. Gouvernement du Québec. <https://www.quebec.ca/entreprises-et-travailleurs-autonomes/obtenir-renseignements-entreprise/recherche-registre-entreprises/accéder-registre-entreprises>

Soverdi. (2023). *Soverdi. Pour une forêt urbaine au service de la santé*. Récupéré le 3 juillet 2023 de <https://soverdi.org/accueil/accueil#accueil>

Société de transports de Montréal. (2023). *Prolongement ligne bleue*. [https://www.stm.info/fr/a-propos/grands-projets/grands-projets-metro/prolongement-ligne-bleue#id\\_premiere](https://www.stm.info/fr/a-propos/grands-projets/grands-projets-metro/prolongement-ligne-bleue#id_premiere)

St-Louis, A. (2021). *Accessibilité universelle : la conception d'environnements pour tous*. *OPUS*. Juillet(6). Institut national de santé publique du Québec. [PDF]. <https://www.inspq.qc.ca/sites/default/files/publications/2775-accessibilite-universelle-conception-environnements.pdf>

Transgesco. (2023). *Transgesco s.e.c*. Récupéré en ligne le 1<sup>er</sup> août 2023 de <https://transgesco.ca/>

Tribunal administratif du Québec section des affaires immobilières. (2021, 8 mars). *Avis d'imposition d'une réserve. Numéro 26 116 248*. Gouvernement du Québec. Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles. [PDF]. Récupéré le 10 juillet 2023 de <https://www.transports.gouv.qc.ca/fr/ministere/acces-information-renseignements-personnels/documents-reglement-diffusion/demande-acces/Documents/2021/06/DA-2021-2022-00038-6%202020%2068034-avis-de-reserve-publie.pdf>

Ville de Montréal. (2012). *Partie 2 : Chapitre 23. Arrondissement de Saint-Léonard. Plan d'urbanisme de Montréal*. [PDF]. [http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?\\_pageid=2761,142423894&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://ville.montreal.qc.ca/portal/page?_pageid=2761,142423894&_dad=portal&_schema=PORTAL)

Ville de Montréal. (2023, 16 mai). *Réseau cyclable de la Ville de Montréal*. [Carte interactive]. <https://services.montreal.ca/cartes/pistes-cyclables#>

Ville de Montréal. (2023, 25 mai). *Ville de Saint-Léonard. Règlement de zonage*. (1886). ch. 3. [PDF]. <https://montreal.ca/reglements-municipaux/recherche/60d7f1abfd653109c85a669b>

Ville de Montréal. *Données ouvertes. Canopée*. Récupéré le 4 juillet 2023 de <https://donnees.montreal.ca/dataset/canopee>

Ville de Montréal. *Données ouvertes. Îlots de chaleur*. Récupéré le 4 juillet 2023 de <https://donnees.montreal.ca/dataset/ilots-de-chaleur>

# MÉDIAGRAPHIE

Communauté métropolitaine de Montréal. (août 2019). *Photographies aériennes de Saint-Léonard*. Gouvernement du Québec. Récupéré en ligne le 13 septembre 2023 de <https://appli.foncier.gouv.qc.ca/Infolot/CarteInteractive/Bureau?g=35ad85d1-9b63-440b-9a1e-e15264faf58e>

Google Maps. (2023). [Capture d'image de la rue Peugeot vers terrain en octobre 2020]. Récupéré le 13 juillet 2023 de <https://www.google.com/maps/>

Université du Québec à Montréal et Ville de Montréal. (2019). *Vulnérabilité aux aléas climatiques de l'agglomération de Montréal*. Bureau de la transition écologique et de la résilience. <https://bter.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=157cde446d8942d7b4367e2159942e05>

Ville de Montréal. (s.d.). Données ouvertes. *Canopée*. Récupéré le 4 juillet 2023 de <https://donnees.montreal.ca/dataset/canopee>

Ville de Montréal. (s.d.). Données ouvertes. *Îlots de chaleur*. Récupéré le 4 juillet 2023 de <https://donnees.montreal.ca/dataset/ilots-de-chaleur>

Ville de Montréal. (s.d.). *Ma carte interactive*. Récupéré le 5 juin 2023 de <https://spectrum.montreal.ca/connect/analyst/mobile/#/main?mapcfg=-%20Saint-L%C3%A9onard>

## ANNEXE 1

# LEXIQUE

### DÉFINITION

#### CADASTRE

« Registre public qui représente, sur un plan, les propriétés foncières du Québec. »

*Source : Gouvernement du Québec. (2023).*

#### CANOPÉE

Étendue du couvert végétal formé par les arbres sur le territoire. La canopée est la sommation des projections au sol de chaque couronne d'arbre ou groupe d'arbres de plus de 3 mètres de hauteur. Elle est représentée en surfaces, même pour les arbres isolés.

*Source : Ville de Montréal. (2023).*

#### ÎLOT DE CHALEUR

On qualifie un îlot de chaleur selon la différence de températures observée entre deux milieux environnants à un même moment. Les différents écarts de température s'expliquent principalement par le type d'aménagement du sol comme la couverture végétale, l'imperméabilité des matériaux et les propriétés thermiques des matériaux.

*Source : Ville de Montréal. (2023).*

#### LOT

« Un numéro de lot permet d'identifier distinctement chaque propriété et c'est à ce numéro que font référence les actes (titres de propriété, hypothèques, servitudes, etc.) inscrits au Registre foncier. Le numéro de lot devient ainsi la clé d'accès commune du cadastre et du registre foncier. Notez que le numéro de lot est également indiqué sur le compte de taxes produit par les municipalités. »

*Source : Gouvernement du Québec. (2023).*

#### PAS DANS MA COUR (PDMC)

« Phénomène selon lequel les résident.es d'un quartier décrivent un nouveau développement (ex.: un abri, des logements abordables, une maison collective) ou le changement d'occupation d'un développement existant comme inadéquat ou indésirable dans leur quartier. »

*Source : Observatoire canadien sur l'itinérance. (2014).*

#### TERRAIN VACANT

Espace de terrain non aménagé et non exploité.



## ACRONYMES

**PIIA** : Plan d'implantation et d'intégration architecturales

**PPCMOI** : Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

**PPU** : Plan particulier d'urbanisme

**PU** : Plan d'urbanisme

## CATÉGORIES D'AFFECTATION DU SOL UTILISÉES DANS CE DOCUMENT, SELON LE PLAN D'URBANISME DE MONTRÉAL (2012), SECTION ARRONDISSEMENT DE SAINT-LÉONARD

### SECTEUR D'EMPLOIS

Aires à vocation économique comportant principalement des activités à caractère industriel ou commercial. Les secteurs d'emplois correspondent à des aires où l'habitation est exclue.

*Composantes : Immeubles industriels; Immeubles à bureaux; Immeubles commerciaux; Équipements collectifs ou institutionnels.*

### SECTEUR RÉSIDENTIEL

Aires à vocation principalement résidentielle comportant aussi des portions mixtes, notamment des rues de commerces et d'habitation.

*Composantes : Logements; Commerces; Équipements collectifs ou institutionnels; Équipements et constructions requis pour la mise en service du réservoir d'eau potable souterrain existant dans le parc local Étienne-Desmarteau.*

### SECTEUR MIXTE

Aires diversifiées comportant une composition variée d'activités et de l'habitation. Plusieurs de ces secteurs recouvrent des aires présentant un potentiel d'intensification du nombre de logements ou du nombre d'emplois.

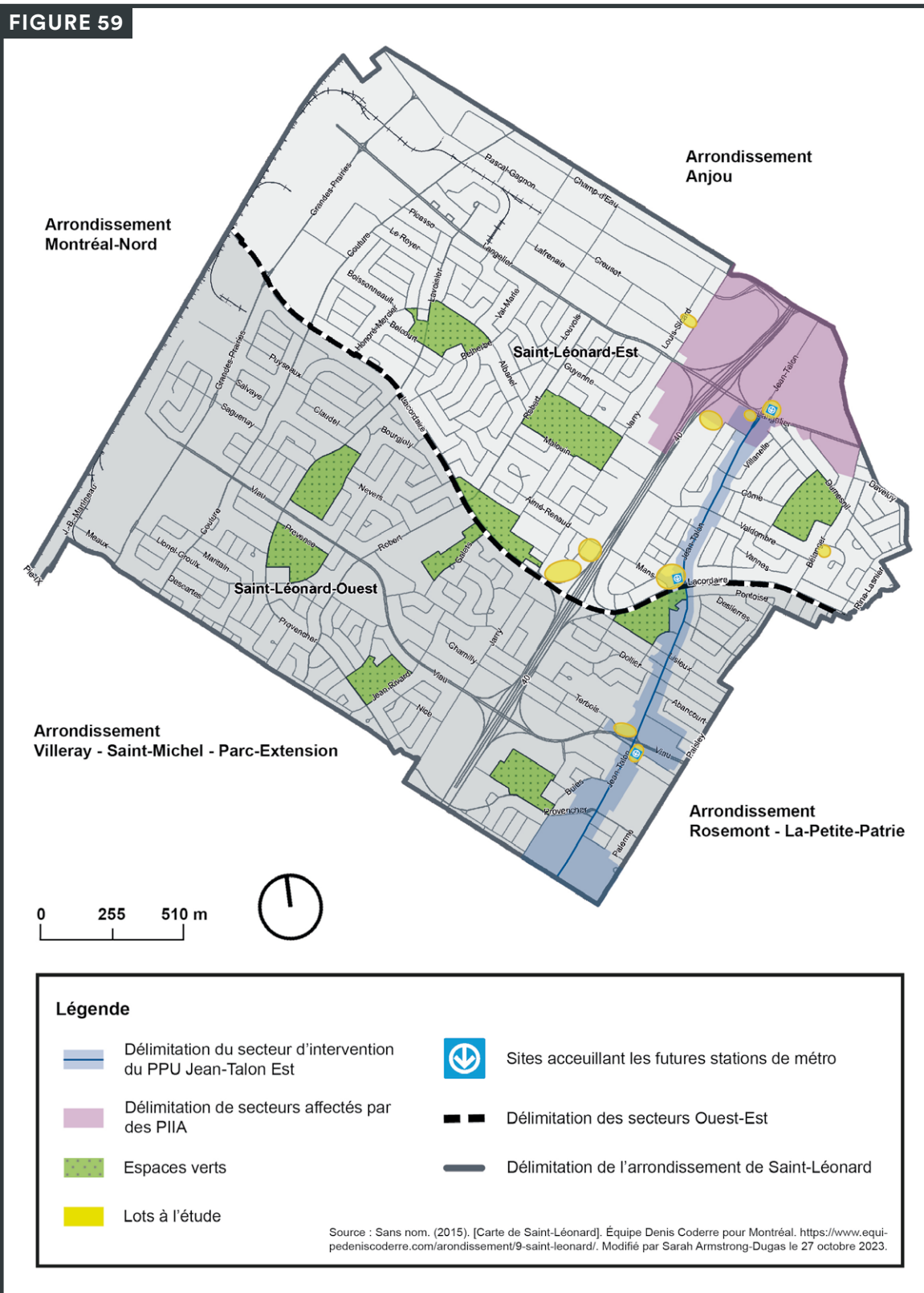
*Composantes : Logements; Commerces; Immeubles à bureaux; Immeubles commerciaux; Immeubles comportant de l'industrie légère; Équipements collectifs ou institutionnels.*

*Note : La réglementation définit les zones et détermine les usages autorisés dans chacune selon la nature des milieux, notamment de manière à assurer l'interface entre les ensembles à dominance résidentielle et les zones d'activités plus intensives.*

Source : Ville de Montréal. (mai 2012). Partie 2 : Chapitre 23. Arrondissement de Saint-Léonard.  
*Plan d'urbanisme de Montréal.* [PDF]. Récupéré de <http://ville.montreal.qc.ca/>

## ANNEXE 2

# CARTE DE L'ENSEMBLE DES LOTS INTÉRESSANTS POUR ACCUEILLIR UN BÂTIMENT COMMUNAUTAIRE



## ANNEXE 3

# QUESTIONNAIRE PARLONS LOCAUX

### A. IDENTIFICATION

**1. Quelles sont les coordonnées de votre organisme?** (Les informations suivantes ne seront pas divulguées au public. La collecte de celles-ci sert à nous assurer qu'un seul sondage par organisme soit complété.)

**1.1. Quel est le nom de l'organisme que vous représentez?**

**1.2. Prénom et nom du répondant.e**

**1.3. Courriel du répondant.e**

**1.4. Est-ce que l'organisme possède un local physique à Saint-Léonard?**

**1.4.1. Si vous avez un local, quelle est l'adresse de l'organisme?**

**1.4.2. Quel est le code postal?**

**2. Est-ce que ces situations concernent votre organisme?**

- L'organisme n'est pas enregistré à titre d'organisme à but non lucratif.
- Les activités de l'organisme sont principalement dans le domaine du sport et du loisir.
- L'organisme n'occupe aucun lieu physique dédié à l'exécution de sa mission.
- La totalité des activités de l'organisme a lieu en mode virtuel ou en télétravail.
- La mission de l'organisme est étroitement liée à une religion donnée.
- Plus de la moitié des revenus annuels de l'organisme viennent de la vente de biens ou de services.
- Aucun de ces éléments ne s'applique à mon organisme.

### B. PROFIL GÉNÉRAL DE L'ORGANISME

**3. Quelle est l'année de fondation de votre organisme?**

**4. Depuis combien d'années votre organisme est-il logé dans ce lieu physique principal?**

**5. En plus de ce lieu occupé par l'organisme, y a-t-il d'autres espaces ou points de services qui accueillent les activités de votre organisme?**

- Non
- Non, mais nous louons des espaces (\$)
- Oui, et mon organisme assume la totalité ou une grande partie des charges financières reliées à l'exploitation des points de services.
- Oui, mais l'organisme n'assume pas les charges financières reliées à l'exploitation des autres points de services.
- Oui, mon organisme loue des espaces gratuits à l'Arrondissement
- Oui, dans le Centre de services scolaire de la Pointe-de-l'Île (CSSPI)

**5.1. Si vous avez répondu " Oui, et mon organisme assume la totalité ou une grande partie des charges financières reliées à l'exploitation des points de services", combien de sites en tout (en incluant le lieu principal d'activité)?**

## C. CHAMPS D'INTERVENTION SECTORIELLE DE L'ORGANISME

7. Quelle est votre clientèle cible?

8. Quels sont les principaux champs d'intervention de votre organisation?

- Réfugié, immigration
- Soutien aux collectivités et à l'action communautaire
- Sécurité alimentaire
- Santé mentale
- Personnes âgées
- Jeunesse
- Itinérance
- Famille
- Environnement et transition socio-écologique
- Éducation
- Déficience physique et sectorielle
- Déficience intellectuelle
- Défense des droits sociaux
- Culture
- Conditions de vie des femmes
- Concertation
- Autochtone
- Autre (*précisez s.v.p.*)

## D. STATUT PROPRIÉTAIRE OU LOCATAIRE DE L'ORGANISME

9. L'organisme est-il propriétaire du ou des immeubles ou lieux physiques dans lesquels il mène ses activités?

- Non, nous sommes locataires.
- Oui, l'organisme est propriétaire.
- Nous sommes logés gratuitement dans un pavillon/local de l'arrondissement
- En partie, nous gérons une propriété partagée.
- En partie, nous détenons un contrat d'emphytéose\* pour l'espace occupé.
- En partie, nous disposons d'une entente d'usufruit\*\*.

\* *bail de longue durée (18 à 99 ans) moyennant paiement d'une redevance modique.*

\*\* *le droit de jouir d'un bien sans en être propriétaire et à condition d'en assurer la conservation, c'est-à-dire l'entretenir.*

**Si le ou la participant.e à répondu.e « locataire »**

**A9.1. De quel type est cette propriété actuellement?**

- Privée (particulier ou entreprise)
- Scolaire ou ministère provincial
- Lieux de culte
- Municipale ou paramunicipale (Se dit de tout ce qui, tout en conservant une certaine autonomie dans les statuts et la gestion, dépend d'une municipalité.)
- Coopérative ou OBNL
- Autre (*précisez le statut du propriétaire de l'adresse où vous logez s.v.p.*)

**A9.2 Quelle est la durée de votre bail ou contrat de location actuel?**

- Au mois
- 1-2 ans
- 3-4 ans
- 5-7 ans
- 8-10 ans
- 11-15 ans
- Plus de 16 ans
- Je ne sais pas
- Indéterminé
- Autre (*précisez s.v.p.*)



### A9.3 Dans quelle mesure êtes-vous satisfait des conditions d'occupation?

	Très satisfait	Assez satisfait	Neutre	Assez insatisfait	Très insatisfait	Je ne sais pas
Durée du bail et possibilité de prolongement						
Entretien de la structure du bâtiment par le propriétaire ou par ses représentants						
Prix du loyer						
Accessibilité (ex. clé du local, réservations de salles, etc.)						
Espace des locaux						

#### A9.3.1 Souhaitez-vous ajouter des précisions quant à votre satisfaction des conditions d'occupations?

#### A9.4 L'organisme fait-il face à une menace de reprise de ses locaux par le propriétaire?

- Non
- Oui, mais on ne connaît pas l'échéance de la reprise par le propriétaire.
- Oui, et on connaît l'échéance de la reprise. (*Précisez la date s.v.p.*)

#### A9.5 L'organisme fait-il face à un autre type de menace quant à son bail, contrat de location ou à l'utilisation de son lieu physique?

- Non
- Oui

#### A9.5.1 Si vous avez répondu "oui", de quelle(s) menace(s) s'agit-il?

### Si le ou la participant.e a répondu.e « propriétaire »

#### B9.1 Quelle est la structure de votre propriété actuellement?

- Organisme propriétaire sans espace excédentaire locatif
- Organisme propriétaire et gestionnaire qui sous-louent des espaces excédentaires
- Coopérative
- Autre

#### B9.1.1 Si vous avez répondu "autre", comment qualifiez-vous la structure de votre propriété?

#### B9.2 Partagez-vous la structure de propriété avec d'autres co-propriétaires?

- Non
- Oui
- Je ne sais pas

#### B9.3 Quand l'organisme a-t-il acquis l'immeuble ou le lieu physique qu'il occupe? (*Veillez préciser l'année*)

#### B9.4 L'immeuble ou le lot que vous occupez est-il soumis à des normes particulières liées au patrimoine ou à l'architecture?

- Non
- Oui, le bâtiment présente des aspects patrimoniaux à préserver.
- Oui, la zone présente des normes d'intégration architecturale à respecter.
- Je ne sais pas

**B9.5 De quelle manière, s'il y a lieu, le fait d'être propriétaire, ou co-propriétaire, de vos locaux impacte-t-il votre situation d'organisme?**

	Très positivement	Assez positivement	D'aucune manière	Assez négativement	Très négativement	Je ne sais pas
Réalisation de la mission						
Situation financière de l'organisme						
Responsabilités de gestion et de coordination						

**B9.5.1 Souhaitez-vous ajouter des précisions?**

**E. FRAIS D'HÉBERGEMENT ET REVENUS**

**10. En vous basant sur le dernier bilan financier de l'organisme, veuillez fournir une estimation des coûts annuels moyens directement liés au lieu physique de l'organisme? Si votre loyer inclut certains frais, ou si votre organisme n'assume pas ces dépenses, écrivez zéro (0) dans les catégories.**

- Loyer/Remboursement d'un prêt hypothécaire et des intérêts \_\_\_ \$
- Travaux d'entretien réguliers \_\_\_ \$
- Frais de rénovations \_\_\_ \$
- Frais énergétiques (*électricité, gaz naturel, etc.*) \_\_\_ \$
- Taxes foncières municipales \_\_\_ \$
- Assurances liées au bâtiment (*excluant les assurances collectives ou les assurances administrateurs*) \_\_\_ \$
- TPS et TVQ payées sur le loyer (*taxes à la consommation s'appliquent aux baux commerciaux*) \_\_\_ \$
- Tout autre coût associé aux opérations du lieu physique de l'organisme \_\_\_ \$

**10.1 Si vous avez répondu « Tout autre coût », décrivez brièvement ses dépenses.**

**11. En vous basant sur le dernier bilan financier de l'organisme, quelle est l'estimation du budget annuel de l'organisme?**

**12. Quelle description rejoint le mieux la situation financière de l'organisme?**

- La situation financière et les coûts liés au lieu physique de l'organisme sont stables et prévisibles.
- L'organisme fait face à une pression croissante des coûts liés à la gestion du lieu physique et cela pourrait possiblement affecter l'exécution de la mission de l'organisme dans le futur.
- L'organisme fait face à une pression indue des coûts liés à la gestion du lieu physique et cela brime l'exécution de la mission de l'organisme.
- Les coûts liés à la gestion du lieu physique sont tels que l'organisme est dans l'obligation de prendre des décisions structurelles importantes.

**12.1 Avez-vous des commentaires à ajouter pour compléter votre réponse?**

**13. En vous basant sur le dernier bilan financier de l'organisme, quelles sont les sources de financement de l'organisme et quels sont leurs apports pour la réalisation de votre mission?**

	Source principale et structurante	Source importante	Source modeste et complémentaire	Pas une source pour l'organisme	Je ne sais pas
Subvention à la mission					
Subvention salariale					
Subvention gouvernementale pour un ou des projets à durée déterminée					
Fondations/ Campagne de levée de fonds					
Contributions de membres ( <i>ex. membership</i> )					
Ventes de biens et services					

**13.1 Avez-vous d'autre(s) source(s) de financement?**

## F. DESSERTE ET FRÉQUENTATION DE L'ORGANISME

**14. Combien de personnes votre organisme emploie-t-il annuellement à temps plein, à temps partiel ou de manière saisonnière?** (Les embauches et la gestion des ressources humaines peuvent avoir été affectées durant la pandémie. Au meilleur de vos connaissances, merci de nous fournir les prévisions régulières.)

**15. Quels sont les modes d'organisation de travail des employé.es?**

- Sur le terrain
- Hybride
- Au bureau
- À la maison

**16. Combien de personnes peuvent être accueillies dans ce ou ces locaux?**

## G. CARACTÉRISTIQUES ET CONDITIONS

**17. Selon vous, est-ce que le local de votre organisme est bien situé?**

- Non
- Oui

**17.1 Précisez s.v.p.**

**18. Quels sont les principaux défis ou les défauts du lieu physique occupé qui sont le plus contraignant pour votre organisme ou qui entravent l'exécution de votre mission?**

- Aucun défi ou défaut majeur
- Taille ou grandeur du lieu physique (exemple : Les espaces utilisés ne sont pas adaptés à la mission de l'organisme, une autre salle aidera lors de rencontres privées, etc.)
- Salubrité et sources de contamination (exemple : Plomb dans l'eau, présence de moisissure, gestion de déchets, etc.)
- Infrastructure et structure du bâtiment (exemple : Isolation, chauffage, électricité, fondations, plomberie sont défectueux de façon récurrente ou depuis longtemps.)
- Emplacement (exemple : la situation géographique est éloignée des usagers et usagères desservis, la desserte du transport en commun fait défaut, etc.)
- Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (exemple : l'édifice ou les locaux ne permettent pas d'accueillir certaines personnes avec des limitations fonctionnelles.)
- Autre (*précisez s.v.p.*)

**18.1 Fournissez une explication des raisons qui font que ce défi/défaut du lieu physique brime la mission de votre organisme.**

**19. Si vous aviez à déménager, dans quel secteur de Saint-Léonard aimeriez-vous avoir un local communautaire?**

**19.1 Précisez le choix s.v.p.**

**20. Selon vous, quel(s) partenaire(s) devrai(en)t être situé(s) dans le même immeuble que votre organisme?**

**20.1 Spécifiez-le ou les choix s.v.p.**

**21. Combien de salles auriez-vous réellement besoin (exemple : salle de conférence/rencontre, salle de repos, salle de travail principal, accueil, etc.)?**

**22. Quel type d'espace intérieur auriez-vous besoin?**

- Salle de sport
- Salle de repos
- Salle de rencontre
- Salle de direction
- Salle de conférence
- Salle de bain avec douche
- Gymnase
- Espace de travail à aire ouverte
- Espaces de travail à aire fermé
- Espace de service de garde
- Espace d'entreposage intérieur
- Cuisine collective
- Autre (*Précisez s.v.p.*)

**23. Quel type d'espace extérieur auriez-vous besoin?**

- Espace d'entreposage extérieur
- Terrain extérieur/terrain de jeu
- Terrasse
- Stationnement pour voiture
- Stationnement pour vélo



**24. Quel espace seriez-vous prêt à partager entre partenaires?**

- Cuisine collective
- Cuisine employé/caféteria
- Espace d'entreposage extérieur
- Espace d'entreposage intérieur
- Espace de service de garde
- Espace de travail à aire ouverte
- Espaces de travail à aire fermé
- Gymnase
- Salle de bain avec douche
- Salle de conférence
- Salle de direction
- Salle de rencontre individuelle
- Salle de repos
- Salle de sport
- Stationnement pour voiture
- Stationnement pour vélo
- Terrain extérieur/terrain de jeu
- Terrasse

**25. Quels sont vos besoins actuels, en termes de pied carré?**

**26. Quels matériels ou fournitures avez-vous besoin pour vous aidez au bon fonctionnement de la vie de bureau et satisfaire les employé.es? (exemple : produits de cuisine, produits ménagers, matériels de bureau)**

**Coin cuisine et matériels et accessoires de base**

- Réfrigérateur (avec sous sans congélateur)
- Grille-pain
- Cafetière
- Bouilloire électrique
- Autre (*précisez s.v.p.*)

**Électroniques et administration**

- Photocopieuse
- Imprimante
- Scanner
- Projecteur
- Haut-parleur(s)
- Micro
- Déchiqueteuse
- Autre (*précisez s.v.p.*)

**Aménagement et équipements**

- Tableau blanc et matériels x reliés
- Sofa et table (aire de repos ou rencontre)
- Bennes à déchets, recyclage et compostage
- Partition pour un double bureau de collaboration (aide à séparer et délimiter)
- Chaise ergonomique
- Bureau debout/ajustable
- Fenêtres
- Autre (*précisez s.v.p.*)

# AFFICHE PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PARLONS LOCAUX 2023

FIGURE 60

**ENQUÊTE**

CONCERTATION  
Saint-Léonard

**PARLONS LOCAUX**

**PARTENAIRES DE CSL !  
AIDEZ-NOUS À CONNAÎTRE  
VOS BESOINS À L'AIDE D'UN  
SIMPLE QUESTIONNAIRE !**

**SCANNEZ LE  
CODE QR**  
pour remplir en ligne  
le questionnaire.

Pour plus d'informations, contactez notre stagiaire en urbanisme,  
Sarah Armstrong-Dugas, par courriel : [quartier@concertationstleonard.com](mailto:quartier@concertationstleonard.com)

[www.concertationstleonard.com](http://www.concertationstleonard.com)



Rapport d'enquête  
Parlons locaux 2023



**CONCERTATION**  
Saint-Léonard