

# Reconversion de la Maison mère des sœurs de Sainte-Anne à l'arrondissement de Lachine

## Préambule :

Dans l'édition du Messenger Lachine-Dorval du 15 mars 2018, un article intitulé « L'héritage des Sœurs de Sainte-Anne » précisait :

« **Pas question que la maison mère des Sœurs de Sainte-Anne soit convertie en condos.** Alors que le groupe La Traversée vient d'acquérir le bâtiment de la rue Provost, à Lachine, **la congrégation s'est assuré que leur résidence sera convertie en logements communautaires, une sorte d'héritage aux gens du quartier.** « Nos valeurs vont toujours demeurer. C'est un legs à la communauté de Lachine » soutient sœur Madeleine Gaudet.

On y ajoute également, extrait : Lorsque les religieuses auront emménagé dans leur nouvelle résidence, les travaux débiteront au bâtiment principal. L'intérieur de la bâtisse sera transformé afin de permettre l'aménagement de 79 appartements, dont 25% pour les familles. Des ailes déjà existantes ainsi qu'une nouvelle partie permettront l'aménagement de 250 unités résidentielles en vertu du programme d'Accès Logis. Ce pavillon sera destiné aux personnes âgées de 75 ans et plus ou aux personnes éprouvant certains problèmes chroniques d'autonomie fonctionnelle.

## Dessein de cette reconversion

Lors de l'annonce de cette reconversion à des fins résidentielles mixtes à prédominance sociale et communautaire, j'étais soulagée de constater qu'on priorisait cette approche à celle de conversion en condos qu'on voit trop souvent. J'ai par contre désenchantée à la séance d'information. L'aile A (partie patrimoniale historique avec vue imprenable sur l'environnement immédiat) sera convertie en logements à vendre (syndic de propriété), nous ne sommes pas loin de condos, on s'entend, ce n'est qu'un terme différent mais le résultat s'avère le même : la vente d'appartements.

## **Commentaires et questions :**

- Ne peut-on pas maintenir le but initial de la congrégation en immeubles locatifs?
- Quand on parle de syndic de propriété (*Un immeuble est détenu en copropriété si 2 personnes ou plus en sont propriétaires. Il existe 2 types de copropriétés : la copropriété divise et la copropriété indivise.*), quel est le type qu'on préconise : divise (*La copropriété divise comporte des parties privatives qui n'appartiennent qu'à leurs propriétaires respectifs et des parties communes, tels que le terrain, les murs extérieurs ou la toiture qui appartiennent par quote-part (%) à tous les copropriétaires.* ) ou indivise (*La copropriété par indivision naît lorsque plusieurs personnes acquièrent un même immeuble. Les copropriétaires par indivision, ou indivisaires, possèdent une part dans la totalité de l'immeuble.* )?
- Quel est le coût estimatif des appartements qui seront offerts de l'aile A en mode de syndic de propriété en autant que la vente d'appartements soit maintenue à l'instar de la suggestion d'offrir exclusivement des appartements locatifs? Vérification a été faite des divers documents en ligne et aucune référence à la tranche des coûts pour l'acquisition d'un appartement dans les documents. À la réunion d'information, on n'a

pu répondre mais il m'appert pour le moins impossible qu'un promoteur n'ait estimé le montage financier d'un tel projet, même si éventuellement le coût puisse être révisé,

**Proposition :** De façon à respecter les vœux et engagements des sœurs de Sainte-Anne (précisés à l'article par sœur Madeleine Gaudet mentionné ci-haut) :

- maintenir la reconversion en immeubles locatifs pour les différents types de clientèle;
- qu'une condition additionnelle d'accès à ces logis soit ajoutée afin de prioriser la population de Lachine. Cette condition priorisera un citoyen de Lachine de façon à respecter le vœu de legs à la communauté de Lachine et permettra de maintenir une certaine stabilité dans un environnement qu'ils connaissent déjà : Lachine et ses divers services communautaires. Vous direz qu'il y en a ailleurs aussi, d'accord, mais on sait tous que l'accès et l'identification des services d'un quartier à l'autre sont différents tant par leurs critères de sélection que leur type et amènent son lot de stress lorsque le besoin est criant.

### **Aires de stationnement**

Après avoir assisté à la séance d'information du 29 mai 2018, j'ai consulté le « Plan directeur et de développement du site et de la Maison mère à Lachine » (page 53). En résumé, on constate que le bâtiment D (nouvelle résidence des sœurs totalisant 155 logements/chambres/studios) comptera 56 cases de stationnement intérieures (souterrain); que l'aile A (73 appartements privés) comptera 36 cases de stationnement extérieures; que les aîles B, C et B+ (241 logements/studios) comptera 58 cases de stationnement extérieures pour un grand total de 150 cases de stationnement intérieures et extérieures pour 469 appartements/logements/studios/chambres. On mentionne au plan directeur que les offres de stationnement sont adéquates selon la philosophie du Plan de Transport de Montréal pour restreindre l'offre en stationnement afin de favoriser l'utilisation des modes de transport alternatifs à l'auto.

**Commentaires :** Tel que stipulé par le Comité consultatif d'urbanisme le 27 février 2018 de revoir les ratios de stationnement qu'il juge insuffisant, j'abonde également dans ce sens. Le Plan de transport de Montréal est louable mais non réaliste. L'arrondissement de Lachine a fait l'objet de nombreux développements immobiliers et, force est de constater, que malgré les bonnes intentions la population ne se limite pas qu'à un seul véhicule par logement (si plus d'un adulte dans le logement). Les développements immobiliers, qui limitent les cases de stationnement en fonction du Plan, sur les rues Remembrance, Victoria et 18<sup>e</sup>-19<sup>e</sup> avenues (Daly Morin) n'ont provoqué que des besoins immenses en stationnement qui incitent les automobilistes à empiéter sur les rues avoisinantes déjà achalandées, ceci sans compter les visiteurs. Le Plan de transport de Montréal vise de favoriser l'utilisation d'autres modes de transport, dont le transport en commun. Or, Lachine n'a toujours pas le métro, alors qu'on le promettait en 1982, et ne l'aura sûrement jamais. Résultat : l'autobus ou le train. Je vous invite à faire l'essai des trajets d'autobus, vous constaterez que vous devrez faire preuve de beaucoup de patience en dehors des heures de pointe et, depuis les travaux de l'échangeur Turcot, s'ils passent réellement aux heures indiquées. Pour ce qui est du train, rien à proximité. Le taxi : coûts exorbitants.

**Proposition :** Il est évident que les cases de stationnement déterminées sont insuffisantes pour les besoins des occupants, sans compter que ces mêmes cases de stationnement devront être utilisées par les visiteurs. Je recommande que l'on hausse les cases de stationnement pour les

occupants à 240 et 10 cases allouées spécifiquement pour les visiteurs pour un grand total de 250 de façon à éviter l'encombrement des rues avoisinantes.

### **Aqueduc**

Dans notre quartier, plusieurs développements immobiliers (Duff Court, Sherbrooke, etc.) ont eu cours par les années qui ont provoqué une baisse notable du débit d'eau.

**Proposition :** Malgré le fait que la ville de Lachine s'assure que les aqueducs rencontrent les besoins et afin d'éviter toute baisse de service en eau pour les contribuables, que la ville de Lachine soit préventive et non réactive et révise ses normes actuelles et s'assure qu'elles leur permettront de respecter leurs engagements de services surtout que d'autres développements immobiliers majeurs sont en construction, dont Villa Nova, qui auront un impact c'est évident.

### **Marijuana :**

Pour le bien-être des habitants de l'emplacement et des habitants des secteurs environnants de même que pour la sécurité des enfants, il m'apparaît primordial que Les Habitations La Traversée et Accès Logis Indique tant aux contrats de vente que de location qu'il :

- est interdit de consommer de la marijuana tant dans les appartements que sur le site;
- est interdit de faire la culture de marijuana tant dans les appartements que sur le site (balcons, etc.)

**Proposition :** Des clauses-type pour interdire la consommation et la culture de marijuana sont disponibles au site de l'Association des propriétaires du Québec : [www.apq.org/cannabis-et-logements.aspx](http://www.apq.org/cannabis-et-logements.aspx).

En vous remerciant à l'avance de la considération que vous porterez à la présente.

Marie Sullivan