

Il est de plus en plus difficile de se loger dans nos quartiers centraux et d'y rester à plusieurs étapes de nos vies, que ce soit à cause de la hausse des prix, du manque de logements, ou du manque de flexibilité réglementaire pour tirer parti de tous les espaces libres à notre disposition. La forme des ménages évolue, plus de gens vivent seuls et de plus en plus d'aînés expriment leur désir de vieillir à proximité de leur famille. Il n'est pas toujours aisé pour les familles issues de l'immigration, souvent nombreuses, de trouver assez de place pour chaque génération dans un seul appartement.

Pourtant, les opportunités de faire autrement ne manquent pas. Nous bénéficions d'un réseau étendu de ruelles de plus en plus vertes, mais Montréal s'empêche de développer pleinement ces milieux de vie par l'interdiction de transformer les anciens garages et dépenses en maisons de ruelles compactes, respectueuses des voisins et adaptées à cette typologie. Non seulement l'espace est disponible, car les lots allongés des plex on pour la plupart eu des bâtiment en cour arrière lors de leurs vies antérieures, mais ce serait une manière heureuse de faire une pierre deux coup que de permettre et réglementer la transformation et construction de maisons de ruelle.

En effet, cela permettrait d'une part de dynamiser le périmètre de nos ruelles bardées de clôtures en y permettant quelques façades bienvenues, des "eyes on the street" pour surveiller nos enfants, comme dirait Janes Jacobs, mais surtout en ajoutant des unités locatives au sein même du tissu urbain, sans construire plus haut et sans démolir de bâtiments existants. Étant connectées aux services (eau, électricité) des maisons principales, les maisons de ruelles ne peuvent être vendues séparément. Elles sont donc, soit une unité multigénérationnelle détachée, soit un logement additionnel qui permet à plus d'individus de générer un revenu de location et à d'autres d'avoir un droit à la ville centrale plus abordable, ou soit un espace locatif de type bureau ou atelier qui ont cruellement démontré leur utilité durant les 3 dernières années. Cette densification douce et spécifique a donc pour effet de lutter contre la vacance en permettant des micro espaces flexibles pour tous les besoins et en mettant un frein au délabrement de bâtiments accessoires obsolètes ou mal entretenus.

C'est aussi vrai qu'il est aujourd'hui techniquement possible dans certains cas de mener à terme un projet de "maison de ruelle". Souvent, ce sera au fruit de prouesses et pirouettes faites au règlement, et inévitablement à travers des non-sens et des coûts prohibitifs. Il faut connecter physiquement, parfois sous terre, un bâtiment en fond de cour avec un bâtiment sur rue car la réglementation actuelle prescrit une adresse sur rue coûte que coûte à tous les 'nouveaux' bâtiments résidentiels. Les propriétaires et concepteurs sont essentiellement découragés par les municipalités de le faire.

Malgré une mauvaise presse ou de fausses croyances, ce n'est pas automatiquement un fardeau ni un lot de problèmes pour les propriétaires. Il peut y avoir plusieurs mécanismes d'encadrement au sein d'un bail, d'une part. De l'autre, il est toujours possible de légiférer en cours de route, mais une chose est sûre, c'est seulement en assouplissant la réglementation et encourageant une densification douce qu'on pourra garantir l'accessibilité et l'abordabilité des quartiers centraux-élargis de notre ville. Devoir être un ninja des règlements de zonages et

d'arrondissement ne devrait pas être un prérequis pour pouvoir héberger sa famille en fond de cour ou offrir du logement tout en générant un revenu supplémentaire pour les ménages.

Cette idée d'intensifier nos cours ne sors pas d'un chapeau de magicien. Plusieurs autres villes canadiennes et étrangères permettent et encouragent cette pratique pour contribuer à la fabrication de quartiers mixtes et intenses. Vancouver, et plus récemment Toronto, ont misé avec succès sur les maisons de ruelle pour pallier à leur crise du logement, tandis que Edmonton et Ottawa ont privilégié l'encadrement de dépenses / 'tiny homes' secondaires en fond de cour de propriétés pavillonnaires. Bien que la présente opinion se concentre sur les maisons de ruelle, je reconnais pleinement le potentiel et l'intérêt de développer nos quartiers résidentiels unifamiliaux de cette manière lorsque les parcelles le permettent.

Pour conclure, j'espère que s'autoriser à expérimenter de manière encadrée avec nos ruelles et nos bâtiments accessoires pour exprimer leur plein potentiel n'est que le début d'une belle réflexion sur notre ville. Loin d'être de l'audace déconnectée de la réalité, l'intensification de l'offre de logement dans nos fonds de cour devrait être sérieusement considérée comme une évolution documentée et naturelle de notre condition urbaine montréalaise.

Merci!

Sébastien Beauregard

## Réglementer la démolition, favoriser la déconstruction et le réemploi

Sous ce titre assez prescriptif, je souhaite avant tout porter à votre attention les effets néfastes des modes opératoires actuels de l'industrie de la construction sur notre territoire et des stratégies concrètes que la Ville de Montréal pourrait adopter pour encourager une économie circulaire et des pratiques plus vertueuses, durables et holistiques.

Le cycle de vie d'un bâtiment conventionnel dans une économie linéaire commence par l'extraction de matières premières, leur transformation, leur transport, la construction dudit bâtiment, son exploitation (qu'on réduit souvent à sa 'vie utile'), et puis sa fin de vie, soit sa démolition et l'acheminement de ses composants, alors matières résiduelles, soit au recyclage, soit au dépotoir. En construisant toujours avec du neuf, on répète le même cycle pour le prochain bâtiment. Cette approche rend l'industrie de la construction à elle seule responsable de 30% des GES et de 22% de ce qui se dirige vers nos sites d'enfouissement. C'est énorme! Mais ça peut changer.

En effet, une approche circulaire de cette même industrie de la construction ne dévaloriserait pas tout le contenu des gisements que sont les bâtiments existants, mais au contraire créerait de la richesse à partir de ce qu'on considère aujourd'hui 'des déchets'. La circularité prend donc place lorsque les matériaux d'une construction sont sélectivement déconstruits pour devenir les matières premières d'une autre. Non seulement on évite de libérer les gaz à effet de serre compris dans ces matériaux en ne les envoyant pas à l'enfouissement, mais on évite aussi toute la dépense d'énergie nécessaire à la production et l'approvisionnement en matériaux neufs.

Sur la prémisse que 80% de la ville du futur est déjà construite, on doit donc apprendre à mieux gérer nos ressources existantes et à savoir valoriser ces matières qu'on dit 'résiduelles' en rénovant, transformant et réemployant les bâtiments qu'on a déjà. Le réemploi c'est la réutilisation d'un matériau, d'un élément, dans une fonction similaire à ce qu'il occupait. Au Québec on parle beaucoup de recyclage, et il est vrai que c'est une approche louable, mais en comparaison au réemploi et à la réutilisation, le recyclage est moins vertueux; il entraîne toujours une dépense d'énergie et une dévalorisation des matériaux d'origine. D'autres avantages du réemploi sont le développement de savoir-faire et de métiers locaux, la création d'emplois valorisants, la préservation du patrimoine physique et culturel, une meilleure gestion des contaminants, et l'encouragement à l'entrepreneuriat pour le développement d'une économie circulaire collaborative.

Alors, comment ça se fait qu'on ne fait pas plus de réemploi? Principalement parce que c'est plus long, plus cher, et plus difficile que de démolir. Ça coûte moins cher de démolir parce que c'est peu réglementé et on ne fait pas un bon suivi de toutes les matières résiduelles produites lors de la démolition. En Europe par exemple, il est obligatoire de documenter les déchets produits par un chantier pour établir un bilan carbone. Ça coûte moins cher de démolir parce qu'on ne charge pas assez pour envoyer des déchets au dépotoir comparativement aux coûts cachés, à l'impact environnemental que ça a. Ça coûte moins cher de démolir parce que

contrairement à la déconstruction qui se fait principalement à la main, dure quelques semaines, et permet ensuite de réemployer les matériaux, c'est un travail mécanique et rapide qui mélange tous les composants du bâtiment et peut se faire en quelques jours.

D'autres régions et municipalités au Canada (Metro Vancouver, par exemple) et ailleurs (France, Belgique, États-Unis) ont légiféré pour encourager une plus saine gestion des matières résiduelles. Comme pistes de réflexion, on pourrait facilement au niveau municipal de Montréal se donner les moyens d'encadrer et de réglementer le démantèlement, la démolition, la déconstruction, la production de déchets et de résidus lors de la fin de vie ou du début de vie des bâtiments:

1. En obligeant progressivement un tri à la source, les matériaux réemployables ou recyclables issus de la démolition, de la déconstruction, ou des surplus neufs de chantiers de construction pourront être valorisés au lieu d'être envoyés à l'enfouissement, faute de contrôle, générant ainsi un gain net pour tous.
2. En obligeant un diagnostic systématique du potentiel de réemploi et récupération de chaque bâtiment lors de l'émission d'un permis de démolition ou rénovation (qui pourrait aussi être émis préalablement à un permis de construction sous certaines garanties), plusieurs éléments éviteraient d'être endommagés, contaminés, mal manipulés, perdus ou jetés par des entreprises pressées, des gens qui ne sont pas au courant de ce qu'ils ont entre leurs mains, des clients seulement préoccupés par les coûts et le temps rapide de travaux de construction.
3. En suspendant les taxes foncières de nouveaux bâtiments ayant pratiqué la déconstruction au lieu de la démolition, ou incluant des matériaux issus du réemploi dans leur projet, la municipalité donnerait un bon incitatif aux propriétaires à aller vers cette pratique.

En somme, je crois que c'est une opportunité et une responsabilité municipale de mettre en place des repères, d'encadrer et d'obliger l'industrie de la construction sur son territoire à être plus vertueuse et mettre en place de nouvelles mesures.

Merci!

Sébastien Beauregard