

REVUE DE L'ORDRE DES URBANISTES DU QUÉBEC



URBANITÉ



Repenser l'habitation

COHABITAT - JYF



L'institution financière des urbanistes

Une offre avantageuse, pensée et développée
pour vos besoins personnels et professionnels.

Faites comme plusieurs urbanistes et profitez de l'offre Distinction.

desjardins.com/urbaniste
1 844 778-1795 poste 30



Ordre des
Urbanistes du
Québec

 **Desjardins**



«Projet mûri et réfléchi pendant près de 10 ans, Cohabitat Québec vit désormais au rythme des énergies des 42 ménages qui y habitent en plein cœur du quartier Saint-Sacrament à Québec. Il s'agit de l'aboutissement d'un processus de maturation collective et de la synthèse de plusieurs idées fortes qui se sont concrétisées dans un modèle unique de partage, d'entraide et de bon voisinage.» Source : cohabitat.ca

» **Mot du président** 4

La question du logement pour tous et toutes

Sylvain Gariépy, urbaniste, M. Sc. A., M.A.P.

» **Lecture** 6

Un regard différent sur la suburbanisation dans la région de Montréal

Paul Arseneault, urbaniste

Les villes, les grandes oubliées du débat politique

Paul Arseneault, urbaniste

» **Pratique** 9

Le Form-Based Code comme piste de solution à l'abordabilité de l'habitation

Louis Mazerolle, urbaniste, en collaboration avec Marta Goldsmith



dossier Repenser l'habitation

» **Repenser l'habitation** 11

Marie-Michèle Cauchy, urbaniste et le comité éditorial

» **TROIS PROJETS SOUTENUS PAR « L'AXE 3 » DE LA VILLE DE MONTRÉAL**

Penser au-delà des programmes actuels 12

François Goulet, urbaniste

» **PORTES : mettre l'habitation au centre de la question urbaine** 14

Adam Mongrain et Leïla Ghaffari

» **Les unités d'habitation accessoires, oui dans ma cour !** 17

Florence Clermont, Philippe Tremblay et Mathieu Lemay, stagiaires en urbanisme

» **Inclusion de logements abordables dans les nouveaux aménagements axés sur le transport en commun dans les villes canadiennes** 21

Josée Dion, urbaniste

» **L'action métropolitaine en habitation** 25

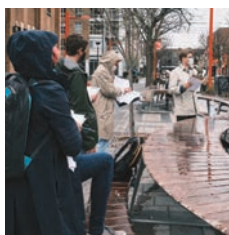
Suzanne Asselin

» **Logement abordable : le logement étudiant doit faire partie de la solution** 27

Laurent Levesque

» **Cohabitats, entre collectif et intimité** 30

Propos recueillis par Amélie Castaing et Alex Morrier, urbanistes



» **Développement durable** 36

Répertoire des bonnes pratiques en urbanisme durable

» **Nouvelles de l'ordre** 37

Le nouvel Espace membre : un progrès attendu et nécessaire

Hélène Lefranc, directrice générale de l'Ordre

Composition du conseil d'administration

Des nouvelles de la permanence

Tableau de l'Ordre

Affaires publiques et gouvernementales

» **À l'agenda** 39



La question du logement pour tous et toutes

Le logement est un droit essentiel : avoir un chez-soi convenable est un prérequis pour le bien-être des personnes, mais aussi pour leur pleine participation dans la société. Malheureusement, ce droit est malmené. À l'heure actuelle, une crise du logement a cours, non seulement à Montréal, mais dans l'ensemble du Québec. Car il s'agit véritablement d'une crise : de plus en plus de citoyens, y compris de la classe moyenne, ont de la difficulté à se loger, le phénomène de l'itinérance s'accroît et le développement des collectivités est freiné par un manque de logements. Une mobilisation de tous les paliers du gouvernement et de la société civile est donc nécessaire.

L'Ordre fait la promotion depuis longtemps de milieux de vie complets et inclusifs, compacts et conçus à l'échelle de l'utilisateur le plus vulnérable, tant pour les centres urbains que pour les cœurs de villages. En ce sens, l'Ordre s'applique, seul ou avec ses partenaires, à interpeller les gouvernements provincial et fédéral sur le thème du logement, notamment dans le cadre de consultations et de débats sur la densité, voire sur des sujets connexes comme la nécessaire réforme de l'expropriation.

Bien sûr, nous avons participé au Grand Forum Habitation organisé l'an dernier par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation. L'Ordre participe également au G15+, une large coalition de la société civile qui se mobilise pour une relance solidaire, prospère et verte. En matière d'habitation, ce regroupement milite entre autres pour la construction de dizaines de milliers de logements sociaux et communautaires d'ici cinq ans, bien ancrés dans leurs quartiers ou noyaux villageois, ainsi que pour la mise en place d'un vaste chantier de rénovation écoénergétique des bâtiments.

Nous saluons d'ailleurs la récente volonté du gouvernement de mettre en place le nouveau Programme d'habitation abordable Québec visant à financer des projets de logements locatifs abordables pour les ménages à revenu modeste ou faible et pour les personnes ayant des besoins particuliers en habitation. Cependant, nous sommes inquiets de la mise en œuvre. Quelle place sera laissée aux aspects sociaux et à l'implication des organismes communautaires ? Pourquoi remplacer le programme AccèsLogis qui fonctionne bien depuis 1997 et permet surtout de créer des logements sociaux pérennes ? Ces interrogations devront trouver des réponses dans les actions que posera le gouvernement. Et ce premier geste, bien qu'important, devra être suivi d'autres mesures d'envergure.

Par ailleurs, l'Ordre rappelle que les municipalités et leurs professionnels ont un rôle à jouer pour atténuer cette crise. Dans plusieurs municipalités, les outils de planification et les règlements d'urbanisme gagneraient à être actualisés afin de faciliter la production de nouveaux logements dans les

secteurs déjà urbanisés, tout en encadrant leur intégration dans les milieux de vie. Et même si Québec doit agir pour fournir des outils et des moyens supplémentaires, grand nombre de municipalités n'utilisent pas pleinement les outils déjà à leur disposition. Nous appelons donc les urbanistes et les élus à faire preuve de proactivité et d'ambition : il faut mettre en place des politiques visant à augmenter l'offre de logements de toutes catégories, mais en premier lieu locatifs et abordables. Les urbanistes sont bien placés pour déterminer, en dialogue avec les citoyens et les autres parties prenantes, les meilleures stratégies pour chaque communauté.

Enfin, souhaitons-le, la Politique nationale d'architecture et d'aménagement du territoire (PNAAT), qui devrait être adoptée ce printemps, permettra de se doter d'orientations claires et pertinentes en matière de logement. Cette future vision est essentielle pour planifier

et intervenir de manière plus cohérente et efficace sur le territoire. L'Ordre croit fermement que l'adoption d'une telle politique sera bénéfique pour l'ensemble de la société québécoise. Nous accueillerons donc avec un immense intérêt la PNAAT; nous espérons que celle-ci sera à la hauteur des ambitions et des attentes. ✨

« Nous appelons donc les urbanistes et les élus à faire preuve de proactivité et d'ambition : il faut mettre en place des politiques visant à augmenter l'offre de logements de toutes catégories, mais en premier lieu locatifs et abordables. »

Le président,
Sylvain Gariépy, urbaniste, M. Sc. A., M.A.P.



Photo : Hugo Dufour Productions

LES MILIEUX HUMIDES ET HYDRIQUES : DES INCONTOURNABLES SUR VOTRE TERRITOIRE

L'aménagement de nos territoires fait présentement l'objet d'une importante réflexion, et c'est tant mieux! Les débats entourant le projet de politique nationale d'architecture et d'aménagement du territoire témoignent d'une réelle prise de conscience quant à l'importance d'une planification et d'une prise de décision éclairées pour la conservation des milieux naturels.

Les municipalités locales et régionales sont au cœur des décisions à prendre, et ce sont des acteurs de premier plan pour assurer la réussite des planifications territoriales.

QUALITÉ DE VIE ET SERVICES RENDUS À LA SOCIÉTÉ

Il ne fait plus de doute que les milieux humides et hydriques contribuent significativement à la conservation de la biodiversité régionale. Ils sont souvent les derniers milieux d'intérêt écologique qu'on retrouve dans nos quartiers ou en périphérie de ceux-ci.

Ces espaces naturels sont essentiels au maintien de la qualité de notre environnement et de notre qualité de vie. Malheureusement, on en compte de moins en moins dans les territoires aménagés, et leur situation est critique, particulièrement dans le sud du Québec. Ils sont menacés, tout autant que perturbés par nos façons d'occuper et de développer le territoire.

Leur maintien dans nos paysages est l'une des meilleures options pour soutenir l'adaptation à long terme de nos collectivités face aux bouleversements engendrés par les changements climatiques.

Les milieux humides et hydriques sont des écosystèmes variés aux multiples fonctions écologiques. Selon le type de milieu, ils peuvent permettre, entre autres, le réapprovisionnement des nappes phréatiques et le maintien du débit des cours d'eau pendant les périodes de sécheresse, des services qui sont d'une importance capitale pour toute municipalité. Fait intéressant, plusieurs des services écologiques rendus par ces milieux ont également une valeur économique importante. Pensons seulement à l'impact qu'ils peuvent avoir pour réduire l'érosion des berges ou atténuer les crues, lors d'inondations. Face à ce type d'événements climatiques, les milieux humides et hydriques peuvent faire une réelle différence en permettant aux municipalités touchées d'économiser des sommes considérables.

PLANS RÉGIONAUX DES MILIEUX HUMIDES ET HYDRIQUES

Des plans régionaux des milieux humides et hydriques sont présentement en cours d'élaboration par les MRC et les municipalités exerçant des compétences de MRC. Ils leur permettront de mieux tenir compte de la présence des milieux humides et hydriques dans le développement de leur territoire, mais également de mieux planifier les actions nécessaires pour en assurer la conservation. À terme, ils contribueront à atténuer certaines problématiques environnementales régionales et à mieux coordonner les actions de tous.

Ils sont réalisés de concert, avec la collaboration et l'expertise des acteurs du milieu et des MRC qui partagent un même bassin versant. Cette approche contribuera à une meilleure gestion intégrée de l'eau. Les projets de plan régional doivent être déposés au plus tard le 16 juin 2022.

L'IMPORTANCE DE CES PLANS ET L'ACTUALITÉ

Ces plans régionaux sont avant tout des documents de réflexion et de planification visant à soutenir les décisions de conservation des milieux humides et hydriques d'intérêt, tout en favorisant un aménagement durable et structurant. Bien que ces plans ne soient pas un véhicule légal opposable au citoyen (comme l'est un règlement municipal ou provincial), les actions et les mesures qui y sont prévues doivent être réfléchies de façon à ce que les MRC puissent assurer une compatibilité entre leur schéma d'aménagement et de développement (SAD) et leur plan régional. Leur élaboration est l'occasion pour les MRC de poser un bon diagnostic et de réfléchir aux décisions à prendre et aux actions à réaliser.

Ils pourront également constituer un point de départ pour plusieurs municipalités qui veulent adopter une perspective plus environnementale, notamment en posant des actions concrètes permettant la conservation des milieux humides et hydriques de leur territoire.

Consultez la page [Quebec.ca/conservation-milieux-humides-hydriques](https://quebec.ca/conservation-milieux-humides-hydriques) pour en savoir plus sur ces milieux et sur les actions mises en œuvre par le gouvernement du Québec pour assurer leur conservation.

Un regard différent sur la suburbanisation dans la région de Montréal

La banlieue est le lieu de résidence de près de la moitié de la population du Canada et des États-Unis. Les banlieues d'aujourd'hui ne sont plus celles d'il y a quarante, soixante ans ou plus ; c'est le cas dans la grande région de Montréal.

» PAUL ARSENAULT, urbaniste

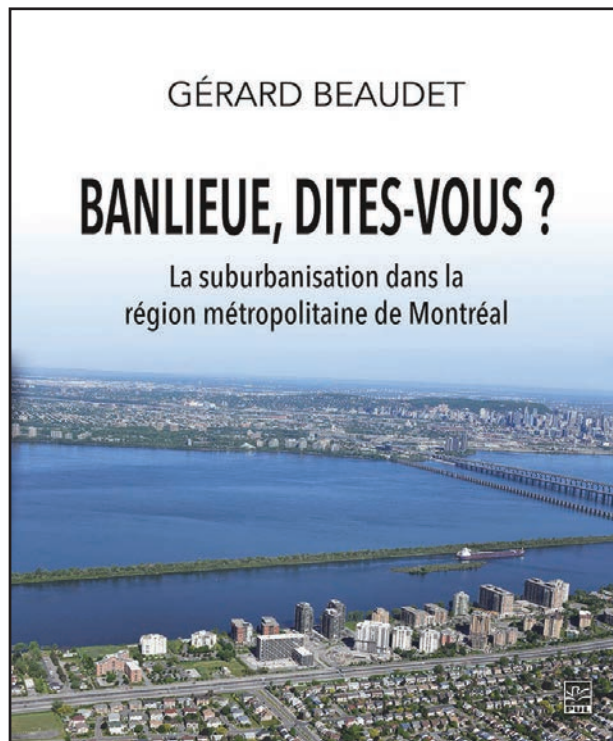
Dans son livre *Banlieue, dites-vous?*, l'urbaniste émérite Gérard Beaudet aborde la suburbanisation dans la région métropolitaine de Montréal. Il y décrit la banlieue montréalaise dans un contexte plus large du phénomène de l'émergence des banlieues nord-américaines qui remonte à la fin du XIX^e siècle. Ces espaces, aujourd'hui décriés en raison de leurs coûts sociétaux et de leurs effets sur l'environnement, sont présentés dans un contexte historique permettant d'en saisir la complexité.

L'ouvrage est appuyé par de nombreuses références et illustré d'images d'archives et contemporaines. Il retrace l'évolution de la banlieue, à partir de celle des années 1790 dans la périphérie de Londres, examine l'impact de l'automobile sur la transformation des espaces périurbains, notamment la construction de centres commerciaux. Au cours des différents chapitres, l'auteur dépeint le contexte de l'émergence de la banlieue montréalaise dans l'après-guerre, son évolution durant la Révolution tranquille et les facteurs ayant favorisé son développement.

Pour faciliter la compréhension des banlieues montréalaises, l'auteur les présente comme les différentes pièces d'un *patchwork* suburbain que différents acteurs ont contribué à confectionner. Le livre consacre aussi plusieurs pages à la description du territoire et de ses structures politico-administratives ainsi que des conditions à la base de la transformation de la banlieue.

En conclusion, l'auteur s'interroge sur les effets potentiels des approches d'urbanisme prônant la densification et la coordination urbanisme-transport, en présence d'une dynamique de marché qui privilégie les choix individuels des entreprises et des citoyens. Il nous rappelle toutefois que les urbanistes doivent continuer à travailler à développer des solutions adaptées aux différents milieux dans un contexte métropolitain, d'où l'importance de mieux connaître et comprendre les banlieues et leurs relations avec la ville-centre. ✨

BEAUDET, Gérard. *Banlieue, dites-vous?*, Presses de l'Université Laval, Québec, 2021, 490 p.



« De nos jours, l'urbanisation en mode pavillonnaire a toujours la cote, surtout chez les jeunes familles qui optent très majoritairement pour la maison unifamiliale. »



Urbanisme participatif

Vos consultations en virtuel sont à portée de main!



Promotion exclusive pour les membres de l'OUQ

cocoriko.org/ouq

Les villes, les grandes oubliées du débat politique

Proposer une vision courageuse de la ville, à la hauteur des enjeux du présent siècle, où les habitants seraient mis au premier rang. Certes un défi, mais possible car la ville de 2050 est déjà là.

» PAUL ARSENAULT, urbaniste

Le livre *Réparons la ville !* est écrit « à deux voix » par Christine Leconte, architecte et urbaniste, présidente du Conseil national de l'Ordre des architectes de France, en collaboration avec Sylvain Grisot, urbaniste fondateur de dixit.net, une agence de conseil et de recherche urbaine. Les auteurs nous transmettent, dans un texte dynamique de moins de cent pages, leurs constats, leurs visions et leurs ambitions à l'égard de villes qu'ils veulent plus désirables et accueillantes.

Misant sur la sensibilisation, le livre dresse divers portraits de la ville et énonce les « 3 A » du changement : Adapter les pratiques, Adopter de nouvelles actions, et en Abandonner certaines. Chacun des huit chapitres s'amorce par une mise en situation présentant le thème abordé quelquefois sous forme de dialogue entre les auteurs. Tous se terminent par une série de propositions susceptibles, d'une part, d'amener une prise de conscience face aux enjeux présentés et, d'autre part, d'inciter à l'action.

Écrit pendant la pandémie de la COVID-19, le livre fait occasionnellement référence aux effets des mesures de confinement sur les aspirations des Français quant aux manières d'habiter la ville et sur les relations qu'ils entretiennent avec elle.

Un livre qui porte à réfléchir et qui donne des pistes aux urbanistes, aux citoyens et aux décideurs qui, comme les auteurs, souhaitent participer à mettre de l'avant des propositions pour les villes et les territoires qui donnent envie d'y vivre. ✨

LECONTE, Christine et SYLVAIN GRISOT. *Réparons la ville !*, Éditions Apogée, Rennes, 2022, 96 p.



L'Ordre des urbanistes du Québec est sur Facebook!



Pour avoir des nouvelles du monde de l'urbanisme, joignez-vous à la page Facebook de l'Ordre

www.facebook.com/pages/Ordre-des-urbanistes-du-Québec/666855766761080



Le Form-Based Code comme piste de solution à l'abordabilité de l'habitation

Le zonage conventionnel vise notamment les usages des bâtiments alors que le Form-Based Code fait une large place à leur échelle, leur emplacement et leur rôle dans la création des milieux. Une étude américaine, menée sur un horizon d'une dizaine d'années, révèle des différences dans la hausse du coût du logement selon le type de réglementation en vigueur dans les milieux analysés.

» **LOUIS MAZEROLLE**, urbaniste
EN COLLABORATION AVEC MARTA GOLDSMITH

Quelques villes québécoises considèrent ou ont récemment adopté une réglementation selon l'approche Form-Based Code ; le Code de l'urbanisme de la Ville de Laval et le Code villageois de la Ville de Pointe-Claire en constituent deux exemples récents. Cette approche repose, comme son nom l'indique, sur l'importance accrue portée à la forme urbaine, non seulement aux exigences normatives, mais surtout au découpage du territoire, les usages tenant alors un rôle secondaire. S'attardant à la qualité de l'espace entre les bâtiments, ce type de règlement a également pour objectif de favoriser la création d'environnements urbains tels qu'ils existaient avant le zonage fonctionnaliste (euclidien) et la démocratisation de l'automobile : compacts, mixtes et à échelle du piéton. Or, certaines exigences peuvent parfois paraître restrictives par rapport à celles trouvées dans les règlements de zonage fonctionnaliste. Pour ces raisons, certains s'interrogent sur l'impact que pourrait avoir cette nouvelle approche sur l'abordabilité du logement.

Les effets de la réglementation sur les loyers

Avec la hausse des coûts de l'habitation des dernières années, au Québec comme ailleurs, l'étude récemment publiée par le Form-Based Codes Institute de Smart Growth America tombe à point, car elle offre un éclairage sur les incidences de cette approche réglementaire. Intitulée *Zoned In: Economic Benefits and Shared Prosperity with Form-Based Codes*¹, l'étude menée dans des territoires de même juridiction compare, sur une période de dix ans, la hausse du coût du logement entre des

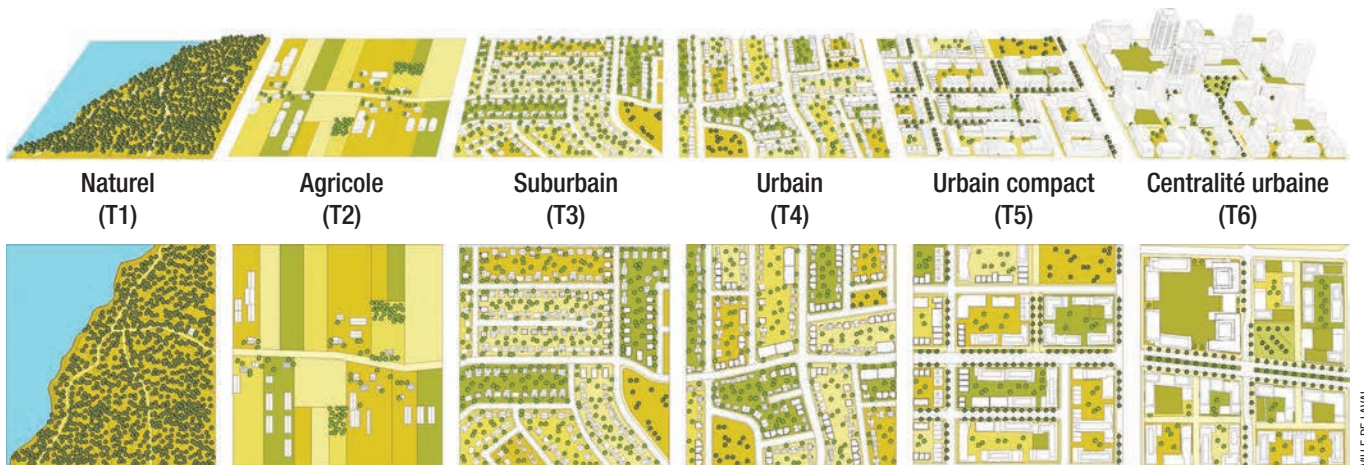
secteurs qui ont adopté des règlements de type Form-Based Code et des lieux compris mais assujettis à un zonage fonctionnaliste conventionnel. L'étude comprend quatre études de cas : le corridor Columbia Pike dans le comté d'Arlington en Virginie, le quartier Madisonville à Cincinnati en Ohio, le quartier Near Southside à Fort Worth au Texas, et la Ville de Delray Beach dans le comté de Palm Beach en Floride. L'étude révèle une hausse des loyers deux fois plus faible dans les quartiers qui sont assujettis à un Form-Based Code (8,7 % contre 16,6 %), et ce, malgré une plus grande activité de construction et de plus importantes hausses des valeurs foncières.

Les facteurs générant cette différence marquée sont multiples. Un de ceux-ci s'explique vraisemblablement par une plus grande diversité de types de logements autorisés, ce qui permet à des ménages, dont les revenus sont plus variés, de profiter des opportunités et de la prospérité qu'offrent ces quartiers. De plus, en encadrant davantage la forme, une plus forte densité peut généralement être permise, soit en autorisant des lots plus petits dans les secteurs d'habitations unifamiliales pavillonnaires, l'ajout d'unités accessoires ou la construction d'immeubles multilogements de différents gabarits.

Une souplesse et une prévisibilité dans la gestion du territoire

Plusieurs stratégies ayant le potentiel d'améliorer l'abordabilité de l'habitation sont particulièrement compatibles avec l'approche Form-Based Code.

L'accélération des procédures d'approbation et de délivrance de permis. Le temps requis pour approuver un projet constitue un coût important pour des développeurs ; cela est encore plus



Le Code de l'urbanisme de la Ville de Laval prévoit une réglementation du territoire selon six grandes catégories de milieux.

¹ FORM-BASED CODES INSTITUTE OF SMART GROWTH AMERICA. *Zoned In: Economic Benefits and Shared Prosperity with Form-Based Codes*, Washington, D.C., September 2021, 48 p. [En ligne] : smartgrowthamerica.org/resources/zoned-in-economic-benefits-shared-prosperity-with-form-based-codes/.



1- Le complexe Arlington Mills Residences est un édifice de 4 étages, comportant 122 logements abordables. Il est situé le long de Columbia Pike dans le comté d'Arlington County en Virginie. • 2- Le complexe Madamore Apartments du quartier Madisonville de Cincinnati en Ohio, comportera plus de 300 appartements et des espaces commerciaux au rez-de-chaussée et des appartements pour des clientèles de différents niveaux de revenus. Au printemps 2020, 86 % des 104 appartements construits étaient loués.

vrai lorsque ce délai et le projet qui sera finalement accepté sont imprévisibles, compte tenu des approbations discrétionnaires (PIIA, PPCMOI) qui sont de plus en plus généralisées dans les grandes villes. À cet égard, l'approche Form-Based Code vise à améliorer la prévisibilité de l'aménagement d'un site et de la volumétrie d'un bâtiment, permettant ainsi de remplacer certaines procédures discrétionnaires.

L'augmentation de la densité et la mixité des usages. Cette stratégie s'avère particulièrement utile pour optimiser les secteurs situés à distance de marche des points d'accès au transport collectif, des cœurs de villes et villages et des corridors cyclables structurants. Les municipalités peuvent autoriser de plus fortes densités en échange de l'inclusion de logements abordables, à plus forte raison dans ces lieux qui peuvent réduire la facture globale des ménages en offrant des solutions de rechange à l'automobile et une proximité de lieux répondant aux besoins et services quotidiens. À cet égard, l'approche Form-Based Code permet, en encadrant mieux la forme, de faciliter l'acceptabilité de bâtiments multilogements ou mixtes à l'interface de milieux de plus faible densité.

L'autorisation de construire des unités d'habitation accessoires dans les quartiers de résidences unifamiliales. Ces logements peuvent être ajoutés sans transformer l'apparence des quartiers existants, peuvent prendre différentes formes et demeurent plus abordables que d'autres types, compte tenu de leurs faibles superficies. Les règlements Form-Based Code assurent généralement que leurs volumes et implantations sont compatibles avec le type de milieux.

Le retrait ou la réduction des largeurs minimales de lot. Lorsqu'une hausse de la densité est souhaitable, des lots de plus faibles dimensions permettent d'abaisser le coût du terrain par unités et des types de bâtiments compacts plutôt que de grands gabarits.

L'incitation au redéveloppement urbain par des types d'habitation du chaînon manquant (*missing middle housing*). Une variété de types de logements contribue à répondre à une variété de besoins. Une réglementation offrant une voie alternative à la construction de maisons pavillonnaires et d'immeubles multilogements encourage et forme de petits entrepreneurs à construire différents types de bâtiments. Cela peut être favorisé par un découpage du territoire en types de milieux gradués selon leur intensité urbaine, plutôt que selon l'approche du zonage traditionnel basé sur les usages.

Le retrait ou la réduction des exigences minimales de cases de stationnement. Les aires de stationnement constituent un coût important qui est reporté sur celui du logement. Les ratios minimums sont également une contrainte à la marchabilité et à la densité, soit par l'espace requis par les cases ou par le coût relatif du fait de les construire en souterrain. En révisant la réglementation, les développeurs pourront les construire selon le nombre qui répond à la demande réelle du marché et dédier la différence à des usages plus productifs. Une telle révision contribuerait aussi à réduire à la fois le coût de l'habitation et celui de l'utilisation de la voiture.

Le retrait de toutes formes de barrières entre les usages et les activités qui nuisent aux déplacements à pied et à vélo. L'approche type Form-Based Code encourage la mixité et les projets urbains à échelle humaine, ce qui favorise les déplacements à pied, à vélo et en transport collectif plutôt qu'en automobile.

Des outils à explorer pour les villes

L'approche Form-Based Code constitue une réponse au zonage euclidien – qui favorise la séparation des fonctions et des gens, et conduit à la marginalisation et à l'étalement urbain. Elle vise, entre autres, à promouvoir l'animation du domaine public par des implantations urbaines, des façades actives et une variété d'usages compatibles en étroite proximité.

Si des gestes sont déjà posés dans quelques villes au Québec, peu proposent pour l'instant un cadre réglementaire intégré et cohérent ayant pour objectif de réduire les coûts de l'habitation et de prévenir la délocalisation des populations défavorisées ou marginalisées. S'il est trop tôt pour étudier les effets économiques des expériences de Form-Based Code sur le territoire québécois, les leçons tirées de plusieurs villes américaines semblent, quant à elles, de bon augure pour une mise en application au Québec. Cette approche réglementaire, complétée par des stratégies qui s'attaquent spécifiquement à l'enjeu du coût de l'habitation, constitue sans doute une piste de solution à envisager. ✨

Louis Mazerolle est titulaire d'un baccalauréat en urbanisme de l'Université de Montréal et d'une maîtrise scientifique en architecture et design urbain de l'Université Laval. Il est urbaniste à L'Atelier Urbain et chargé de cours à l'Université du Québec à Montréal. / Marta Goldsmith est directrice du Form-Based Codes Institute à Smart Growth America. Elle est titulaire d'une maîtrise en urbanisme de l'Université Harvard et d'un baccalauréat en sociologie de l'Université de l'Indiana. Elle a déjà occupé les postes de conseillère senior du commissaire du Service des bâtiments publics des États-Unis, de directrice des opérations de l'Institute for Transportation and Development Policy (ITDP) et de vice-présidente senior de l'Urban Land Institute (ULI).



PIVABAY

Repenser l'habitation

L'accès au logement est devenu une préoccupation importante dans plusieurs collectivités québécoises. En effet, la hausse des coûts associés à l'acquisition ou à la location d'un logement dans les dernières années en amène plusieurs à s'interroger sur les moyens à mettre en œuvre pour que tous puissent se loger convenablement à un prix raisonnable.

L'habitation a d'ailleurs été l'un des thèmes importants des élections fédérales et municipales au Québec en 2021, alors que plusieurs candidats et partis proposaient diverses mesures à ce sujet dans leur plateforme électorale. Le gouvernement du Québec s'y intéresse également ; celui-ci a notamment annoncé en février 2022 la création du Programme d'habitation abordable Québec afin d'appuyer les projets de logements locatifs abordables.

Les auteurs des articles proposés dans le présent dossier traitent de différentes facettes de la question de l'accès au logement. S'appuyant sur leur réflexion et expertise sur le sujet, ils présentent plusieurs pistes d'analyse, mesures et projets visant à répondre à l'enjeu de l'abordabilité du logement et proposent de nouvelles façons d'habiter.

Bonne lecture! ✨

» MARIE-MICHÈLE CAUCHY, urbaniste
ET LE COMITÉ ÉDITORIAL

TROIS PROJETS SOUTENUS PAR « L'AXE 3 » DE LA VILLE DE MONTRÉAL

Penser au-delà des programmes actuels

Les innovations expérimentées par la Ville de Montréal depuis 2017 offrent quelques pistes de réflexion sur ce à quoi pourraient ressembler les prochaines interventions en matière de logement abordable¹. Revue de quelques-unes de ces innovations.

» FRANÇOIS GOULET, urbaniste

À la fin de 2018, la Ville de Montréal a réservé un budget de 8M\$, la première tranche d'un budget total de 30M\$, pour soutenir les formules innovantes de logement abordable. L'initiative, baptisée Axe 3, s'inscrivait dans un plan stratégique plus large, sur quatre ans, la Stratégie 12 000 logements. L'Axe 3 n'était lié à aucun programme. L'objectif de ce budget était de soutenir des projets qui ne s'inscrivaient pas dans le cadre des programmes existants. Voici trois exemples de projets « innovants » soutenus par cette initiative.

En faire moins, pour en faire plus

L'immeuble de 39 logements en briques blanches situé au 3410 de la rue Victoria, au centre de l'arrondissement de Lachine, ressemble aux conciergeries avoisinantes. Rien ne semble avoir changé depuis l'acquisition de l'immeuble par la Société locative d'investissement et de développement social (SOLIDES), en décembre 2020. Pas même les occupants. Cette absence de changement n'est pas un hasard, mais bien l'objectif poursuivi par l'organisme à but non lucratif. Grâce à une aide de l'Axe 3 de 1,770M\$, SOLIDES a pu acquérir l'immeuble et planifier un programme de travaux progressifs, étalés sur plusieurs années, selon les besoins, tout en maintenant les locataires en place et en minimisant l'impact sur les loyers.

Pour la Ville de Montréal, habituée à travailler avec des programmes de logements sociaux ou d'aide à la rénovation, c'est une approche relativement nouvelle. L'étalement des travaux est difficilement compatible avec ces programmes normés, qui encouragent plutôt des rénovations majeures dès la première année, obligeant souvent le déplacement des locataires.

« Ce projet permet d'accroître l'offre de logements sains et accessibles

financièrement sur le territoire montréalais, plus particulièrement dans des arrondissements où l'on observe des hausses de loyers et où il y a une concentration de ménages locataires qui sont sous le seuil du faible revenu. Ce projet permet de garder le parc immobilier abordable et d'éviter des situations où des résidents n'auraient plus la capacité de se loger », a déclaré Robert Beaudry en décembre 2020 au moment de l'octroi de la subvention, alors qu'il était responsable de l'habitation au sein du comité exécutif de la Ville de Montréal.

Quatre autres projets d'immeubles multilocatifs ont été réalisés selon la même approche de travaux progressifs, avec l'aide des subventions de l'Axe 3 : un sixplex dans Verdun, réalisé lui aussi par l'organisme SOLIDES, les projets Olympia (61 logements) et Duff Court (156 logements), tous deux portés par l'organisme SOCAM, et le projet du Trentenaire (90 logements), réalisé par l'organisme SHAPEM. Le maintien en bon état de ces immeubles a un impact important sur la vitalité des quartiers. Le cas du projet Duff Court, lui aussi dans l'arrondissement de Lachine, est particulièrement significatif à cet égard : en rénovant trois immeubles voisins (156 logements), il s'inscrit dans une démarche d'ensemble contribuant à la revitalisation du secteur.

Nouvelles formules, nouvelles clientèles

Contrairement au projet de SOLIDES, les changements apportés au 3629 rue Sainte-Catherine Est crévent les yeux. À l'origine une maison de chambres privée, l'immeuble était bien connu des responsables de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve, avec un lourd historique de plaintes liées à l'abus de drogues, la prostitution et la criminalité. L'immeuble était visé par un avis d'évacuation par l'arrondissement

pour cause d'insalubrité. Avant que la relocalisation puisse être complétée, l'immeuble a été incendié.

C'est donc une reconstruction presque complète qu'a entreprise le nouveau propriétaire, l'organisme à but non lucratif L'Anonyme U.I.M. œuvrant dans le domaine de l'aide aux personnes aux prises avec des dépendances, notamment celles en situation ou à risque d'itinérance. La Ville de Montréal a accordé un soutien financier de 3,3M\$ au projet via l'Axe 3. Le projet a permis la restauration d'un immeuble ancien, contribuant à la consolidation et à la revitalisation d'un tronçon dévitalisé de la rue Sainte-Catherine.

La revitalisation et la lutte contre l'insalubrité sont deux bénéfices bien connus des subventions au logement abordable. La véritable innovation de l'Axe 3 n'est pas sur ce plan. C'est surtout en permettant de rejoindre une clientèle non admissible aux programmes normés que l'Axe 3 a suscité l'innovation. Le projet de L'Anonyme constitue la première expérimentation, à Montréal, de logements et chambres à bas seuil d'intervention. Cette approche en est une de réduction des méfaits. Il ne s'agit pas d'exiger une multitude de changements de comportements chez les locataires (comme la non-consommation, par exemple), mais bien de les stabiliser en logement et de leur faire connaître les ressources disponibles afin qu'ils puissent améliorer leur qualité de vie.

Comme l'explique Sylvie Boivin, directrice générale de L'Anonyme : « Il existe de multiples raisons pour lesquelles des personnes ne se qualifient pas pour les initiatives classiques de logements sociaux : leur consommation, leurs habitudes de vie, la vie en couple ou un retard dans la production de leurs impôts. Le modèle classique fonctionne bien pour une tonne de personnes, mais il nous apparaissait important d'offrir

¹ Cet article s'appuie en partie sur une analyse de l'Axe 3 à laquelle ont participé mesdames Hafsa Daba et Carol-Anne Langlois, du Service de l'habitation de la Ville de Montréal, ainsi que François Goulet, urbaniste. Les propos publiés ici n'engagent toutefois que ce dernier.

une alternative à celles et ceux qui sont les plus difficilement logeables du quartier. »

D'autres projets pour des clientèles autrement laissées pour compte par les programmes traditionnels ont pu être développés grâce aux subventions de l'Axe 3. C'est le cas des projets pour étudiants réalisés par l'organisme UTILE (voir l'article sur l'UTILE p. 27). Le centre d'hébergement temporaire pour femmes en difficulté Chez Doris en est un autre exemple. Ce centre prend la forme d'un dortoir offrant 22 lits. Les dortoirs sont une formule explicitement exclue du programme AccèsLogis. Ce projet constitue un maillon qui manquait dans la chaîne de solutions pour des personnes marginalisées.

Une nouvelle cible, l'abordabilité perpétuelle

Le problème de l'abordabilité ne se pose pas uniquement pour les ménages à faible revenu. De plus en plus souvent, c'est un enjeu pour les ménages à revenu moyen. Et les solutions ne passent pas uniquement par le logement locatif. Pour les ménages qui veulent accéder à la propriété, l'augmentation importante des prix rend difficile l'acquisition sur le territoire de Montréal. Un des enjeux des programmes traditionnels d'accession à la propriété est le maintien à long terme de l'abordabilité des propriétés subventionnées. Comment faire pour que ces propriétés demeurent abordables lors de la revente à un deuxième ou un troisième acheteur ?

L'organisme Vivacité Montréal tente de développer une piste de solution à ce problème. L'OBNL travaille à la réalisation d'un projet pilote en propriété à capitalisation partagée, à Montréal, une formule garantissant la pérennité de l'abordabilité des propriétés, revente après revente, sur un horizon d'au moins vingt-cinq ans. L'approche est inspirée, en l'adaptant, du programme d'équité partagée du Champlain Housing Trust (Vermont), en activité depuis 1984, la plus importante fiducie foncière (Community Land Trust) aux États-Unis, avec plus de 2 600 logements, dont 600 à capitalisation partagée.

Plusieurs autres organismes réfléchissent à des formules de propriété visant le même objectif de pérennité : coopératives à capitalisation, cohabitation, coop de

copropriétés². Montréal a elle-même adopté, le 12 mars dernier, un programme d'acquisition assurant l'abordabilité des copropriétés subventionnées sur une période d'au moins trente ans (voir encadré). Et Vivacité travaille à un autre projet – dans la municipalité du Lac-Mégantic, cette fois. Toutes ces initiatives visent la construction de nouvelles unités de logement. Le projet montréalais de Vivacité est pour l'instant la seule tentative d'accession à la propriété pérenne à même des logements existants.

Vivacité a obtenu une aide financière de 350 000\$ dans le cadre de l'Axe 3. C'est un projet qui présente un niveau élevé de difficultés. Mais comme l'Axe 3 vise le soutien de l'innovation, la tolérance au risque est plus élevée que ce qui serait acceptable dans le cadre des programmes existants de rénovation, d'accession à la propriété ou de logements sociaux.

Remise en question des façons de faire et flexibilité

Les budgets de l'Axe 3 ont servi à subventionner des projets qui ne cadrent pas dans les programmes existants, des projets qui n'auraient peut-être jamais vu le jour sans l'Axe 3 : projets pour de nouvelles clientèles, offrant de nouvelles formes de services ou réalisés selon de nouvelles approches financières.

Comme le fait remarquer Hafsa Daba, cheffe d'équipe et conseillère en développement de l'habitation au Service de l'habitation de la Ville de Montréal, « une remise en question des façons de faire et une flexibilité dans les procédures ont permis à ces projets de voir le jour. L'Axe 3 est la démonstration que la structure municipale peut proposer des solutions innovantes et créatives afin de répondre aux besoins des populations qui se retrouvent souvent dans l'angle mort des autres programmes ».

Individuellement, les projets mentionnés sont de petite taille. Mais chacun a le potentiel d'un projet pilote, qui permet d'évaluer la pertinence de faire d'autres projets similaires, et qui sait, de développer de nouveaux programmes. ✨

François Goulet, urbaniste, est consultant et chargé de cours à l'École d'urbanisme et d'architecture de paysage de l'Université de Montréal. Il a été, pendant trente-deux ans, un artisan de la politique d'habitation de la Ville de Montréal.

Un programme montréalais pour l'abordabilité pérenne

Dans le cadre de la Stratégie 12 000 logements, la Ville de Montréal a développé un programme de subvention à l'acquisition de propriétés abordables, le Programme pour une métropole abordable (PMA). Les conditions de revente prévues dans ce règlement assurent l'abordabilité des propriétés sur une période d'au moins trente ans.

Le PMA est l'une des façons dont les promoteurs immobiliers résidentiels peuvent concrétiser leurs obligations en matière de logement abordable dans le cadre du *Règlement pour une métropole mixte* (voir à ce sujet l'article de la CMM, p. 25).

Voici comment fonctionne le programme :

- Le promoteur s'engage à offrir un rabais de 10% sur la valeur marchande d'un certain nombre de propriétés, en fonction de l'ampleur de son projet et des modalités du RMM.
- La Ville accorde aux acheteurs admissibles une subvention correspondant également à 10% de la valeur des propriétés.
- L'acheteur paie donc 80% de la valeur de la propriété. En contrepartie, il s'engage à maintenir son coût abordable en cas de revente, selon les modalités du programme. Cet engagement est transféré aux acheteurs ultérieurs, s'il y a lieu, pour une période de trente ans.

Ce programme s'adresse aux ménages qui n'ont jamais été propriétaires ou aux familles qui ont de la difficulté à accéder à la propriété. Il concerne les zones de logement abordable du RMM, soit les secteurs en densification. De nouvelles zones s'ajouteront progressivement en fonction des exercices de planification et des rehaussements des critères de densité.

Source :

Programme pour une métropole abordable : un levier pour les promoteurs, site Internet de la Ville de Montréal (consulté le 31 janvier 2022).

² Voir à ce propos les projets développés dans les Cantons-de-l'Est par le Fonds Coop Accès Proprio, coopdeproprietaires.com.

PORTES : mettre l'habitation au centre de la question urbaine

Dans ses activités quotidiennes, Vivre en Ville encourage la construction et le maintien de collectivités viables¹, des milieux de vie qui répondent aux besoins fondamentaux de ses résidents, qui sont favorables à leur santé et assurent leur qualité de vie, tout en respectant la capacité des écosystèmes et une utilisation sobre des ressources naturelles. Si cette définition ne fait pas l'objet de débats, les grands courants économiques et démographiques des dernières années soulignent toutefois une tension : une collectivité est-elle viable si presque personne ne peut y habiter ?

» ADAM MONGRAIN
» LEILA GHAFFARI

Un territoire qui répond aux besoins de sa population avec sobriété et efficience, c'est un succès assuré. Or, au Québec, bien peu de municipalités présentent ces caractéristiques. Il est évidemment urgent de multiplier les écoquartiers et de consolider les cœurs des centralités pour que plus de résident.e.s puissent profiter d'un mode de vie sobre en carbone et riche en expériences, sans toutefois perdre de vue que le développement de tels milieux s'articule sur des dizaines d'années.

Entre-temps, la demande pour les collectivités viables augmente sans cesse. Comme il y a un stock relativement limité d'unités qui correspondent aux aspirations des résidents, on assiste à une vive surenchère dans les quartiers centraux. Et comme chaque enchère se traduit forcément par un gagnant et un ou plusieurs perdants, une partie importante de la population habite aujourd'hui là où elle le peut : dans des territoires maintenus seulement par une subvention continue sous la forme d'investissements en nouvelles infrastructures et d'extraction de ressources naturelles non renouvelables.

Ces territoires déficitaires puisent dans le même bassin de ressources financières, sociales et politiques que les collectivités durables. Pour ne pas épuiser le territoire, pour ne pas vider la caisse, il faut trouver des moyens de permettre à la population d'habiter dans les milieux de vie déjà complets, ceux favorisant le transport actif et les courtes distances. Mais comment augmenter significativement, et de façon pérenne, la proportion des logements durables qui soient également abordables ?

C'est la question au cœur du projet PORTES, un laboratoire de solutions mené par Vivre en Ville depuis mars 2020. L'hypothèse initiale : la ségrégation progressive, mais de plus en plus rapide, entre les milieux de vie durables et les milieux de vie abordables ne produit ni abordabilité, ni durabilité à l'échelle du Québec.

Les décisions passées, présentes et futures en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire sont déterminantes quant à la nature et à la résolution de ce problème. Sans en faire le procès,

il est essentiel d'interroger les fondements de la pratique conventionnelle.

L'objet de l'action municipale n'est pas la création d'un parc de logements abordables

Le marché résidentiel n'est pas exactement un libre marché : la création des biens immobiliers est lourdement réglementée, et les transactions entre les parties sont soumises à un cadre fiscal et légal bien défini. À cet égard, les décisions urbanistiques influencent les marchés du logement de diverses manières.



Rendez-vous des collectivités viables, présentation du projet PORTES.

¹ Vivre en Ville alimente notamment le répertoire collectivitesviables.org, qui propose des ressources pour mieux construire nos agglomérations, nos quartiers, nos rues, nos bâtiments.

D'un côté, les projets visant le développement durable, l'amélioration de la qualité des espaces publics et la construction de milieux de vie de qualité peuvent aggraver les inégalités sociales et avoir des effets gentrificateurs qui incitent la population vulnérable à déménager. De l'autre côté, les cadres urbanistiques déterminant la structure et les qualités des tissus urbains, la diversité des activités et des usages permis, et l'accès aux équipements et aux services fixent les limites et les obligations en matière de production du logement. À cet effet, la planification d'un territoire exige, de façon corollaire, de déterminer qui pourra l'habiter. Or, la question démographique ne fixe pas les conditions de marché ; il s'agit plutôt d'un intrant. En d'autres mots, la direction donnée n'est pas la construction d'un parc résidentiel généralement abordable, dont les bas prix permettraient à tous d'en profiter. Il existe bel et bien la volonté d'encourager la création de « logements abordables », mais plutôt en sous-catégorie du stock total. Et encore, le chemin pour y arriver est parsemé d'embûches : financement, pouvoirs, opposition citoyenne, etc.

Pour renverser la vapeur et s'assurer que toute la population bénéficie de la qualité de vie souhaitée, il faudra placer l'habitation au cœur des activités de l'administration municipale. Mais ce n'est pas encore chose faite.

Méthodologie PORTES : un outil pour définir les intentions en matière d'habitation

Les mécanismes qui permettraient de changer la donne dans le marché résidentiel sont connus et se résument en trois mots : fiscalité, abondance et investissement. Toutefois, la disponibilité de solutions pratiques n'est pas suffisante, en soi, pour changer les façons de faire à l'échelle de tous les territoires. En matière de changement de pratiques, l'intention peut être plus déterminante que l'information.

La méthodologie PORTES propose donc des outils pour réfléchir avant d'agir. L'objet n'est pas simplement d'exposer les participant.e.s à des idées innovantes en matière d'habitation, mais plutôt d'explorer les raisons sociales, politiques et économiques qui font en sorte que l'abordabilité du logement est systé-



Pôle Sainte-Foy.

matiquement reléguée au rang des préoccupations secondaires.

Pour attaquer la question de front, la méthodologie propose huit « clés » qui orientent les réflexions et aident à mieux comprendre ce qui bloque l'abordabilité à grande échelle :

- la tyrannie des petites décisions ;
- la culture de la rareté ;
- la polarisation de l'imaginaire ;
- la déshumanisation des enjeux ;
- la perception et la construction culturelles de l'habitation ;
- les filtres idéologiques de la réglementation ;
- l'histoire et l'avenir de la construction de la ville ;
- la concentration de la richesse et les inégalités socioterritoriales.

Ces clés ne sont pas mutuellement exclusives, et ne servent pas à hiérarchiser les enjeux en habitation, ni à en occulter la complexité. Elles servent plutôt de guides pour faire la lumière sur les raisons fondamentales de nos crises conjointes en habitation et environnement.

Par exemple, la **tyrannie des petites décisions** et les **filtres idéologiques de la réglementation** aident à expliquer comment les décisions urbanistiques à l'échelle locale, tout comme les choix individuels et collectifs, peuvent avoir un impact délétère sur l'abordabilité et la durabilité. Ces clés invitent à réfléchir à comment nos choix influencent la construction de nos milieux de vie, qui en profite et qui en est exclu. Les efforts de revitalisation des quartiers défavorisés, par exemple, ont souvent pour conséquence de diminuer l'abordabilité du logement.

De façon plus indirecte, la déférence réglementaire aux précédents facilite la prise de décision au jour le jour, mais mine la volonté collective nécessaire à l'implémentation de changements structurants. La **culture de la rareté**, la **concentration de la richesse** et les **inégalités socioterritoriales** peuvent susciter la réflexion sur la disponibilité et le partage de l'espace. Manque-t-on réellement de place pour accueillir tout le monde dans nos environnements les plus privilégiés ? Et si ce n'est pas le cas, au profit de qui l'arbitrage se fait-il ?

2 La réflexion entamée par Vivre en Ville dans le cadre du projet PORTES sera bientôt disponible dans un guide d'accompagnement destiné aux municipalités et traitant de l'abordabilité du logement dans les milieux de vie durables.

« Il n’y a aucune solution magique, et tout changement structurel implique nécessairement des sacrifices individuels et collectifs. »



Le narratif comme clé de voûte

Les discussions alimentées par les clés n’ont pas comme objectif de résoudre simplement les problèmes extrêmement complexes au cœur de la pratique d’aménagement de territoire. Il n’y a aucune solution magique, et tout changement structurel implique nécessairement des sacrifices individuels et collectifs.

L’objectif poursuivi est plutôt de créer un narratif consensuel pour que les solutions dont on a besoin soient portées par une intention claire et cohérente. À cet égard, la méthodologie PORTES propose de trouver les réponses aux grandes questions en habitation en nous invitant à nous interroger sur le rapport intime et politique que nous entretenons toutes et tous avec l’acte d’habiter.

Il n’y aura pas de décret étatique pour faire de l’abordabilité et de la durabilité du logement une priorité. Pour se donner les moyens de nos ambitions, il faudra commencer par créer un récit collectif, cohérent et partagé ayant pour objet l’abordabilité de tous les milieux durables du Québec. Ce ne sera pas une fin en soi, mais ça pourrait être un premier pas doucement révolutionnaire. ✨

Adam Mongrain est directeur - Habitation à Vivre en Ville. Leila Ghaffari, Ph. D., est conseillère en habitation à Vivre en Ville et chercheure postdoctorale au CRIEM/ESG-UQAM.

VIVRE EN VILLE

Pôle Sainte-Foy.

Les unités d'habitation accessoires, oui dans ma cour !

Les unités d'habitation accessoires (UHA) offrent l'occasion d'examiner la question de l'abordabilité résidentielle par le cadre bâti. En s'insérant dans des milieux déjà construits, elles invitent à une renégociation de l'espace habité entre les occupant.e.s d'un même lot.

- » FLORENCE CLERMONT, stagiaire en urbanisme
- » PHILIPPE TREMBLAY, stagiaire en urbanisme
- » MATHIEU LEMAY, stagiaire en urbanisme

L'Arpent, entreprise collective à but non lucratif œuvrant à la consolidation des territoires, a entrepris en 2021 la réalisation d'un état des lieux à l'échelle du Québec afin d'analyser l'évolution des pratiques municipales associées à l'aménagement des UHA. Cette démarche s'inscrit dans une série de recherches, collaborations et formations que l'Arpent mène depuis ses débuts sur la question des UHA¹. Pour ce faire, un sondage en ligne a été diffusé en septembre 2021 ; des répondant.e.s de 111 municipalités et arrondissements (soit 10 % des municipalités québécoises) l'ont rempli. Des entretiens ont été réalisés subseqüemment auprès de représentant.e.s de trois municipalités afin de sonder leur expérience concrète sur l'encadrement et l'impact des UHA. Les constats et idées phares découlant de cette démarche sont présentés dans ce texte².

Les bénéfices associés aux UHA

Pour les municipalités

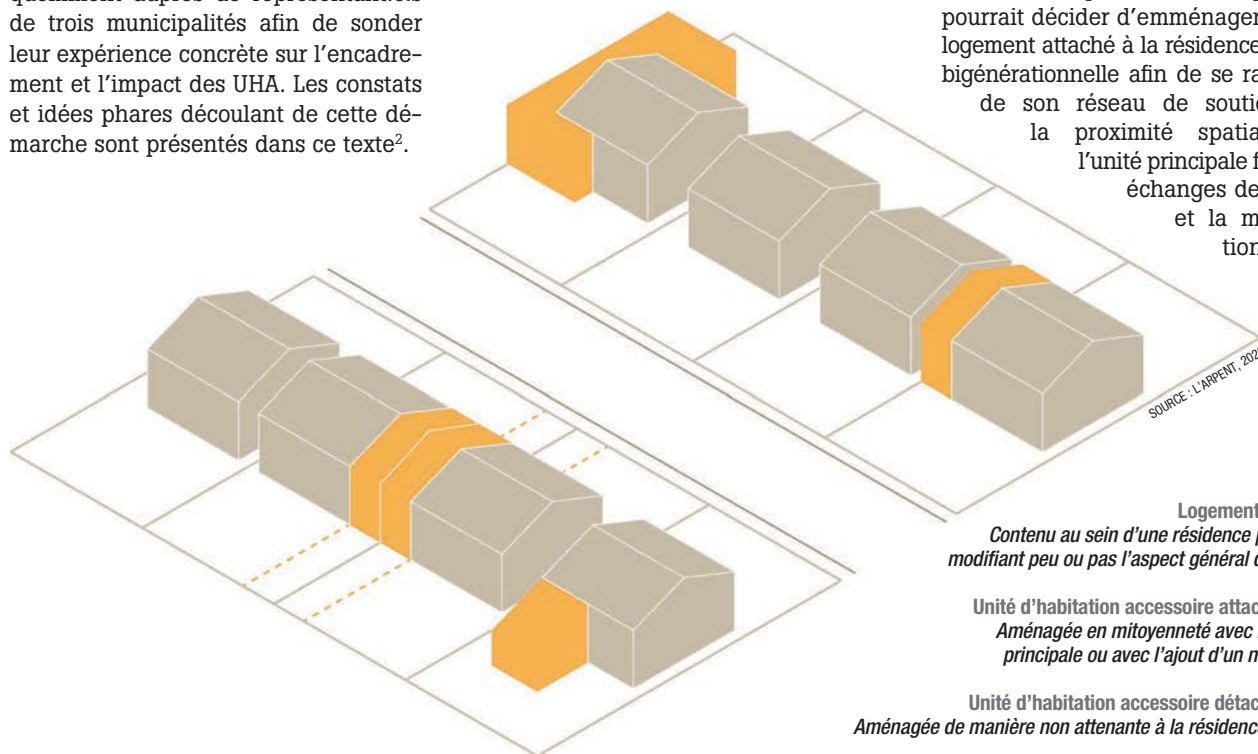
En autorisant l'aménagement des UHA, les administrations municipales densifient leur territoire (conformément aux exigences métropolitaines et/ou des MRC), optimisent leurs infrastructures, participent au maintien à domicile des aîné.e.s, voient leur parc immobilier croître et augmentent leurs recettes fiscales³. Les UHA représentent également une façon de répondre aux besoins de plus en plus diversifiés des populations en matière de logement.

Pour les occupant.e.s

Plusieurs facteurs influencent l'abordabilité d'une UHA par rapport à d'autres options résidentielles. Son coût de construction est généralement moindre

que celui d'une maison unifamiliale ou d'un condominium. Bien qu'aucune étude québécoise n'établisse une moyenne du coût d'aménagement d'une UHA, les personnes rencontrées lors des entrevues réalisées l'ont estimé, tous types d'UHA confondus, entre 150 000 et 200 000 \$ (incluant le coût des permis).

Les UHA constituant une option résidentielle moins dispendieuse, elles permettent le maintien de certains groupes dans leur quartier de choix et l'inclusion d'autres groupes habituellement défavorisés par le marché immobilier. Ainsi, une personne âgée propriétaire d'un terrain pourrait aménager une UHA dans sa cour avec le projet d'y déménager ou de la louer afin de recevoir un revenu d'appoint lui permettant de rester plus longtemps chez elle. Dans le même ordre d'idées, une personne monoparentale pourrait décider d'emménager dans un logement attaché à la résidence familiale bigénérationnelle afin de se rapprocher de son réseau de soutien. Bref, la proximité spatiale avec l'unité principale facilite les échanges de services et la mutualisation des ressources



Logement accessoire
Contenu au sein d'une résidence principale et modifiant peu ou pas l'aspect général du bâtiment.

Unité d'habitation accessoire attachée (UHAA)
Aménagée en mitoyenneté avec la résidence principale ou avec l'ajout d'un nouvel étage.

Unité d'habitation accessoire détachée (UHAD)
Aménagée de manière non attenante à la résidence principale.

1 L'Arpent a notamment organisé, en 2018, le premier forum sur les UHA en partenariat avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), la Société d'habitation du Québec (SHQ), le réseau Villes Régions Monde (VRM), l'Institut national de la recherche scientifique (INRS) et Ecohabitation.

2 Pour consulter le rapport complet : www.larpent.ca/projets/uha-etat-des-lieux-2021.

3 Les trois municipalités rencontrées nous ont confirmé que ces unités sont assujetties aux mêmes règles de taxation et détiennent leur propre compte de taxes.

entre les occupant.e.s. Ces arrangements permettent de rationaliser le prix du logement en tenant compte de bénéfices connexes. Nous pouvons imaginer le partage d'une automobile, le gardiennage d'enfant(s) ou encore la répartition des travaux d'entretien du terrain. Ainsi, l'abordabilité se traduit autant à travers la particularité des liens qui unissent les occupant.e.s qu'à travers l'analyse des loyers.

Pour les collectivités

L'impératif de densification territoriale, la rareté des terrains disponibles dans certains centres urbains, la crise du logement, l'augmentation des prix immobiliers et les mutations démographiques comme économiques font appel à un éventail d'outils et de stratégies pour la production du logement. Dans ce contexte, le logement lui-même est sujet à une réinterprétation et mène à une réflexion franche sur nos besoins en espaces habitables, en espaces verts, en socialisation, puis en sentiment d'appartenance à une collectivité. Les UHA se posent comme l'une de ces stratégies et, moyennant les bons outils (communication, accompagnement, réglementation), elles œuvrent à une plus grande abordabilité résidentielle, participent à la transformation progressive du paysage bâti et à la conservation du patrimoine immatériel qui donne vie à nos quartiers.

Connaissance et perception

La majorité des municipalités répondantes sont familières avec le concept des UHA et reconnaissent leur présence sur leur territoire. Ce n'est toutefois qu'une minorité d'entre elles qui ont indiqué avoir réalisé un exercice de recensement des UHA permettant d'avoir une estimation plus juste de leur nombre. Sur le plan réglementaire, la majorité des municipalités affirment autoriser les logements accessoires intégrés (85 %) et les unités d'habitation accessoires attachées (64 %). À l'inverse, les unités d'habitation accessoires détachées sont interdites par la majorité d'entre elles (80 %). Le statut (autorisé, interdit) d'un type d'UHA semble ainsi lié à sa complexité d'implantation et à ses possibles répercussions sur le voisinage. À titre d'exemple, les unités d'habitation attachées et détachées peuvent impliquer des raccordements autonomes aux réseaux d'aqueduc et d'égout, ce qui engendre des travaux supplémentaires par rapport à l'aménagement d'un



Logement accessoire intégré à une maison dans l'arrondissement Saint-Hubert à Longueuil.

DUPROPRIO, S.D., MODIFIÉ PAR L'ARPEINT, 2022.

logement accessoire. Elles font également entrer en jeu des considérations de composition architecturale en lien avec le bâtiment principal. Finalement, les municipalités reconnaissent les bénéfices associés à la présence des UHA, notamment en matière d'abordabilité résidentielle et de diversification de l'offre en logement, ce qui peut expliquer pourquoi la majorité d'entre elles sont d'avis qu'il est souhaitable de permettre l'aménagement des UHA sur leur territoire (79 %).

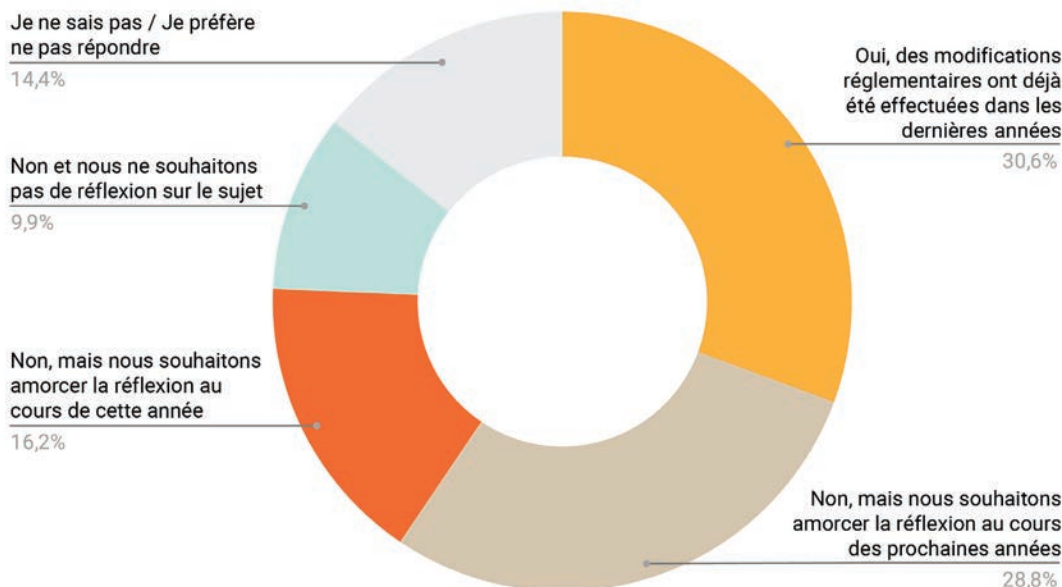
L'intérêt actuel pour ce type d'habitation n'indique pas pour autant que les UHA forment une nouvelle typologie résidentielle dans le paysage québécois. Au contraire, des municipalités témoignent qu'elles prédatent leur première réglementation municipale, étant ainsi apparues sans encadrement formel, notamment afin de densifier les secteurs à proximité des lieux d'emplois. C'est le cas à Thetford Mines, où des unités d'habitation sont apparues sur des lots accueillant une résidence principale afin d'héberger une plus grande densité d'ouvrier.ère.s. Il y est même question de bâtiments multilogements qui s'implantent en fond de lot. L'apparition des unités d'habitation accessoires reflète

donc une partie de l'histoire du développement des villes en illustrant les dynamiques à l'origine d'un besoin de logements.

Approche réglementaire

La majorité des municipalités qui encadrent les UHA l'exercent selon une approche strictement normative (60 %), principalement par leur règlement de zonage, plutôt que par une approche discrétionnaire ou hybride (26 %). Près du tiers d'entre elles ont déjà effectué des modifications à leur réglementation encadrant les UHA dans les dernières années. Plus du tiers souhaitent amorcer une réflexion concernant l'adoption ou la modification d'un cadre réglementaire sur les UHA au cours de la prochaine année ou dans les prochaines années (45 %).

Nous estimons que l'évolution du cadre réglementaire en faveur d'une approche hybride permettrait de mieux encadrer les deux principaux enjeux partagés par une majorité de répondant.e.s, soit l'impact d'une UHA sur l'intimité du voisinage (74 %) et l'impact sur les caractéristiques locales des quartiers (68 %). Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) se



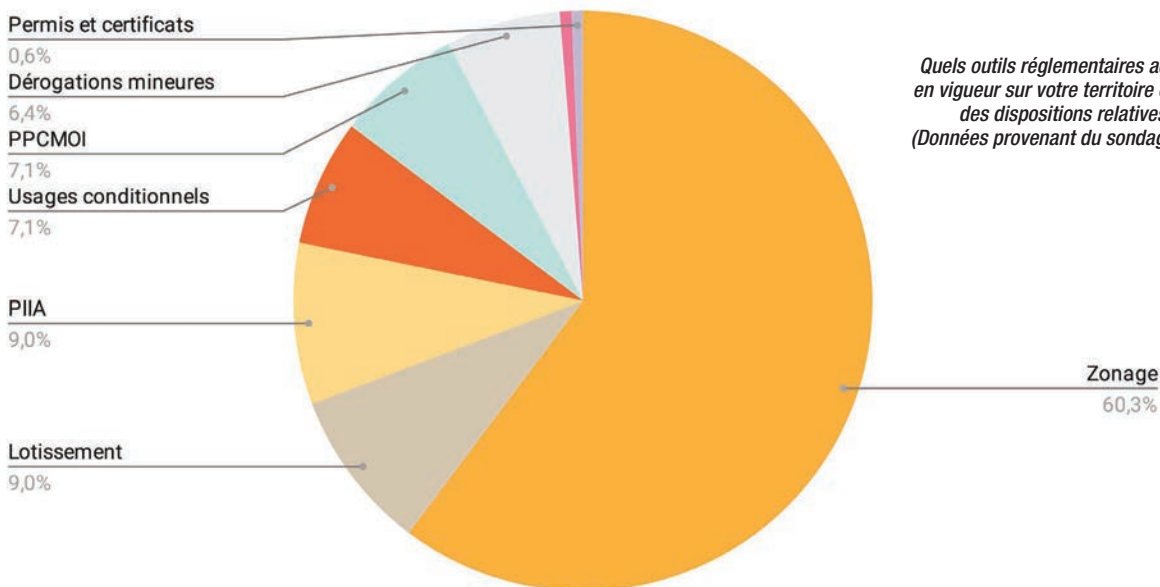
ARPEM, 2021

À votre connaissance, une réflexion sur l'adoption ou la modification de l'encadrement réglementaire sur les UHA a-t-elle été amorcée au sein de votre municipalité au cours des cinq dernières années? (Données provenant du sondage en ligne.)

présente comme un outil adéquat en ce sens en favorisant une évaluation plus sensible de l'intégration au cadre bâti environnant. En fait, l'approche par PIIA est toute désignée dans le contexte où les UHA viennent densifier un secteur déjà construit. Elle permet d'ailleurs aux services municipaux de peaufiner le projet d'UHA avec ses requérant.e.s lorsque ce dernier respecte les dispositions réglementaires normatives (zonage, lotissement, construction).

Après un chantier de quatre ans sur la question, la Ville de Sainte-Catherine a adopté à l'hiver 2022 un cadre réglementaire pour l'aménagement des UHA dans les zones autorisant l'habitation unifamiliale sur son territoire. L'objectif de ce chantier était d'assouplir la réglementation très contraignante pour favoriser la concrétisation d'un maximum de projets. La Ville offre d'ailleurs un accompagnement soutenu aux citoyen.ne.s souhaitant en aménager une. Dans cet objectif, son PIIA est accompagné d'exemples

illustrés permettant aux non-initié.e.s de l'urbanisme de comprendre les critères d'évaluation auxquels leur demande de permis est assujettie. De plus, lors de notre entretien, il a été évoqué qu'un guide d'accompagnement pourrait être éventuellement développé par le Service de l'urbanisme. Cette approche, qui permet une meilleure conciliation des intérêts, est particulièrement souhaitable quand une intervention vient densifier le territoire.



Quels outils réglementaires actuellement en vigueur sur votre territoire contiennent des dispositions relatives aux UHA? (Données provenant du sondage en ligne.)

ARPEM, 2021

« La pertinence des UHA comme outil de densification douce fait consensus en aménagement du territoire. »

De son côté, la Ville de Longueuil effectue une refonte de sa réglementation afin de prévoir un tronc commun pour l'aménagement d'UHA applicable à ses

trois arrondissements, qui pourront par la suite adopter des dispositions spécifiques à leur territoire. En plus de prévoir des dispositions au zonage et dans

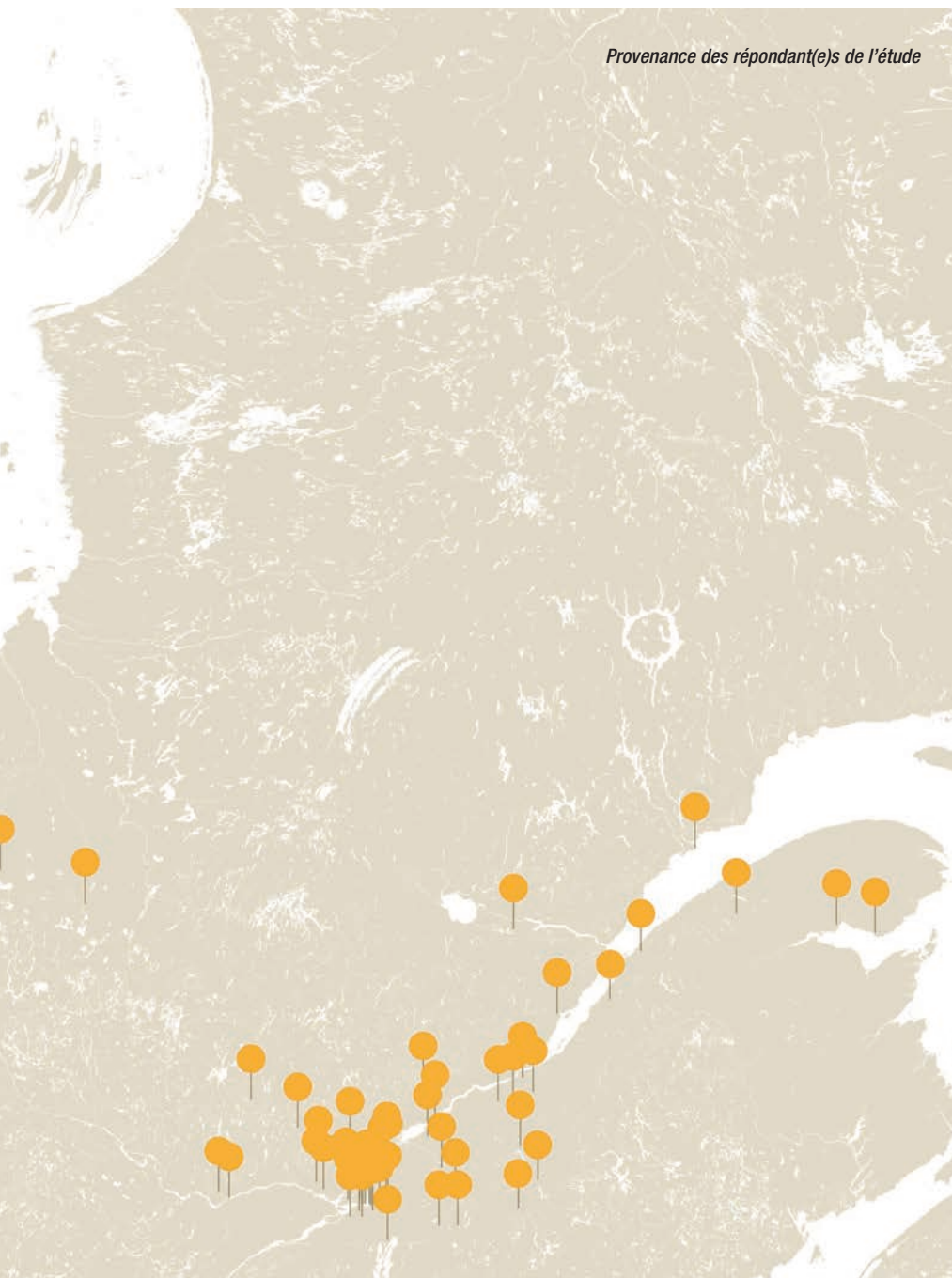
un PIIA, la Ville songe à recourir à un règlement sur les usages conditionnels afin d'autoriser les UHA partout où les usages familiaux sont autorisés. Malgré les craintes de citoyen.ne.s, la Ville se montre optimiste quant à la réception du cadre réglementaire considérant que la population y trouvera son compte. Comme Sainte-Catherine, Longueuil perçoit les UHA comme une stratégie complémentaire à la reconstruction inévitable de la ville sur elle-même en plus de faciliter le maintien à domicile au cours des différentes étapes de la vie.

Explorer les potentiels d'abordabilité pérenne des UHA

La pertinence des UHA comme outil de densification douce fait consensus en aménagement du territoire. Par ailleurs, il est généralement admis qu'elles permettront de répondre à la diversification des besoins résidentiels. Les municipalités devront toutefois gagner leur acceptabilité sociale alors que les populations demeurent peu familières avec cette forme d'habitation. La réglementation en vigueur au moment d'aménager une UHA est primordiale en ce sens puisqu'elle se porte garante de la qualité de son insertion dans le tissu urbain. Enfin, la question de l'abordabilité pérenne des UHA mérite d'être davantage étudiée. Étant moins propices à se constituer en logements coopératifs ou communautaires, les UHA pourraient se prêter, par exemple, à l'emphytéose pour assurer l'abordabilité à long terme du logement. Concrètement, cela signifie que le coût d'acquisition de l'UHA exclut la valeur marchande du terrain tant que le contrat emphytéotique perdure. D'autres avenues doivent être explorées en la matière, ce qui représente la prochaine frontière dans l'étude des UHA au Québec. ✨

Philippe Tremblay est chargé de projets à l'Arpent. Il est diplômé du baccalauréat en urbanisme de l'Université de Montréal et complète actuellement une maîtrise en design urbain. Florence Clermont est chargée de projets à l'Arpent. Elle est diplômée du baccalauréat en droit et de la maîtrise en urbanisme de l'Université de Montréal. Mathieu Lemay est chargé de projets à l'Arpent. Il est diplômé du baccalauréat en urbanisme de l'Université du Québec à Montréal et détient un certificat en administration des affaires de l'Université Laval.

Provenance des répondant(e)s de l'étude



DU PROPRIO, S.D., MODIFIÉ PAR L'ARPEMENT, 2022.

Inclusion de logements abordables dans les nouveaux aménagements axés sur le transport en commun dans les villes canadiennes

De nombreuses grandes villes du Canada connaissent une croissance rapide dans tous les types de nouveaux aménagements à proximité d'emplacements de transport en commun. Pour les municipalités, il s'agit d'une occasion d'appliquer le concept d'aménagement axé sur le transport en commun (AATC), mieux connu sous le nom anglais de *Transit-Oriented Development* (TOD). Malgré la demande croissante de logements abordables inclusifs dans les AATC et les politiques municipales connexes en matière de logement, la pénurie de logements pour les ménages à revenu modeste dans ces ensembles est devenue un enjeu central.

» JOSÉE DION, urbaniste

Dans le secteur du logement locatif abordable, les populations vulnérables ou à faible revenu font face à un parc de logements locatifs abordables vieillissants, à des coûts de location mensuels élevés et à de faibles taux d'occupation pour tous les types de logements¹. Toutefois, pour ces populations, vivre dans des AATC présenterait de nombreux avantages. Les AATC faciliteraient la réduction de leurs dépenses et de leur temps de déplacement ainsi que l'accès aux infrastructures sociales comme les écoles ou les hôpitaux. Les coûts liés aux terrains, à la construction et à l'augmentation de la valeur des propriétés à proximité des zones de transport en commun demeurent les principaux défis pour les fournisseurs de logements et les municipalités lorsqu'ils planifient et construisent des logements abordables axés sur le transport en commun. Une meilleure compréhension des principaux obstacles à l'inclusion de logements abordables dans les AATC et des solutions possibles aiderait les décideurs et les fournisseurs de logements à gérer ces défis.

Aperçu du projet

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a mené récemment des recherches sur la façon d'accroître l'inclusion de logements abordables dans les nouveaux AATC au Canada. Effectuée par PRA inc., la recherche s'est concentrée sur les logements locatifs et a fait appel à la



Marine Gateway, Vancouver : La Ville a utilisé plusieurs moyens, comme des programmes de financement ciblés, des primes de zonage et de densité, des réévaluations de l'impôt foncier favorisant la location, des exonérations des coûts d'aménagement et des réductions des exigences de stationnement, pour encourager un promoteur privé à inclure des logements abordables dans un aménagement à usage mixte.

conception multimodale qui comprenait une analyse documentaire, vingt-six entrevues auprès de répondants clés (administration municipale, organisme de planification régional, promoteur privé et sans but lucratif et milieu universitaire), ainsi qu'à l'élaboration de neuf études

de cas. Cette recherche met en lumière les politiques et les outils utilisés par les divers paliers de gouvernement pour créer des logements abordables. Dans les nouveaux projets d'AATC, quels sont les facteurs qui améliorent ou restreignent la capacité d'inclure des logements

¹ Un logement est abordable lorsque le ménage locataire ne consacre pas plus de 30 % de son revenu brut au loyer. La plupart des centres font état d'un manque relatif de logements abordables pour les ménages des quintiles de revenus les plus bas et, dans plusieurs centres, le nombre de ces logements a diminué depuis l'enquête précédente. SCHL. *Rapport sur le marché locatif – Canada et régions métropolitaines*, février 2022. RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF - février 2022 (cmhc-schl.gc.ca).

abordables? Quels en sont les principaux défis, les mesures d'atténuation ainsi que les mesures de succès?

Principales constatations

Les résultats de la recherche soulignent qu'aucune politique ne peut à elle seule garantir un approvisionnement adéquat en logements abordables dans les AATC. Le tableau 1 présente un résumé des solutions utilisées par les participants à la recherche pour relever les principaux défis de l'inclusion de logements abordables dans les projets d'AATC².

The Haven, Ottawa – La Ville a utilisé des leviers, → comme la mise de côté d'une parcelle de terrain au moment de l'élaboration du corridor de transport (Transitway) et l'octroi d'une exonération d'impôt foncier pour réduire le fardeau financier du fournisseur de logement à but non lucratif (Multifaith Housing Initiative) contribuant ainsi au maintien des loyers en bas de ceux du marché dans ce secteur.



PRA INC.



Projet Îlot Rosemont, Montréal – Élaboré par l'Office municipal d'habitation de Montréal, la planification et le design de ce projet ont permis de réduire le coût du terrain en le plaçant au-dessus d'une station de métro existante. De plus, ce projet a tiré parti des programmes de subventions au logement existant (provinciaux et municipaux).

PRA INC.

² Les détails des neuf études de cas sont présentés dans le rapport de recherche (en anglais seulement). [En ligne] : eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_6/ah-in-tods_final-version_11-may-2021_high-res-pictures_combined.pdf.

Tableau 1 – Principaux défis et stratégies possibles pour la mise en œuvre de logements abordables dans les nouveaux AATC

Défis	Stratégies d'atténuation
Utiliser les politiques du gouvernement pour fournir des logements abordables dans les AATC	
Absence de politiques gouvernementales ciblées et de stratégies efficaces pour améliorer l'inclusion de logements abordables dans les AATC	<ul style="list-style-type: none"> • Réduire l'incertitude en amont grâce à la planification et à la conception de politiques et de programmes conformes aux objectifs municipaux en matière de logement abordable dans les AATC. • Encourager davantage l'entretien et la rénovation des bâtiments existants plutôt que de financer de nouvelles constructions plus onéreuses. Cela aurait comme effet de maintenir l'offre actuelle de logements abordables vieillissants.
Surmonter les facteurs socioéconomiques locaux et d'autres facteurs qui influent sur l'inclusion de logements abordables dans les AATC	
Difficulté pour les promoteurs d'inclure des logements abordables	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer une planification intégrée du logement, incluant le logement abordable, et du transport en commun dans les AATC. • Réduire les coûts et gérer les risques par un financement ciblé pour la création d'ensembles de logements abordables (comme l'initiative Financement de la construction de logements locatifs de la SCHL et le Fonds national de co-investissement pour le logement)³. <ul style="list-style-type: none"> - Les incitatifs aux premières étapes de l'élaboration de projets aident à compenser les coûts de conception et à maintenir la capacité financière de créer des projets d'inclusion de logements abordables dans les AATC. Les promoteurs ont indiqué de façon unanime que cette approche était le moyen le plus efficace de réduire directement les coûts. - Réduire les risques d'investissement en permettant des primes de densité, des exigences de stationnement réduites, des exonérations de droits et d'impôt, et le cumul des fonds des programmes gouvernementaux pour un projet.
Surmonter les facteurs restrictifs pour inclure le logement abordable dans les AATC	
Syndrome du « pas dans ma cour » et embourgeoisement entraînant une augmentation des coûts de logement	<ul style="list-style-type: none"> • Les promoteurs immobiliers recommandent la participation de la collectivité à des consultations publiques tôt dans la planification pour éviter des délais coûteux. • Des politiques mettant l'accent sur des pratiques et des règlements de zonage favorables – en particulier aux premières étapes de la planification et de la conception des projets – comme la mise en place de politiques et de règlements de zonage et aux stratégies d'inclusion intégrées dans les plans officiels de la ville visant des terrains municipaux inutilisés dans les AATC.
Difficulté à intégrer les logements abordables dans les décisions de projets et de planification prévues	<ul style="list-style-type: none"> • Encourager les partenariats public-privé. Les promoteurs de logements privés ont déclaré que les partenariats avec le gouvernement avaient tendance à faciliter les procédures d'approbation, ce qui a profité aux deux parties ainsi qu'aux résidents éventuels de logements abordables. • Collaborer avec les gouvernements municipaux pour cerner les possibilités (comme les sites ou les bâtiments) tout au long du cycle de vie des bâtiments afin d'inclure le logement abordable dans les AATC. • Impacts du système de planification pendant le cycle de vie du projet <ul style="list-style-type: none"> - Planification et conception. La mise en place d'outils urbanistiques (zonage, plans, objectifs et critères, etc.) en amont permet aux promoteurs de se conformer aux objectifs municipaux en matière de logements abordables en intégrant ces exigences dans leurs propositions initiales et leurs plans de conception. - Construction. L'accélération des processus d'approbation et des processus d'appel d'offres efficaces aiderait les promoteurs à éviter l'inflation liée aux coûts de construction. De plus, elle réduirait les coûts d'emprunt et les risques financiers des promoteurs.
Mesure du succès des ensembles de logements abordables dans les AATC	
Viabilité des logements abordables	<ul style="list-style-type: none"> • Les répondants ont décrit des leviers facilitant le maintien de la viabilité financière dans les AATC, comme les politiques de zonage d'usage mixte et l'intégration des logements locatifs au taux du marché, y compris les locaux commerciaux non résidentiels et les locaux à bureaux.
Prise en compte des considérations environnementales dans les logements abordables	<ul style="list-style-type: none"> • Les répondants ont cerné des avantages, tels que l'accès à des subventions gouvernementales pour inclure des mesures énergétiques environnementales qui vont au-delà des codes du bâtiment standards. Le prestige sous forme de certification et la reconnaissance publique sont des atouts pour surmonter les éventuels coûts, fardeaux et défis liés à l'inclusion de considérations environnementales dans ces logements. • Les répondants étaient d'avis que la durée de vie utile des bâtiments pourrait être prolongée au moyen de mesures d'entretien au cours du cycle de vie des bâtiments, comme un financement plus régulier et prévisible, l'utilisation de matériaux plus durables lors de la construction, l'entretien ou la rénovation. La qualité du parc de logements en serait bonifiée.

3 Pour plus d'information au sujet des initiatives de financement pour la construction ou la rénovation de logements abordables de la Stratégie nationale sur le logement, consultez la Stratégie nationale sur le logement accessible au cmhc-schl.gc.ca/fr/nhs.



Le Suroît, Montréal – Conformément à la politique de zonage de la Ville, la coopérative, établie par les résidents, s'appuie sur des leviers importants comme l'utilisation de terrains appartenant à la municipalité, de même que les nouveaux programmes de subventions au logement social abordable et ceux existants des gouvernements. L'utilisation de ces outils a permis de s'assurer qu'une variété de produits de logement résidentiel (des logements d'une chambre, de deux chambres, de trois chambres et de quatre chambres) corresponde aux besoins des résidents en matière de logement abordable.

PPA INC.

Conséquences pour l'industrie de l'habitation

La construction de logements abordables dans les AATC est encore relativement nouvelle au Canada. La recherche met en évidence de nombreuses stratégies efficaces pour intégrer le logement abordable dans les AATC; cependant, de nombreux défis demeurent pour cerner les possibilités d'inclusion de logements abordables. D'après les données de recherche, le coût des terrains demeure la contrainte la plus importante pour les promoteurs de logements (privés, sans but lucratif et publics) pour l'inclusion de logements abordables dans les AATC.

D'après l'expérience des répondants, les stratégies suivantes ont le potentiel de réduire le risque pour les fournisseurs de logements en contribuant à accroître la prévisibilité, à réduire le coût d'acquisition des terres et le coût d'emprunt, et à assurer la viabilité des projets. Ces stratégies permettraient de réagir plus rapidement aux politiques visant à inclure le logement abordable dans les AATC. Selon les répondants, leur application avant la planification

d'un projet de logement abordable contribuerait plus efficacement à réduire les coûts fonciers.

- Élaborer des objectifs et des mesures d'inclusion (comme le zonage et les stratégies d'inclusion visant les nouveaux projets résidentiels) pour appuyer l'inclusion de logements abordables dans les AATC. Envisager des primes de densité pour aider à réduire les répercussions sur les coûts de construction.
- Réduire les coûts d'acquisition des terres en mettant en œuvre des mesures, telles que des réserves foncières et des exonérations d'impôt, ou en augmentant la disponibilité des terres publiques.
- Collaborer avec la collectivité en menant des consultations publiques en amont des projets afin d'accroître l'acceptabilité des logements abordables dans les AATC et de réduire les prix des propriétés, ce qui permet d'éviter les retards nuisant à l'exécution et à la rentabilité du projet.
- Accélérer l'approbation des projets d'AATC en cherchant des processus

efficaces, comme le zonage en place, et en utilisant un outil d'évaluation de l'approbation des AATC. Fournir de l'aide aux promoteurs immobiliers en ce qui a trait aux procédures d'approbation. La renonciation des frais ou la réduction des exigences en matière de stationnement contribuent également à réduire le fardeau financier.

- Mettre en œuvre des programmes incitatifs pour inclure le logement abordable dans les AATC. Combiner ceux-ci à des programmes existants, comme les programmes de financement de la Stratégie nationale sur le logement, pour créer un levier financier qui permettra de réduire les risques liés aux coûts courus par les promoteurs et d'optimiser les conditions pour l'inclusion de logements abordables. Cette stratégie est particulièrement utile dans les régions où les loyers et la valeur des propriétés sont élevés. ✨

Josée Dion est urbaniste et membre de l'Institut canadien des urbanistes. Spécialiste principale en matière de recherche sur le logement à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), elle mène des recherches sur l'inclusion des populations vulnérables, le système ainsi que le coût du logement en support au développement de politiques et de programmes publics.

Pour plus d'information consultez le rapport de recherche :
eppdscrmssa01.blob.core.windows.net/cmhcprodcontainer/sf/project/archive/research_6/ah-in-tods_final-version_11-may-2021_high-res-pictures_combined.pdf.

L'action métropolitaine en habitation

Créée en 2001, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) – qui regroupe 82 municipalités, soit 4,1 millions de personnes réparties sur un territoire de plus de 4 370 km² – exerce notamment des compétences dans les domaines de l'aménagement du territoire, du développement économique, du logement social, du transport en commun et de l'environnement.

» SUZANNE ASSELIN

Pour concrétiser sa vision de bâtir une région compétitive, attractive, solidaire et responsable, la CMM œuvre à renforcer la capacité collective d'assurer à tous un logement convenable au sein de milieux de vie complets. Parce qu'avoir un logement sécuritaire de taille adéquate et abordable est une condition essentielle au bien-être des individus, mais aussi à leur épanouissement. L'abordabilité du logement participe en retour à la vitalité économique, à l'inclusion et à la cohésion sociale, au développement durable ainsi qu'à la résilience de la société. Pour répondre aux besoins de la population en habitation, l'action métropolitaine se divise en quatre volets, soit le partage de l'effort financier, la concertation, le développement d'outils et la planification.

Un effort financier partagé

En matière de financement du logement social, le Grand Montréal présente un modèle unique et fait figure de précurseur. Année après année depuis 2001, les 82 municipalités composant la CMM contribuent au Fonds du logement social en fonction de leur potentiel fiscal respectif. Cet argent est ensuite redistribué parmi les municipalités participant à divers programmes de logements sociaux et sert au remboursement de la part municipale prévue dans ces programmes.

Le Fonds du logement social géré par la CMM facilite la participation municipale aux projets de logements sociaux puisque l'effort financier, au lieu d'être assumé par une seule partie, est partagé entre plusieurs.

En 2020, le financement métropolitain a contribué à soutenir le déficit d'exploitation de 27 000 logements HLM publics et de 15 000 logements subventionnés dans le cadre du programme de Supplément au loyer (PSL), dont la gestion est assurée par les offices d'habitation, auxquels s'ajoutent les 788 logements sous la gestion des Habitations Jeanne-

L'habitation dans le Grand Montréal en quelques chiffres

1,82 million

de logements en 2018, dont près de la moitié sont en mode locatif

5%

du parc résidentiel métropolitain composé de logements sociaux et communautaires

60%

des ménages locataires québécois ayant des besoins impérieux en logement sont concentrés sur le territoire de la CMM

Mance. Depuis dix-neuf ans, c'est aussi plus de 21 000 logements en coopératives et OBNL d'habitation qui ont vu le jour grâce à la participation financière de la CMM.

Une action concertée

Malgré la contribution financière de la CMM – et les efforts des gouvernements du Québec et du Canada, des municipalités et des partenaires communautaires –, encore trop de ménages à faible revenu peinent à se loger convenablement dans le Grand Montréal : près de 200 000 d'entre eux consacrent une part trop importante de leurs revenus au loyer, 30 000 sont inscrits sur une liste d'attente pour un logement HLM et plusieurs sont sans logis. Ce problème persistant d'abordabilité nuit à la capacité des ménages à subvenir à leurs autres besoins essentiels, que ce soit l'alimentation, les soins de santé, l'habillement et le transport.

Devant ce constat, la CMM ne se contente pas de financer le logement dans le Grand Montréal. Elle joue également un rôle actif dans la concertation métropolitaine afin de cibler des pistes d'action et revendique auprès des gouvernements des changements, immédiats et à long terme, qui auront un impact sur la ca-

pacité collective à loger tout un chacun. La livraison des logements en cours de réalisation, mais sous-financés dans le cadre du programme AccèsLogis Québec, la construction de 3 000 logements sociaux et de 9 000 logements abordables par année et la réhabilitation des logements HLM sont au nombre des revendications de la CMM.

Comme l'a récemment souligné la présidente de la CMM et mairesse de Montréal, M^{me} Valérie Plante : « Partout dans la région métropolitaine de Montréal, on observe une pénurie de logements locatifs abordables et une hausse de la valeur des propriétés. Il faut dès maintenant mettre en place des solutions pour répondre aux besoins criants et aider les gens à améliorer leurs conditions et leur qualité de vie. Les gouvernements du Québec et du Canada nous ont donné des signaux encourageants récemment, mais les attentes sont grandes et les investissements devront être au rendez-vous. »

Les demandes en logement de la CMM sont rassemblées dans la déclaration pour l'abordabilité du logement adoptée l'automne dernier¹.

1 La déclaration peut être téléchargée sur le site Web de la CMM : cmm.qc.ca/wp-content/uploads/2021/12/Declaration_Abordabilite-logement_FINAL.pdf.

Faciliter l'inclusion de logements sociaux, abordables et familiaux

Depuis 2017, les municipalités qui le souhaitent peuvent faciliter la réalisation de logements sociaux, abordables ou familiaux par voie réglementaire. En effet, toute municipalité peut rendre l'émission de permis de construction résidentielle conditionnelle à une contribution à la bonification de l'offre de tels logements. Celle-ci peut prendre la forme d'une somme d'argent, d'un terrain ou de logements. Deux municipalités de la CMM ont adopté des règlements d'inclusion, Montréal et Chambly, alors que d'autres envisagent de le faire prochainement.

« À l'été 2021, la Ville de Chambly a adopté à l'unanimité un règlement établissant une contribution financière pour le logement social dans les projets d'envergure. Les sommes amassées serviront à la mise en œuvre de programmes de logement social. L'adoption du règlement a été motivée, entre autres, par la hausse des prix des loyers et la rareté des terrains observées sur notre territoire. Le règlement contribuera à assurer une offre de logements adaptée à notre réalité économique et démographique », a déclaré M^{me} Alexandra Labbé, mairesse de Chambly.

Alors qu'il s'agit d'une option encore récente au Québec, les pratiques d'inclusion sont répandues depuis plusieurs décennies, notamment aux États-Unis, en Angleterre, en Espagne, en Italie, en Autriche et en Australie. Ces initiatives, bien que présentant d'importantes variations dans la portée et dans l'application, démontrent la faisabilité et l'efficacité des réglementations d'inclusion pour répondre aux besoins en matière de logement social et abordable.

La CMM s'est penchée sur la portée de ce nouveau pouvoir et sur les moyens d'accompagner les municipalités souhaitant amorcer une réflexion sur les règlements d'inclusion. Les municipalités québécoises, où qu'elles se situent, peuvent adopter un règlement favorisant la bonification de logements sociaux, abordables ou familiaux. La CMM a développé des outils, un guide et un modèle de règlement susceptibles de faciliter leur réflexion. « En tant que président de la Commission de l'habitation et de la cohésion sociale, j'observe une volonté grandissante de la part de



VILLE DE MONTRÉAL

À gauche : une coopérative d'habitation. À droite : un ensemble de logements privés. Projet d'inclusion réalisé dans l'arrondissement Rosemont–La Petite-Patrie par la Ville de Montréal dans le cadre de la Stratégie d'inclusion.

mes collègues élus de répondre aux besoins en habitation des familles, des ménages à faible revenu et des personnes plus vulnérables. À ce titre, les règlements d'inclusion modulés aux réalités locales peuvent faire partie de la solution », a expliqué M. Guillaume Tremblay, maire de Mascouche.

Le guide d'élaboration d'un règlement d'inclusion accompagne les municipalités qui souhaitent se doter d'un tel outil, de l'analyse des besoins jusqu'à l'adoption du règlement. Les différentes options et les éléments à considérer à chacune des étapes y sont présentés afin de permettre aux intervenants de prendre des décisions éclairées. Pour faciliter encore davantage le travail des équipes municipales, un modèle de règlement accompagne le guide².

Vers une politique métropolitaine d'habitation

En 2031, le Grand Montréal comptera 4,3 millions d'habitants. Les gouvernements, les municipalités et la CMM, en collaboration avec les experts, les organismes privés, la société civile et le milieu

communautaire, travaillent à créer pour ces nouveaux habitants et les populations en place des milieux de vie complets et accueillants, desquels émanera un sentiment de fierté et d'appartenance. Au cœur de ce défi se trouve celui de l'habitation abordable et durable.

« La CMM continuera de chercher des solutions innovantes pour renforcer le continuum résidentiel. Déjà, la Commission de l'habitation et de la cohésion sociale a reçu le mandat d'élaborer un projet de politique métropolitaine d'habitation. Celui-ci proposera différentes avenues pour renforcer la diversité de l'offre de logements, tant en termes de typologie que de coût, et ainsi développer des milieux de vie de qualité. Dans les prochains mois, nous solliciterons la participation des partenaires afin de bonifier la politique qui sera ensuite présentée au conseil pour adoption », a annoncé M. Guillaume Tremblay. ✨

Suzanne Asselin, conseillère en recherche, travaille depuis 2010 à la CMM. Le logement social et abordable est l'un de ses principaux dossiers. Elle a notamment contribué à l'élaboration du guide et du règlement d'inclusion mentionnés dans le présent article.

² Le guide et le modèle de règlement de la CMM peuvent être téléchargés sur le site Web de la CMM : cmm.qc.ca/grands-enjeux/inclusion-logements-sociaux-abordables-familiaux.

Logement abordable : le logement étudiant doit faire partie de la solution

La présente crise de l'abordabilité du logement a poussé les différents acteurs publics à revoir leur approche en matière d'habitation : Ottawa mise sur sa Stratégie nationale pour le logement, le gouvernement du Québec planche sur une réforme du programme AccèsLogis Québec, tandis que Montréal a récemment adopté le *Règlement pour une métropole mixte*. Or, malgré tout l'intérêt accordé à cette problématique dans l'espace public ces dernières années, un pan entier de la population est étonnamment largement absent de la discussion et des solutions : les étudiantes et les étudiants.

» LAURENT LEVESQUE

Pourtant, il y a environ 300 000 étudiant.e.s locataires au Québec, dont moins de 5 % habitent en résidence étudiante. Faute d'une offre adaptée, les autres doivent se loger sur le marché privé. Puisque les étudiantes et les étudiants sont nombreux à habiter dans des colocations de trois ou quatre personnes, ils font malgré eux concurrence aux familles pour l'accès à des logements abordables de deux chambres ou plus. Augmenter l'offre de logements étudiants abordables a donc un effet bénéfique global sur le marché locatif privé en réduisant la pression exercée par la population étudiante sur celui-ci. Pour ces raisons, il nous semble évident que le logement étudiant non seulement peut, mais doit faire partie de la solution face à la crise du logement.

Le canari n'a pas bonne mine

Les étudiantes et les étudiants ont généralement plusieurs caractéristiques communes qui font d'eux un groupe avec des besoins particuliers sur le marché résidentiel. D'abord, plus de la moitié d'entre eux doivent composer avec un revenu inférieur à 20 000 \$ par année. De plus, ces personnes doivent déménager fréquemment et sont souvent contraintes d'habiter relativement près des centres-villes où les institutions d'enseignement sont concentrées. Combinés, ces trois facteurs font en sorte que la population étudiante est parmi les premières victimes de la crise du logement. L'enquête PHARE 2021, une vaste étude menée par l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) sur les enjeux résidentiels étudiants, nous apprend que la médiane du coût des loyers des étudiant.e.s universitaires a augmenté de 18 % au Québec entre 2017 et 2021 seulement¹.



Situé sur la rue Papineau à Montréal, le premier projet de l'UTILE, la Note des bois, offre 90 logements abordables à la population étudiante.

Si on observe une hausse aussi dracônienne, c'est qu'en déménageant fréquemment, les étudiantes et les étudiants ne bénéficient pas de la protection contre les hausses de loyer excessives dont peuvent se prémunir les locataires qui restent de nombreuses années dans le même logement. La population étudiante est donc, en quelque sorte, le canari dans la mine du marché locatif : ce qu'elle vit aujourd'hui est un avant-goût de ce qui attend les locataires qui se chercheront un nouveau logement au cours des prochaines années.

Un modèle innovant pour le logement étudiant abordable

Constatant tant le manque de logements abordables que l'absence de programmes pour les financer, l'UTILE a développé

avec les années un modèle innovant de construction de logements étudiants abordables à perpétuité. Grâce à la création de fonds d'investissement solidaires dédiés au logement étudiant et fort de plusieurs années de mobilisation et de recherche sur le sujet, l'UTILE arrive aujourd'hui à convaincre des bailleurs de fonds, privés et publics, d'investir pour construire du logement étudiant abordable.

Résultat : l'UTILE a réussi à mettre en chantier quatre projets pouvant accueillir au total 600 étudiant.e.s à Montréal, à Québec et à Trois-Rivières, qui n'ont nécessité qu'un faible financement municipal et provincial (totalisant environ 20 %). Le premier de ces projets, la Note des bois, affiche complet depuis son ouverture en septembre 2020.

¹ Enquête PHARE 2021 réalisée par l'UTILE. Échantillon pour le Québec : n = 9839.



L'UTILE s'apprête à construire un immeuble de 108 logements abordables à deux pas de l'Université du Québec à Trois-Rivières.

À titre de comparaison, les logements sociaux financés par le programme AccèsLogis nécessitent entre 40 % et 60 % de subventions.

Lorsque le parc immobilier de l'UTILE sera suffisamment conséquent, ce modèle permettra d'autofinancer des projets, sans avoir besoin de recourir à des subventions ou à des dons. Les loyers payés par les locataires assureront la viabilité financière, mais seront inférieurs à ceux du marché pour des logements similaires. Ce modèle de logements hors marché met ces derniers à l'abri de la spéculation et garantit leur abordabilité à perpétuité.

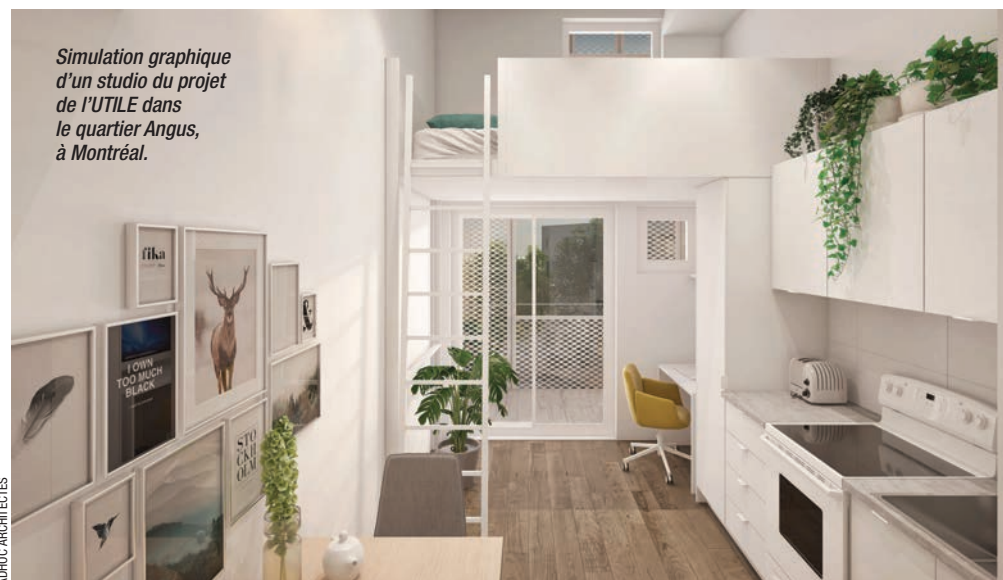
Du logement abordable en centre-ville ?

La construction de logements étudiants impose des contraintes géographiques. Effectivement, la population étudiante doit généralement résider près des grands centres urbains afin de pouvoir transiter jusqu'à son institution d'enseignement en transport actif ou collectif. Plus qu'une préférence, il s'agit la plupart du temps d'une contrainte liée à la localisation des campus et à l'impossibilité d'avoir accès à une voiture. Construire en ville représente un défi de taille pour tout OBNL d'habitation, particulièrement à Montréal puisque l'achat dispendieux d'un terrain près d'un centre-ville urbaine représente

un coût important qui complique l'atteinte de l'objectif d'abordabilité.

Heureusement, la population étudiante possède aussi des caractéristiques qui favorisent une certaine flexibilité dans les paramètres d'un projet. D'abord, elle est davantage encline à accepter de vivre dans des logements de taille modeste. Ensuite, cette population vit souvent d'emblée sans voiture et est prête à adopter les transports actifs pour se déplacer. Ces caractéristiques compensent l'achat

plus coûteux d'un terrain en augmentant la densité des projets et en éliminant la nécessité de prévoir des espaces de stationnement. Dans le dernier cas, par exemple, réduire le ratio de stationnement obligatoire peut diminuer la facture d'un projet de 10 % – des économies qui se traduisent directement par une baisse des loyers dans le cas de projets de logement à but non lucratif. Encore faut-il toutefois que le cadre réglementaire le permette ou que des demandes de



Simulation graphique d'un studio du projet de l'UTILE dans le quartier Angus, à Montréal.

ADHOC ARCHITECTES



La population étudiante tend à être géographiquement concentrée à proximité des institutions d'enseignement.

dérogations raisonnables soient accordées par les municipalités pour soutenir de tels projets, et ce, à coût nul.

D'autres solutions à coût nul

À l'heure actuelle, les organismes d'habitation communautaire sont pris entre l'arbre et l'écorce. D'un côté, ils compétitionnent avec des promoteurs à but lucratif pour l'achat de terrains. De l'autre, ils ne peuvent et ne veulent pas refilez la facture aux locataires lorsque le marché immobilier surchauffe ou que les délais administratifs engendrent des coûts supplémentaires. De surcroît, il est pratique courante pour les propriétaires de spéculer sur la valeur de leurs terrains en anticipant de futures modifications réglementaires autorisant la construction de projets plus lucratifs que ce que le zonage actuel prévoit. Cela rend l'acquisition de terrains particulièrement difficile pour les OBNL comme l'UTILE.

Offrir à toute la population la possibilité de vivre dans un logement adéquat et

abordable doit être l'une de nos priorités comme société. Pour faciliter la construction de logements abordables, certains avantages non pécuniaires pourraient être offerts par les municipalités aux organismes à but non lucratif d'habitation.

Dans un premier temps, les municipalités auraient tout intérêt à réduire au minimum les délais d'approbation de permis pour les projets de logements en économie sociale afin d'encourager de telles initiatives. À l'heure actuelle, les projets de logements abordables menés par des OBNL comme l'UTILE se butent à des délais administratifs prolongeant leur réalisation de plusieurs mois. Il est pour le moins kafkaïen d'observer une municipalité financer un projet de logement abordable en vantant à raison ses vertus sociales, pour ensuite le laisser croupir pendant des mois en attente d'approbations, dans la même pile que les projets de condos de luxe. Ces délais entraînent des coûts supplémentaires substantiels et évitables, qui se reflètent ultimement sur le prix des loyers que

doivent assumer les occupant.e.s – ou sur le montant de subvention demandé.

Une autre avenue, plus audacieuse, serait l'adoption d'un zonage à densité variable en fonction du statut juridique du propriétaire définitif d'un terrain, en distinguant les entreprises d'économie sociale réalisant du logement abordable à perpétuité et les promoteurs privés à but lucratif. L'idée serait de consentir aux développeurs de logements hors marché une densité légèrement supérieure à ce que le règlement d'urbanisme prévoit. La Ville de Vancouver, par exemple, a adopté au printemps 2021 un règlement qui donne droit aux OBNL et coopératives d'habitation de construire des bâtiments de six étages dans des zones normalement limitées à quatre, et ce, sans avoir à demander une modification au zonage. Grâce à cette forme de soutien indirect réduisant le niveau nécessaire de subventions, les OBNL et les coops d'habitation ont une meilleure chance de se mesurer aux promoteurs qui spéculent sur le marché des terrains, et ont un intérêt à densifier leurs propriétés existantes.

Toutes ces mesures faciliteraient grandement le travail des organismes qui œuvrent dans le logement abordable, qu'il soit destiné aux étudiant.e.s ou non. Les milieux du logement communautaire et de l'économie sociale au Québec sont dynamiques, novateurs et prêts à s'attaquer de front à la crise du logement. Pour en tirer pleinement profit, nous avons tout intérêt à mettre en place un cadre réglementaire permettant de déployer pleinement leurs capacités. ✨

Laurent Levesque est diplômé en urbanisme et en gestion du développement économique urbain à l'École des sciences de la gestion de l'UQAM. Il est l'un des cofondateurs de l'UTILE, dont il est actuellement le directeur général.

« Il est pour le moins kafkaïen d'observer une municipalité financer un projet de logement abordable en vantant à raison ses vertus sociales, pour ensuite le laisser croupir pendant des mois en attente d'approbations, dans la même pile que les projets de condos de luxe. »



Cohabitats, entre collectif et intimité

Village Urbain, vers des cohabitats clés en main

L'équipe de la revue *Urbanité* a rencontré plusieurs acteurs du cohabitat au Québec, un mode émergent d'habiter qui mérite d'être plus largement connu. Dans un premier temps, nous nous sommes entretenus avec Estelle Le Roux de Village Urbain, Jean Pelland et Valérie Beaudin de Sid Lee Architecture pour discuter de leur projet de cohabitat à Montréal. Nous avons ensuite rencontré Liliane Caron, qui nous a parlé de son expérience en tant que membre résident de Cohabitat Québec. À eux la parole ! Bonne lecture.

Propos recueillis par

- » AMÉLIE CASTAING, urbaniste
- » ALEX MORRIER, urbaniste

Entrevue avec Estelle Le Roux, directrice générale, co-fondatrice de Village Urbain, Jean Pelland, architecte, MOAQ, MOAA, MAAA, MIRAC, associé principal et fondateur, Sid Lee Architecture, et Valérie Beaudin, architecte MOAQ, chargée de projet, Sid Lee Architecture.

Qu'est-ce qui, pour vous, est au cœur du concept de cohabitat ?

Estelle Le Roux : Le concept de cohabitat consiste en un ensemble de logements traditionnels, autonomes, mais qui intègre en plus des espaces et des équipements partagés par les occupants. Si bien que les logements sont réduits à l'essentiel, mais que l'on a accès à plus dans le cohabitat grâce aux espaces partagés, comme par exemple une grande cuisine, des chambres d'invités, un espace de *coworking* pour permettre

aux télétravailleurs de sortir et de disposer d'un endroit plus confortable. La mutualisation des espaces et des ressources a des intérêts économiques et écologiques. Cela permet de réduire les besoins matériels liés au logement, et donc les dépenses associées ainsi que son impact environnemental. Ce partage offre aux occupants une opportunité pour se rencontrer et échanger. Il y a une façon de concevoir les espaces pour favoriser la création de liens ainsi que d'un sentiment d'appartenance.

Ces projets d'habitation collective naissent d'initiatives citoyennes et sont encore très peu démocratisés au Québec. Un projet immobilier est complexe et long à réaliser, il nécessite certaines compétences et peut être difficilement mené à bien par des citoyens. Village Urbain est né de ce besoin, de la réflexion sur ce qui peut être professionnalisé pour proposer des cohabitats clés en main et décharger les gens de ce qui est jugé à moindre valeur ajoutée pour la vie

collective. Notre objectif est de proposer une solution pour permettre à plus de personnes de vivre en cohabitat.

Village Urbain se veut très innovant et ne s'inscrit pas dans un programme précis. Notre approche est participative : nous organisons des *focus groups*¹ avec les personnes intéressées par ce mode de vie pour mieux comprendre leurs attentes et leurs besoins pour ce type d'habitat. Nous travaillons sur un premier projet à Lachine (et sommes également positionnés sur des projets à Laval et à Ahuntsic). Village Urbain conçoit le projet en partenariat avec Sid Lee Architecture, tout en consultant les citoyennes et les citoyens.

Avec ce nouveau modèle, n'avez-vous pas peur de perdre l'esprit du cohabitat ?

ELR : Ce projet s'adresse à des individus plus intéressés par la vie en cohabitat que par le développement d'un projet d'habitation. Il permet à des individus

¹ Le premier *focus group* a eu lieu en avril 2022.

Estelle Le Roux



qui n'ont pas le temps ou l'envie de gérer un tel projet de pouvoir vivre dans cet autre type d'habitat. Dans tout projet de cohabitat, il y a d'ailleurs constamment de nouveaux ménages qui s'installent et s'intègrent très bien au groupe. En effet, il y a de multiples façons de constituer un groupe, notamment par un processus de réflexion incluant des séances d'information, un questionnaire, des ateliers et des formations. Un des éléments importants est d'offrir des outils pour l'intégration des membres. Les consultations ont permis de voir comment on peut créer une dynamique d'attractivité territoriale. À travers les questionnaires, les personnes ont dit être intéressées à venir vivre à Lachine pour résider en cohabitat.

Jean Pelland : Nous avons ici l'opportunité de prototyper le premier « village urbain ». Les notions de densification et d'occupation du territoire sont au cœur de sa conception. En ayant un objectif d'intégration au contexte, on ne peut se contenter d'offrir un bâtiment axé sur le partage entre ses occupants ; il faut aussi s'engager face au milieu d'accueil.

La perception du cohabitat donne parfois l'impression d'une petite communauté repliée sur elle-même. À travers ce projet, développé avec et pour Village

Urbain, nous entrons dans une logique élargie d'espaces partagés, en offrant davantage de lieux (espaces verts) appropriables par la communauté. En travaillant sur un modèle d'implantation ouvert et éclaté, nous avons donc la possibilité de créer une quarantaine d'unités d'habitation tout en offrant une part importante d'espaces communautaires.

Valérie Beaudin : Il est important pour nous que l'esprit du cohabitat soit présent dès la table à dessin. Le volet participatif de la démarche de Village Urbain influence le processus de conception architecturale. Bien que certaines portions du projet soient conçues de manière plus traditionnelle, le développement de plusieurs espaces (notamment les espaces communs) sera guidé par des ateliers, à différents moments du calendrier de conception. Certaines décisions seront influencées par les *focus groups* en amont du projet, alors que d'autres éléments plus précis pourront être définis directement avec les futurs occupants.

JP : Notre société a un urgent besoin de logements abordables et de qualité. C'est pourquoi la lenteur dans la produc-

tion de ce type d'habitation nous semble inacceptable. La rapidité à laquelle nous devons développer le projet nous demande de compresser la période de consultation et de prise de décisions. Dans ce contexte, l'effet « d'entonnoir décisionnel » favorise un foisonnement d'idées et une prise de décisions dans un intérêt collectif plutôt qu'individuel.

Y a-t-il un nombre d'unités idéal pour respecter l'esprit des cohabitats avec ces objectifs ?

ELR : Nous avons fait beaucoup de recherches sur cette question, en nous inspirant de ce qui existe en Europe, aux États-Unis et dans l'ouest du pays. Il y a un nombre minimal et un nombre maximal de logements à viser pour permettre à la fois la création d'une communauté soudée et dynamique, mais sans pour autant nuire à l'intimité des résidents. Par exemple, une dizaine de logements pourrait s'avérer un facteur de risque pour le bon fonctionnement du projet et l'intimité, tandis qu'une centaine d'unités serait vraiment trop pour développer le sentiment d'appartenance. Le nombre idéal semble tourner autour de 40 à 60 unités, selon les contraintes du site.



ALAIN ROBERGE, LA PRESSE

L'équipe de Village Urbain, de gauche à droite : Claire Duby Riou, Pascal Huynh, Adèle Montjotin, Estelle Le Roux et Lucy Chen.

Comment est financé un projet de cohabitat comme celui de Lachine? Qu'en est-il de son abordabilité?

ELR : On sort ici des modèles traditionnels de financement. Nous allons chercher des partenaires financiers qui souhaitent investir dans des projets innovants, écologiques et abordables. De plus en plus d'acteurs financiers importants sont prêts à financer ce type de projet innovant et responsable : les fondations privées, les institutions financières plus traditionnelles souhaitant développer leur portée sociale, ainsi que les organismes gouvernementaux comme la SCHL désirant soutenir l'innovation en habitation.

Afin de tenir l'engagement d'offrir des logements 10 % sous les prix du marché, nous intégrons, dès la conception, des principes favorisant un mode de vie abordable. Nous souhaitons également mettre en place des mécanismes, comme une fiducie foncière, pour éviter la spéculation sur ces logements.

JP : Ayant pour objectif l'inclusivité sociale, il est nécessaire de réfléchir à de nouvelles façons d'accéder à la propriété. Dans le cadre des Ateliers Cabot, notre candidature pour le plus récent concours C40 Réinventer Montréal², nous avons proposé le mécanisme de la fiducie d'utilité sociale pour l'acquisition des terrains. Le caractère innovant de cette approche, combiné à une offre riche en partenaires locaux à vocation communautaire, a contribué à notre proposition en ouvrant la possibilité pour ces groupes d'acquérir un fonds immobilier.

« Nous souhaitons permettre l'accès à un espace collectif, mais jamais au détriment de l'intimité. [...] Mais cela va au-delà de la conception, et se retrouve dans les valeurs et les principes de gouvernance. »



CARL-ANTOIN DUFAL

L'équipe de Sid Lee Architecture, de gauche à droite : Yves Demers, Jean Pelland, Jeffrey Perron, Pascal Harvey, Valérie Beaudin, Manuel Cisneros.

Les cohabitats qui se développent au Québec ont-ils leurs particularités propres qui les distinguent au regard de notre culture, de notre histoire?

ELR : Les coopératives d'habitation sont très présentes au Québec; il y a donc ici une culture d'habitation collective assez forte. D'ailleurs, des personnes font une analogie entre les coopératives et le cohabitat, alors que ces types d'habitation ne sont pas pensés de la même manière. Le terrain est propice au cohabitat, mais c'est aussi une raison pour laquelle il y a peu de cohabitats

au Québec, car les coops ont occupé ce créneau.

Pour ce qui est de l'architecture, quelles sont les lignes directrices du projet, notamment pour la gestion de l'interface espaces publics/espaces privés?

JP : Avec un effort accru de développement du site, il est essentiel de trouver un équilibre entre l'habitation et l'espace collectif. L'effet combiné de la mutualisation des espaces communs et de la densification du site nous a forcés à concevoir une meilleure interface publique. L'implantation d'une coulée verte au cœur du projet, quant à elle, nous a permis de créer cet espace tampon entre toutes les activités publiques du projet et, du même coup, elle symbolise l'approche collective de ce dernier. Nous avons aussi opté pour une morphologie s'inspirant de la spécificité du caractère architectural du Vieux-Lachine, de sa matérialité et de ses modes d'implantation.

La possibilité de discuter du projet, d'équilibrer les besoins entre les espaces publics et les espaces privés contribue aussi à une réception positive et projette une image favorable d'un projet de densification urbaine. Au niveau philo-

² Pour en savoir plus sur l'initiative C40 Reinventing Cities : www.c40reinventingcities.org.

sophique, cette approche donne un sens au projet et devient une sorte de méditation avec le milieu pour faciliter son insertion.

ELR : Nous souhaitons permettre l'accès à un espace collectif, mais jamais au détriment de l'intimité. Par exemple, à Cohabitat Québec, les logements sont traversants avec des balcons privés donnant sur les alentours et des coursives partagées ouvrant sur la cour intérieure. Mais cela va au-delà de la conception, et se retrouve dans les valeurs et les principes de gouvernance.

Par exemple, nous demanderons aux personnes intéressées par le projet s'il est acceptable pour elles qu'un voisin s'implique moins qu'elles dans la gestion du cohabitat. Il faut avoir conscience des enjeux reliés à la gestion collective des lieux et être en paix avec les défis qu'ils représentent. Pour cette raison, il est important de mettre en place un processus d'adhésion afin d'informer et d'outiller les futurs résidents.

VB : À Lachine, nous avons conçu une architecture de type pavillonnaire, où les différentes parties privées du bâtiment

s'organisent autour des espaces collectifs intérieurs et extérieurs. La périphérie du site est donc très privée, et son cœur, animé et public, reflète l'esprit du projet. Cette typologie nous permet de minimiser les circulations intérieures, de maximiser les logements de coin et d'offrir aux résidents divers degrés d'intimité. Le choix de la stratégie d'implantation joue aussi un rôle important dans l'appropriation des lieux par les occupants. En découpant l'ensemble en plus petits bâtiments, on cherche à ramener l'idée d'un village, où chacun s'identifie à un secteur du projet. ✨

Entrevue avec Liliane Caron, résidente de Cohabitat Québec

Qu'est-ce qui, pour vous, est au cœur du concept du cohabitat ?

L'humain. Il s'agit d'un groupe de citoyennes et de citoyens rassemblés autour de valeurs communes. Les fondateurs ont organisé des rencontres publiques, ils ont créé un site Internet, fait la promotion du projet, apposé des affiches là où on présentait qu'il pouvait y avoir des personnes intéressées à intégrer le projet du cohabitat. Il y a toutes sortes de défis exigeants qui viennent avec le cohabitat. Habiter un cohabitat offre de multiples occasions de confrontations, et donc d'évolution. On parle ici de maturité émotionnelle puisqu'on fait face à des défis qui viennent avec l'humain, qui est au cœur du projet.

Est-ce que ça a été difficile de trouver des gens ?

Le cohabitat est un projet de vie. Cela peut intéresser des personnes de tout âge, mais la possibilité d'implication dépend fortement de l'étape de vie de chacune d'elles. Le fondateur avait visité une quarantaine de communautés intentionnelles (écovillages, communautés de danseurs, artistes, etc.) avant de trouver des gens désireux d'embarquer dans l'aventure. Il nous a fallu quand même neuf ans pour réaliser le projet, alors, à la fin, le *timing* n'était plus idéal pour certains.

En 2004, un premier couple a répondu favorablement à l'appel. Les premières rencontres se sont tenues en 2005 afin d'établir la mission et les valeurs du



FRANCIS FONTAINE PHOTOGRAPHE - VIVRE EN VILLE

cohabitat. Le choix d'une gouvernance sociocratique a connu des hauts et des bas. Le projet a même subi une interruption en 2009 à cause de l'opposition de l'un des membres, ce qui a mené à la fermeture des livres de Cohabitat Québec. Le projet a redémarré au printemps 2010, lorsque nous avons trouvé un terrain potentiel. Cela a permis de cristalliser certains désirs. Nous avons établi un rayon de recherche de 15 km sur la Rive-Nord et autour du centre-ville, car l'enjeu du transport était très

important. Certains ménages ont abandonné le projet à cause de la localisation du terrain.

L'organisme Village Urbain développe des projets de cohabitat « clés en main ». Quel est votre avis sur cette nouvelle façon de créer le cohabitat ?

C'est en relevant *ensemble* les défis que des liens significatifs se créent, ce qui est gage d'engagement, d'appartenance et de réussite. Pour notre projet, nous avons



FRANÇOIS FONTAINE PHOTOGRAPHE - VIVRE EN VILLE

engagé Mary Kraus, une architecte qui habite dans un cohabitat depuis vingt ans. Elle nous a aidés à chaque étape. Nous avons également un *coach* qui avait de l'expérience en construction. Ce dernier nous a aidés à trouver des professionnels du milieu de l'architecture, de l'urbanisme et de la construction.

Le concept de « citoyen promoteur » a été contesté lors des demandes de permis, mais le *coach* – qui possédait une licence d'entrepreneur – en a pris la responsabilité. Nous avons donc réalisé que ça prenait quelqu'un qui connaît bien le monde de la construction pour bâtir un immeuble de quarante-deux unités. Il faut savoir que l'engagement des individus vient également avec la promesse de pouvoir et de devoir acheter une de ces unités.

Dans la littérature, on dit que sur dix projets, il y en a un seul qui sera construit, ce qui correspond donc à seulement 10 % de réalisation. Cohabitat Québec souhaite encourager la création de nouveaux cohabitats ; à cette fin, il organise des fins de semaine de démarrage de cohabitat, auxquelles assistent des gens de partout au Québec. On ne veut pas les décourager en leur faisant partager notre expérience.

L'important est de trouver des personnes convaincues de la réussite du cohabitat, puisqu'il faut beaucoup de ténacité et de patience pour aller jusqu'au bout.

Actuellement, l'abordabilité est au cœur des préoccupations en lien avec l'habitat. Comment traitez-vous la question de l'abordabilité dans ce type de milieu de vie ?

Nous avons débattu de l'abordabilité lors de la construction. À l'époque, j'avais fait des recherches dans la littérature et auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Cela m'avait démontré que financièrement, pour que notre projet soit abordable, il aurait fallu que nous recevions le terrain sous forme de don. Dans notre cas, l'achat du terrain s'est avéré problématique, à cause du petit nombre de personnes impliquées dans le projet. Nous avons rencontré le maire de la Ville de Québec de l'époque pour le sensibiliser à cet aspect. Il faut aussi une volonté politique pour que de tels projets soient abordables. Cohabitat Québec s'est même déjà fait traiter de « condo de riches ». Également, la valeur d'entraide peut être perçue comme un soutien psychosocial, mais un tel défi

peut dépasser les ressources d'une communauté vivant en cohabitat.

Les projets de construction connaissent souvent des délais de réalisation et des imprévus ; une coopérative de solidarité ne fait pas exception à la règle. Tous les cohabitats que nous avons visités ont été confrontés à un problème de contamination des sols. Un tel imprévu représente une dépense considérable. Évidemment, celle-ci n'était pas prévue dans le montage financier de départ.

Parlons maintenant de la revente des unités d'habitation. À l'époque, la coopérative vendait elle-même les unités. Nous avons fixé un prix de vente (coût de construction estimé sans profit pour la coopérative). Maintenant, ce sont les copropriétaires qui vendent et qui décident du prix de leur unité (en tenant compte des améliorations qui y ont été apportées au fil du temps). Il faut se rappeler que les unités sont conçues de façon simple et ne sont pas luxueuses ; il est facile de trouver des résidences plus modernes ailleurs. Bref, le cohabitat mise sur les gens, les espaces communs, la qualité des matériaux, l'étanchéité du bâtiment, mais ne vise aucunement à être une habitation de luxe.

Comment l'architecture du projet contribue-t-elle à la qualité de vie des habitants, et plus largement à celle du quartier ?

Dès le départ, la qualité de vie était très importante pour le concept architectural de notre projet. Quand les gens viennent pour la première fois dans notre ensemble, ils sont emballés. La cour intérieure, les espaces verts, la valorisation du terrain et les aménagements comestibles contribuent à créer ce sentiment. Les nouveaux acheteurs sont conquis par l'architecture, même si celle-ci est simple.

Il y a un côté rêveur et idéologique dans la création du cohabitat, mais également un aspect réaliste et terre à terre, car pour acheter une unité, il faut être membre de la coopérative et adhérer à ses valeurs. Il ne faut pas venir vivre dans un cohabitat si on n'a pas le temps de préparer et d'assister à des repas pris en commun, ni de participer à l'entretien et à la gestion des espaces communs. Quand quelqu'un décide de vendre son unité, on fait la promotion du logement, mais celle-ci va au-delà de l'architecture, car l'entraide et le partage sont également mis de l'avant. L'expérience nous a appris que si une personne n'a pas de temps à investir dans le cohabitat, elle ne se sentira pas bien dans ce type d'habitation.



FRANCIS FONTAINE PHOTOGRAPHE - VIVRE EN VILLE

Et la pandémie dans tout ça, comment l'avez-vous vécue ?

La pandémie est le contraire du cohabitat. On a créé des espaces communs, mais la fermeture de la maison commune, l'interdiction des repas pris en commun et l'instauration de mesures de distanciation détruisent l'esprit du cohabitat. Les chambres d'invités ont été réservées pour l'isolement préventif et pour accueillir les

gens atteints de la COVID-19. Un aspect positif de notre cohabitat est que les unités d'habitation possèdent chacune une entrée privée. Un peu comme tout le monde, durant la pandémie, nos activités se sont tenues en ligne. Malgré tout, on se considère comme privilégiés puisque la pandémie ne nous a pas empêchés de faire fonctionner la coop. ✨

Merci à un collaborateur du comité éditorial

» PAUL ARSENAULT, président du comité éditorial

Merci à un mentor du comité éditorial Jacques Trudel, un membre de longue date à la revue *Urbanité*, a pris sa retraite du comité éditorial. En plus de sa carrière professionnelle d'urbaniste, notamment au sein de la Société d'habitation du Québec, Jacques a contribué activement au succès de la revue par les très nombreux articles qu'il a publiés et sa capacité à mener des dossiers thématiques sur différents sujets. La qualité de son travail d'édition et le partage de ses connaissances avec les membres du comité, ont permis d'offrir un produit apprécié de tous et de toutes. Il laisse de bons souvenirs à celles et ceux qui l'ont côtoyé au cours de ces années; espérons que nous aurons l'occasion de le lire encore dans les pages de la revue. Au nom de toutes et de tous, merci Jacques! ✨

Répertoire des bonnes pratiques en urbanisme durable

Le *Répertoire des bonnes pratiques en urbanisme durable* vise à doter les membres de l'Ordre des urbanistes du Québec d'une plateforme Web portant sur des initiatives d'intérêt répondant à des critères de développement durable, à faciliter leur accès et à mieux faire connaître le rôle et la qualité des interventions des urbanistes au Québec. Depuis le lancement du *Répertoire*, différentes initiatives qui y figurent font l'objet d'une rubrique dans *Urbanité*. Pour consulter le *Répertoire* ou soumettre une nouvelle initiative : reertoireouq.com/.

Pour des villes à échelle humaine – outils et études de la vie dans les espaces publics (ÉVEP)

Urbanistes impliqués :

Julien Voyer, stagiaire en urbanisme, et Mikael St-Pierre, urbaniste à l'emploi du Centre d'écologie urbaine de Montréal (CEUM).

Mise en contexte de l'initiative

Si les chiffres sur la circulation automobile sont connus, paradoxalement, on dispose encore de peu de données sur les déplacements à pied et à vélo ou sur la manière dont les espaces publics sont réellement utilisés par la population. L'étude de la vie dans les espaces publics (ÉVEP), une méthode associée à une série d'outils standards (par exemple la cartographie des activités stationnaires), permet aux décideurs et aux professionnels de baser leurs interventions d'aménagement sur des données fiables.

Les ÉVEP sont utilisées depuis plus d'une décennie au Québec par des municipalités, organisations et professionnels pour

favoriser des actions de transition écologique et créer des villes à échelle humaine. La récente publication du CEUM, *Récolter des données pour bâtir des villes à échelle humaine – Revue et mode d'emploi des études de la vie dans les espaces publics au Canada*, trace un portrait de dix cas de parcs, rues, centres-villes et quartiers mettant de l'avant l'ÉVEP comme outil de planification. Cette publication complète le guide des outils d'observation lancé en 2019 sur la plateforme www.lesespacespublics.com, en partenariat avec le GEHL Institute.

Résultats obtenus

La publication présente :

- un plaidoyer pour la récolte de données à échelle humaine ;
- des définitions pour comprendre la vie dans les espaces publics ;
- dix études de cas ;
- un guide pratique issu de témoignages de professionnels.

Par ailleurs, à l'occasion du lancement de cette publication, à l'hiver 2021, trois événements ont permis à quelque trois cents participants de se familiariser avec ces méthodes et leur utilisation.

Une conférence s'est tenue sur comment certaines villes réussissent à adapter leurs espaces publics pour faire face aux défis du 21^e siècle, tels que les changements climatiques et la densification des centres-villes, particulièrement dans le contexte sanitaire actuel. Cette conférence était animée par Birgitte Svarre, directrice et cheffe d'équipe chez GEHL Architects, leader mondial dans ce domaine.

Un webinaire visait également à exposer certaines des analyses de cas avec la contribution de Marie-Hélène Armand, conseillère en aménagement à la Ville de Montréal. De plus, cette dernière a expliqué comment les données des ÉVEP y sont utilisées.

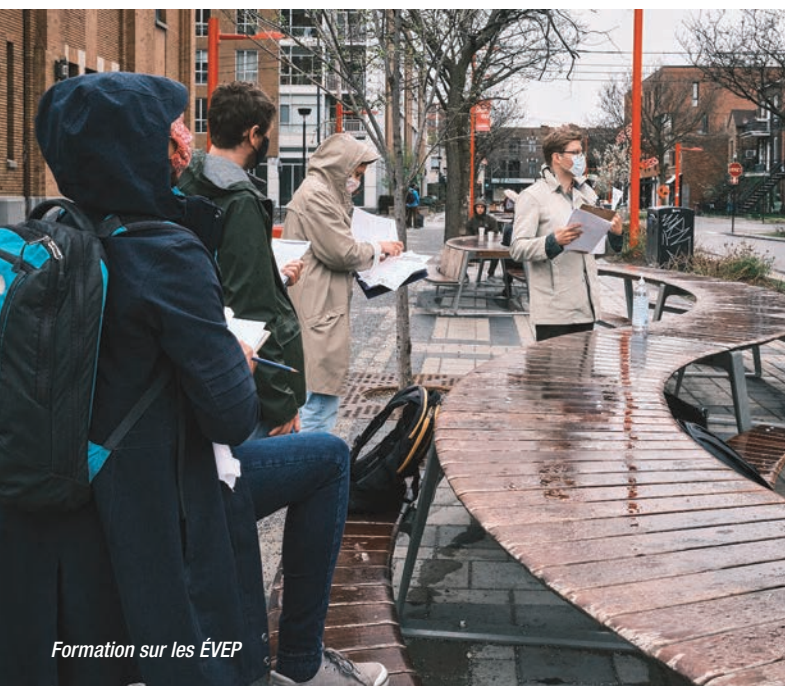
Enfin, mentionnons la formation offerte à vingt-deux professionnels, qui ont testé ces outils à la place Shamrock (arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie).

Échelle de l'initiative : îlot urbain/espace public

Type de pratique : analyse, étude, essai

Thèmes concernés : Mobilité et déplacement

Espaces publics et cadre de vie 🌟



Formation sur les ÉVEP

ALEXANDRE LEGAULT

Le nouvel Espace membre : un progrès attendu et nécessaire

Pourquoi faire compliqué quand on peut faire simple? La gestion en ligne des dossiers des membres de l'Ordre est devenue plus conviviale et accessible grâce à un nouveau système, lancé le 24 février dernier.

» **HÉLÈNE LEFRANC**, directrice générale de l'Ordre

« Enfin, on entre dans la modernité! » Ce commentaire, envoyé par un urbaniste après l'implantation du système de gestion des membres et des activités, illustre bien qu'une interface plus moderne entre ses membres et l'Ordre était attendue depuis longtemps. Il faut dire que ce projet de grande ampleur et annoncé a pris du retard, notamment en raison de la pandémie. Mais le Sagemec – c'est son petit nom – est finalement fonctionnel.

La permanence et le développeur, la coopérative Code 3, étaient fébriles après une longue période de gestation, de tests et d'ajustements. Malgré les inévitables petits bogues, entre autres liés à la migration des données, tout s'est bien passé.

Pour les membres, cela se traduit par un nouvel Espace membre plus convivial et la simplification de nombreuses opérations. L'identifiant est désormais le numéro de permis ou le numéro de stage pour les candidats à la profession. Cela a aussi suscité ce commentaire : « Bien content d'utiliser mon permis à la connexion, on ne sait jamais quel courriel mettre. » Il est toujours possible de joindre l'Ordre pour connaître un numéro de permis oublié. Bien sûr, chacun devra créer un mot de passe pour sécuriser son profil.

Payer, modifier, déclarer... et plus si affinités

Payer sa cotisation dans les temps ou modifier les informations personnelles et professionnelles n'aura jamais été aussi facile! Rappelons d'ailleurs que tout changement de statut, d'employeur, d'adresse (ou autres) doit être déclaré dans les trente jours, tel que le prévoit le Code des professions du Québec.

Par ailleurs, les membres peuvent aller inscrire les formations suivies depuis le 1^{er} avril 2021, soit depuis le début du cycle actuel de formation continue. Nous savons que certaines et certains avaient hâte de pouvoir le faire. Sur cet aspect aussi,

le Sagemec est une nette amélioration comparativement à la plateforme précédente : à partir de maintenant, la participation à une formation ou à un événement organisé par l'Ordre, comme le congrès, sera automatiquement inscrite dans le profil du membre.

Être en phase avec les membres

La phase 2 du projet, qui touche le processus d'admission, est en cours de développement et sera déployée prochainement. Parmi les changements évidents, en voici un : les rapports de stage, qui doivent pour l'instant être transmis sous format papier par la poste, deviendront numériques. Les candidates et candidats à la profession réclamaient une telle gestion en ligne.

Ce sera surtout un progrès notable pour l'équipe de la permanence. En effet, la charge de travail s'est alourdie avec l'augmentation du nombre de stagiaires, ce qui entraîne forcément plus de demandes à traiter, de rapports de stages à valider, d'inscriptions aux examens, etc.

Respecter le budget

Choisi en 2020 après un processus de sélection rigoureux, le Sagemec n'est pas propre à l'Ordre des urbanistes du Québec ; depuis plusieurs années, il est utilisé dans d'autres ordres et associations professionnelles. Mais, évidemment, celui-ci a dû être personnalisé selon nos processus. Surtout, il pourra évoluer selon les besoins à venir : gestion des comités, inspection professionnelle ou autres.

Jusqu'ici, l'Ordre a investi plus de 85 000 \$ dans le Sagemec et respecte le budget prévu. Au préalable, la somme avait été mise de côté spécifiquement pour ce projet. Il faut dire que l'Ordre grandit, que ce soit d'un point de vue du membrariat, du budget et de ses projets, comme en témoigne chaque année son rapport annuel. On ne peut que s'en réjouir, mais il est indispensable de se structurer en conséquence. Sur l'aspect technologique, on pourra dire bientôt « mission accomplie »! ✨



**Concentrez-vous sur l'essentiel.
On s'occupe du reste.
De l'assurance personnalisée pour vous.**





Demandez une soumission et découvrez un assureur attentionné.
lapersonnelle.com/ouq
1 888 476-8737

La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc.
Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer.



Ordre des
Urbanistes du
Québec



laPersonnelle
Assureur de groupe auto, habitation
et entreprise

Composition du conseil d'administration

Dans le cadre des élections 2022-2024, Sylvain Gariépy (région de Montréal) et Nathalie Prud'homme (région de l'Est) ont été reconduits dans leur poste d'administrateur et d'administratrice pour un mandat de deux ans. Par ailleurs, deux administratrices ont été nommées au conseil d'administration (CA) de l'Ordre, à la suite d'un appel de candidatures, soit : Julie Desrosiers pour la région de l'Ouest (mandat de deux ans), et Valérie Fauvel-Benoit pour la région de Montréal (mandat d'un an) et également membre de la relève. Enfin, le mandat d'administrateur de Raoul Desmeules a été renouvelé pour deux ans par l'Office des professions du Québec (OPQ).

La composition du nouveau CA, qui s'est réuni pour la première fois le 8 avril dernier, est la suivante : Sylvain Gariépy, président ; Nathalie Prud'homme, vice-présidente ; Samir Admo, administrateur ; Catherine Boisclair, administratrice ; Julie Desrosiers, administratrice ; Valérie Fauvel-Benoit, administratrice ; Raoul Desmeules, administrateur nommé par l'OPQ ; Marie-France Langlois, administratrice nommée par l'OPQ. ✨

Des nouvelles de la permanence

La permanence de l'Ordre est heureuse de souligner le 20^e anniversaire de service de Nathalie Corso, la secrétaire de l'Ordre. Cette dernière travaille avec un dévouement sans cesse renouvelé et possède une expertise des plus précieuses. Un grand merci, Nathalie, pour tout ce que tu fais!

De plus, la permanence souligne l'arrivée de deux nouveaux joueurs. L'urbaniste David Alfaro Clark agit à titre de conseiller aux affaires publiques et gouvernementales, et Sophie Blanchet-Vaugeois à titre de conseillère à la formation continue. David succède à Florence Ferraris, et Sophie à Milèna Cahen-Fourot. Merci, Florence et Milèna, et bienvenue David et Sophie! ✨

Tableau de l'Ordre

LISTE DES DÉMISSIONS POUR L'ANNÉE 2021-2022

Marc Bertrand
Réjean Boisvert
François Boivin
Isabelle Boucher
Réal Campeau
Michel Collins
Pierre Côté
Mélicha Gervais
Jérôme Hardy
Gaétan Hudon
Marie-Claude Lafond
Marc Larin
Marc Lavigne
France Lavoie
Roger Lavoie
Étienne Longtin
Judith Martel
Marguerite Monfort
Simon Parent-Pothier
Jean-Luc Poulin
Martin Simard
Alain Tardif
Magali Warcollier

LISTE DES RADIATIONS POUR L'ANNÉE 2021-2022

RADIÉS POUR NON-PAIEMENT DE LA COTISATION AU 1^{er} AVRIL 2021

Dominic Beaulieu
Jean Bouchard
Jean-Baptiste Bouzid
Alain Cimon
Paul Corriveau
Sylvie Dubeau
Sylvia-Anne Duplantie
Luc Fortin
Alain Jourdain
Benoit Lacroix
Jean-François Lévis
Jess Petit-Frère
David Poirier
Rémi St-Pierre

RADIÉS POUR NON-CONFORMITÉ DU RÈGLEMENT SUR LA FORMATION OBLIGATOIRE

Christine Abdel-Malek
Marie-Claude Besner
Robert Chicoine
Jean-Charles Drapeau
Georges-André Gagné
Nathalie Giguère
Pierre La Rue
Richard Labrecque
Sébastien Lachance-Picker
Fella-Amina Maherzi
Denise Martin
Marc Proulx
Jean-François Soulières
Demetri Tsigos

Affaires publiques et gouvernementales

Afin de dresser un portrait de ses différentes prises de position publiques, l'Ordre a listé sur son site Web les grands dossiers dans lesquels il est intervenu en affaires publiques et gouvernementales ainsi que les principaux messages portés en lien avec sa mission de protection du public. Nous vous invitons à les consulter. ✨



à l'agenda

MAI 2022

**Réglementation professionnelle
et déontologique des urbanistes 101**
18 et 19 mai

**Consultation publique et participation citoyenne :
Vers une nouvelle dynamique des projets urbains**
24 et 25 mai

La revue *Urbanité*
Tirage : 2 600 exemplaires

DISTRIBUTION
Membres de l'OUQ • Abonné.e.s et autres

MISSION
PROMOUVOIR l'urbanisme et les urbanistes ;
INFORMER les lectrices et les lecteurs sur les divers sujets relatifs à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme ;
FORMER sur une base continue les professionnel.le.s de l'aménagement du territoire.

COMITÉ ÉDITORIAL
Paul Arsenault, président
Sergio Avellan – Sylvie Barriault – Amélie Castaing – Marie-Michèle Cauchy
Guillaume Hébert – Alex Morrier – Laurence Pelletier

COORDINATION
Gabrielle Brassard-Lecours

CONCEPTION GRAPHIQUE
Lucie Laverdure – L'Infographe enr.

RÉVISION ET CORRECTION
Sylvie Lallier

PUBLICITÉ
Ordre des urbanistes du Québec
info@ouq.qc.ca | 514 849-1177, poste 222
www.ouq.qc.ca

IMPRIMERIE
Imprimerie F.L. Chicoine

ABONNEMENTS, INFORMATION ET SUGGESTIONS
www.ouq.qc.ca | 514 849-1177, poste 222 | info@ouq.qc.ca

AUTEURS – AUTRICES
Vous êtes invité.e.s à soumettre vos articles ou textes inédits au comité éditorial. Le comité éditorial se réserve le droit de publier ou de refuser un article.
Information : info@ouq.qc.ca

Dépôt légal : Bibliothèque et Archives nationales du Québec • Bibliothèque et Archives Canada
Tous les textes publiés dans *Urbanité* ne reflètent pas forcément la position ou l'opinion de l'Ordre et n'engagent que l'autrice ou l'auteur.

ORDRE DES URBANISTES DU QUÉBEC

Administrateurs :
Sylvain Gariépy, président
Nathalie Prud'homme, vice-présidente
Samir Admo, administrateur
Catherine Boisclair, administratrice
Julie Desrosiers, administratrice
Valérie Fauvel-Benoit, administratrice
Raoul Desmeules, administrateur nommé
Marie-France Langlois, administratrice nommée

Permanence :
Hélène Lefranc, directrice générale
Nathalie Corso, secrétaire de l'Ordre
Sophie Blanchet-Vaugeois, conseillère à la formation continue
Shony Da Costa, coordonnatrice aux événements
Jaëlle Héroux, conseillère aux communications
David Alfaro Clark, conseiller aux affaires publiques et gouvernementales
Lucie Auger, coordonnatrice à l'administration et au développement durable
André Demers, coordonnateur à l'admission et chargé de projet système de gestion des membres
Michael Hiller, syndic



85, rue Saint-Paul Ouest
4^e étage, bureau 410, Montréal, QC, H2Y 3V4
514 849-1177 • www.ouq.qc.ca



URBANITÉ

VOUS SOUHAITEZ ANNONCER
DANS NOS PAGES ET REJOINDRE
NOTRE LECTORAT ?

CONSULTEZ NOTRE
TROUSSE MEDIA ET
RÉSERVEZ VOTRE
ESPACE PUBLICITAIRE
DÈS MAINTENANT !

Pour information :

Lucie Auger, coordonnatrice
à l'administration et au développement durable,
514 849-1177, poste 222

- Membres et stagiaires de l'Ordre des urbanistes du Québec
- Directeurs généraux et élus des villes de plus de 3 500 habitants
- Présidents des comités consultatifs d'urbanisme
- Directeurs généraux et préfets des MRC
- Responsables de l'aménagement des MRC
- Organismes de gestion du territoire et de l'aménagement
- Firmes d'urbanisme
- Firmes d'architecture
- Firmes d'ingénierie
- Ordres professionnels
- Promoteurs immobiliers
- Ministères