



Revue québécoise **d'urbanisme**

ASSOCIATION QUÉBÉCOISE D'URBANISME

Vol. 33 - N° 3 - Août 2013

L'urbanisme social





Mot du président



Pierre Dauphinais, président
de l'Association québécoise d'urbanisme

Nous voilà déjà à l'aube de la période automnale et cette année 2013 coïncide avec les élections municipales. En novembre prochain, plus de 1100 municipalités au Québec déclencheront des élections pour plus de 8000 postes à pourvoir. Je profite de cette tribune pour féliciter toutes ces personnes qui s'investissent pour le bien-être de leur collectivité et qui consacrent un nombre d'heures important pour le développement de leur municipalité. Ainsi, parmi ces nouveaux et anciens élus plusieurs siègeront, dès novembre prochain, au sein de comités consultatifs d'urbanisme (CCU). À cet égard, je vous rappelle que l'Association offre toujours, en plus des journées traditionnelles de formation, son programme de formation sur mesure. Vous pourrez en apprendre davantage en visitant notre site Internet www.aqu.qc.ca. Dans le présent envoi, est jointe ma lettre d'invitation accompagnée du dépliant promotionnel concernant la prochaine journée de formation qui se tiendra à Saint-Bruno-de-Montarville, le samedi 28 septembre prochain. Pour les personnes concernées par l'aménagement du territoire, la problématique de la densification pose un certain nombre d'interrogations. C'est

pourquoi notre activité de formation automnale a choisi de traiter en priorité cette thématique. Cette journée s'adresse donc à tous ceux préoccupés par le développement de leur milieu qu'ils proviennent d'une ville-centre, d'une ville de banlieue ou d'un village. Je souhaite que cette journée serve à démystifier ce sujet qui soulève de l'incertitude et des appréhensions légitimes. Je suis assuré que nos conférenciers seront à la hauteur de vos attentes. Dans un autre ordre d'idée, l'Association a tenu le 1^{er} juin dernier une journée de formation à Plessisville sur le thème « Le bon usage du PIA : Expériences pratiques pour vos localités ». L'événement a fait salle comble sur le magnifique site du Carrefour de l'Érable situé dans le parc de la rivière Bourbon. Outre un programme varié et des conférences des plus intéressantes, la visite du terrain a permis à tous les participants d'apprécier le paysage urbain et les résultats des efforts de revitalisation et de mise en valeur des façades du centre-ville de Plessisville. Je tiens à remercier l'ensemble du comité organisateur composé d'une part de M. Richard Rheault, président de ce comité et conseiller municipal ainsi que Mme Justine Fecteau-Fortin et M. Paul Yargeau de la Ville de Plessisville et d'autre part de Mme Isabelle Landry et de MM. Patrice Furlan et Julien Pellerin de l'Association pour leur excellent travail dans ce dossier.

Nouveau conseil d'administration

Lors de son assemblée générale annuelle tenue le 1^{er} juin dernier à Plessisville, un nouveau conseil d'administration a été formé. Après dix-sept années à titre d'administrateur de l'AQU, M. Réal Campeau a décidé de ne pas solliciter un nouveau mandat. Trois postes étaient en élection à cette occasion. Mme Isabelle Landry et M. Marc-André Godin ont été réélus tandis que Mme Justine Fecteau-Fortin, directrice du Service

de l'urbanisme de la Ville de Plessisville a été élue, tous trois pour un terme de trois ans. Finalement, j'aimerais profiter de cette occasion pour remercier M. Réal Campeau pour cette longue période de collaboration au conseil d'administration de l'Association. Réal a occupé diverses fonctions au sein dudit conseil dont principalement la tâche toujours très exigeante de rédacteur en chef de la revue, et ce, pendant plusieurs mandats. Réal a participé activement à toutes les activités de l'Association au fil de ces nombreuses années. Je me fais le porte-parole de l'ensemble du conseil d'administration pour témoigner à Réal toute notre reconnaissance pour le travail accompli durant ce parcours remarquable. Je me permets de souligner qu'au milieu des années 1990, l'Association a connu des passages difficiles et tumultueux. Au cours de cette période, Réal, est toujours demeuré fidèle au poste. Il a toujours su apporter sa contribution aux discussions et échanges qui ont façonné l'Association au cours de toutes ces années. Salut Réal! Sachant pertinemment que tu nous as toujours à l'œil. Au plaisir de te rencontrer lors des prochains événements.

SOMMAIRE

Mot du président	2
Démocratie et urbanisme	3
La chance d'un nouveau départ	6
Le vieillissement de la population : un enjeu bien réel pour les collectivités et le logement	8
Réflexions sur l'urbanisme social	10
Maison de répit en agriculture	12
Techniques urbanistiques discrétionnaires :	
Des outils pour le développement municipal ..	14
Un plan d'amélioration de la santé des locataires et de leurs milieux de vie	21
Les travailleurs étrangers temporaires : une présence remarquable en région	25

La REVUE QUÉBÉCOISE D'URBANISME est publiée périodiquement par l'Association québécoise d'urbanisme à l'intention de ses membres, des municipalités, des professionnels, des étudiants et de tout citoyen intéressés à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire.

Les auteurs des articles conservent l'entière responsabilité des opinions qu'ils émettent. Il en va de même pour les commanditaires quant au contenu de leur publicité. Toute reproduction, traduction ou adaptation, en tout ou en partie, des textes, des tableaux ou des illustrations publiés dans la REVUE QUÉBÉCOISE D'URBANISME requiert la permission préalable de l'Association québécoise d'urbanisme.

PRÉSIDENT

Pierre Dauphinais, urbaniste et directeur du Service de la planification et du développement urbain, Ville de Sorel-Tracy

VICE-PRÉSIDENT

Marc-André Godin, urbaniste, coordonnateur de la gestion des programmes et projets de redéveloppement, Ville de Trois-Rivières

TRÉSORIER

Pascal Joly, urbaniste et directeur du Service de l'urbanisme, Ville de Lachute

SECRÉTAIRE

Jean-Pierre St-Amour, avocat et urbaniste Deveau, Bourgeois, Gagné, Hébert & Associés

ÉQUIPE DE RÉDACTION

Isabelle Landry, Danièle Myre et Pierre Dauphinais
Caroline Pagé, Patrice Ferland

DIRECTEUR EXÉCUTIF

Julien Pellerin

RESPONSABLE DU SECRÉTARIAT

Chantal Bergeron

ADMINISTRATEURS

Danny Gignac • Ville de Saint-Hyacinthe
Caroline Pagé • Municipalité de Saint-Philippe
Justine Fecteau-Fortin • Ville de Plessisville
Patrice Ferland • Ville de Drummondville

RÉVISION, ÉDITION, IMPRESSION

Cournoyer communication marketing

DÉPÔT LÉGAL

Bibliothèque nationale du Canada
Bibliothèque nationale du Québec
ISSN 0842-957X



Association
québécoise
d'urbanisme

Case postale 27
Succursale Saint-Jacques
Montréal (Québec) H3C 1C5
Téléphone : 514 277-0228
Télécopieur : 514 277-0093
Courriel : info@aqu.qc.ca
Site Web : www.aqu.qc.ca





Démocratie et urbanisme: À l'heure des rendez-vous électoraux et référendaires municipaux¹

I-Présentation

Novembre 2013 est un rendez-vous électoral dans l'ensemble des municipalités du Québec.

À l'heure où les citoyens s'appêtent à élire leurs représentants municipaux et où les candidats potentiels explorent leurs appuis ou commencent la préparation de leur campagne électorale, il apparaît opportun de faire le point sur le processus démocratique municipal qui interpelle toutes les personnes œuvrant de près ou de loin dans le domaine de l'urbanisme.

Dans cette perspective, nous examinerons d'abord la dimension électorale en mettant en évidence le rôle joué par les membres et le comité consultatif d'urbanisme (CCU) dans cette période de politique intense. Ensuite, nous profiterons de l'occasion pour accorder une attention à l'autre exercice démocratique que constitue la procédure référendaire applicable lors de certaines modifications réglementaires d'urbanisme, principalement en ce qui concerne l'approbation des personnes habiles à voter.

II-Le processus électoral

La dimension démocratique du processus électoral intéresse l'urbanisme d'abord et avant tout dans le rôle que peuvent jouer les membres du CCU dans une élection, que ce soit dans leur simple qualité de citoyen ou de membre du CCU. Elle pose par ailleurs un défi à l'urbanisme dans l'image que projette le sprint électoral.

a) Le droit de vote

Dans la mesure où un membre du CCU possède la qualité d'électeur et est inscrit sur la liste électorale, il peut exercer son droit de vote lors de l'élection comme tout autre citoyen. Il ne peut être empêché de le faire que s'il ne satisfait pas l'une ou l'autre des conditions qui peut être applicable, comme s'il perdait sa qualification après la date du 1^{er} septembre qui est la date de référence à l'inscription sur la liste électorale. Le statut d'un membre du CCU n'a rien à voir avec la qualité d'électeur et l'exercice du droit de vote. D'ailleurs, comme le critère fondamental pour être membre du CCU est celui de la résidence et non celui de la citoyenneté, un membre d'un CCU pourrait ne pas posséder le droit de vote.

b) Le droit d'être candidat

Par ailleurs, pour avoir le droit d'être candidat dans une élection, il faut avoir le droit d'être inscrit sur la liste électorale et résider de façon continue ou non sur le territoire de la municipalité depuis au moins douze mois, le 1^{er} septembre de l'année civile où doit avoir lieu une élection générale. Un membre du CCU, comme tout autre citoyen, est éligible à un poste de membre du Conseil s'il respecte ces exigences. Il peut donc se porter candidat sans avoir à démissionner de sa fonction de membre du CCU. Les tribunaux ont déjà eu l'occasion de souligner, par exemple, que le membre du CCU n'est pas un employé ou un fonctionnaire de la municipalité de sorte que l'interdiction d'être candidat au poste de membre du Conseil ne s'applique qu'à un employé ou au fonctionnaire de la municipalité². Que le membre du comité consultatif d'urbanisme reçoive une rémunération ne change rien à cette situation.

c) La déontologie électorale

Les règles de déontologie électorale concernant la publicité partisane et le travail partisan ne s'appliquent pas à un membre du CCU, tout simplement parce qu'il n'est pas fonctionnaire ou employé de la municipalité³. Il peut donc afficher son appartenance politique ou manifester son appui ou son opposition à un parti, à une équipe ou à un candidat et effectuer tout travail partisan lors de la campagne électorale, comme un simple citoyen résident pourrait le faire. Ce n'est pas cependant parce qu'il peut faire ce travail, surtout s'il n'est pas candidat, qu'il doit nécessairement le faire.

Ainsi, dans la mesure où un membre du CCU accepte de jouer un rôle non politique en misant sur les préoccupations d'urbanisme, il peut être sage de s'abstenir de ce travail partisan. D'ailleurs, des règles d'éthique et de déontologie peuvent être adoptées à cet égard que ce soit par le CCU lui-même ou par règlement du Conseil municipal, mais ces règles ne peuvent avoir pour effet de bâillonner les gens ou de porter indûment atteinte à leurs droits démocratiques. Et pour ceux qui sont aussi membres du conseil, il s'ajoute à celui qui peut être adopté pour s'appliquer aux membres du conseil municipal⁴.

Il va de soi que le membre du CCU peut poser des actes qui ne sont pas considérés comme du travail de nature partisane⁵, soit le fait d'assister à une réunion politique, de verser une contribution à un parti ou à un candidat indépendant autorisé⁶, soit d'être membre d'un parti ou d'apposer une signature d'appui sur une déclaration de candidature.

¹ Ce texte est une mise à jour du texte préparé par Me Jean-Pierre St-Amour et publié en 2005 dans la Revue québécoise d'urbanisme. Les informations contenues dans le présent texte sont d'ordre général de sorte qu'il y a lieu de se référer aux dispositions légales applicables pour répondre à des questions particulières qui pourraient se poser.

² Article 63 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*, L.R.Q., c. E-2.2.

Plante c. Bois-Tremblay, J.E. 96-1441 (C.S.), EYB 1996-84920 (C.S.), appel rejeté : 200 09 001017-968, 27-05-1997.

³ Article 283 et suivants de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

⁴ *Loi sur l'éthique et la déontologie en matière municipale*, L.R.Q., c. E-15.1.0.1.

⁵ Article 285 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

⁶ En tenant compte des dernières modifications législatives intervenues en 2013 et qui ont restreint les montants et mieux encadré les manières de procéder.



Démocratie et urbanisme : À l'heure des rendez-vous électoraux et référendaires municipaux (suite)

L'on peut comprendre que le CCU puisse constituer une école de formation politique pour de futurs candidats. En effet, la connaissance et l'expérience acquises sont certainement susceptibles de contribuer à une meilleure administration de la municipalité si les candidats sont éventuellement élus. Même si l'on peut admettre par ailleurs que certains membres du CCU sont désignés pour siéger à ce poste en raison de leur affiliation politique, ce n'est pas parce qu'un membre du comité a été nommé parce qu'il est du bon «bord» qu'il n'est pas capable d'exercer avec dévouement et compétence la qualité d'un membre en fonction des préoccupations de l'urbanisme.

d) Les débats publics

En matière électorale, dans des dossiers d'urbanisme susceptibles de devenir des enjeux de première importance pour un membre du CCU qui n'est pas candidat, il peut être préférable de ne pas intervenir dans la discussion qui concerne ces enjeux, surtout s'il veut maintenir sa crédibilité dans l'avenir.

Quant au candidat, qu'il émane ou non du comité consultatif d'urbanisme, il lui appartient de traiter ces questions avec prudence et probité. Ce n'est pas parce qu'un dossier peut éventuellement être «chaud» qu'il doit donner ouverture à une inflation verbale susceptible de devenir diffamatoire. La critique posée, même si elle est vive, voire émotive, doit néanmoins demeurer mesurée et pondérée.

e) L'affichage électoral

L'urbanisme peut aussi être interpellé, mais dans une toute autre perspective, celle de la préoccupation de l'affichage électoral.

À cet égard, il y a lieu de rappeler que le 5^o alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement

et l'urbanisme précise qu'aucun règlement concernant les affiches, les panneaux-réclames ou les enseignes adoptés en vertu d'une réglementation d'urbanisme ne s'applique pour prohiber ou restreindre l'usage d'affiches, panneaux-réclames ou enseignes se rapportant à une élection ou à une consultation populaire tenue en vertu d'une loi du Parlement, ce qui inclut évidemment un référendum municipal.

Toutefois, les articles 285.1 et suivants de la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités imposent une certaine discipline en cette matière, principalement pour des motifs d'intérêt public. En période électorale, l'affichage se rapportant à une élection est notamment permis sur les propriétés publiques et les poteaux utilisés à des fins d'utilités publiques. Ces affiches doivent être placées de façon à ne pas entraver la circulation automobile ou piétonnière, à faire obstruction visuelle par rapport à la signalisation routière, bref à ne pas compromettre la sécurité routière ni la sécurité publique.

Une affiche se rapportant à une élection ne peut être placée sur un immeuble patrimonial classé ou dans un site patrimonial classé au sens de la *Loi sur le patrimoine culturel*⁷. Aucune affiche se rapportant à une élection ne peut être placée sur un monument, une sculpture, un arbre, une bouche d'incendie, un pont, un viaduc ou un pylône électrique. Aucune affiche ne peut être placée sur un abribus ou sur un banc public sauf à un espace prévu à cette fin. Évidemment, les matériaux utilisés pour les affiches et leur support doivent être de bonne qualité et maintenus en bon état.

Toute affiche se rapportant à une élection doit être retirée au plus tard quinze jours après le jour fixé du scrutin, à défaut de quoi, la municipalité ou le propriétaire des lieux où elle est placée, peut la faire enlever aux frais,

selon le cas, du parti ou du candidat qu'elle favorise après avoir transmis un avis de cinq jours à cet effet. L'enlèvement illégal d'une affiche électorale par un employé municipal peut entraîner la responsabilité en dommages de la municipalité à l'endroit du candidat lésé⁸.

III-Le référendum

Le processus démocratique se manifeste également dans le rôle que peuvent jouer les citoyens à l'égard de la planification et de la réglementation d'aménagement et d'urbanisme.

a) La consultation publique

Diverses dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme obligent une municipalité régionale de comté et une municipalité locale à procéder à une consultation publique lorsqu'elles sont en période d'adoption, de modification ou de révision des schémas d'aménagement et de développement, des plans d'urbanisme et de diverses réglementations d'urbanisme. Le non-respect des procédures applicables pour tenir une véritable consultation publique est susceptible d'être contesté et la réglementation invalidée par les tribunaux.

Les membres du CCU peuvent être appelés à jouer un rôle important dans le processus de consultation. Les règlements qui constituent les CCU peuvent en effet prévoir que le Conseil municipal demande l'avis du CCU préalablement à toute modification réglementaire. Qu'une telle réglementation le prévoit ou non, les membres du CCU peuvent également, en leur qualité de citoyens, faire part de leurs observations, de leurs commentaires ou de leurs questions lors d'une séance d'information ou de consultation publique. Évidemment une attitude pondérée, même si elle est critique, est justifiée dans de telles circonstances.

⁷L.R.Q., c. P-9.002.

⁸Bélangier c. Procureur général du Québec, REJB 2005-89411 (C.Q.).





Démocratie et urbanisme : À l'heure des rendez-vous électoraux et référendaires municipaux (suite)

b) L'approbation des personnes habiles à voter

Le processus démocratique est particulièrement sollicité lorsque la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* prévoit qu'une modification ou une révision réglementaire en matière de zonage, de lotissement ou d'usages conditionnels est susceptible d'approbation référendaire.

D'abord, l'article 123 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* détermine les dispositions des règlements d'urbanisme qui sont sujettes à l'approbation des personnes habiles à voter.

Nous n'entrerons pas dans les détails des diverses situations donnant effectivement ouverture à une telle approbation des personnes habiles à voter, compte tenu de la complexité des règles applicables en cette matière, surtout lorsqu'il s'agit de déterminer si une réglementation d'urbanisme est adoptée ou non dans un contexte de concordance.

On ne peut cependant ignorer qu'un rendez-vous référendaire sur une modification à la réglementation d'urbanisme peut susciter beaucoup d'appréhension. À cet égard certaines municipalités ont tenté de se soustraire à l'approbation des personnes habiles à voter, en invoquant les dispositions de la loi prévoyant clairement qu'une telle approbation n'est pas requise.

S'il s'agit d'un véritable règlement de concordance et qui se justifie pleinement par rapport à une modification ou à une révision du plan d'urbanisme ou du schéma d'aménagement et de développement, cette approbation des personnes habiles à voter n'est pas requise⁹. Évidemment, une municipalité qui se sert de l'artifice d'une modification au plan d'urbanisme dans le but d'éviter

l'approbation des personnes habiles à voter, pourrait voir cette réglementation invalidée¹⁰.

Le processus d'approbation des personnes habiles à voter peut aussi prêter flan à de nombreuses critiques¹¹. L'on observe en effet que, dans la plupart des cas de processus d'approbation référendaire, personne ne présente de requête demandant la tenue d'un registre ou, s'il y a un registre, il n'y a pas suffisamment de personnes qui le signent. Quant à la tenue d'un scrutin référendaire, elle est rarissime, non seulement parce que les coûts d'un tel scrutin sont élevés mais aussi parce que, sur le plan politique, l'on conçoit qu'une opposition suffisante lors du registre risque d'emporter le rejet du règlement, de sorte qu'il est le plus souvent retiré avant cette étape par le Conseil municipal.

Par ailleurs, il a été jugé légal pour une municipalité de publier un document d'information favorable à un projet avant la tenue d'un référendum sur une modification au zonage, s'il est dans le but d'informer adéquatement la population¹².

Enfin, le membre du CCU peut être une personne habile à voter et, à ce titre, il a droit non seulement de déposer, de préparer et de faire signer une requête à des personnes habiles à voter d'une zone concernée ou d'une zone contiguë, mais également de faire une publicité à l'égard d'un projet, que ce soit en faveur ou en défaveur. Les commentaires en faveur de la prudence et de la pondération sont appropriés dans les circonstances.

c) L'affichage référendaire

En matière d'affichage référendaire, les articles 285.1 et suivants de la *Loi sur les élections et*

référendums dans les municipalités sur l'affichage électoral s'appliquent à une procédure d'approbation par les personnes habiles à voter¹³.

IV-Conclusion

Les différents aspects abordés précédemment illustrent les multiples dimensions de l'expression démocratique dans la vie de l'urbanisme municipal. Les élections et les référendums sont au rendez-vous, non seulement parce qu'ils imprègnent la procédure et contribuent à l'exercice du processus décisionnel, mais aussi parce qu'ils sont ou peuvent être l'occasion d'un débat sur les enjeux de l'urbanisme.

Que l'on soit simple citoyen, membre d'un CCU ou élu municipal, voire aspirant à la gouverner des affaires publiques ou encore participant dans le débat démocratique, il est important de mieux comprendre et de respecter les principes d'ordre et de légitimité qui soutiennent cette autorité démocratique.

⁹ Ville de Montréal c. St-Georges, J.E. 2002-1945 (C.A.), REJB 2002-35509 (C.A.).

¹⁰ Cousineau c. Ville de Boucherville, [1986] R.J.Q. 318 (C.S.).

¹¹ On peut aussi observer certains détournements de la procédure soit par des concurrents, soit par des personnes qui tentent d'en tirer un avantage indu. Et cela est toujours trop facile de susciter l'opposition basée sur des rumeurs ou des faussetés pour contrecarrer des projets raisonnables. Ces propos témoignent de l'opportunité d'effectuer une réflexion en profondeur sur cette procédure.

¹² Browns c. Ville de Sainte-Adèle, C.S. Terrebonne, no. 700-05-001259-872, le 31 mai 1988.

¹³ Article 567 de la *Loi sur les élections et référendums dans les municipalités*.



La chance d'un nouveau départ

Texte rédigé par: Ariane Larouche, étudiante à l'Université Laval et intervenante à la YWCA de Québec



Projet de logements Habitation Saint-Gabriel



Projet en cours de réalisation Habitation Saint-Gabriel

Certaines sont en parfaite santé, d'autres alcooliques ou toxicomanes. Elles sont parfois célibataires, mariées, mères de famille ou divorcées. L'une d'entre elles pourrait être votre voisine, votre collègue ou la femme qui erre sur les grandes artères du centre-ville. Un jour, leur vie a basculé et ces femmes se sont retrouvées prises dans la spirale de l'itinérance. Le phénomène de la pauvreté au féminin est complexe à cerner; il touche des femmes de tous les milieux sociaux, peu importe leur histoire. Selon le rapport, *La spirale de l'itinérance au féminin*, publié en 2008, environ un individu sur cinq bénéficiant des ressources pour les personnes itinérantes à Montréal est une femme. Cette proportion grimpe à 36% dans la ville de Québec. Sans qu'on puisse en expliquer les raisons, plus de femmes vivent en situation d'itinérance dans la ville de Québec.

Située au 855, rue Holland, à Québec, le YWCA offre différents services d'hébergement pour aider les femmes à se sortir du cercle vicieux de la pauvreté. Au total, 51 chambres réparties sur les trois étages du centre accueillent des résidentes pour des séjours de

dépannage de moins de 30 jours et des séjours de transition d'un an. Parmi ces chambres, 14 sont dédiées au programme de réinsertion sociale La grande Marelle, destiné aux femmes sans logement stable et qui souhaitent s'en sortir. On y offre une variété de ressources et d'activités telles que des ateliers de cuisine, des activités de création et de développement personnel. Le but ultime est d'outiller les participantes afin qu'elles puissent vivre de manière autonome dans un loyer au bout des 18 mois du programme.

Malgré ces services essentiels, les choses tendaient à se compliquer la journée où les participantes de La grande Marelle souhaitaient vivre de manière autonome dans leur logement. Comme le souligne Stéphanie Lampron, directrice des programmes sociaux du YWCA Québec, la grande majorité des femmes fréquentant le centre disposent de peu de ressources financières. L'option envisageable semblait donc être l'accès à un logement subventionné par l'Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ). Or, n'habite pas dans un loyer subventionné qui le veut; le temps moyen

d'attente pour ce type d'habitation peut être aussi long que trois ans. La durée s'allonge facilement de deux ans pour une personne vivant seule, sans enfant.

En attente d'accès à un appartement subventionné, les femmes peuvent demeurer au YWCA Québec, mais puisque le temps d'hébergement est limité, elles doivent souvent se mettre à la recherche d'un logement, avec toutes les difficultés que cela implique : marché locatif inaccessible pour les personnes à faible revenu, logements insalubres, etc.

Dans le but d'assurer une transition entre l'hébergement au YWCA et un logement, et pour accroître l'autonomie des participantes tout en leur offrant une expérience positive de locataire, le YWCA de Québec souhaitait mettre sur pied un projet s'inscrivant dans la suite logique du programme La grande Marelle. Ainsi est née l'idée du projet Saint-Gabriel destiné aux résidentes du YWCA, vivant seules et qui répondent aux critères de l'OMHQ. Parmi les objectifs initiaux, on compte celui de donner la possibilité aux femmes d'habiter de manière stable





La chance d'un nouveau départ (suite)

dans un logement tout en leur offrant l'opportunité de s'intégrer au rythme de vie de la ville, sans les marginaliser. Comme il n'y a pas d'intervenante sur place de façon permanente, le projet vient favoriser l'autonomie, l'entraide et la coopération entre les résidentes.

Un projet mené de main de maître

À l'automne 2010, la collaboration entre Action-Habitation et le YWCA débute. L'entreprise avait initialement prévu dédier le projet à un autre organisme pour un produit final de plus grande envergure. Sachant que le YWCA souhaitait développer un projet d'habitation sociale au bénéfice de sa clientèle, Action-Habitation a proposé cette opportunité à la direction de l'organisme qui a aussitôt accepté, avec grand enthousiasme. Spécialisée dans le développement de projets d'habitation sociale, Action-Habitation compte déjà plusieurs réalisations à son actif dans la ville de Québec : Un toit en réserve, Programme d'encadrement clinique et d'hébergement (PECH), Mère et Monde ainsi que de nombreuses coopératives d'habitation. D'ailleurs, l'organisme était déjà sensibilisé à la problématique de précarité de logement chez les femmes en situation de pauvreté et connaissait le désir du YWCA de développer un programme d'habitation sociale pour sa clientèle.

Une fois l'approbation de la Ville de Québec reçue, le projet a débuté en trombe. Pour mener à bien sa réalisation, Action-Habitation a su compter sur l'expertise de la firme d'architecture Lafond-Côté qui a relevé ce défi d'intégration en matière urbaine. L'étroitesse du terrain a compliqué la construction du bâtiment. Cependant, la connaissance de l'entrepreneur du projet, Nova Construction, a su faciliter la tâche. Il est intéressant de noter qu'aucune modification majeure n'a été apportée au projet si ce n'est la révision de certains

éléments esthétiques. L'immeuble du 695 rue St-Gabriel, au cœur du quartier Saint-Jean-Baptiste, représentait l'emplacement idéal. Pensons seulement au dynamisme du quartier, à la possibilité d'accéder au site sans voiture, à l'accessibilité du transport en commun, aux nombreux services et organismes communautaires. Les avantages pour les futures résidentes sont non seulement d'habiter de façon stable et autonome un logement situé à proximité du Vieux-Québec mais aussi de s'intégrer à la vie de quartier, d'y participer activement et d'y créer un réseau sans être marginalisées.

Des voisines bien acceptées

Du côté des résidents du quartier, le projet fut très bien accueilli. Rappelons qu'aucune modification du zonage municipal n'a été nécessaire pour la construction du Saint-Gabriel. « C'est souvent lors d'un processus de modification de zonage que les projets de logements sociaux sont soumis à une évaluation d'acceptabilité sociale et peuvent subir les contrecoups du syndrome " pas dans ma cour " », mentionne Réjean Boilard, agent de développement chez Action-Habitation de Québec. De plus, le quartier Saint-Jean-Baptiste possède déjà une réputation de communauté ouverte et dynamique qui encourage la mixité de la clientèle. Tel que le souligne monsieur Boilard, cela peut être un facteur bénéfique pour l'intégration des résidents économiquement défavorisés. Le 1^{er} mai dernier, les premières résidentes ont emménagé dans l'un des 18 logements de Saint-Gabriel. Pour certaines, le déménagement s'est fait sans anicroche mais pour d'autres, la transition fut plus difficile. Tel que le rappelle madame Lampron, plusieurs des résidentes n'ont jamais vécu seules dans un appartement ou ont connu une ou plusieurs expériences particulièrement pénibles et

difficiles. Ainsi, l'aménagement dans leur nouvelle demeure a été une expérience forte en émotions pour plusieurs d'entre elles. Certaines ont même dû retourner dormir dans les chambres du YWCA quelques soirs par semaine pour faciliter l'adaptation à leur nouveau chez-soi.

Contrairement au projet de La grande Marelle, les résidentes ne bénéficient pas du support constant d'une intervenante du YWCA. Elles doivent en quelque sorte réapprendre à vivre ensemble et à travailler pour améliorer leurs conditions de vie et leurs problèmes. « Par exemple, lorsque la voisine fait trop de bruit en fin de soirée, la locataire doit apprendre à gérer la situation elle-même, sans faire appel à une intervenante », affirme Mme Lampron. Cependant, le YWCA examine la possibilité d'avoir une employée sur place occasionnellement qui, en plus du soutien communautaire offert, s'occuperait de la gestion des diverses demandes et plaintes. Pendant trois ans, les résidentes bénéficient d'un toit dans un environnement stable, dynamique, situé au cœur de Québec. Volant de ses propres ailes, le projet Saint-Gabriel contribue non seulement à accroître l'autonomie des femmes mais à leur redonner de la confiance et de l'estime personnelle. « L'autre jour, j'ai rencontré l'une des résidentes sur la rue Saint-Jean. Elle était souriante et fière de me dire que tout se passait pour le mieux dans son nouveau loyer. Le fait d'habiter dans un logement neuf au centre-ville de Québec rend les femmes fières d'elles-mêmes et aide à redorer leur confiance », souligne Stéphanie Lampron. Il ne fait aucun doute que le projet Saint-Gabriel constitue un pas majeur pour aider les femmes à se sortir du tourbillon de l'itinérance et à devenir des citoyennes actives et pleinement intégrées dans la société.



Le vieillissement de la population: un enjeu bien réel pour les collectivités et le logement

Texte rédigé par: Josée Dion, urbaniste, conseillère principale recherche et diffusion de l'information Société canadienne d'hypothèques et de logement

Nos collectivités répondent-elles aux besoins et aux aspirations des personnes âgées ? Est-ce que nous leur offrons des logements adéquats et des milieux de vie intéressants et stimulants ? Portrait et tendances d'un groupe démographique en constante évolution.

En 2006, les Canadiens de 55 ans et plus constituaient environ le quart de la population, alors que le pourcentage de personnes de 65 ans et plus s'établissait à environ 14 %. On estime que plus du tiers (35 %) de la population aura plus de 55 ans en 2036 et que presque le quart (24 %) aura plus de 65 ans. La croissance soutenue du groupe des 55 à 64 ans, dont les effectifs passeront de 3,7 millions en 2006 à environ 5 millions en 2036, porte à croire que la demande de logement de ce groupe demeurera forte pendant encore des décennies.

Il est important de tenir compte de la proportion d'aînés dans une collectivité lorsqu'on s'intéresse à la production de logements pour personnes âgées. Dans chaque province, le profil démographique des communautés individuelles peut varier grandement. Les Canadiens âgés ont plusieurs caractéristiques et préférences en commun. Par exemple, la majorité d'entre eux sont à l'abri des soucis financiers. Ils ont un revenu stable et ont fini de payer leur maison, ce qui leur donne plus de choix en matière de logements et de modes de vie. À mesure qu'ils vieillissent, leur utilisation de la voiture va diminuer, ce qui donne à penser qu'ils auront besoin de types de

logement facilitant les déplacements à pied et situés dans des zones desservies par d'autres modes de transport¹.

Environ 85 % des Canadiens âgés préféreraient vieillir chez eux et la plupart vont habiter dans des zones urbaines. Ils auront besoin de services de soutien et de choix de logements qui leur permettront de vivre de façon autonome dans leur propre maison aussi longtemps que possible. Ils n'examinent pas sérieusement d'autres options avant que les circonstances les y obligent.

En ce qui concerne le logement, cette tendance indique qu'un nombre croissant de personnes très âgées pourraient avoir à déménager dans un logement plus petit, non seulement parce qu'elles n'ont plus d'enfants vivant à la maison, mais aussi dans le but d'extraire la richesse accumulée dans leur grand logement afin de l'utiliser pour aider à payer leurs dépenses de consommation pendant qu'ils vivent dans un logement plus petit, qu'ils l'aient acheté ou loué.

Dans les grands centres urbains, toutefois, le coût élevé des logements en copropriété ne permet pas aux ménages qui acquièrent un logement plus petit de libérer un avoir propre considérable. Puisque les options actuelles sont souvent limitées, ce marché pourrait représenter une occasion pour les promoteurs plein d'initiatives qui sont en mesure de produire des logements plus abordables dans des zones appropriées².

Retraite ou continuer de travailler : quelques tendances



Modèle d'une maison écologique en milieu urbain

La décision de continuer de travailler a une incidence sur les choix de logement : ceux qui travaillent encore devront demeurer à une distance raisonnable de leur lieu de travail et pourraient ne pas être attirés par les logements ciblant spécifiquement les retraités. Comme on pouvait s'y attendre, les statistiques de 2006 indiquent que les taux d'activité diminuent à mesure que les gens approchent de 65 ans. En d'autres termes, les Canadiens âgés nous disent qu'ils veulent demeurer actifs plus longtemps.

Les aînés très instruits sont plus susceptibles de continuer de travailler après 65 ans, l'âge traditionnel de la retraite. Ceci est peut-être attribuable, en partie, au fait que les emplois nécessitant des niveaux d'instruction plus élevés sont habituellement moins exigeants sur le plan physique, de sorte que les limitations physiques normalement associées au vieillissement pourraient être moins susceptibles d'amener les gens à prendre leur retraite.

¹ Glen Miller et al., « Mobility Under Attack – Are Older Canadians Ready to live Without Their Cars? », *Ontario Planning Journal*, vol. 21, no 4 (2006).

² R.K. Chawla, « L'évolution des habitudes de dépenses des Canadiens âgés », *Perspectives* (décembre 2005).





Le vieillissement de la population: un enjeu bien réel pour les collectivités et le logement (suite)

Les baby-boomers sont plus instruits que les générations précédentes de personnes âgées. Selon la *New Retirement Survey*³, les femmes de la génération du baby-boom, en particulier, sont plus instruites, plus autonomes, plus susceptibles de travailler et plus au fait des questions financières que toute génération précédente de femmes. Cela influera sur leurs choix de logements et de modes de vie. Leurs goûts pourraient être plus raffinés et leur capacité financière pourrait être plus grande parce qu'elles ont tendance à faire partie de ménages à deux revenus. De plus, les baby-boomers ont tendance à être plus actifs et un grand nombre d'entre eux ont l'intention de voyager pendant leur retraite. Ceci pourrait les amener à choisir des logements qui sont plus faciles à entretenir afin de pouvoir passer plus de temps ailleurs qu'à la maison.

Ce que tout cela veut dire en ce qui concerne le logement, c'est que les cohortes de Canadiens moins âgés ne tiennent pas pour acquis qu'ils vont arrêter de travailler à l'âge normal de la retraite et qu'ils sont susceptibles de vouloir conserver une marge de manoeuvre. Il y aura quand même une demande de villages de retraite et de modes de logement traditionnels, mais les personnes qui prévoient continuer de travailler longtemps après l'âge de 65 ans seront attirées par des logements qui offrent des caractéristiques comme des espaces qui leur permettent de travailler à la maison, ou qui sont situés à une distance raisonnable des occasions d'emploi.

Principales options pour vieillir chez soi

Environ 85 % des Canadiens de plus de

55 ans veulent vivre dans leur logement actuel le plus longtemps possible, même si leur état de santé se détériore⁴. Cette préférence signifie aussi qu'il faudra offrir un continuum complet de choix de logements, comprenant différents emplacements, formes de logement, types d'occupation, modalités de logement et gammes de services, qui permettront aux aînés de continuer à vivre de façon autonome et à prendre part à la vie collective aussi longtemps qu'ils le pourront.

La production de nouveaux logements par la construction de logements intercalaires ou la densification dans des zones bâties peut faciliter le vieillissement chez soi. Les Canadiens âgés bénéficieraient de l'existence d'un éventail d'options qui leur permettraient de réagir à des changements imprévus sans avoir à abandonner un milieu qui leur est familier.

Des adaptations aux logements existants, des services d'entretien et de soutien à domicile (y compris pour les soins personnels) assurés par la famille, les amis et les voisins et un recours plus grand aux fournisseurs de services publics et privés seront nécessaires pour répondre à cette demande. L'idéal serait que tous les logements, où qu'ils soient situés, puissent être adaptés à mesure que leurs résidents vieillissent. Des caractéristiques de conception qui facilitent le vieillissement chez soi peuvent être intégrées dans les plans originaux d'un ensemble d'habitation.

Comme le nombre d'immeubles locatifs qui sont construits diminue, une grande partie du parc existant de logements locatifs vieillit. Les

logements en copropriété sont souvent loués par leurs propriétaires, mais ils ne demeurent pas forcément des logements locatifs pendant de longues périodes. À mesure que la population vieillit, la demande de logements locatifs récents de bonne qualité pourrait fort bien augmenter puisque la location offre de la flexibilité aux ménages âgés sur le plan de leurs finances et de leur mode de vie.

Des collectivités accueillantes à l'égard des personnes âgées

On peut rendre les collectivités plus accueillantes pour les personnes âgées par divers moyens. Par exemple, on peut transformer les écoles et les installations récréatives inutilisées pour y installer des services communautaires à l'intention des aînés, bâtir des logements intercalaires et rénover et moderniser les logements existants de manière à répondre aux nouveaux besoins et exigences et à accroître la qualité de vie de tous les résidents tout en permettant aux personnes âgées de demeurer plus longtemps dans leurs collectivités.

Les collectivités caractérisées par une faible densité, la dépendance à l'égard des voitures particulières, un accès limité aux services sociaux et de soutien et un réseau de transport public inadéquat représenteront non seulement un défi pour les personnes âgées voulant vieillir chez elles, mais pourraient aussi ne pas être très saines pour les résidents de tous âges. Les fournisseurs de logements doivent connaître ces tendances et les initiatives qui favorisent une croissance intelligente et la densification des collectivités.

³ Merrill Lynch, *The New Retirement Survey*, 2005.

⁴ Société canadienne d'hypothèques et de logement, Effets du vieillissement de la population canadienne sur le logement et les collectivités, « Le Point en recherche, Série socioéconomique », Ottawa, SCHL, 2008.



Réflexions sur l'urbanisme social

Texte rédigé par : Kim Cornelissen, consultante en développement régional et international, Bebop et cie



Kim Cornelissen, consultante en développement régional et international, Bebop et cie

L'une des grandes difficultés en lien avec le rôle qu'ont à jouer les conseils municipaux, c'est qu'il n'existe pas vraiment de définition de ce qu'est une municipalité. Comme on peut le lire dans le document sur l'organisation territoriale du ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT): *une municipalité locale est formée d'un territoire et des habitants et contribuables de celui-ci*¹. Le moins qu'on puisse dire, c'est que ça n'est pas très précis. Dans le manuel d'introduction pour les gens qui songent à se présenter en politique municipale conçu également par le MAMROT, on ne définit ce qu'est une municipalité que par ses pouvoirs et ses champs de compétence².

De fait, la municipalité est vue le plus souvent comme une entité à gérer, comme on le ferait d'une entreprise; d'autres voient la municipalité comme une extension de la famille, où la qualité de vie est importante; celle-ci s'implique alors dans des questions de santé, de protection de l'environnement, de culture, etc., en plus de la gestion habituelle de

la sécurité, l'administration, les loisirs, l'urbanisme, la voirie et l'hygiène du milieu. Cette façon de voir le rôle des municipalités s'inscrit davantage dans un contexte d'urbanisme social, c'est-à-dire dans une planification de la municipalité qui inclut des considérations envers les individus. Bien sûr, un bon nombre de municipalités sont un mélange des deux et l'on constate un plus grand intérêt pour les questions sociales depuis quelques décennies. Or, lorsqu'il est question de tenir compte des individus, hommes et femmes, plusieurs réflexions viennent à l'esprit dans la planification urbaine et la vie quotidienne des villes, villages et campagnes. En voici trois :

1. La municipalité devrait d'abord être conçue pour celles et ceux qui ne peuvent la quitter.

Dans toute municipalité, les niveaux de richesse diffèrent considérablement. Le devoir des conseils municipaux inclut le fait de considérer autant les unes et les uns que les autres, ce qui n'est pas toujours le cas. Par exemple, alors qu'une partie plus aisée de la population peut facilement voyager ou s'inscrire à des cours de ski alpin dans la municipalité d'à côté ou encore s'abonner à l'opéra ou à la maison symphonique, une autre partie de la population quitte peu la municipalité ou s'inscrit peu à des activités tarifées, faute de moyens (et parfois d'intérêt). Il importe alors que les activités de la municipalité soient suffisamment intéressantes et abordables pour leur permettre également de participer de façon active à diverses activités culturelles, sportives ou environnementales.

Or, dans le but de maintenir un faible taux de taxation, plusieurs municipalités recourent de façon régulière au principe d'utilisateur-payeur, où divers services sont tarifés. Ce mode de tarification s'avère beaucoup moins équitable qu'une intégration des coûts dans le compte de taxes annuel. En effet, dans le premier cas, même avec des tarifs familiaux, le coût n'est pas proportionnel à la valeur de la propriété, donc à la richesse foncière. Ce type de tarification favorise les gens plus aisés, et ce, même avec un tarif familial, puisque les familles aisées en profitent également puisqu'elles ont un meilleur pouvoir d'achat. C'est d'autant plus discutable que les gens aisés peuvent compter sur d'autres ressources que la municipalité pour leurs besoins en loisirs, services professionnels, accès à la nature, etc. À l'inverse, plusieurs responsables de services municipaux ont compris l'importance d'activités non tarifées, d'espaces publics gratuits et d'offres de collaboration bénévole pour divers projets municipaux. C'est alors l'ensemble de la population qui paie pour ces services, qu'elle décide d'en profiter ou non.

Les hommes ont créé la municipalité, les femmes la renouvèlent

Les municipalités sont encore dirigées majoritairement par les hommes; si l'on retrouve encore bien des municipalités dirigées par des hommes, que plusieurs MRC ne comptent aucune mairesse et qu'il n'existe encore que quelques préfètes au Québec, les hommes sont également en beaucoup plus grand nombre dans les firmes de génie, les compagnies de construction, ainsi que les services

¹ Gouvernement du Québec. L'organisation municipale et régionale en 2012. MAMROT. Page 4.

http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/organisation_municipale/organisation_territoriale/organisation_municipale.pdf

² http://www.mamrot.gouv.qc.ca/pub/elections/guide_candidat.pdf





Réflexions sur l'urbanisme social (suite)

techniques des municipalités. Que ce soit les bâtiments, les rues, les organismes de financement, le gouvernement provincial, les infrastructures ou encore la planification du territoire et des transports, pour des raisons historiques, ce sont souvent presque uniquement des hommes qui conçoivent les municipalités, petites et grandes. Les femmes ont bien sûr contribué à l'aménagement des municipalités par leur apport bénévole, par leur implication dans les activités culturelles, en santé ou encore dans diverses initiatives. Et au fur et à mesure que la situation commence à changer, l'on retrouve des femmes dans ces diverses disciplines, comme mairesses et conseillères municipales, mais des mesures seront nécessaires pour atteindre plus rapidement l'équité dans tous les domaines qui touchent les municipalités. Parce que c'est tout à l'avantage de ces municipalités : elles apportent avec elles une connaissance différente de la ville (sécurité, déplacements, aménagements, communications, gestion, dynamisme, etc.), mais également des solutions innovatrices puisque celles-ci voient nécessairement les municipalités de l'extérieur de la boîte.

On n'a qu'à penser aux travaux de Jane Jacobs, une mère de famille reconnue comme l'une des grandes urbanistes du XX^e siècle. Elle est célèbre pour avoir entre autres empêché la construction d'une autoroute qui aurait détruit Greenwich Village, à New York, mais également le quartier Spadina, à Toronto. Elle est l'auteure de plusieurs livres d'urbanisme et d'économie, dont *Déclin et survie des grandes villes américaines*. Madame Jacobs y propose une vision fort

différente des grandes villes américaines et canadiennes, et décrit particulièrement le zonage et les grands projets planifiés, qu'elle qualifie d'inhumains. Citons deux autres exemples en lien avec l'apport des femmes en urbanisme environnemental. En Suède, une étude récente a démontré que ce sont dans les villes où il y a davantage de femmes que l'on prend davantage en considération les changements climatiques et leurs conséquences³. Par ailleurs, selon John Pucher, professeur au département de planification et de politique de l'Université Rutgers, au New Jersey : « Les femmes sont la clé du succès pour n'importe quelle ville souhaitant augmenter la part des déplacements effectués à vélo »⁴.

La raison en est simple : les femmes utiliseront davantage le vélo si les infrastructures sont sécuritaires, bien planifiées et confortables. Ces quelques exemples sont la pointe de l'iceberg et les municipalités gagneraient beaucoup à intégrer de façon importante l'expertise des femmes. Toutefois, pour pouvoir bénéficier de leur apport, les élues municipales ne doivent pas être confinées aux dossiers dits « féminins » (ex. : loisirs, embellissement, administration) mais être responsables également des dossiers de voirie, à la sécurité publique, à l'hygiène du milieu. De plus, il ne semble pas exister véritablement de lieu d'échanges entre élues municipales pour remettre en question le *statu quo* dans ces divers dossiers, et ce, afin de stimuler l'innovation.

Les jeunes connaissent leur municipalité autrement que les adultes mais...

On consulte très peu les enfants sur la planification du territoire municipal.

Pourtant, les enfants ont une vision et, dans bien des cas, une utilisation très différente de la municipalité. Lorsqu'ils sont autonomes, les jeunes voyagent à pied, en vélo, dans le transport en commun - incluant l'autobus scolaire - et comme passagères et passagers dans l'auto familiale. Dans bien des cas, les jeunes utilisent les terrains de jeux, boisés et parcs, mais assez rapidement, c'est la découverte des terrains vagues qui les intéressent. Ils connaissent les raccourcis, certaines habitudes des gens, les mauvaises routes et les endroits qu'ils/elles trouvent intéressants sans doute différents de ceux des adultes.

Malheureusement, on constate ces années-ci un phénomène dérangeant où les jeunes s'enferment de plus en plus à l'intérieur et préfèrent le monde virtuel au monde réel, ce qui crée divers problèmes : non seulement leur connaissance de la municipalité devient une lacune mais également celle de la nature, ce qui est fort dommage. Il leur est difficile alors de constater que l'environnement recèle bien des splendeurs que n'égale aucun jeu vidéo, aussi beau soit-il.

Il est à souhaiter que les municipalités reconnaissent leur rôle pour inciter les jeunes à s'impliquer davantage dans la planification de leur municipalité, histoire d'élargir leurs horizons mais également de planifier des milieux qui leur correspondent davantage et qui sont davantage tournés vers le futur. Des propositions de projets à faire par les municipalités aux maisons des jeunes ou aux établissements d'enseignement au primaire et au secondaire ? Ça pourrait être fort intéressant...!

³ DYMEN, CHRISTIAN; ANDERSSON, MÅNS; LANGLAIS, RICHARD. Gendered dimensions of climate change response in Swedish municipalities.

Local environment: The International Journal of Justice and Sustainability. Routledge. Mars 2013. <http://dx.doi.org/10.1080/13549839.2012.752802>

⁴ CARDINAL, FRANÇOIS. La recette du succès: les femmes... La Presse, 29 septembre 2012.

<http://blogues.lapresse.ca/avenirmtl/2012/09/29/la-recette-du-succes-les-femmes%E2%80%A6/>



Maison de répit en agriculture

Texte rédigé par: Jean-Claude Poissant, président Au cœur des familles agricoles, agriculteur

Au cœur des familles agricoles (ACFA) est un organisme communautaire sans but lucratif fondé en 2001. La mission première d'ACFA fut de créer un réseau d'entraide au sein du milieu agricole et privilégier une approche participative d'intervention mobilisant ainsi les gens gravitant autour des travailleurs agricoles et de leurs familles.

Son conseil d'administration est composé de dix administrateurs provenant de différentes régions du Québec et œuvrant dans différents domaines tels que l'agriculture, la santé et l'éducation. Formation, sensibilisation et entraide communautaire, sont les éléments clés d'ACFA.

Le financement principal de cet organisme provient du ministère de la Santé. D'autres moyens de financement comme des conférences font aussi partie des moyens utilisés pour financer l'organisme.

Les objectifs de l'Association sont les suivants :

- Créer une intervention adaptée à la réalité du milieu agricole (accompagnement et coaching);
- Donner de la formation en relation d'aide à la clientèle agricole;
- Développer une collaboration professionnelle avec les services de soutien.

Au fil des ans, l'Association a été à l'écoute du milieu et a pu s'adapter aux nouveaux défis que vivent les familles agricoles. Les exemples sont multiples :

- Problèmes familiaux et de couple;
- Problème de relève;
- Dépendance;
- Communication difficile;
- Deuil;

- Épuisement professionnel;
- Accident sérieux ou événement traumatisant;
- Conciliation travail-famille;
- Conflit de voisinage.

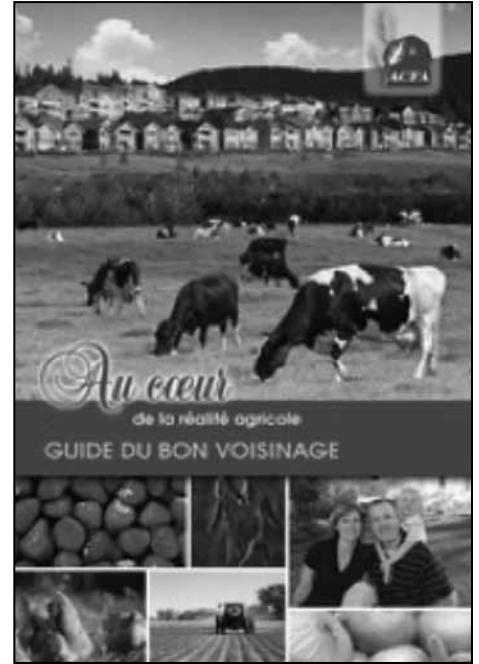
Un exemple d'entraide et de sensibilisation fut démontré lorsqu'en 2009, ACFA a participé à la parade de la défilé gaie de Montréal en guise de soutien à cette communauté suite à la formation en 2007 d'un regroupement d'agriculteurs gais. Aujourd'hui, ils ont leur propre identité, La Fierté agricole. Bravo à eux !

Nous avons dû nous adapter à d'autres défis, comme la médiation lors des reprises de finances d'entreprise agricole par les institutions financières.

Un projet de laboratoire du ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMROT) nous a été attribué. Il consiste à faire la démonstration de la nécessité des interventions de l'Association sur deux niveaux : personnel et communautaire.

En ce qui concerne le niveau personnel, il comprend les services déjà offerts par l'organisme qui ont été mentionnés précédemment.

En ce qui a trait au niveau communautaire, les municipalités de Notre-Dame-de-Stanbridge et de Sainte-Angèle-de-Monnoir ont été interpellées pour faire un rapprochement entre le milieu rural et urbain. Les rapports découlant des études faites auprès des familles agricoles ainsi que les statistiques qui en ressortent sont disponibles sur le site Internet d'ACFA (acfareseaux.qc.ca). Le ministère de la Santé fut étonné des résultats. Aussi, en relation avec le niveau communautaire, un guide portant sur le bon voisinage a été créé par l'organisme.



Aujourd'hui, un nouvel outil verra le jour. Il s'agit d'une maison de répit pour les agriculteurs.

Suite aux rencontres du conseil d'administration et de l'évaluation des besoins, nous nous sommes questionnés sur la possibilité d'avoir une maison de répit pour les familles agricoles. Présentement, les gens qui viennent consulter, habitent plusieurs régions du Québec. Parfois, ils font plusieurs kilomètres. Donc, il est évident que ces gens fatigués physiquement et moralement devraient se reposer. Bien souvent, la directrice les garde à coucher chez elle. De plus, il y a aussi les cas de divorce, les chicanes et les conflits intergénérationnels et autres crises. La maison devrait offrir séjour et soutien professionnel adapté à la situation.

Nous avons alors lancé une vaste cueillette de fonds afin d'amasser 700 000 \$ pour l'acquisition d'une maison de répit. Une mobilisation sans précédent s'est mise à l'œuvre. Un an et demi plus





Maison de répit en agriculture (suite)



tard, le but fut dépassé et, à ce jour, nous avons amassé 768 000 \$.

Le processus d'acquisition de cette maison fut long pour trouver celle qui répondrait à nos critères. Notre choix s'est arrêté sur une sublime maison dans un quartier paisible de Saint-Hyacinthe. Nos critères étaient bien précis, soit, un endroit tranquille permettant de se reposer à toute heure. Une maison possédant 4 à 5 chambres pour pouvoir accueillir aisément 5 à 6 personnes ainsi que beaucoup de luminosité pour une bonne ambiance et un jardin agréable où l'on pourrait se relaxer.

Par la suite, nous avons rencontré les urbanistes de la Ville afin de voir si le projet était conforme à la réglementation pour un usage résidentiel et communautaire. L'urbaniste nous a suggéré fortement de faire une rencontre avec les gens du quartier pour les

informer de nos projets pour cette maison. Une lettre explicative a été envoyée à plus d'une cinquantaine de résidents et nous les avons conviés à une rencontre pour plus d'information. Il y a six propriétaires qui sont venus à la rencontre d'échanges d'information entre les membres du conseil d'administration et l'urbaniste de la Ville, mais ce que les gens déploraient, c'était qu'ils ne savaient pas que leur quartier donnait droit à un usage communautaire. Ils ont demandé à l'urbaniste quel serait l'exercice à faire pour que le quartier soit seulement résidentiel. Nous leur avons demandé d'attendre que l'on soit établi avant d'entamer les demandes de changement, mais ils sont restés sans réponse. Les journalistes se sont saisis de cette nouvelle et en ont sorti un article avec un sondage en ligne. Après une semaine, soit à la fin du sondage, les résultats étaient de 78 % pour et de 22 % contre sur un total de 3 239 votes. Mais ACFA qui prône le bon

voisinage était inquiète quant à la suite, lors de l'acquisition finale et le début de l'occupation. Cependant, il ne faut pas oublier que cette maison appartenait à un médecin qui pratiquait la pédiatrie à cet endroit. En ce qui concerne l'achalandage pour nos activités, elle se résume à 2 ou 3 consultations par jour par les agriculteurs et la tenue de nos conseils d'administration 4 à 6 fois par année.

La Ville se dit enchantée de nous accueillir, car c'est aussi la seule maison de ce genre au niveau mondial. Par le passé, des médecins de la France, de la Suisse et d'Australie sont venus nous rencontrer et ils ont été fascinés de voir le soutien que l'organisme apporte aux familles agricoles.

Rappelons que l'agriculture est en déclin selon les statistiques, en 1961, il y avait 95 000 fermes au Québec, en 2012, il n'en reste que 28 500 et sur ce nombre 1 ferme sur 2 ne semble pas avoir de relève.



Techniques urbanistiques discrétionnaires : des outils pour le développement municipal

Texte rédigé par : Patrick Lachapelle, étudiant à la maîtrise en urbanisme, Institut d'urbanisme, Université de Montréal.

Les urbanistes et les autorités municipales sont appelés à penser, à planifier et à façonner le territoire afin de lui donner un sens. Ils cherchent constamment à optimiser l'utilisation de l'espace et de l'environnement municipal dans lequel ils gravitent. Pour ce faire, ils doivent se baser sur la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et les outils de planification et de réglementation qui en découlent. Outre le schéma d'aménagement, le plan d'urbanisme, et les documents qui s'y rattachent, les municipalités locales peuvent utiliser divers outils réglementaires afin d'établir une vision d'ensemble sur les activités de construction et d'utilisation du sol sur leur territoire. Aux techniques réglementaires de type normatif (les règlements sur le zonage, le lotissement ou encore de construction, par exemple) s'ajoutent les techniques réglementaires à caractère discrétionnaire.

Parmi les techniques urbanistiques à caractère discrétionnaire les plus souvent utilisées, on retrouve notamment :

- Dérogations mineures
- Plans d'aménagement d'ensemble
- Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
- Usages conditionnels
- Projets particuliers de constructions, de modifications et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)
- Contrôles sur les démolitions d'immeubles

Complémentaires aux autres outils urbanistiques, ces techniques confèrent une certaine souplesse aux municipalités dans l'insertion des projets d'aménagement sur leur territoire. Cependant, ce pouvoir discrétionnaire n'en demeure pas moins encadré. Ainsi, pour se prévaloir de ces techniques urbanistiques, les municipalités ont un devoir réglementaire : ces dernières se doivent d'adopter une réglementation balisant les tenants et aboutissants de ces pouvoirs discrétionnaires. Notons que les municipalités peuvent se voir contraintes à adopter une ou plusieurs de ces réglementations, ou en à modifier une déjà en vigueur, dans le cas d'une révision ou modification du schéma d'aménagement de leur MRC d'attache, par exemple.

Par ailleurs, l'encadrement de ce pouvoir passe par une obligation de consultation publique et d'une évaluation par un comité consultatif d'urbanisme (CCU), sauf dans le cas du règlement de contrôle sur les démolitions d'immeubles.

Il va sans dire qu'une réglementation municipale efficace et une connaissance des différentes techniques de l'urbanisme discrétionnaire sont pertinentes, voire essentielles pour exercer un meilleur contrôle sur le développement de son territoire. Il nous apparaît donc utile de le présenter sous forme de tableaux synthèses les mécanismes d'adoption et d'application propres à ces outils

réglementaires. Les lecteurs pourront consulter la LAU pour plus de précisions¹.

Pour l'interprétation des tableaux qui suivent, les abréviations suivantes seront utilisées :

- CCU : Comité consultatif d'urbanisme
- CDI : Règlement de contrôle sur les démolitions d'immeubles
- CM : Conseil municipal
- DM : Règlement sur les dérogations mineures
- LAU : Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
- M : Municipalité
- MRC : Municipalité régionale de comté
- PAE : Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble
- PIIA : Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architectural
- PPCMOI : Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble
- PU : Plan d'urbanisme
- Règl. : Règlement(s) / réglementation(s)
- SA : Schéma d'aménagement de la Municipalité régionale de comté (MRC)
- UC : Règlement sur les usages conditionnels

¹ Les tableaux ont été constitués à partir d'informations provenant essentiellement du très pertinent ouvrage de Me Jean-Pierre ST-AMOUR, *Le Droit municipal de l'urbanisme discrétionnaire au Québec*, Éditions Yvon Blais, 2006. Toutefois, les commentaires et interprétations formulés dans ce tableau n'engagent que l'auteur.





Techniques urbanistiques discrétionnaires : des outils pour le développement municipal (suite)

Tableaux produits par : Patrick Lachapelle, Étudiant à la maîtrise en urbanisme, Institut d'urbanisme, Université de Montréal.

Déroptions mineures (DM) – LAU art.145.1-145.8

Contexte	Cadre procédural du règlement	Règlement (contenu)	Domaine d'application (et interdits)	Critères d'acceptation (d'évaluation)	Procédure d'acceptation de la demande	Exigences	Impacts et portée	Divers
<p>Supplée à la rigidité des règlements de zonage/lotissement.</p> <p>DM permet d'évaluer au mérite et d'approuver, voire de régulariser une situation, surtout en matière d'implantation de construction.</p> <p>Peut être demandé avant, pendant ou après la réalisation des travaux.</p>	<p>1-Avis de motion;</p> <p>2-Projet de règl. soumis à une consultation publique;</p> <p>3-Adoption d'un règl. sur les DM par le CM.</p> <p>----</p> <p>Aucune obligation de conformité au SA ou au PU.</p> <p>Aucun processus des personnes habiles à voter n'est exigé.</p> <p>Pas d'effet de gel de l'avis de motion.</p>	<p>DM doit prévoir :</p> <p>1-La procédure requise pour demander au CM d'accorder une dérogation mineure et les frais exigibles pour l'étude d'une demande;</p> <p>2-L'identification des zones dans le règl. de zonage où une DM peut être attribué;</p> <p>3-L'énumération des dispositions des règl. de zonage et de lotissement qui peuvent faire l'objet d'une DM.</p> <p>Peut être demandé avant, pendant ou après la réalisation des travaux.</p>	<p>DM touche les règlements de zonage et lotissement ne faisant pas l'objet d'un interdit (spécifié dans le règl. sur DM).</p> <p>DM est interdite si elle touche l'usage ou la densité d'occupation du sol, ou dans une zone de contrainte pour des raisons de sécurité publique.</p> <p>DM ne peut déroger aux normes applicables en matière de construction, mais peut déroger à certains aspects de la construction qui peuvent être inclus dans le règl. de zonage.</p>	<p>LAU fixe certains des critères devant guider l'examen d'une demande de DM, dont :</p> <p>1-Le caractère mineur de la dérogation;</p> <p>2-L'existence d'un préjudice sérieux subi par la personne faisant la demande;</p> <p>3-L'atteinte à la jouissance par les voisins de leurs droits de propriété;</p> <p>4-Le respect des objectifs du PU;</p> <p>5-L'exécution des travaux avec permis (si requis) et de bonne foi.</p>	<p>Les règles de procédures pour l'acceptation d'une DM sont fournies par la LAU et d'autres par le règl. DM, lequel doit prévoir :</p> <p>1-Les détails sur la procédure à suivre pour soumettre une demande (étapes, délais, personnes compétentes, documents à joindre, etc.);</p> <p>2-L'avis public aux intéressés (voisins immédiats) doit être envoyé, et ce, aux frais du demandeur;</p> <p>3-Une consultation du CCU. Celui-ci remet un avis au CM;</p> <p>4-L'examen final par le CM.</p>	<p>1-Des frais peuvent être exigés au requérant (notamment pour l'étude d'une demande);</p> <p>2- D'autres conditions peuvent être exigées (dans les champs de compétences de la M et dans l'objectif d'atténuer l'impact de la dérogation).</p> <p>----</p> <p>La M ne peut pas exiger de garanties financières.</p>	<p>La résolution du CM est requise avant de délivrer un permis/certificat.</p> <p>DM permet une régularisation de la situation dérogatoire.</p> <p>La validité suit la construction à laquelle elle est attachée.</p>	<p>Un citoyen ne peut pas invoquer l'inexistence du règl. pour justifier une dérogation.</p> <p>DM ne peut pas déroger à un PAE, mais peut déroger à un règl. zonage ou lotissement modifié d'un PAE.</p> <p>DM doit être accordée après l'entrée en vigueur du règl., même si la demande a été faite antérieurement.</p>



Techniques urbanistiques discrétionnaires : des outils pour le développement municipal (suite)

Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) – LAU art. 145.9 à 145.14

Contexte	Cadre procédural du règlement	Règlement (contenu)	Domaine d'application (et interdits)	Critères d'acceptation (d'évaluation)	Procédure d'acceptation de la demande	Exigences	Impacts et portée	Divers
<p>Il se peut qu'une M ne sait pas exactement ce qu'elle désire faire de tout son territoire.</p> <p>PAE permet à des promoteurs de produire une planification détaillée d'une zone (correspondant à celle du PAE) et de la proposer à la M.</p> <p>PAE est une forme de zonage transitoire (temporaire), différé (Holding-by-law) et restrictif.</p> <p>PAE sont souvent des zones délaissées ou à redévelopper.</p>	<p>1-Avis de motion;</p> <p>2- Projet de règl. soumis à une consultation publique;</p> <p>3- Examen de conformité au SA de la MRC;</p> <p>4-Adoption d'un règl. sur les PAE par le CM.</p> <p>----</p> <p>Obligation de procéder à un processus des personnes habiles à voter provient de la modification de zonage nécessaire à l'intégration du PAE.</p> <p>Pas d'effet de gel de l'avis de motion.</p>	<p>PAE doit établi un cadre d'examen qualitatif du projet de sorte qu'il doit indiquer:</p> <p>1- Les zones où l'exigence d'un PAE est requise;</p> <p>2-Les usages et densités d'occupation du sol permis;</p> <p>3-Les éléments à respecter et les documents à fournir (conditions d'insertion dans le voisinage);</p> <p>4-Les critères d'évaluation des projets soumis au CCU et CM.</p> <p>----</p> <p>La zone du PAE devrait idéalement avoir été préalablement identifiée comme telle dans le PU.</p>	<p>PAE peut être joint à PIIA ou PPU (mais il est possible qu'émergent des difficultés dues aux procédures différentes du PAE).</p> <p>Restriction des usages autorisés dans la zone visée: constitue une forme de moratoire.</p> <p>L'obligation de soumettre un PAE est une condition pour modifier règl. de zonage (et non pas pour obtenir permis).</p>	<p>PAE peut proposer des objectifs à atteindre, mais ce sont les critères d'évaluation qui sont les plus importants et qui doivent permettre l'évaluation de la qualité des projets.</p> <p>Des documents peuvent être exigés, tels que des plans d'aménagement, un détail des usages et de l'occupation du sol, etc.</p> <p>Le paiement des frais d'examen peut aussi être exigé.</p>	<p>PAE doit établir les procédures à respecter et les étapes administratives, telles que :</p> <p>1-Le requérant doit présenter une demande dans la forme indiquée et jointe des documents prescrits;</p> <p>2-Et il doit assumer le paiement des frais d'examen;</p> <p>3-Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et recevable;</p> <p>4-Une consultation du CCU. Celui-ci remet un avis au CM;</p> <p>5-L'examen final par le CM.</p> <p>----</p> <p>CM doit fournir les motifs de refus.</p> <p>L'exigence de présenter un plan d'aménagement d'ensemble est une condition préalable à la modification de la règl. d'urbanisme, mais non une condition de délivrance de permis et de certificats.</p>	<p>1-Les proprios des immeubles situés dans la zone défraient les coûts de certains éléments du plan (infrastructures/ équipements)</p> <p>2-Le requérant défraie réalise, fournit les plans dans les délais prescrits par le CM;</p> <p>3-Des garanties financières peuvent être exigées.</p> <p>----</p> <p>La signature d'une entente avec le requérant peut être nécessaire, tout comme une entente sur les travaux municipaux, si le règl. existe.</p>	<p>Une fois adopté, PAE devient partie intégrante du règl. d'urbanisme.</p> <p>Il est opportun de prévoir dans la résolution d'approbation que la réalisation du projet se doit d'être substantiellement conforme au projet approuvé (permet des ajustements mineurs sans modification de la règl.).</p> <p>L'approbation du CM d'un PAE n'est pas une garantie en soi que la réglementation de zonage modifiée pourra entrer en vigueur, à cause de son assujettissement à la règle de la conformité et à l'approbation des personnes habiles à voter.</p>	<p>Il n'y a aucune sanction en cas de contravention au PAE. Il est donc nécessaire d'utiliser le règl. de zonage pour faire valoir des constats infraction.</p> <p>Tant que le PAE n'a pas été intégré au règl., le requérant n'a aucun droit autre que de se faire évaluer son projet par la M.</p> <p>Ne pas confondre PAE et «plan d'ensemble» (concept d'aménagement).</p>





Techniques urbanistiques discrétionnaires : des outils pour le développement municipal (suite)

Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) – LAU art. 145.15 à 145.20.1

Contexte	Cadre procédural du règlement	Règlement (contenu)	Domaine d'application (et interdits)	Critères d'acceptation (d'évaluation)	Procédure d'acceptation de la demande	Exigences	Impacts et portée	Divers
<p>PIIA permet au CM d'apprécier, non pas l'opportunité d'un projet, mais la qualité de son insertion dans le milieu.</p> <p>Moyen d'évaluer et d'améliorer la qualité des projets par rapport à l'apparence des constructions et à l'aménagement des terrains en fonction des milieux naturels et bâtis.</p> <p>Outrepassé les simples aspects architecturaux, et touche l'aménagement des terrains et travaux qui y sont visés, et ce, autant en milieu urbain qu'agricole.</p>	<p>1-Avis de motion;</p> <p>2-Projet de règl. soumis à une consultation publique;</p> <p>3-Examen de conformité au SA de la MRC, et parfois au PU;</p> <p>4-Adoption d'un règl. de PIIA par le CM.</p> <p>----</p> <p>L'exigence de résolution d'approbation d'un PIIA intervient à l'étape de délivrance des autorisations d'exécution d'un projet.</p> <p>Aucun processus des personnes habiles à voter n'est exigé.</p> <p>Effet de gel lié à l'avis de motion.</p>	<p>PIIA doit prescrire un contenu minimum :</p> <p>1-La localisation et l'état des terrains et des constructions existantes et projetées;</p> <p>2-Les plans d'aménagement et architecturaux des constructions affectées;</p> <p>4-La relation de ces constructions avec celles adjacentes;</p> <p>5-Toutes autres modalités que le CCU ou CM peuvent exiger.</p> <p>----</p> <p>PIIA devrait prévoir que les zones des PIIA correspondent aux zones prévues dans le règl. de zonage.</p>	<p>PIIA peut s'appliquer à :</p> <p>1-Toutes constructions et transformations, sans distinctions entre les bâtiments principaux et secondaires;</p> <p>2-Tous les ouvrages ou modifications au terrain (incluant les déblais, remblais, arbres, accès, clôtures, etc.);</p> <p>3-Tous les affichages pouvant être contrôlés par le règl. zonage;</p> <p>4-Toutes les démolitions ou déplacements de bâtiments.</p> <p>----</p> <p>CM peut établir des règles différentes selon les zones, catégories de construction, terrains ou travaux nécessaires.</p> <p>LAU permet d'assujettir l'émission de permis de construction, de lotissement, des certificats d'autorisation et d'occupation aux exigences du PIIA. PIIA peut prévoir des exceptions/exemptions.</p> <p>PIIA peut être joint à un règl. sur les DM et UC.</p>	<p>Les objectifs d'implantations et les critères d'évaluation de l'atteinte de ces objectifs doivent être inclus dans le PIIA et être clairement exprimés (même si subjectif ou qualitatif).</p> <p>PIIA peut prescrire quels types de plans d'aménagements (actuels et projetés) et architecturaux sont exigibles.</p> <p>PIIA peut aussi prescrire les documents techniques qui doivent accompagner les plans.</p>	<p>PIIA énumère les procédures à respecter, dont :</p> <p>1-Le requérant doit présenter une demande dans la forme indiquée et jointe des documents prescrits;</p> <p>2-Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et recevable;</p> <p>3-Une consultation du CCU. Celui-ci remet un avis au CM;</p> <p>4-L'examen final par le CM.</p> <p>----</p> <p>CM peut demander une consultation publique.</p> <p>CM doit fournir les motifs de refus.</p> <p>La délivrance des permis/certificats est assujettie à l'approbation des plans (résolution d'approbation du CM).</p> <p>PIIA s'ajoute aux autres prescriptions réglementaires.</p>	<p>Le CM peut prescrire comme condition d'approbation que le requérant :</p> <p>1-Assume les coûts de certains éléments des plans (dont infrastructures et équipements);</p> <p>2-Réalise le projet dans un délai fixé;</p> <p>3-Fournit les garanties financières;</p> <p>----</p> <p>La signature d'une entente avec le requérant peut être nécessaire, tout comme une entente sur les travaux municipaux, si le règl. existe.</p>	<p>La concrétisation des exigences d'un PIIA se manifeste d'abord à l'égard de la réalisation de projets déterminés dans un territoire limité.</p> <p>L'analyse des plans peut être soumise à des exigences formelles de présentation et à des conditions imposées par le CM.</p> <p>L'analyse des plans est effectuée en fonction d'objectifs et de critères alors que l'exigibilité de l'approbation de ces plans arrive au moment de la délivrance des permis/certificats requis pour réaliser les travaux.</p>	<p>Une contestation est possible de la validité du PIIA, si les règles d'encadrement ne sont pas respectées.</p> <p>Les moyens de contrôle sont limités : CM ne peut pas exiger une amende en cas de non-respect de l'entente, mais peut prendre des garanties financières pour réaliser les travaux.</p>



Techniques urbanistiques discrétionnaires : des outils pour le développement municipal (suite)

Usages conditionnels (UC) – LAU artl. 145.31 à 145.35

Contexte	Cadre procédural du règlement	Règlement (contenu)	Domaine d'application (et interdits)	Critères d'acceptation (d'évaluation)	Procédure d'acceptation de la demande	Exigences	Impacts et portée	Divers
<p>UC permet au CM d'autoriser «des usages qui pourraient bien s'intégrer à d'autres usages à condition qu'on exerce un contrôle adéquat de leur implantation et leur exercice¹», et ce, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une modification règl.</p> <p>Lorsqu'il s'agit d'un usage non autorisé de plein droit par le règl. zonage, mais qui peut être acceptable dans une zone afin d'harmoniser l'intégration dans le voisinage.</p>	<p>1-Avis de motion;</p> <p>2-Projet de règl. soumis à une consultation publique;</p> <p>3-Approbation personnes habiles à voter (qu'il y ait concordance ou pas);</p> <p>4-Conformité au SA de la MRC et possiblement au PU;</p> <p>5-Adoption d'un règl. d'UC par le CM.</p> <p>----</p> <p>Pas d'effet de gel de l'avis de motion.</p>	<p>UC doit :</p> <p>1-Préciser le territoire d'application, et ce, en fonction des zones prévues au règl. de zonage.</p> <p>2-Viser une seule zone ou l'ensemble du territoire.</p> <p>3-Définir les catégories d'usages conditionnels autorisés et prévoir des règles différentes selon les catégories ou zones (ce qui permet d'échapper à l'uniformité des usages autorisés dans l'ensemble des secteurs d'une même zone prévue au règl. de zonage).</p>	<p>Il est possible de contingenter les usages conditionnels autorisés ou peut viser la catégorisation des usages.</p> <p>UC n'a pas l'obligation de viser l'atteinte d'objectifs, ni à se référer au plan d'urbanisme.</p> <p>Il n'est pas nécessaire de faire de modification au règl. de zonage pour accueillir des usages conditionnels.</p> <p>UC ne peut pas toucher les activités agricoles situées dans une zone agricole.</p>	<p>UC doit prévoir les critères d'évaluation de demande autorisation, tels que:</p> <p>1-L'autonomie règlementaire des usages conditionnels;</p> <p>2-La distinction des règl. d'urbanisme (diffère du règl. sur les dérogations mineures) et du rezonage parcellaire.</p> <p>----</p> <p>L'usage conditionnel ne doit pas nécessairement être refusé s'il porte atteinte à un propriétaire voisin (comme c'est le cas avec la dérogation mineure, par exemple).</p>	<p>UC décrit la procédure de demande d'autorisation :</p> <p>1-Le requérant doit présenter une demande dans la forme indiquée et jointe des documents prescrits;</p> <p>2-Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et recevable;</p> <p>3-Une consultation publique particulière doit être faite : un avis public de 15 jours avant la séance d'évaluation et l'affichage de l'avis doit être fait dans un lieu bien en vue à l'endroit visé par demande;</p> <p>4-Une consultation du CCU. Celui-ci remet un avis au CM;</p> <p>5-L'examen final est fait par le CM.</p> <p>----</p> <p>CM doit fournir les motifs de refus.</p> <p>Un permis est délivré.</p>	<p>La résolution d'acceptation d'un projet par le CM prévoit les conditions d'implantation.</p> <p>Toutes conditions relevant des compétences municipales peuvent être imposées.</p> <p>La signature d'une entente peut être exigée.</p>	<p>Lorsque la résolution du CM autorise un usage conditionnel, cela a la même valeur juridique qu'un usage autorisé de plein droit par le règl. de zonage.</p> <p>Si le détenteur de droits sur un usage conditionnel autorisé veut modifier l'usage ou son implantation, chaque demande doit être étudiée séparément au mérite du projet. Il n'y a pas de précédent ou de droits acquis sur les usages conditionnels.</p> <p>UC peut prévoir les modifications possibles, et procédures nécessaires.</p>	<p>Il est possible de contrôler l'insertion d'usages contraignants ou indésirables par l'UC.</p> <p>UC est complémentaire au règl. de zonage.</p>

¹ Muni-Express, Bulletin d'information du ministère des Affaires municipales et de la Métropole, no.11, 15 juillet 2002, p.3, cité dans ST-AMOUR, J.-P., *Le Droit municipal de l'urbanisme discrétionnaire au Québec*, Éditions Yvon Blais, 2006, p.236.





Techniques urbanistiques discrétionnaires : des outils pour le développement municipal (suite)

Projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) – LAU art. 145.36 à

Contexte	Cadre procédural du règlement	Règlement (contenu)	Domaine d'application (et interdits)	Critères d'acceptation (d'évaluation)	Procédure d'acceptation de la demande	Exigences	Impacts et portée	Divers
<p>PPCMOI permet de déroger à un règl. d'urbanisme existant afin de permettre la réalisation de projets dans un secteur délimité, sans devoir modifier toute la règl. d'urbanisme.</p> <p>Il s'agit d'une forme de «zonage par projet», quoique plus étendu.</p> <p>À la fois une mesure de souplesse par rapport à la réglementation existante, et à la fois d'ouverture à l'insertion de projets ou le réaménagement de constructions dans un milieu.</p>	<p>1-Avis de motion;</p> <p>2-Projet de règl. soumis à une consultation publique;</p> <p>4-Conformité au SA de la MRC et possiblement au PU;</p> <p>5-Adoption d'un règl. de PPCMOI par le CM.</p> <p>----</p> <p>Pas d'effet de gel de l'avis de motion.</p>	<p>PPCMOI peut prévoir les types de projets admissibles, établir catégories et règles afférentes, propres aux usages, dimensions, etc.</p> <p>PPCMOI peut déroger à un règl. d'urbanisme normatif et discrétionnaire (sauf le règl. CDI).</p>	<p>LAU ne précise pas les types de projets admissibles.</p> <p>PPCMOI touche les immeubles et les terrains (vacants ou à développer), ainsi que les types de modifications et de rénovation, etc.</p> <p>PPCMOI n'est pas possible dans des zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes de sécurité publique.</p> <p>Il n'y a pas d'obligation de respecter les zones définies par le règl. de zonage, quoiqu'il est préférable de le faire.</p> <p>PPCMOI ne peut pas viser les activités agricoles.</p>	<p>Des critères logiques et cohérents d'évaluation des demandes doivent être définis dans le PPCMOI par le CM.</p> <p>Le CM peut imposer toutes conditions qui relèvent de son domaine de compétences.</p> <p>Les projets soumis doivent s'insérer dans leur voisinage.</p>	<p>PPCMOI doit définir la procédure à suivre:</p> <p>1-Le requérant doit présenter une demande dans la forme indiquée et jointe des documents prescrits;</p> <p>2-Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et recevable;</p> <p>4-Une consultation du CCU a lieu. Celui-ci remet un avis au CM;</p> <p>5-CM adopte une résolution d'acceptation (résolution sous forme de projet);</p> <p>6-Une consultation publique est mené sur le projet (précédé d'avis public bien en vue);</p> <p>7-Une résolution est adoptée sous forme d'un second projet.</p> <p>8-L'examen final est fait par le CM.</p> <p>----</p> <p>La résolution peut être sujette à l'approbation des personnes habiles à voter.</p>	<p>La résolution du CM doit être conforme aux objectifs (et non pas aux dispositions) du PU.</p> <p>Toutes conditions relevant des compétences municipales peuvent être imposées.</p>	<p>PPCMOI ne confère des droits que lorsque toutes les approbations ont été obtenues.</p> <p>Le domaine opérationnel des PPCMOI porte à la fois sur les types de projets ouverts à une autorisation particulière et sur le contenu de l'encadrement réglementaire devant les régir.</p>	<p>Il est possible qu'un projet de type PPCMOI se prévale d'une dérogation mineure, d'un usage conditionnel, et d'un PIIA.</p> <p>Peut servir autant pour des projets d'envergure qu'à des travaux ponctuels qui commandent des interventions spécifiques.</p>



Techniques urbanistiques discrétionnaires : des outils pour le développement municipal (suite)

Contrôle sur les démolitions d'immeubles (CDI) – LAU art.148.0.1 à 148.0.26

Contexte	Cadre procédural du règlement	Règlement (contenu)	Domaine d'application (et interdits)	Critères d'acceptation (d'évaluation)	Procédure d'acceptation de la demande	Exigences	Impacts et portée	Divers
<p>CDI permet à une municipalité de se doter d'un pouvoir discrétionnaire en termes de démolition, tout en permettant d'imposer des conditions d'exécution.</p> <p>CDI vise à harmoniser la coexistence des usages, et permet la protection et la revitalisation du patrimoine bâti, surtout à des fins résidentielles.</p>	<p>1-Avis de motion;</p> <p>2-Projet de règl. soumis à une consultation publique;</p> <p>3-Adoption d'un règl. de CDI par le CM.</p> <p>----</p> <p>Aucune obligation de conformité au SA ou au PU.</p> <p>Aucun processus des personnes habiles à voter n'est exigé.</p> <p>Effet de gel lié à l'avis de motion.</p>	<p>Il n'y a aucune référence territoriale dans la LAU quant au CDI. Il n'y a donc pas d'obligation de suivre les mêmes zones que celles prévues au règl. de zonage (mais préférable de le faire pour éviter des litiges).</p> <p>Le CDI doit exiger la formation d'un comité de démolition formé de 3 membres du CM pour un mandat d'un an renouvelable.</p> <p>Un programme de réutilisation du sol peut être exigé.</p>	<p>CDI se manifeste soit dans le contexte de l'examen discrétionnaire d'une demande d'autorisation de démolition au comité de démolition, soit dans le contexte normatif de l'art.113 de la LAU, paragraphe 21, deuxième alinéa.</p> <p>Il peut contrôler tout type d'immeuble (résidentiel, commercial, industriel, mixte, etc.).</p> <p>Un programme de réutilisation du sol doit respecter les modalités imposées par les autres règl. d'urbanisme.</p> <p>LAU précise que le comité de démolition accorde une autorisation s'il est convaincu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties dans la démolition envisagée.</p>	<p>LAU prévoit que le comité de démolition doit considérer :</p> <p>1-L'état de l'immeuble;</p> <p>2-La détérioration de l'apparence architecturale;</p> <p>3-Le caractère esthétique et la qualité de vie du voisinage;</p> <p>4-Le coût de la restauration;</p> <p>5-L'utilisation projetée du sol;</p> <p>6-Tout autre critère pertinent (préjudice aux locataires, besoins de logement dans les environs, possibilités de relogement des locataires, etc.).</p> <p>----</p> <p>Le CDI peut exiger que le propriétaire, préalablement à l'étude de sa demande d'autorisation, soumette pour approbation un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé. La demande peut être refusée par le comité de démolition si le programme de réutilisation du sol n'a pas été approuvé ou si des frais sont impayés.</p>	<p>CDI prévoit les procédures d'examen des demandes, dont :</p> <p>1-Le requérant doit présenter une demande dans la forme indiquée et jointe des documents prescrits;</p> <p>2-Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et recevable, et si les frais sont payés. Il est aussi responsable de rédiger un avis public;</p> <p>3-Le comité de démolition reçoit la demande et doit faire installer une affiche sur lieu à démolir et faire publier un avis public;</p> <p>4-Le propriétaire est tenu d'aviser chacun de ses locataires qu'une demande de démolition a été déposée.</p> <p>----</p> <p>Le comité de démolition peut imposer des conditions.</p> <p>Les décisions du comité doivent être motivées et transmises aux parties.</p> <p>Il est possible d'en appeler des décisions du comité de démolition au CM.</p>	<p>CDI peut exiger au requérant de soumettre un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé.</p> <p>CDI peut aussi prévoir que le programme de réutilisation du sol dégagé soit accompagné de garanties monétaires.</p> <p>Il peut aussi exiger des délais dans lesquels travaux doivent être faits.</p>	<p>Deux objectifs sont visés par le CDI :</p> <p>1-Favoriser le remplacement des constructions démolies par une réaffectation des espaces dégagés;</p> <p>2-Protéger les unités de logements existants.</p> <p>----</p> <p>La résolution ou le règl. de contrôle intérimaire peut avoir le même effet qu'un avis de motion pour suspendre l'examen du dossier.</p>	<p>S'il n'y a pas de règl., la régie du logement peut accorder un pouvoir au locateur d'évincer le locataire ou de démolir le logement s'il est dans l'intérêt public.</p> <p>Si le règl. d'urbanisme reconnaît un droit de construire et même de reconstruire, ce droit inclus inévitablement celui de démolir pour construire, sous réserve de l'existence d'un CDI.</p> <p>M peut ordonner la démolition d'un immeuble qui est dans un état tel qu'il constitue un risque pour la sécurité, ou alors s'il a perdu la moitié de sa valeur pour vétusté, par incendie ou explosion.</p>





Un plan d'amélioration de la santé des locataires et de leurs milieux de vie

Texte rédigé par : Stéphane Moreau, organisateur communautaire et responsable de la défense des droits au Comité logement Rive-Sud. Avec la collaboration de Carol-Ann Rivest, coordonnatrice au développement de logements sociaux au Comité logement Rive-Sud.



Logement ayant des déficiences au niveau de la plomberie, Stéphane Moreau, Comité logement Rive-Sud



Logement ayant des déficiences au niveau de l'électricité, Stéphane Moreau, Comité logement Rive-Sud

Quand on est malade, le médecin nous conseille de rester à la maison, mais si c'est la maison qui nous rend malade qu'est-ce qu'on fait ?

C'est en 2009-2010 que le Comité logement Rive-Sud a procédé à la visite de 374 logements locatifs sur le territoire de Roussillon. Les inspections des unités d'habitation avaient pour but de déterminer si les unités étaient sécuritaires et dans un état d'habitabilité raisonnable. Des visites ont été effectuées dans des logements, des maisons de chambres (dont certaines étaient clandestines) ainsi que des résidences pour personnes âgées privées non certifiées. Un échantillonnage typique de l'état des logements a été recueilli dans chacune des villes et municipalités de la MRC de Roussillon. Le présent article se veut une synthèse du rapport « Habitabilité des logements, maisons de chambres et résidences pour personnes âgées ; une situation troublante » et de la démarche effectuée dans le cadre de celui-ci.

Le territoire où cette étude d'envergure a pris place représente un milieu diversifié, tantôt banlieues et villes-centres, tantôt municipalités rurales et zones agricoles. Pour des raisons d'efficacité, ce projet fut divisé en trois étapes :

- documenter la situation actuelle ;
- assurer une intervention multidisciplinaire sur le terrain ;
- promouvoir l'adoption d'une réglementation adéquate dans les municipalités concernées.

Le Projet taudis ÉTAT DES LIEUX DANS LE ROUSSILLON

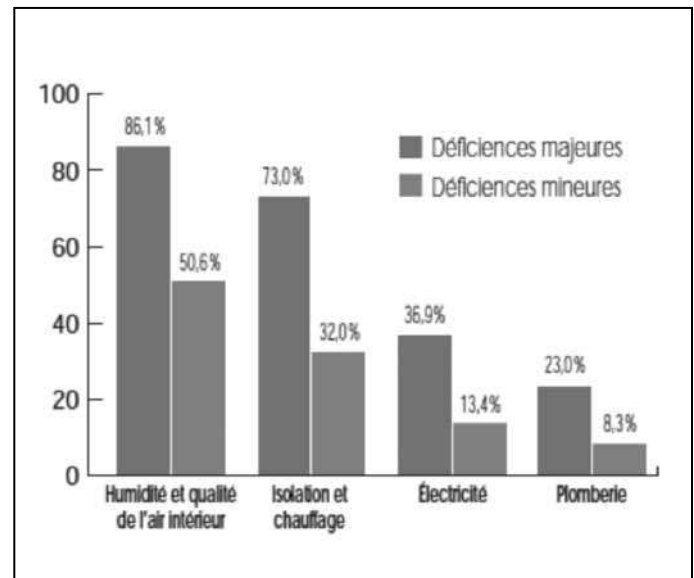
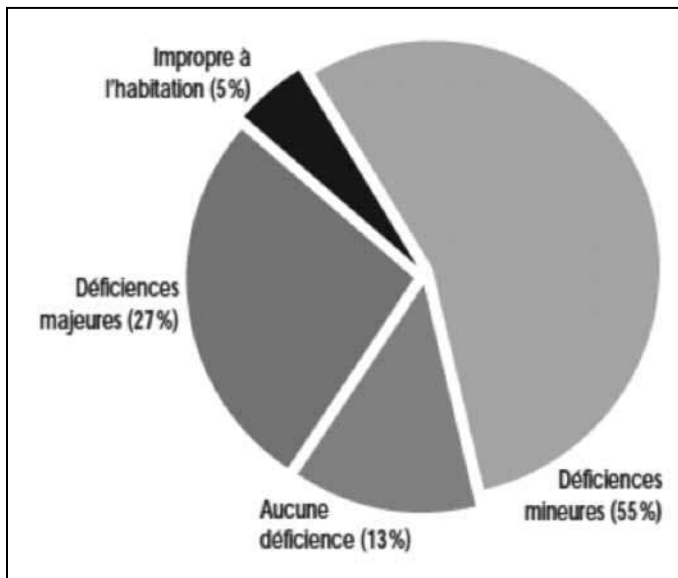
La volonté d'établir un « état des lieux » du parc locatif résulte directement d'un triste constat : il y a de plus en plus de signalements de mauvaises conditions d'habitation dans la MRC de Roussillon. Pour bien saisir la situation, on doit reculer à 2001 et comprendre le contexte de la crise du logement. Dès cette époque, la pénurie de logements locatifs a eu pour effet d'inciter les personnes

mal intentionnées à la recherche de revenus à proposer pour la location des emplacements tels que garage, grenier ou sous-sol à titre de soi-disant logement. Aussi il n'est pas rare de constater par exemple qu'un immeuble défini au rôle d'évaluation comme ayant 6 logements, dispose de 8 logements dans la réalité.

D'autres problèmes d'insalubrité nous furent également signalés en grand nombre à cette époque et ceux-ci concernaient tantôt des infiltrations d'eau, des problèmes d'humidité excessive ou de contamination par les moisissures, tantôt, la solidité ou la sécurité de certains éléments étaient en cause. Toutefois, étant donné que l'habitabilité peut être un concept relatif, une recherche basée sur les faits plutôt que sur les perceptions s'imposait. Il s'agissait de remédier à l'absence de données fiables sur les conditions d'habitation dans la région. L'indice de défavorisation sociale et matérielle a permis d'identifier des secteurs plus vulnérables et ainsi



Un plan d'amélioration de la santé des locataires et de leurs milieux de vie (suite)



orienter notre recherche. Or, selon l'Institut de la statistique du Québec, les « ménages à faible revenu vivent en plus grande proportion dans des logements plus vieux. Un peu plus des trois quarts des ménages dont le revenu est de moins de 20 000 \$ occupent des logements construits avant 1981, alors que c'est le cas de moins de la moitié des ménages percevant un revenu de 80 000 \$¹ ».

La collecte des données a été réalisée par le biais de visites des logements locatifs effectuées directement sur le terrain. Il s'agissait de constater *de visu* les conditions d'habitation des locataires vulnérables des régions visitées. Ces constats ont généralement été effectués de façon aléatoire, mais certaines inspections ont été effectuées à la demande des locataires. D'autres techniques de repérage ont également été développées et se basaient sur des indices extérieurs visibles (par exemple, une fondation mouillée par une journée ensoleillée, une fenêtre embuée

ou l'état du revêtement extérieur).

Évidemment, le seuil de tolérance n'est pas le même pour tout un chacun et, au-delà des problèmes d'hypersensibilité ou des cas d'exacerbation de symptômes préexistants, il est difficile de déterminer un « seuil de danger » pour la santé des occupants. Cela étant dit, dans certains cas spécifiques, il a été possible d'établir un lien de causalité entre les conditions d'habitation et l'état de santé des occupants. De plus, même si cette démarche se voulait indépendante et objective, il est possible de confirmer les difficultés à tenter de rester désintéressé et imperturbable devant la gravité de certaines situations observées.

Des résultats troublants

Dans certaines situations, la contamination par les moisissures due au manque d'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment permettait de voir des champignons et autres masses fongiques de plus de

trois centimètres à l'intérieur des pièces habitables du logement. Nous avons vu des familles avec enfants dont plusieurs membres souffraient de problèmes respiratoires directement imputables aux conditions d'habitation et dont les symptômes se sont résorbés suite à leur déménagement. Nous avons été témoins de la prolifération des punaises de lit où même après le passage des exterminateurs, les conditions qui en favorisent la prolifération étaient toujours présentes.

Il est étonnant de constater que la synthèse des résultats des visites dans le Roussillon indique que 102 des 374 unités d'habitation inspectées (c'est-à-dire les logements et les maisons de chambres) présentaient des déficiences majeures telles qu'elles ont été considérées comme en « mauvais état d'habitabilité ». Également, 20 unités d'habitation pourraient être considérées comme « impropres à l'habitation ». D'un autre côté, 205 unités d'habitation présentaient des

¹ Institut de la statistique du Québec. 2009. Données sociales du Québec, chapitre 8.





Un plan d'amélioration de la santé des locataires et de leurs milieux de vie (suite)

déficiences mineures alors que seulement 47 unités d'habitation étaient exemptes de déficience.

Un examen plus approfondi des résultats montre que les dommages causés par l'eau (lors d'infiltrations épisodiques ou lors d'un dégât d'eau mal géré) forment la majorité des déficiences majeures et mineures observées. De ce fait, certains cas reliés à un problème de moisissures en milieu intérieur découlent directement d'un problème initial causé par l'eau.

La surprise de cette recherche fut de constater que grâce à une certification obligatoire, les résidences privées pour personnes âgées sont inspectées préalablement par l'Agence de la santé et des services sociaux de la Montérégie (ou par une instance locale choisie par l'Agence) et sont conformes au Règlement sur les conditions d'obtention d'un certificat de conformité de résidence pour personnes âgées. Elles répondent aux normes de qualité et de sécurité préétablies par ce règlement et disposent d'un certificat qui l'atteste.

Dans le cadre du présent projet, il a été possible d'effectuer des vérifications concernant 12 résidences privées (non certifiées) pour personnes âgées qui étaient situées sur le territoire de Roussillon. Certaines étaient actives bien avant la mise en place de la certification gouvernementale obligatoire. La majorité de ces résidences faisait partie d'une liste préexistante de résidences en attente de certification par l'agence régionale de la Montérégie. Il semble que ces dernières n'ont pas obtenu la certification pour des raisons non spécifiées. Les inspections ont

permis de confirmer que les résidences privées non certifiées visitées ne sont plus actives dans le domaine de l'hébergement des personnes âgées. Après avoir échoué certaines étapes menant à la certification, ces résidences ont changé de vocation, ont fermé ou n'ont simplement jamais ouvert leurs portes.

De l'aide du CSSS

Lorsqu'il est question de logement et de santé, il apparaît rapidement que les populations touchées par des problèmes de salubrité vivent des inégalités importantes. Sur ce point, la docteure Jocelyne Sauvé, directrice de la Direction de santé publique en Montérégie, explique : « Les acteurs municipaux peuvent aider à contrer les effets de ces inégalités sur la santé, par exemple en favorisant la disponibilité à faible coût de logements sains et sécuritaires sur leur territoire. On prévient ainsi des traumatismes chez les jeunes enfants et les aînés, mais aussi des problèmes respiratoires, tels que l'asthme, liés entre autres à la présence de moisissure dans les logements sujets aux infiltrations d'eau². »

Ce constat, le Comité logement social de Roussillon l'a fait aussi. Ainsi, une équipe d'intervention de première ligne a été constituée. Il s'agit d'un groupe multidisciplinaire, composé d'intervenants du CSSS Jardins-Roussillon et du Comité logement social de Roussillon. Cette équipe d'intervention est prête à s'activer lors de situations problématiques décelées sur le territoire du CSSS. Pour baliser cette approche interventionnelle originale, les deux organisations ont élaboré un protocole de collaboration qui précise les

stratégies d'intervention préconisées.

À ce jour, après seulement un an d'application, c'est plus de 20 ménages locataires du Roussillon auprès desquels ont œuvré les intervenants du CSSS et du Comité logement Rive-Sud. Dû aux mauvaises conditions d'habitation, cinq ménages ont reçu de l'aide afin d'être déménagés : un duplex insalubre et nécessitant de trop nombreuses réparations sera démolie sous peu et dans tous les cas, un accompagnement dans leurs démarches a été fourni à ces locataires par les membres de l'équipe.

Selon les besoins, l'intervention nécessitait parfois la présence d'une infirmière ou d'une travailleuse sociale. Occasionnellement, les services de sécurité incendie et le département d'urbanisme sont aussi mis à contribution. Toutefois, l'implication d'intervenants du milieu se doit d'être jumelée à l'application d'une réglementation contraignante. Autrement dit, il faut corriger le manque d'encadrement juridique pour améliorer d'une manière globale les interventions de première ligne.

Un encadrement juridique municipal insuffisant

C'est en 2005 que la *Loi sur les compétences municipales* (LCM) est entrée en vigueur. (Cette loi est issue de la volonté du gouvernement du Québec de regrouper et moderniser les dispositions qui traitent des compétences des municipalités dans la *Loi sur les cités et les villes* ainsi que dans le *Code municipal*.) Cette loi donne aux municipalités qui le désirent un pouvoir de réglementation dans plusieurs domaines, entre autres en

² Dre Jocelyne Sauvé, directrice de santé publique. 2008. Mille et une occasions d'améliorer l'état de santé de votre communauté ! Extrait de la synthèse du rapport de la directrice de santé publique. En ligne : http://extranet.santemonteregie.qc.ca/rapportdsp2008/dsp_synthese_municipaux.pdf



Un plan d'amélioration de la santé des locataires et de leurs milieux de vie (suite)



ce qui concerne la salubrité. De ce fait, une municipalité qui le désire peut régir la dégradation de l'environnement comme celle des logements ainsi qu'édicter et définir quelles sont les sources de nuisance ou d'insalubrité prohibées sur son territoire. La municipalité est l'autorité compétente pour déclarer un logement impropre à l'habitation. Pourtant, comme nous avons pu le constater, au printemps 2009, aucune municipalité de Roussillon ne s'était prévalu de son pouvoir de réglementation en la matière.

Depuis, les choses commencent à changer, Ville de Sainte-Catherine voyant la situation sur son territoire s'est dotée d'une réglementation de base sur la salubrité des immeubles. Les villes de Châteauguay et Saint-Philippe, quant à elles, ont collaboré étroitement avec les acteurs de cette étude afin d'élaborer des règlements sur la salubrité des logements pour chacune d'elles. Le résultat est une réglementation adaptée aux déficiences et besoins qui ont été observés sur leur territoire.

Les municipalités réticentes craignent que l'implantation et l'application

d'une réglementation sur la salubrité des logements nécessitent des investissements importants en temps et en argent qui se traduiraient par l'embauche d'inspecteurs ainsi que par l'alourdissement du travail des employés de soutien déjà débordés. Toutefois, l'expérience démontre que l'implantation et l'application d'une telle réglementation peuvent se faire sans embauche ou augmentation notable de la charge de travail des employés municipaux. Les villes de Saint-Philippe et de Châteauguay peuvent en témoigner. Celles-ci considèrent qu'elles se sont dotées d'un outil de prévention essentiel, facile à gérer et qui leur permet d'assurer la pérennité du parc locatif situé sur leur territoire.

En jumelant leurs efforts aux efforts du Comité logement Rive-Sud et à ceux du Centre de santé et de services sociaux, ces municipalités nous démontrent clairement qu'elles aussi ont un plan d'amélioration de la santé des locataires et de leurs milieux de vie. Toutefois, du travail reste à faire afin que toutes les municipalités de Roussillon, et éventuellement de la Rive-Sud, se dotent d'une telle réglementation. Ce plan d'action est donc porteur de collaborations multiples et de réalisations ayant des impacts positifs pour la population locale. Il pourra éventuellement rayonner sur d'autres régions pour le plus grand bénéfice des locataires et chambreurs du Québec.

Le Comité logement Rive-Sud est un organisme d'action communautaire autonome. Depuis 35 ans, le Comité logement Rive-Sud travaille à améliorer les conditions de vie des locataires. Différents moyens sont utilisés à cette fin ; le développement de logements sociaux, la défense collective et individuelle des

droits des locataires et la revendication de réglementations municipales et provinciales visant la protection des droits, de la santé et de la sécurité des locataires. C'est dans le cadre de ce dernier axe qu'a été rédigé le rapport « Habitabilité des logements, maisons de chambres et résidences pour personnes âgées ; une situation troublante. »

Le Comité logement Rive-Sud couvre le territoire de la Municipalité régionale de comté de Roussillon, quelques municipalités rurales adjacentes et l'agglomération de Longueuil.



Bureau de Châteauguay

311, rue McLeod, Châteauguay

(Québec) J6J 2H8

Tél. : 450 699-3060 • 1 888 399-3060

Télé. : 450 699-7014

info@comite-logement.org

Bureau de Longueuil

238, Saint-Louis, Le Moyne

(Québec) J4R 2L6

Tél. / fax: 450 812-8228

**Pour consulter cet
article en couleurs**

Cliquez



www.aqu.qc.ca • info@aqu.qc.ca





Les travailleurs étrangers temporaires : une présence remarquable en région

Texte rédigé par : Denis Hamel¹

La saison agricole 2013 s’amorce à peine que déjà des milliers de travailleurs étrangers temporaires s’affairent dans nos entreprises agricoles réparties partout au Québec. Ils seront plus de 8 000 travailleurs cette année à venir prêter main-forte aux producteurs d’ici. On en retrouvera les plus importants contingents en Montérégie Ouest, à l’île d’Orléans et dans Lanaudière.

Un tel phénomène n’est pas nouveau. Ces travailleurs viennent au Canada depuis 1974, date à laquelle une entente multilatérale entre le Canada, le Mexique et les Antilles a été conclue. Comment les choses se passent-elles maintenant, 40 ans plus tard ? En quoi la venue de ces travailleurs est-elle toujours aussi essentielle ? Quels sont les actuels défis associés à la venue de ces travailleurs ?

FERME : près de 25 ans d’histoire

Le recours aux travailleurs étrangers temporaires n’est pas une mince affaire. Il s’agit en fait d’une démarche exigeante qui requiert beaucoup de rigueur et de suivi. Une demande de travailleurs doit d’abord être acheminée aux deux paliers de gouvernements, fédéral et provincial, pour fins d’approbation. Puis, dans la mesure où l’avis émis par les gouvernements est favorable, le processus de sélection et de recrutement des travailleurs à l’étranger se met en branle. La moindre erreur risque d’embrouiller le cheminement de la demande, d’où la nécessité de s’entourer de professionnels compétents. Pionnière dans le domaine, la Fondation des entreprises en recrutement

de main-d’œuvre agricole étrangère (mieux connue sous son acronyme « FERME ») a été mise sur pied à l’initiative des producteurs agricoles en 1989. Le rôle de FERME, un organisme sans but lucratif, consiste à mettre en lien tous les intervenants impliqués dans la venue des travailleurs temporaires étrangers : les instances gouvernementales canadiennes et leurs mandataires, les gouvernements et consulats étrangers, les ambassades canadiennes et les organisations chargées du recrutement des travailleurs.

La majorité de nos membres sont des entreprises issues du secteur agricole primaire : production végétale (horticole fruitière, légumière et florale) et production animale telle les fermes laitières, porcines et bovines. Toutefois, la pénurie de main-d’œuvre peu spécialisée, condition *sine qua non* à la venue des travailleurs étrangers, s’étant étendue à d’autres secteurs de l’activité économique, FERME dessert désormais de nouveaux types d’entreprise : transformation alimentaire, attrapage de volailles, construction de silos, club de golf, centre de tri, paysagistes, etc.

Des valeurs dominantes : respect et dignité des travailleurs

En raison de notre désir de bien renseigner les travailleurs, nous assurons leur entière prise en charge tant au moment de leur arrivée qu’à leur départ. Par l’intermédiaire de notre agence de voyages (FERME/Voyages), des mesures d’accompagnement à l’aéroport ont

été implantées, et ont cours toute l’année durant. Par exemple, lors de chaque arrivée de travailleurs, nous organisons des séances d’information destinées à les renseigner quant à plusieurs aspects entourant leur séjour au Québec. Diverses publications, rédigées en espagnol, leur sont alors distribuées. Nous coordonnons les arrivées et les départs auprès des employeurs, faisant en sorte que ces derniers accompagnent leurs travailleurs à l’aéroport.

De plus, l’an dernier, FERME et la Commission des normes du travail ont conclu une entente de partenariat qui a pour effet d’améliorer la connaissance des employeurs des principales dispositions de la loi. Cette situation nouvelle se traduit par l’amélioration des conditions de travail des travailleurs, et contribue également à optimiser le travail de terrain des enquêteurs de la commission.

Les travailleurs étrangers : le portrait

En 2012, 9 345 offres d’emploi temporaire auront été comblées par ces travailleurs. De ce nombre, 49 % des travailleurs étaient mexicains tandis que 48 % venaient du Guatemala et 3 % des autres pays (Honduras et Antilles). Ce partage demeurera le même pour cette année.

Il appartient aux pays d’origine des travailleurs de procéder à la sélection des participants aux programmes, et de déterminer les critères à partir desquels elle doit s’effectuer. Des facteurs précis seront davantage considérés. Le travailleur devra être issu des milieux

¹ Denis Hamel assure la direction générale de FERME depuis novembre 2012. Il est titulaire d’un baccalauréat en sciences sociales avec spécialisation en sciences économiques et en histoire de l’Université d’Ottawa, et d’une maîtrise en aménagement du territoire et en développement régional de l’Université Laval. M. Hamel compte près d’une trentaine d’années d’expérience en stratégie de communication, en affaires publiques et en relations gouvernementales. Il a œuvré dans la fonction publique québécoise et au sein d’organisations à caractère économique, autant au Québec qu’à l’international.



Les travailleurs étrangers temporaires : une présence remarquable en région (suite)



Une équipe de travailleurs étrangers s'affairent à la cueillette de laitue chez un producteur maraîcher de la Montérégie

ruraux, connaître l'essentiel du travail agricole, être en bonne santé et posséder une bonne capacité physique. Par ailleurs, le travailleur devra obtenir un certificat de sécurité émis par son pays d'origine et validé par Citoyenneté et Immigration Canada.

Ces travailleurs reviendront, année après année, chez le même employeur, et ce, dans une proportion de plus de 90 %. Cette réalité fort singulière permet à l'employeur de tisser des liens avec ses travailleurs, et du coup, aux travailleurs de se familiariser avec leur espace de vie en se façonnant des repères.

Le logement : une préoccupation de premier ordre

Le séjour des travailleurs est d'une durée moyenne de 21 semaines, ce qui est considérable. Comprenant parfaitement qu'il compte parmi l'un des repères les plus fondamentaux pour le travailleur,

le logement, loin d'être négligé, bénéficie d'une attention toute particulière. Ne loge pas les travailleurs qui veut et comme bon leur semble ! De nombreuses règles s'appliquent.

Un inspecteur des logements, à l'emploi exclusif de FERME, procède annuellement à l'inspection de tous les logements des travailleurs et veille au respect intégral des normes nationales établies. Tous les logements, sans exception, sont visités : notre inspecteur arpente, bon an mal an, des centaines de kilomètres pour se rendre aux quatre coins du Québec. Ce processus est systématique : il s'agit là d'un excellent moyen de s'assurer de l'application uniforme des règles.

Ce système de contrôle de qualité s'avère être des plus rigoureux. À l'issue d'une inspection, le certificat de conformité pourra ou non être émis. À défaut d'obtenir

son certificat de conformité, un employeur se verra privé de travailleurs étrangers. Les normes nationales visent à garantir aux travailleurs des habitations saines, confortables et adéquatement adaptées. Les logements sont aussi inspectés sous l'angle de la sécurité. En tant qu'aires de repos privilégiées, les résidences des travailleurs doivent être construites de manière à favoriser la tranquillité, l'intimité et la paix, le tout dans un lieu sécuritaire. Les installations électriques sont toutes inspectées scrupuleusement.

Quoique la sécurité des travailleurs demeure une préoccupation de chaque instant, leur santé n'est pas en reste. L'inspection exige même l'obtention d'une analyse de l'eau consommée par les travailleurs dans la résidence. Chaque employeur dont l'alimentation en eau potable n'est pas assurée par les services municipaux doit fournir ses résultats d'analyse externe.

L'implication des travailleurs

Les logements doivent être maintenus dans un état de propreté convenable. De nombreuses règles d'hygiène élémentaire (ce qui inclut la manipulation et la conservation des aliments) sont de mille et une manières portées à la connaissance des travailleurs. Souvent issus des milieux ruraux, les travailleurs étrangers ne sont pas forcément au fait des règles d'hygiène de base applicables ici. En dépit des moyens somme toute limités, l'employeur doit néanmoins fournir les renseignements nécessaires permettant aux travailleurs de maintenir l'ordre et la propreté de leur logement. En effet, bien qu'il soit la plupart du temps situé sur le site même de la ferme, le logement est considéré comme étant la résidence des travailleurs. En conséquence, l'employeur ne peut y accéder à tout moment. Ce défi du maintien de l'ordre





Les travailleurs étrangers temporaires : une présence remarquable en région (suite)

demeure d'autant plus considérable que le logement est souvent partagé entre plusieurs travailleurs, d'où la nécessité de les mettre à contribution.

Cette coopération ne peut s'établir sans effectuer un vaste travail de sensibilisation et d'éducation. C'est à ce moment que d'autres difficultés surgiront. Deux barrières devront être traversées par l'employeur : d'abord celle de la langue, puis celle des différences culturelles.

Un défi de tout temps : contre l'isolement

Une fois par semaine, l'employeur doit accompagner ses travailleurs, directement ou indirectement, afin de leur permettre de faire leurs courses (épicerie, banque, pharmacie, etc.). Généralement, ces pèlerinages se tiennent entre le jeudi et le dimanche. Dans certaines régions, le paysage des villages change considérablement le temps de quelques heures. On retrouve des centaines de travailleurs étrangers au même moment, dans les mêmes commerces, à la recherche des mêmes produits. Inutile de dire que la collaboration des commerçants locaux est sollicitée !

Voilà pourquoi il est essentiel de travailler au maintien d'un lien d'attachement à leur deuxième environnement de vie. Il n'est pas rare de constater qu'un travailleur passera plus de temps au Québec que dans son pays natal pendant une année donnée.

En raison de l'emplacement même du lieu de travail, éloigné des grands centres, les organismes de soutien à la vie communautaire et culturelle ont avantage à diffuser une information continue et à s'assurer d'une meilleure visibilité. Cette information peut tout aussi bien être à caractère social, culturel, religieux, sportif



De plus en plus de reportages sur la vie de ces travailleurs en région rurale ont été réalisés au cours des dernières saisons : leur réalité est de plus en plus démystifiée. Malgré cela, ces travailleurs sont encore victimes de préjugés. On connaît mal leur univers, ce qui entraîne des problèmes de perception.

ou communautaire. Des efforts de mise en valeur du territoire doivent également être déployés de manière efficace et cohérente.

En dehors de leurs heures de travail, les travailleurs étrangers sont libres de leurs allées et venues. Compte tenu de leur implication évidente dans la vie économique de la région, tous gagneraient à mieux faire connaître la nature de leurs services ou de leurs activités.

Plus encore, une meilleure adaptation des commerces fréquentés par ces travailleurs devrait également être encouragée. Dans certaines régions, on remarque que, pendant la haute saison, la disponibilité des produits alimentaires d'origine latine s'accroît.

Des commerces locaux n'hésiteront pas à embaucher des employés qui parlent espagnol de manière à mieux répondre à leur nouvelle clientèle.

Considérant qu'ils reviennent d'année en année chez les mêmes employeurs, l'amélioration de leur intégration contribuerait à créer un sentiment d'appartenance, en plus d'encourager le maintien de certaines habitudes de vie et de consommation.

Sans l'ombre d'un doute, l'apport des travailleurs étrangers est vital à la survie des entreprises agricoles. La présence de cette main-d'œuvre de qualité, compétente et fiable, mérite d'être célébrée, à plus forte raison dans les régions où leur contribution à la vie économique est remarquable.

La densification: pourquoi densifier?

Ville de
SAINT-BRUNO
-de-Montarville



Prochaine journée de formation de l'AQU
Samedi le 28 septembre 2013



Centre Marcel-Dulude

530, boul. Clairevue Ouest

Saint-Bruno-de-Montarville, J3Y 6B3



Association
québécoise
d'urbanisme

