



| Vol. 42-3 septembre 2022 |

ASSOCIATION QUÉBÉCOISE D'URBANISME

REVUE QUÉBÉCOISE D'URBANISME

f
♥
in

www.aqu.qc.ca

NOS LIEUX ET NOS FAÇONS DE LES HABITER CHANGENT



Crédit : Yves Riacciot

A L'ORDRE DU JOUR

Depuis l'arrivée de la pandémie, nous voyons de plus en plus de pénuries de toutes sortes. Vous vous rappellerez sans doute l'épisode du papier de toilette, où soudainement les stocks ont été vidés un peu partout dans le monde. On a vu aussi des pénuries de matériaux de construction, de voitures neuves et de moutarde. Mais les pénuries les plus marquantes pour notre société actuelle, ce sont les pénuries de main-d'œuvre et de logements, deux pénuries intimement liées. Dans cette troisième édition de l'année, nous avons souhaité aborder le sujet de l'habitation, avec une emphase particulière sur la pénurie de logements. Dans plusieurs villes du Québec, le taux d'inoccupation des logements est désormais en dessous de 1 %, un seuil vraiment critique.

Adam Mongrain de Vivre en ville débute en mettant en lumière les causes fondamentales de cette crise du logement. Guillaume Hébert de l'IRIS explore de son côté l'impact des plateformes de location à court terme sur le parc de logements locatifs. L'organisme Entremise présente ensuite l'occupation temporaire ou transitoire de bâtiments vacants comme solution pour répondre aux besoins immédiats d'hébergement. Serge Vaugeois et Frédéric Dufault abordent le cas des démolitions de maisons unifamiliales pour reconstruire seulement plus grand (en format XL). En plus de l'enjeu environnemental de l'habiter et de le jeter, les difficultés d'intégration au cadre bâti sont des préoccupations grandissantes. Écohabitation présente les enjeux liés aux mini-maisons, qui au final s'avèrent être surtout intéressantes lorsqu'elles sont utilisées comme unité d'habitation accessoire (UHA). La pénurie de logements n'épargne pas les étudiants, et c'est pour répondre à celle-ci que l'organisme UTILE a développé son

modèle unique de logement étudiant abordable en économie sociale. Patrick Préville, de la Fédération de l'habitation coopérative du Québec, nous dresse le portrait d'un modèle d'habitation méconnu où l'inclusion et la solidarité sont au cœur d'un projet collectif, les coopératives d'habitation. Pour la chronique jurisprudentielle, Me Laurin nous parle de la prérogative du Conseil de refuser d'octroyer une dérogation mineure. Finalement, en marge de ce spécial sur l'habitation, je vous invite à lire la fascinante entrevue avec Claire Gagné, conseillère municipale et présidente du CCU de Saint-Hyacinthe. Sa vision sur le rôle du CCU et sur l'importance d'agir face aux changements climatiques m'a particulièrement interpellée. Une belle inspiration!

NOUVELLES ADMINISTRATRICES

C'est avec grande joie que nous accueillons deux nouvelles administratrices au sein du conseil d'administration. En effet, le 6 juillet dernier, le conseil d'administration a confirmé les nominations de Mesdames Laure Desjardins et Félicité Ngadja.

Laure Desjardins est titulaire d'un baccalauréat en design de l'environnement et termine une maîtrise en études urbaines à l'UQAM. Elle est formée pour analyser divers phénomènes urbains, élaborer des diagnostics et proposer des stratégies d'actions. Elle possède une spécialisation en transition durable, participation citoyenne et résilience urbaine. Quant à Félicité Ngadja, diplômée d'études de second cycle en communication de l'Université du Québec à Montréal, elle est consultante en stratégie politique

nationale et internationale et se spécialise sur les enjeux politiques helvétiques et africains. Félicité Ngadja manifeste une grande sensibilité sur les enjeux environnementaux et est administratrice de sociétés.

Mesdames Desjardins et Ngadja se sont rapidement impliquées au sein des divers comités de l'AQU. Madame Desjardins a joint le Comité de la revue et a coordonné une partie de la production de l'édition que vous lisez présentement. Quant à Madame Ngadja, elle a pris avec brio les rênes de l'animation des réseaux sociaux de l'Association, qui sont depuis beaucoup plus animés. Nous accueillons donc avec enthousiasme l'arrivée de ces deux personnes motivées et extrêmement dynamiques! 🏡

Virginie Dufour
Présidente



Laure Desjardins,
Coordonnatrice de
projets pour la Ville de
Sainte-Julie



Félicité Ngadja,
Consultante en stratégie
politique nationale et
internationale

4

CECI N'EST PAS UNE CRISE DU LOGEMENT

Par : Adam Mongrain, Directeur - Habitation à Vivre en Ville.

7

LE MODÈLE AIRBNB ET LA DÉMISSION COLLECTIVE LES COMMUNAUTÉS LOCALES NE FONT PAS LE POIDS FACE AU DÉVELOPPEMENT ANARCHIQUE DES RÉSIDENCES TOURISTIQUES.

Par : Guillaume Hébert, chercheur à l'Institut de recherche et d'informations socioéconomiques.

9

HÉBERGEMENT TEMPORAIRE/TRANSITOIRE : UNE SOLUTION À LA CRISE DU LOGEMENT

Par : Marie-Josée Vaillancourt, Directrice générale adjointe et Margaux Pommier, Agente communication - Entremise

10

UNIFAMILIALES. DÉMOLIR POUR RECONSTRUIRE EN FORMAT XL. UNE BONNE AFFAIRE. VRAIMENT ?

Par : Frédéric Dufault, et Serge Vaugeois de la firme Enviro 3D Conseils

12

VIVRE DANS UNE MINI-MAISON : PAS À TOUT PRIX

Par : Paola Duchaine et Lydia Paradis Bolduc Écohabitation

16

LOGEMENT ÉTUDIANT ET URBANISME : L'OBLIGATION MORALE DE FAVORISER L'ABORDABILITÉ

Par : Laurent Levesque, co-fondateur et directeur général de l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE)

18

LES COOPÉRATIVES D'HABITATION : UN PROJET DE SOCIÉTÉ INCLUSIF

Par : Patrick Prévile, directeur général de la Fédération de l'habitation coopérative du Québec.

21

ENTRETIEN AVEC MME CLAIRE GAGNÉ, CONSEILLÈRE MUNICIPALE ET PRÉSIDENTE DU CCU DE LA VILLE DE SAINT-HYACINTHE

Par : Louis-Marc Sicotte, urb., Analyste sénior en planification du territoire, Ville de Saint-Hyacinthe

27

DÉROGATION MINEURE : LE POUVOIR DU CONSEIL

Par : Me Pierre Laurin, Tremblay Bois, avocats S.E.N.C.R.L.

2630, rue Beaudry,
Sherbrooke, QC J1J 1K8
Téléphone : 514 277-0228
info@aqu.qc.ca • www.aqu.qc.ca

f t in

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 par l'urbanisme et par 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.

Présidente de l'AQU

Virginie Dufour,
Ex-conseillère,
Ville de Laval

Vice-président

Yves Racicot,
Citoyen,
Municipalité d'Eastman

Trésorier

Patrice Furlan,
Urbaniste,
Chef de division urbanisme,
Ville de Drummondville

Secrétaire

Pierre Laurin,
Avocat municipal,
Tremblay-Bois

Administrateurs

Brigitte Villeneuve,
Ex-conseillère, membre du CCU,
Ville de Terrebonne

Louis-Marc Sicotte,

Urbaniste,
Analyste sénior en planification
du territoire,
Ville de Saint-Hyacinthe

Stéphane Bertrand,

Conseiller municipal,
Ville de Blainville

Pierre Laplante,

Président du CCU,
Municipalité de Sainte-Luce

Laure Desjardins,

Coordonnatrice de projets pour la Ville
de Sainte-Julie

Félicité Ngadja,

Consultante en stratégie politique
nationale et internationale

Équipe de rédaction

Patrice Furlan
Virginie Dufour
Louis-Marc Sicotte
Laure Desjardins

Direction artistique et page couverture

Yves Racicot

Directrice générale

Magalie Laniel

Révision

Lysandre Monette-Larocque

Édition et impression

Précigrafik

Dépôt légal

Bibliothèque et Archives Canada
Bibliothèque et Archives nationales du
Québec
ISSN 0842-957X



Adam Mongrain

est Directeur - Habitation à Vivre en Ville. Il s'intéresse principalement aux mécaniques de fixation de prix dans les marchés immobiliers, et de leurs impacts sur les mouvements démographiques métropolitains, dans le cadre du projet PORTES - laboratoire de solutions pour l'abordabilité et la durabilité en habitation. Il travaille également sur l'établissement d'un registre des loyers public, obligatoire et universel, en particulier à travers l'initiative du Registre des loyers citoyen.

CECI N'EST PAS UNE CRISE DU LOGEMENT

Par : **Adam Mongrain**, Directeur - Habitation à Vivre en Ville.

La réalité des changements climatiques ne fait plus débat. Au terme d'années de vifs échanges dans la sphère publique, l'urgence climatique fait consensus, et le dur travail d'adaptation et de lutte a commencé. Transport collectif, déplacements actifs, verdissement, localisation responsable des bureaux, construction verte : les milieux de vie complets et durables sont aujourd'hui en construction.

MAIS QUI POURRA Y VIVRE ?

Au cours des 15 dernières années, le prix de l'immobilier résidentiel a explosé partout sur le territoire, si bien que nos villes et villages font face à des défis cumulatifs de main-d'œuvre, d'itinérance et de vitalité commerciale. Les ménages doivent s'excentrer de plus en plus loin pour s'établir alors que, paradoxalement, la mobilité résidentielle est à son plus bas depuis des décennies. Cet état de fait est particulièrement alarmant quand on sait que l'essentiel de la croissance démographique doit avoir lieu dans des milieux sobres en carbone afin d'espérer stopper nos émissions de gaz à effet de serre.

Rien n'indique que la situation se résorbera d'elle-même. La pandémie de COVID-19 a malheureusement démontré qu'il n'y a pas de plafond à la hausse des prix en immobilier, et qu'il n'y a pas de plancher à la misère que de mauvaises conditions de vie peuvent engendrer. Nous avançons jour après jour vers un cul-de-sac économique, social et environnemental.

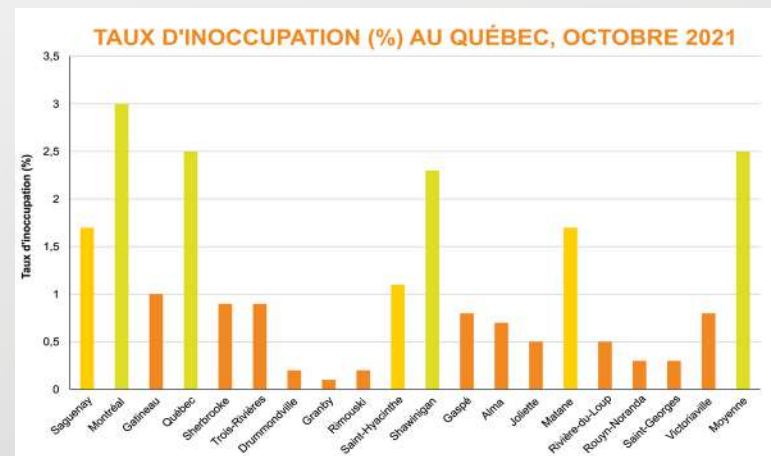
AU-DELÀ DES ÉVIDENCES

Le terme le plus courant pour parler des conséquences issues d'un stock locatif insuffisant est « crise du logement », et la référence habituelle proposée pour en évaluer la gravité est le degré d'écart avec le « point d'équilibre » de 3 % d'inoccupation. Au Québec en 2021, le taux d'inoccupation était si bas dans tant de municipalités que la présence d'une crise ne pouvait plus être ignorée.

Dans de telles conditions de marché, la surenchère entre locataires a pour effet d'expulser les ménages établis mais moins fortunés hors des milieux convoités — souvent près des emplois, des

services et des axes de transports collectifs —, bloquant de facto l'accès au territoire à certaines personnes. Des ménages sont ainsi pris avec les choix résidentiels hautement limités, ce qui entraîne une ségrégation qui homogénéise les territoires les plus optimisés, en matière de services et d'opportunités, en faveur de personnes qui ont les moyens d'y rester. Ce « blocage sélectif des mobilités résidentielles » (Draint, 2012) contribue à creuser les inégalités sociospatiales et restreint la capacité des ménages à adapter leur logement à leurs besoins et à leurs aspirations. Au-delà des difficultés et chagrins vécus par les personnes qui ne réussissent pas à se loger convenablement, le manque d'espace habitable menace la vitalité de ces milieux dans le temps et impose des coûts additionnels sur la société, ne serait-ce qu'en infrastructures routières pour permettre l'étalement de personnes qui n'ont plus les moyens d'habiter dans les noyaux urbains.

Mais s'il est vrai que la mesure du taux d'inoccupation est un indicateur important de l'état global du marché locatif, elle n'est pas faite pour décrire la juste ampleur de la crise qui secoue le Québec. Le prix des logements occupés n'y est pas visible. L'emplacement des constructions neuves y est invisible. La consommation énergétique issue des déplacements entre la maison et le travail passe sous silence. Les conditions de vie des personnes logées, bonnes ou mauvaises, ne sont pas explicites. Et le taux d'itinérance, une



Source : SCHL, 2022

conséquence directe d'un stock insuffisant et dispendieux, n'y figure pas.

Or, toutes ces caractéristiques sont des indicateurs importants de la santé de l'entière du parc résidentiel — et des personnes qui y vivent. La façon dont nous habitons le territoire a des impacts majeurs sur nos conditions de vie individuelles et collectives. Lorsqu'elles sont additionnées, les conséquences des travers de notre mode d'habitat sont simultanément catastrophiques et diffuses : ce n'est pas ce dont on parle quand on souligne la « crise du logement ». Pire encore, les conséquences de certaines dynamiques, comme la hausse généralisée des prix, ne sont pas clairement définies comme des problèmes à régler. Elles ne font partie d'aucune crise officielle qui fait les manchettes. À dessein de se secouer, posons-nous une question simple : sommes-nous vraiment sortis du bois quand le taux d'inoccupation atteint 3,1 % ?

UN NOUVEAU VOCABULAIRE POUR NOMMER UNE RÉALITÉ PLUS COMPLEXE

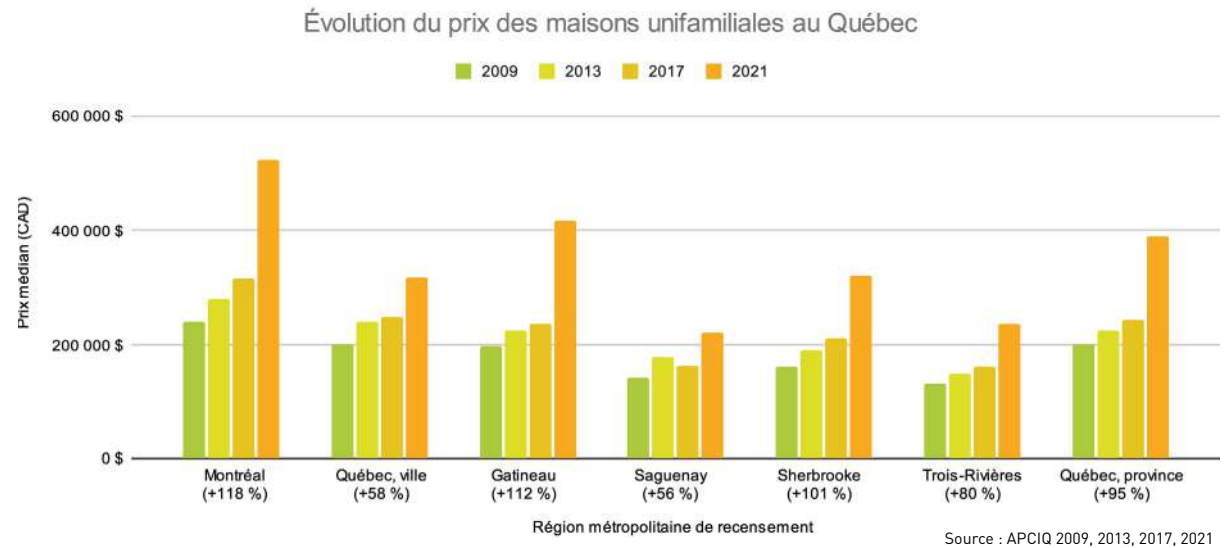
En réalité, un mal fondamental nous gangrène bien au-delà des contours d'une crise du logement conventionnelle. Les symptômes de cette crise sont multiples, complexes et enchevêtrés : étalement urbain, endettement des ménages, itinérance, insalubrité, concentration des richesses, enclavement, îlots de chaleur, blanchiment d'argent, fracture sociale, ralentissement économique, explosion du coût de réalisation et d'entretien des infrastructures, isolement et solitude, réduction de l'espérance de vie. Les signaux d'alarme viennent de toutes parts, au point où il est de plus en plus difficile de distinguer les causes des effets. Les dynamiques principales qui alimentent la crise méritent qu'on s'y attarde.

L'état et l'ampleur du stock résidentiel font bel et bien partie des déterminants globaux de la santé du marché. Toutefois, la disponibilité d'unités locatives n'est pas une mesure adéquate de la facilité, ou de la difficulté, avec laquelle les ménages s'installent sur le territoire. Le déficit d'espace habitable dans les milieux complets, près des emplois et des services, est présent tant pour les locataires que pour les propriétaires-occupants. Conséquemment,

l'espace habitable existant est soumis à une féroce compétition qui fait plus de perdants que de gagnants : quand il y a dix acheteurs pour un vendeur, il y a forcément neuf déçus.

Et cette même compétition est payante. C'est principalement en calculant les revenus potentiels, autant en exploitation qu'à la revente, que surgit la spéculation. Ce même phénomène a fait exploser

Finallement, comme l'état du marché se retrouve à générer beaucoup de richesse — le secteur résidentiel comptait pour plus de 10 % de la croissance du PIB en octobre 2021 — il n'y a pas d'incitatif structurel qui force le marché à combler le manque à gagner. Conséquemment, le secteur résidentiel n'est pas aussi productif et résilient qu'il devrait l'être afin de pouvoir contrôler les



les valeurs foncières, créant des sommes gargantuesques de richesse issue de transactions immobilières. Non seulement ces sommes sont maintenant concentrées dans des secteurs improductifs pour l'économie, la spéculation fige le redéveloppement des lots les plus productifs de façon à en maximiser les valeurs d'échange.

Comme c'est payant de maintenir le déficit d'espace habitable, l'intervention d'un acteur public pourrait débloquent le marché en maintenant une saine compétition. Or, le potentiel du logement social et communautaire comme contrepoids aux dynamiques spéculatives n'est pas sérieusement envisagé : on parle de créer de nouvelles unités à dessein de loger les personnes à faible revenu. Pourtant, une offre abondante et prévisible en logement hors marché devrait représenter un ancrage solide pour empêcher les prix d'atteindre leurs sommets stratosphériques.

coûts de construction afin de mettre rapidement en chantier des unités de bonne qualité. Sans surprise, les unités qui voient le jour prennent souvent des années avant d'aboutir alors qu'elles coûtent plus cher que jamais.

Combinés, ces facteurs forment le contour d'une crise plus englobante que ce qu'on appelle la crise du logement. Il s'agit plutôt d'une crise de l'habitation. Et comme tous et toutes nous habitons forcément quelque part, nous sommes tous et toutes, à différents degrés, en situation de crise.

POUR UNE SORTIE DE CRISE RÉUSSIE

En identifiant les dynamiques fondamentales de la crise de l'habitation, il est possible d'esquisser une sortie de crise, reposant sur des inversions totales des forces structurantes en jeu.

À rebours, il faut commencer par augmenter par la rapidité avec laquelle nous pouvons créer l'espace dont nous avons besoin. En matière de façon de construire et de cadre réglementaire, les solutions, si imparfaites et partielles soient-elles, sont plus ou moins concrètes et accessibles : remaniement réglementaire en faveur du plein droit, subvention et soutien de l'industrie locale des matériaux de construction, amélioration au Code national du bâtiment, etc.

Ces gains en productivité doivent servir à faire exploser le stock de logements hors marché. Bien plus qu'un filet pour les démunis, le logement social et communautaire doit devenir si abondant qu'il agit comme une limite à la pression spéculative issue de la compétition pour l'espace habitable.

Puis, pour protéger le stock existant des spirales spéculatives qui exercent une force centrifuge à partir des milieux les plus complets et les plus

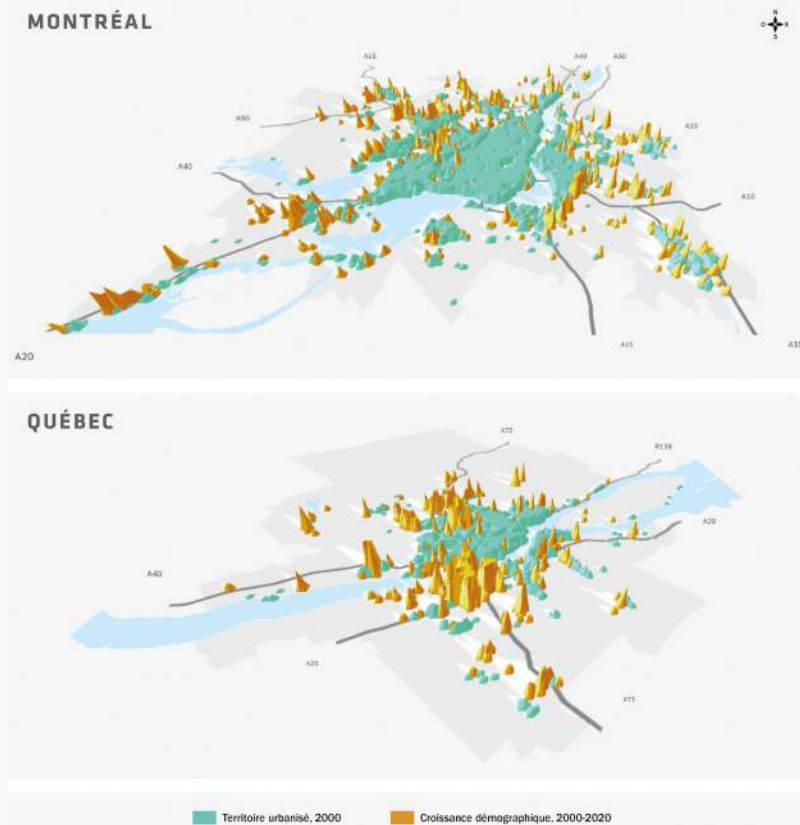
durables, les profits attendus en immobilier doivent chuter drastiquement. À cet effet, de nouvelles taxes aideraient à faire chuter les coûts d'acquisition et de réinvestissement dans les cœurs des centralités. Envisager d'abolir le congé d'impôt sur les gains en capitaux en immobilier serait une bonne première étape.

Et en bout de compte, la mobilité résidentielle doit être garantie au sein même des milieux durables. La crise de l'habitation sera une chose du passé quand tous les ménages auront une réelle mobilité résidentielle, près des emplois, des services et des commerces, peu importe leur niveau de revenu. Quand tout le monde pourra faire des choix en matière de chez-soi, plutôt que de se contenter de ce qui est possible dans une sélection insatisfaisante. Pour ce faire, la capacité résidentielle de ces milieux de vie doit largement dépasser les projections démographiques ; en termes schématiques, il faut plus de place que de personnes qui cherchent une place.

Cette abondance de choix est cruciale parce que la façon dont on répond à ses besoins en habitation, c'est en déménageant. Quand on fonde une famille, quand on se sépare, quand un enfant quitte le nid familial, quand on obtient un nouvel emploi, quand on retourne aux études, quand on adopte un chien, quand on veut un garage, quand on veut se débarrasser de sa voiture, il est toujours plus facile de trouver un logement qui convient à ses besoins que de modifier son logement pour l'adapter ; trouver un plus grand logement pour accueillir un nouveau bébé est plus simple que de construire une nouvelle pièce dans un appartement existant.

Avoir des options dans le quartier qui nous intéresse, c'est nous donner le droit de rêver, nous donner le droit de bouger, nous donner les moyens de vivre sans sacrifice et sans hypothéquer les milieux naturels. Après la crise de l'habitation, il n'y a pas qu'une maison de rêve : il y en a deux, ou trois, ou dix, et tous ont les moyens de choisir celle qui leur convient. 🏠

PROGRESSION DU TERRITOIRE URBANISÉ ET CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DANS LA RMR DE MONTRÉAL, 2000-2020.



Crédit: Shiab et Bouchard, 2022



Guillaume Hébert

est chercheur à l'IRIS depuis 2006. Il a publié une quarantaine de rapports de recherche portant sur les politiques publiques en santé et services sociaux au Québec, les finances publiques et la fiscalité québécoises, le logement et l'organisation du travail. Il détient une maîtrise en science politique de l'UQAM et a étudié à la Universidad del Salvador de Buenos Aires et la Pontificia Universidade Católica de São Paulo.

LE MODÈLE AIRBNB ET LA DÉMISSION COLLECTIVE

LES COMMUNAUTÉS LOCALES NE FONT PAS LE POIDS FACE AU DÉVELOPPEMENT ANARCHIQUE DES RÉSIDENCES TOURISTIQUES.

Par : **Guillaume Hébert**, chercheur à l'Institut de recherche et d'informations socioéconomiques.

À l'origine, une bonne idée. L'afflux d'étudiant-e-s et de jeunes professionnel-le-s à San Francisco était tel que louer un logement devenait terriblement dispendieux. Tant pour les locataires ayant un logement que pour ceux et celles qui en cherchaient un, louer une pièce de temps à autre pour atténuer le poids du loyer était une option intéressante. Avec le développement des applications sur téléphone intelligent, il devenait possible de mettre en relation aisément des personnes offrant ce service avec d'autres en ayant besoin. Certains y ont vu de l'entraide. Et c'est pourquoi Airbnb, tout comme Uber, Taskrabbit et autres Mechanical Turk de ce monde ont d'abord été acclamés comme les fleurons d'une nouvelle « économie du partage ».

La grandiloquence des entrepreneurs de Silicon Valley vieillit souvent très mal. Airbnb et consorts marquaient effectivement le début d'une nouvelle ère dans l'organisation de nos sociétés, de nos villes et du travail. Mais certainement pas une ère de partage. Et guère plus d'innovation numérique. Le succès fulgurant du modèle d'affaire de Airbnb ou Uber repose bien moins sur les avancées technologiques que sur le contournement systématique des lois et règlements des collectivités ainsi que la précarisation brutale des travailleuses et des travailleurs.

Les startups du capitalisme de plateforme ont tiré profit d'une dérégulation de facto en envahissant des communautés et en prenant de vitesse les autorités. Après avoir ainsi placé les populations devant un fait accompli, les entreprises délinquantes ont eu recours à du lobbying et des campagnes de communications pour régulariser leur situation. Pour la majorité, l'omniprésence de ces applications est désormais considérée comme irréversible.

PLATEFORMES « DISRUPTIVES »

Dans le cas de l'hébergement touristique de courte durée, les règles qui encadrent l'industrie ne sont pas tombées du ciel. Elles ont été mises en place au fil du temps pour défendre

l'intérêt collectif et un relatif équilibre au sein de communautés. En effet, qu'il s'agisse d'équité, de sécurité, de qualité ou encore d'harmonie, la réglementation, même si elle peut brimer l'initiative individuelle et court toujours le risque d'alourdir la gestion du quotidien, s'avère indispensable pour juguler le chaos du marché. Cette nécessité est patente lorsque des besoins de première nécessité sont en jeu, comme celui de se loger.

C'est ainsi que les plateformes comme Airbnb et ses semblables auront eu un impact retentissant sur les villes. En se soustrayant aux lois en vigueur et en bénéficiant de la nonchalance, ou de la complicité d'élu-e-s, des locateurs ont trouvé le pot aux roses. En effet, pourquoi maintenir un locataire à l'année et ne pouvoir lui imposer des hausses de loyers si l'on peut trouver le moyen de l'évincer et de louer à la journée à des touristes qui rapporteront en quelques jours ce qu'un locataire rapportera en un mois ?

En s'éloignant de plus en plus du concept original, des propriétaires ont entrepris de louer un grand nombre d'appartements sur Airbnb comme s'ils opéraient un hôtel clandestin décentralisé. Très tôt, on constatait dans les villes de Barcelone, de Lisbonne ou de Rome que la majorité des séjours sur Airbnb étaient offerts par des hôtes qui louent plusieurs logements.

En plus des petits hôtels et gîtes accrédités qui se sont retrouvés incapables de faire la concurrence à Airbnb, ce sont les locataires qui ont subi l'effet « disruptif » de la plateforme.

CRISE DU LOGEMENT AMPLIFIÉE

Le phénomène Airbnb a tiré le coût des loyers vers le haut en retirant des logements du parc locatif conventionnel. Ce faisant, l'enjeu de l'hébergement touristique à court terme est venu s'ajouter à une longue série d'événements — et d'un laxisme politique déconcertant — ayant favorisé la crise du logement actuelle.

Dès les années 90, le retrait des subventions fédérales à la construction d'habitation à loyers modiques (HLM) avait



fait chuter drastiquement les mises en chantier dans ce secteur. Les alternatives sont devenues de plus en plus rares pour les ménages à faible revenu qui auraient pourtant eu besoin de HLM. Puis au début des années 2000, la conversion massive d'immeubles locatifs en condominiums a contribué à réduire davantage le parc locatif. Chaque fois, la compétition est devenue plus grande entre les locataires ce qui, sur le marché locatif, fait bien entendu grimper les prix.

La crise du logement est de retour depuis quelques années alors que le seuil d'occupation des logements est repassé sous la barre des 3 %, ce qui indique une pénurie de logements. Dans un grand nombre de villes du Québec, le taux d'occupation des logements est bien en dessous de 1 %.

Or, il y aurait maintenant plus de 10 000 appartements en location sur Airbnb à Montréal seulement, ce qui réduit d'autant le parc de logements disponibles. La nonchalance des autorités qui rend possible ce déséquilibre irresponsable a un grave impact sur la vie de nombreux ménages incapables de se loger ou de trouver un endroit où vivre soit abordable.

L'effet amplificateur de la crise par le phénomène Airbnb ne s'observe pas seulement dans les grands centres, bien au contraire. Les sites de villégiatures ont également été touchés de plein fouet, à tel point que certaines municipalités québécoises ont adopté des moratoires contre l'ouverture de résidences touristiques de courte durée.

La rentabilité de ces résidences peut effectivement devenir un frein au développement socioéconomique d'une localité ou d'une région. En Gaspésie, où sévit actuellement une grave pénurie de logements alors que la région connaît un regain démographique, des propriétaires offrent des maisons en location à condition que les locataires déguerpiennent au printemps, question de remettre les maisons

en location à court terme sur le site de Airbnb l'été, la saison haute pour le tourisme. Les propriétaires pourront alors demander un prix fort et pendant ce temps, les locataires se retrouvent coincés.

QUARTIERS ASEPTISÉS

La crise du logement est l'enjeu le plus criant actuellement en lien avec le développement effréné du phénomène Airbnb. Mais en trame de fond, c'est la capacité même de penser collectivement l'urbanisme que ces applications chaotiques viennent remettre en question.

Dans les grandes villes, la prégnance nouvelle des résidences de location temporaire aggrave des problèmes associés à l'embourgeoisement de certains quartiers. En effet, lorsque la mixité sociale est compromise alors que les ménages à faibles ou moyens revenus n'ont pas les moyens de demeurer dans leur milieu de vie, c'est une véritable dénaturation que subit un quartier. Si en plus on remplace ces habitant·e·s par des touristes sans aucun ancrage, on dénature des communautés. Certains quartiers touristiques dérégulés rongés par Airbnb sont ainsi vidés de toute vie ordinaire. Lorsque le développement immobilier est abandonné à l'économie de marché, on court le risque d'aseptiser littéralement des localités.

Il n'y a pas mille solutions au phénomène Airbnb. Les autorités doivent d'abord reconnaître que ces plateformes nuisent au droit au logement et qu'il est inadmissible que de puissantes entreprises transnationales opèrent au mépris de la réglementation locale. Ensuite, il faut clarifier les règles. Le recours à Airbnb et compagnie est devenu si commun que tous et toutes ne sont manifestement pas au courant des lois et règlements au sujet de l'hébergement touristique. Enfin, il faut les moyens d'agir. Les inspecteurs doivent avoir les ressources pour sanctionner les personnes ou les entreprises qui ne se conforment pas aux lois et qui, ce faisant, briment les populations qui aspirent à un environnement urbanistique épanouissant et harmonieux. 🏡





Marie-Josée Vaillancourt

Entrepreneure sociale, elle détient un baccalauréat en histoire de l'art et une maîtrise en urbanisme (M. URB). Elle agit comme directrice générale adjointe pour l'entreprise Entremise ou elle met à profit ses compétences en gestion, en communication et développement de partenariats. Marie-Josée est également impliquée à titre d'administratrice auprès d'Héritage Montréal et de l'OBNL en habitation Ma Chambre.



Margaux Pommier

Agente de communication à temps partiel chez Entremise, Margaux est actuellement étudiante à la maîtrise recherche en communication à l'Université du Québec à Montréal, ses recherches portent sur le phénomène des communs urbains à Montréal, en tant que pratiques culturelles.

HÉBERGEMENT TEMPORAIRE/TRANSITOIRE : UNE SOLUTION À LA CRISE DU LOGEMENT

Par : **Marie-Josée Vaillancourt**, Directrice générale adjointe et **Margaux Pommier**, Agente communication - Entremise

Le Québec traverse une crise du logement sans précédent, aux conséquences parfois dramatiques. De Montréal à Grande-Rivière, se loger peut devenir un défi pour une grande partie de la population. Les municipalités se retrouvent en ligne de front dans la gestion de ces enjeux et répondent « présent », dans les limites de leurs capacités et des ressources disponibles.

Sachant que la construction de logements est un long processus pouvant prendre plusieurs mois, voire des années, miser sur les ressources existantes telles que les bâtiments vacants, notamment grâce à la stratégie de l'occupation temporaire/transitoire, peut s'avérer une avenue fort intéressante.

L'OCCUPATION TEMPORAIRE/TRANSITOIRE

L'occupation transitoire ou temporaire de bâtiments est une stratégie de développement immobilière qui vise l'occupation rapide et agile d'espaces vacants ou sous-utilisés. C'est une pratique complètement innovante dans le domaine de l'immobilier au Québec et encore plus dans les sphères de l'hébergement et de l'habitation, car elle mise sur des améliorations locatives légères et l'assurance d'un risque peu élevé dans les propositions d'aménagement.

UNE RÉPONSE AUX BESOINS D'HÉBERGEMENT IMMÉDIATS

L'occupation temporaire/transitoire permet d'offrir un « entre-deux » lorsqu'une municipalité se retrouve avec des citoyen-ne-s qui n'ont pas pu se trouver de logement dans des moments critiques, comme c'est par exemple le cas lors de la période annuelle de renouvellement des baux. Cette stratégie immobilière peut également répondre aux besoins des travailleur-euse-s saisonnier-ère-s ou encore des étudiant-e-s.

DES EXEMPLES INSPIRANTS

La pratique de l'occupation temporaire/transitoire s'est professionnalisée de plus en plus en Europe dans les sphères de l'hébergement et de l'habitation, mais elle l'est un peu moins au Québec, voire à Montréal. La réglementation, les normes de sécurité incendie en vigueur, le Code national du bâtiment et parfois l'acceptabilité sociale sont des éléments qui complexifient sa mise en œuvre, même si elle est toutefois possible. C'est ce que l'on constate à travers ces 2 précédents :

Le projet des Grandes voisines, une occupation temporaire d'un ancien centre hospitalier (Lyon, France), est co-géré par l'organisme Notre-Dame des Sans-Abri, L'Armée du Salut et l'opérateur Plateau Urbain afin d'offrir un Centre d'Hébergement d'Urgence (CHU), une épicerie solidaire, un centre de soin et de santé, des employés en réinsertion, un hôtel, des espaces commerciaux et communautaires.

Le projet Maison Mère (Baie-Saint-Paul, Québec) est l'illustration de la réussite d'une telle pratique. L'ancien couvent des Petites Franciscaines de Marie fait l'objet d'un projet de requalification transitoire qui vient répondre à différents besoins des citoyen-ne-s. On y trouve actuellement une auberge de jeunesse, un café équitable, des espaces de bureaux et de cotravail, un parcours muséal, des espaces locatifs et un projet d'hébergement temporaire pour les travailleur-euse-s saisonnier-ère-s et les étudiant-e-s qui séjournent sur le territoire.

Ces solutions demandent cependant une ouverture d'esprit, de l'agilité, parfois des collaborations avec les acteur-ric-e-s qui possèdent une expertise dans les domaines de l'hébergement et de l'habitation temporaire/transitoire, mais surtout une volonté politique et administrative afin de faciliter ce type d'occupation. Il existe de multiples approches possibles afin de faciliter cette pratique, notamment par la mise en place de projets pilotes et le partage des apprentissages ou encore par l'application de mesures différentes établies par le Code national du bâtiment. Il ne reste plus qu'à emboîter le pas! 🏡

Hypertiens

Grandes voisines :

- <https://www.leprogres.fr/social/2022/03/22/aux-grandes-voisines-le-social-se-reinvente>
- <https://met.grandlyon.com/les-grandes-voisines-un-centre-hebergement-urgence-ancien-hopital-charial/>
- <https://www.leprogres.fr/social/2021/07/03/ancien-hopital-charial-des-personnes-isolees-ou-sans-abris-dont-110-enfants>
- <https://yeswecamp.org/hopital-charial/>

Sororité :

- <https://communa.be/les-lieux/sorocite/>
- Maison Mère :
- <https://maisonmere.ca/>





Frédéric Dufault, urbaniste, évaluateur environnemental agréé (EESA) et vérificateur environnemental agréé (VEA). Il est Président de la firme Enviro 3D Conseils.



Serge Vaugeois, urbaniste, détient une maîtrise en aménagement du territoire et développement régional (M. ATDR) et une maîtrise en montage et gestion de projets d'aménagement (M. Sc. A. MGPA). Il agit comme chargé de projet senior en urbanisme pour la firme Enviro 3D Conseils. Il est aussi membre du CCU de la Ville de Laval.

UNIFAMILIALES. DÉMOLIR POUR RECONSTRUIRE EN FORMAT XL. UNE BONNE AFFAIRE. VRAIMENT ?

Par : **Frédéric Dufault**, et **Serge Vaugeois** de la firme Enviro 3D Conseils

Des citoyens heureux dans la maison de leurs rêves. Des taxes foncières plus élevées. Un parc immobilier rajeuni. Une bonne affaire. À première vue seulement. L'affaire en question consiste en fait à démolir une maison unifamiliale, à se débarrasser des résidus et à ériger, avec des matériaux neufs, une maison XL. Cela constitue de l'habiter et de la jeter. Dans la perspective du développement durable, de la transition écologique et de la crise du logement, la pertinence de démolir des maisons unifamiliales en bon état pour reconstruire en plus grand format s'avère discutable.

Le présent article mettra d'abord en lumière des préoccupations relativement au sujet en question. Par la suite, quelques enjeux découlant de ce phénomène seront esquissés. Les possibilités offertes par le règlement de démolition pour s'attaquer à ce genre de situation seront aussi présentées. Enfin, quelques éléments de réflexion préalables à l'adoption d'un règlement de démolition par une municipalité feront l'objet de propositions.

LA DÉMOLITION D'UNIFAMILIALES, UNE PRÉOCCUPATION ?

Oui. Il s'agit d'une préoccupation. Une recherche sur Internet conduit à plusieurs articles. Le journal *Le Courrier du Sud*¹ en traitait en 2020, soit : « Des voix s'élèvent pour un réaménagement plus harmonieux. Des maisons disparaissent sous les bulldozers... Des citoyens de Longueuil s'inquiètent devant l'accélération de la transformation de leur quartier. Les préoccupations sont partagées par les élus qui affirment être prêts à agir pour revoir la réglementation en matière d'urbanisme. La démolition de maisons soulève l'enjeu de la récupération des matériaux, d'autant plus lorsque les habitations détruites sont en parfait état ». En 2021, le journal *Le Canada français*² faisait état de la situation dans une ville de la Montérégie, soit : « Destruction de plusieurs maisons en bon état. Depuis 2016, la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu a reçu 288 demandes de permis de démolition. ... plus de neuf sur dix ont été acceptées. ... deux bungalows en bon

état... sont tombés sous les pics des démolisseurs. » Questionné sur la destruction de résidences en bon état, le maire a dit : « [...] il y a tout l'aspect de l'intégration. Il faut éviter de dénaturer des quartiers, tout en soulignant que la disposition des matériaux est un enjeu. La Ville ne dispose actuellement pas de mécanismes pour s'assurer de leur revalorisation. »

LES ENJEUX RELIÉS AU DÉSIR DU FORMAT XL

Confort, espace, luminosité, modernité et prestige constituent des avantages du format XL. Démolir une maison unifamiliale en bon état pour en reconstruire une autre présente plusieurs enjeux, comme en ont fait état les journaux cités plus haut. En construisant des maisons neuves dont les gabarits dépassent de beaucoup ceux des résidences existantes, il y a évidemment une perte d'homogénéité des quartiers, car ces nouvelles maisons contrastent, voire détonnent fortement avec l'existant. Des difficultés d'intégration architecturale se posent aussi, car le style et la matérialité des nouvelles constructions sont souvent en rupture totale avec l'existant. On tente de minimiser cette problématique en plaidant l'intégration par contraste, alors qu'en fait, il y a peu d'intégration. L'application d'un PIIA peut cependant s'avérer très utile pour favoriser l'intégration. Il n'en demeure pas moins qu'un format XL dans un quartier d'unifamiliales d'un étage constitue une « greffe » qui sera préminente. Autre enjeu d'importance, détruire une maison unifamiliale en bon état pour en reconstruire une autre de plus grand format et surtout beaucoup plus dispendieuse participe à la réduction de l'offre de maisons unifamiliales accessibles à des acheteurs ne disposant pas de revenus suffisants pour s'offrir leur première maison de rêve. Enfin, l'élimination des résidus de construction, rénovation, démolition (CRD) pose aussi problème. Selon un article paru dans le magazine *Formes*³, « [il] se génère environ 3 millions de tonnes de résidus CRD chaque année au Québec. De ces 3 millions, 1,3 million de tonnes sont directement acheminées du chantier au lieu d'élimination et près de 1,7 million est acheminé dans un

1. <https://www.lecourrierdusud.ca/des-voix-selevent-pour-un-redeveloppement-plus-harmonieux/>

2. <https://www.canadafrancais.com/actualite/destruction-de-plusieurs-maisons-en-bon-etat/>

3. https://formes.ca/materiaux/articles/circulariser-les-residus-de-la-construction?fbclid=IwAR24qMWzdLTd6fnjET_ZDFuLDdC1vhNli02ir-XYdxseodJJO1roeTAG4M0

centre de tri CRD. Tout ce qui va au centre de tri n'est pas recyclé.» Il s'agit donc là d'un véritable gaspillage de matériaux de construction.

LES POSSIBILITÉS OFFERTES PAR LE RÈGLEMENT DE DÉMOLITION

L'adoption d'un règlement de démolition (articles 148.0.1 à 148.0.26 de la LAU) permet à une municipalité d'interdire la démolition d'un immeuble sur la base de certaines considérations⁴. Une municipalité peut donc : interdire la démolition d'un immeuble, établir les catégories d'immeubles qui seront soumises à l'examen du comité de démolition et celles qui ne le seront pas ainsi que prescrire la procédure de demande d'autorisation.

Avant de rendre sa décision, le comité de démolition doit considérer les oppositions exprimées. Le comité accorde le permis s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties. Avant de se prononcer sur une demande d'autorisation de démolition, le comité doit considérer : l'état de l'immeuble visé, la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage; le coût de la restauration et l'utilisation projetée du sol dégagé. L'examen de ces éléments offre plusieurs leviers permettant d'identifier facilement les maisons en bon état qui ne devraient pas être démolies.

RÉFLEXION PRÉALABLE À L'ADOPTION D'UN RÈGLEMENT DE DÉMOLITION

Avant d'adopter un règlement qui viserait à interdire toute démolition de maison unifamiliale, une réflexion préalable est évidemment nécessaire.

Une municipalité doit d'abord bien connaître la qualité de son parc de logement. Une partie de



Maison de format XL qui contraste avec les résidences unifamiliales qui dominant dans le quartier, dans la ville de Laval
Crédit photo: Serge Vaugéois

ce parc peut être totalement désuet. Pensons à d'anciens chalets convertis en résidences permanentes ou encore à des maisons réalisées dans des périodes où l'autoconstruction était populaire et qui présentent de grandes déficiences par rapport aux normes d'aujourd'hui. Donc, inutile de vouloir tout préserver.

Il faut aussi prendre en considération les besoins des citoyens. Dans un contexte de rareté des logements familiaux, de jeunes familles ou des familles recomposées pourraient vouloir acheter des logements neufs avec plusieurs chambres à coucher. Démolir des propriétés désuètes peut donc faire partie de la solution.

La municipalité doit également bien cibler les catégories d'immeubles à ne pas démolir, s'ils sont en bon état. Plus les maisons sont récentes, plus elles ont des chances d'être en bon état. La municipalité pourrait aussi inviter les citoyens, pour satisfaire leurs besoins, à analyser des

options comme la rénovation, la construction d'un deuxième étage ou encore l'agrandissement de la maison, plutôt que sa démolition, et cela, avec une comparaison des coûts.

Autre élément d'importance, la capacité de la municipalité sur le plan administratif, car l'examen de dossiers complets (état de l'immeuble visé, détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage, le coût de la restauration et l'utilisation projetée du sol dégagé) nécessite beaucoup plus de temps et de ressources humaines que le simple octroi d'un certificat de démolition.

Enfin, la maison unifamiliale a la cote et la conservera encore longtemps, même dans un contexte de densification des villes. Ainsi, permettre la démolition sans vraiment se baser sur l'état de l'immeuble, les possibilités de rénovation ou d'agrandissement pour répondre aux besoins des familles encourage tout simplement le gaspillage de ressources. 🏠

4. Le site Internet du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) contient des informations détaillées sur ce règlement, soit : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/demolition-dimmeubles/>



Paola Duchaine,

Rédactrice agréée et diplômée en gestion de l'environnement, Paola Duchaine collabore à la mission d'Écohabitation depuis douze ans. Elle est actuellement responsable des communications, participant au rayonnement de l'organisme et en coordonnant ses multiples publications.



Lydia Paradis Bolduc,

Détenrice d'une maîtrise en sciences de l'environnement et d'un baccalauréat en psychologie, Lydia est chargée de projets de recherche et développement et rédactrice.

VIVRE DANS UNE MINI-MAISON : PAS À TOUT PRIX

Par : Paola Duchaine et Lydia Paradis Bolduc Écohabitation



Le mouvement des minis et des micro-maisons en inspire plus d'un. Mais ces habitations sont-elles toujours meilleures pour l'environnement ? Tout est relatif. Plus petit, oui, mais à quel prix ?
Crédit photo : Brigit Loit sur Unsplash

Le visage de l'habitation au Québec a beaucoup évolué depuis l'après-guerre. La taille des maisons unifamiliales est passée de 750 pieds carrés dans les années 1940, à une moyenne de 2000 pieds carrés dans les années 1980, de manière inversement proportionnelle à la taille des familles. En considérant tous les types de logements, cette fois, l'Office national de l'énergie établissait pour le Canada la superficie moyenne à 1250 pieds carrés en 1990 et 1378 pieds carrés en 2008 (SHQ, 2010).

Or, plus l'habitation est vaste, plus elle occasionne une grande consommation de matériaux, d'équipements, beaucoup de déchets (1 pied carré construit produit 2 kilos de déchets, selon l'Agence américaine de protection de l'environnement – EPA), mais aussi plus de chauffage nécessaire, plus de taxes, plus de frais...

Considérant ces paramètres, on comprend aisément l'intérêt de faire plus petit. D'autant plus qu'avec un même budget, on peut

plus facilement optimiser la construction pour qu'elle soit plus efficace, durable et rentable. Le contexte de la crise du logement, qui concerne aujourd'hui toute la province, ainsi que le haut taux d'endettement des Canadiens et la récente hausse des taux d'intérêt renforcent la pertinence de réduire la taille des habitations. Oui, mais jusqu'où ?

MINI-MAISON, MICRO-MAISON : DE QUOI PARLE-T-ON ?

La mini-maison est un concept fédérateur, qui répond à l'aspiration d'adopter un mode de vie minimaliste et plus écologique. Toutefois, pour définir clairement ce type d'habitation, on utilise l'empreinte au sol, soit le nombre de pieds carrés qu'occupe le bâtiment sur le terrain. La firme d'urbanisme à but non lucratif l'Arpent a donné une définition chiffrée pour différencier les formats de ces plus petites habitations :

Micro-maison (tiny house) : moins de 300 pieds carrés. Alors qu'elle vise une empreinte environnementale minimale, et est censée favoriser la diminution de la consommation d'énergie et de biens, voire la mobilité (souvent, une micro-maison est montée sur roues), il en va souvent autrement. La plupart du temps habitée de manière temporaire, il ne sera pas question de micro-maison dans cet article.

Mini-maison (small house) : entre 300 et 500 pieds carrés. En raison de sa taille, cette habitation est généralement sur dalle, sur pilotis, sur blocs ou sur pieux. Comme la micro-maison, la mini-maison vise à offrir une alternative plus écologique, mais elle est viable pour un plus grand nombre, et contribue à diversifier l'offre en habitation.

Petite maison (smaller house) : entre 500 et 700 pieds carrés. Cette maison se rapproche des dimensions des maisons d'après-guerre. Néanmoins, plusieurs considèrent qu'en dessous de 1000 pieds carrés, on peut encore parler de petite maison.

LA MINI-MAISON, RÉELLEMENT PLUS ABORDABLE ?

Outre la recherche d'un mode de vie minimaliste, c'est le coût d'une habitation de taille réduite qui motive l'engouement pour les mini-maisons. Celles-ci coûtent certainement moins cher que les maisons de taille moyenne, c'est un fait. Par contre, en matière d'efficacité de l'investissement, si on ramène les calculs au pied carré, on peut arriver au double du prix. Comment ?

On peut construire une maison pour plus ou moins 400 \$ par pieds carrés, mais les toutes petites maisons peuvent facilement grimper jusqu'à 650 \$ au pied carré, ou même plus. Cela est dû à l'économie d'échelle et aux coûts de base, incompressibles : les coûts relatifs à la cuisine, la salle de bain, la source de chaleur, au système de ventilation, aux portes et fenêtres... Mais au lieu de coûts répartis sur 1 000 pieds carrés ou plus, ils sont rapportés sur aussi peu que 100 pieds carrés.

Donc, relativement à la superficie établie, on paiera probablement beaucoup pour une petite maison. Cela dit, on ne paie pas une maison «relativement», et il est vrai que les mini-maisons peuvent faciliter l'accès à la propriété, qui devient une denrée rare pour les jeunes générations. Mais ces modèles réduits ne représentent pas non plus l'alternative ultime au logement abordable et social : ils ne sont pas viables pour tous les besoins en habitation.

Si on parvient à obtenir un permis pour construire une maison de moins de 600 pieds carrés (plusieurs municipalités s'y opposent, nous y reviendrons), il faudra également régler les coûts inévitables

d'achat de lot, de permis, de plans, de fosses septiques, de puits artésien et d'alimentation (ou les coûts correspondants pour accéder aux services municipaux).

Il est également important de savoir qu'en construisant une habitation hors norme (cela est vrai aussi pour une très grande maison), on se confrontera à un moins grand intérêt pour l'éventuelle revente. Car après tout une habitation est un bien immobilier, au même titre qu'un lieu de vie. La liste potentielle des acheteurs sera alors considérablement réduite



Une unité d'habitation accessoire est une mini-maison située sur un lot déjà occupé par une résidence principale, contribuant ainsi à la densification douce de quartiers résidentiels unifamiliaux peu denses. Ici une UHA détachée à Portland, Oregon. Crédit photo : Building an ADU

et la revente deviendra une préoccupation réelle. Dans ce cas, l'investissement en aurait-il valu la peine ?

MINI-MAISONS: UNE SOLUTION AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES ?

Plus que la taille, le regroupement d'habitation est le meilleur facteur de réduction de l'impact environnemental. Les appartements et les condos, souvent plus petits en superficie que les maisons

unifamiliales, sont des unités empilées les unes sur les autres, avec des ascenseurs ou des escaliers communs, des laveries et des espaces partagés, mais surtout, avec un partage important de la chaleur (murs, plafonds, planchers mitoyens). Une unité orientée sud dans un bâtiment bien conçu et construit peut présenter une très faible demande en chauffage, comparée à une maison unifamiliale isolée.

De plus, en utilisant les infrastructures municipales existantes, et particulièrement lorsqu'ils sont situés à proximité des services de transport en commun, les appartements et condos sont plus durables que beaucoup de maisons « écolos » se trouvant en dehors des centres urbains.

Un appartement ou un condo se classe donc facilement parmi les choix d'habitation à plus faible impact environnemental. Le concept d'habitation le plus abouti d'un point de vue de l'empreinte carbone pourrait être les coopératives d'habitations, qui partagent aussi des espaces extérieurs et intérieurs et des ressources.

Ainsi, il est indéniable que la densité de logements et les ressources partagées des

centres urbains seront le meilleur moyen de réduire l'empreinte carbone des habitations.

LES ENJEUX MUNICIPAUX DES MINI-MAISONS

Dans leurs règlements, les municipalités exigent des tailles minimales d'habitations. Il arrive que la superficie de base de certaines soit vraiment élevée, souvent pour maintenir leur standard immobilier et s'assurer des rentrées d'argent (provenant des taxes) conséquentes.



Construire une mini-maison dans ces municipalités serait considéré comme une violation de règlement. À ce sujet, précisons que :

- Les règlements de zonage en vigueur dans les municipalités déterminent généralement la taille minimale d'une maison par secteur, ce qui requiert souvent une démarche administrative dérogatoire ;
- Au Québec, il est interdit (presque partout) d'installer une micro-maison supplémentaire sur un terrain bâti, en tant qu'annexe résidentielle.

Ceci dit, certaines municipalités sont favorables aux mini-maisons : elles abandonnent leurs exigences minimales de superficie et contribuent à diversifier l'offre d'habitation sur leur territoire. Il y aurait 17 municipalités québécoises qui acceptaient, ou seraient en voie d'accepter, des projets domiciliaires de petites maisons, principalement sur fondations. Citons par exemple le Petit Quartier à Sherbrooke (75 mini maisons de 480 pieds carrés), le domaine Nature sur le lac à Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson (200 terrains disponibles pour des micro-maisons entre 384 et 800 pieds carrés) ou Rue Welch à Farnham (54 petits terrains situés près des principaux services et destinés aux mini-maisons clés en main).

LA SOLUTION DES UNITÉS D'HABITATION ACCESSOIRES

Une petite maison prend tout son sens si on peut la construire dans un tissu urbain existant, avec des services de proximité, où les terrains, peu densément occupés, pourraient accueillir une unité supplémentaire. En puisant dans tout ce qu'une ville a à offrir en termes d'électricité, d'eau et d'égouts, elle serait la meilleure manière de réduire ses coûts de fonctionnement.

C'est justement ce concept que désigne une unité d'habitation accessoire (UHA), traduction libre d'accessory dwelling unit (ADU), proposé par l'Arpent, qui se penche sur le potentiel de ces formes d'habitation depuis 2017 (consulter Les unités d'habitation accessoires, Guide sur les grands principes et bonnes pratiques. Arpent, 2018).

Ce terme parapluie désigne une unité d'habitation secondaire intégrée à un lot déjà occupé par une résidence principale, s'inspirant à la fois du vocabulaire anglo-saxon et de la terminologie urbanistique utilisée au Québec. Une UHA est qualifiée d'accessoire dans la mesure où l'utilisation du sol est accessoire ou secondaire par rapport à l'utilisation du sol principale sur un même lot.

De plus en plus sollicitées, les UHA répondent aux besoins d'une société qui évolue : prolongation du séjour chez les parents, retour aux études, recomposition familiale, précarité et mobilité économique, besoin de proximité des aînés, etc.

Les recherches et l'expérience des villes qui autorisent les UHA depuis quelques années ont cependant pu démontrer qu'un cadre réglementaire adéquat permet de limiter les externalités négatives et de capter les bénéfiques.

Au Canada, les villes de Vancouver, Calgary, Edmonton, Hamilton et Ottawa possèdent déjà de tels cadres desquels le Québec pourrait s'inspirer. Dans le cas de Vancouver, où le logement abordable est une crise majeure et où le terrain en question fait déjà partie d'un lot notarié, l'économie est tout à fait logique. Il en va de même pour Montréal, Québec, Gatineau, Sherbrooke et toutes les autres villes du Québec.

Parmi les municipalités qui sont allées de l'avant, citons la Ville de Sainte-Catherine, située dans la première couronne de Montréal, qui a finalisé en 2022 sa démarche de simplification réglementaire avec la firme d'urbanisme l'Arpent.



Puisque les micro-maisons sur roues sont généralement mobiles, elles doivent alors se limiter à 8,5 pieds de large pour répondre aux réglementations routières. Crédit photo : Jed Owen sur Unsplash



Les nouveaux règlements de zonage et sur les PIIA, modifiés pour l'ensemble des bâtiments unifamiliaux, autorisent désormais la construction de ces nouvelles formes d'habitation flexibles dans les quartiers résidentiels peu denses, sans en sacrifier l'identité. Le règlement de zonage adopté en 2022 inclut un minimum de critères :

- Les UHA attachées ou détachées sont acceptées
- Superficie : maximum 40 % du bâtiment principal
- Pas de logement au sous-sol, comme pour tous les bâtiments dans la réglementation municipale
- Une case de stationnement supplémentaire
- Le logement doit être adaptable pour les personnes à mobilité réduite
- Le télétravail est le seul usage supplémentaire permis

La Ville de Québec, elle, a annoncé en mars 2020 son intention d'autoriser les mini-maisons situées en fond de terrains résidentiels unifamiliaux, à l'occasion de la refonte de sa politique d'habitation.

Les UHA, ces mini-maisons urbaines, représentent ainsi une solution intéressante aux enjeux environnementaux liés à l'étalement urbain, ainsi qu'à la crise de logement et la difficulté de l'accès à la propriété. 🏡

ecohabitation.com



Une UHA détachée située sur un terrain résidentiel unifamilial à Vancouver, Colombie-Britannique. Elle offre un accès depuis la rue et dispose d'une case de stationnement propre. Crédit photo : Building an ADU.





LOGEMENT ÉTUDIANT ET URBANISME : L'OBLIGATION MORALE DE FAVORISER L'ABORDABILITÉ

Par : **Laurent Levesque**, co-fondateur et directeur général de l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE)

Laurent Levesque

Diplômé en urbanisme de l'ESG-UQAM et en gestion de l'innovation sociale de HEC Montréal, Laurent Levesque est co-fondateur et directeur général de l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE). Passionné tant par la construction de milieux de vie justes et durables que par la démocratisation de l'économie, il est également président du Chantier de l'économie sociale.

La population étudiante, avec ses revenus modestes et ses déménagements fréquents, est particulièrement touchée par l'actuelle crise du logement. L'incapacité de plusieurs étudiant-e-s à trouver un logement convenable et abordable à proximité de leur institution d'enseignement met en péril l'accessibilité universelle aux études supérieures : davantage que les frais de scolarité, ce sont les coûts d'habitation qui sont la principale source d'endettement étudiant.



Constatant un important besoin au Québec, l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) a développé un modèle unique de logement étudiant abordable en économie sociale. Grâce à la participation financière d'associations étudiantes, de tous les paliers de gouvernement et d'acteurs de la finance solidaire, l'UTILE construit et loue des logements étudiants abordables dans plusieurs villes étudiantes au Québec. L'UTILE, un OBNL, demeure propriétaire des immeubles, garantissant ainsi l'abordabilité des loyers à perpétuité.

Afin de répondre aux besoins de la clientèle étudiante, l'UTILE n'a d'autre choix que de construire ses immeubles près des institu-

tions d'enseignement et des infrastructures de transport en commun. Cela représente un défi de taille pour l'abordabilité des projets, puisque construire dans ces quartiers implique des coûts importants, notamment pour l'acquisition des terrains. Le modèle de l'UTILE est donc un délicat exercice d'équilibre entre construire des projets de qualité près des centres-villes et maintenir les loyers le plus bas possible, à la portée des étudiant-e-s.

L'ABORDABILITÉ, LE NERF DE LA GUERRE

Pour la plupart des personnes étudiantes, l'appartement dans lequel elles aménagent pour poursuivre des études est le premier appartement qu'elles occupent dans leur vie. Elles ont le plus souvent une quantité limitée d'objets personnels, pas de voiture et pas d'enfants. Conséquemment, leurs besoins résidentiels diffèrent substantiellement de ceux du reste de la population.

Les enquêtes menées par l'UTILE démontrent que le coût du loyer est de loin le facteur le plus important dans le choix d'un logement pour les étudiant-e-s, ce qui témoigne d'une volonté de limiter l'endettement. La proximité des services, des institutions d'enseignement et des transports en commun prime quant à elle sur l'accès à une place de stationnement privée ou à un espace extérieur. Fait à noter, la population étudiante préfère généralement vivre seule ou en petite colocation. Les grandes colocations étudiantes — qui font compétition aux familles pour l'accès à des logements de plusieurs chambres — semblent être surtout un moyen de minimiser leurs coûts d'habitation, et non le reflet d'un désir d'habiter à plusieurs dans un même appartement.

Étant donné l'appétit de la population étudiante pour des appartements complets, à faible coût et avec peu ou pas de colocataires, les projets de l'UTILE sont constitués d'une majorité de studios complétés par quelques logements avec plus d'une chambre à coucher. Tous sont de taille modeste.



Rendus de deux différents modèles de studio à la Rose des Vents, un projet de l'UTILE dans Rosemont. Crédit: ADHOC Architectes.

LA DENSITÉ COMME LEVIER D'ABORDABILITÉ

Logements de petites tailles, proximité des centres urbains, absence de voiture : il est fondamental de reconnaître que les préférences résidentielles des étudiant·e·s sont parfaitement alignées avec le consensus grandissant sur la nécessité de réaménager nos milieux de vie afin de lutter contre l'étalement urbain. Il est encore plus intéressant de constater que l'on peut combattre l'étalement urbain et s'attaquer à la principale préoccupation résidentielle des étudiant·e·s, le coût de leur logement, simultanément. La clé de voûte qui permet de poursuivre ces deux objectifs en parallèle : la densification.

La densification a souvent mauvaise presse, notamment parce qu'elle est fréquemment défendue par des promoteurs privés qui tentent, en augmentant le nombre de logements dans leurs projets, de maximiser leurs profits. Cependant, lorsque le promoteur est un organisme à but non lucratif, l'augmentation de la densité, plutôt que de générer davantage de profits pour un acteur privé, maximise les retombées sociales positives d'un projet. Dans cette optique de maximisation des bénéfices sociaux, la quasi-totalité des projets de l'UTILE font l'objet de demandes de dérogation aux règlements d'urbanisme afin que soit accordée la possibilité de densifier davantage.

L'impact de ces dérogations sur la capacité de l'UTILE à offrir des logements abordables est triple. D'abord, une densité supérieure favorise l'optimisation financière d'un projet, ce qui se reflète par une réduction des loyers. Ensuite, la densification permet de construire plus de logements par projet, ce qui signifie que davantage de personnes peuvent bénéficier d'un logement abordable. Finalement, l'augmentation de la densité permise, de par son impact considérable sur la viabilité financière d'un projet, peut remplacer en tout ou en partie les subventions publiques souvent nécessaires à la construction de logements abordables. Notons au passage que ces bénéfices ne sont pas uniques au logement étudiant et sont valides pour tous les projets de logement abordable en économie sociale.

En résumé, accorder une densité supérieure aux projets de logements abordables à but non lucratif comme ceux de l'UTILE permet de construire plus de logements abordables et de réduire les loyers de ceux-ci, et ce, en diminuant les subventions publiques requises. Dans le contexte actuel où les besoins en matière de logements abordables sont immenses et les ressources publiques fortement limitées, particulièrement à l'échelon municipal, financer le logement abordable en économie sociale à coût nul grâce à des dérogations urbanistiques est un outil puissant dont nous n'avons pas le loisir de nous priver.

METTRE FIN À L'IMPARTIALITÉ URBANISTIQUE

Pour espérer mettre fin à la crise du logement qui secoue présentement le Québec, il est impératif de mettre en chantier davantage de logements en économie sociale, dont les prix sont davantage à l'abri des pressions du marché. Comme nous l'avons vu, les dérogations aux règlements d'urbanisme, particulièrement celles ayant trait à la densité permise, sont un des meilleurs moyens pour y arriver.

Or, les comités consultatifs d'urbanisme et les départements d'urbanisme des municipalités ne disposent pas des outils pour prendre en compte les bénéfices sociaux des projets, par exemple le fait d'offrir des logements à loyers modiques à des populations vulnérables. Par conséquent, les projets privés de condos de luxe et ceux de logements abordables ou sociaux menés par des OBNL se retrouvent sur un même pied d'égalité, sans que les retombées sociales des derniers aient un poids dans l'évaluation.

Les exigences strictes des comités d'urbanisme et les délais administratifs qu'elles causent augmentent de façon considérable le coût des projets des OBNL d'habitation. Étant donné la nature sociale de ces projets, cela ne peut avoir que deux conséquences : soit les différents gouvernements doivent les subventionner davantage pour compenser ces coûts; soit les OBNL d'habitation se voient forcés de refiler la facture à leurs locataires, par définition vulnérables, les loyers. Deux options aberrantes.

En tant qu'organisation fondée par des étudiant·e·s en urbanisme, l'UTILE a toujours tenu à réaliser des projets d'une grande qualité architecturale et qui s'inscrivent harmonieusement dans leur environnement urbain. Toutefois, nous croyons qu'il est urgent de reconnaître la nécessité de mieux équilibrer les considérations urbanistiques avec la poursuite d'autres objectifs sociaux absolument fondamentaux, comme offrir à chaque personne un logement convenable et abordable. Il nous faut pour cela placer l'abordabilité au cœur de toute l'action publique en habitation, incluant en urbanisme. Faire autrement, c'est abdiquer notre devoir moral envers ceux et celles qui peinent à se loger adéquatement.





Patrick Préville

est directeur général de la Fédération de l'habitation coopérative du Québec. Il a pour mandat notamment de valoriser le secteur de l'habitation coopérative au Québec tout en poursuivant la mission de la Fédération d'accompagner ses membres pour les aider à relever le défi de l'autogestion.

Spécialiste des relations publiques, il a œuvré durant 15 ans à titre de gestionnaire ou de consultant pour divers groupes.

LES COOPÉRATIVES D'HABITATION : UN PROJET DE SOCIÉTÉ INCLUSIF

Par : **Patrick Préville**, directeur général de la Fédération de l'habitation coopérative du Québec.

Chantal est en confiance ; pendant qu'elle travaille de la maison, ses enfants sont en sécurité avec les voisins du logement d'à côté. De son côté, Richard, 70 ans, se sent valorisé ; il est heureux de voir que les idées qu'il a soumises en assemblée générale seront réalisées. Abdel et sa famille viennent d'arriver au Canada ; l'accueil qu'ils ont reçu facilite leur intégration à la société d'accueil. Malgré leurs différences, ils ont en commun d'avoir un logement adapté à leurs besoins et à leur capacité de payer. Où sommes-nous ? Dans une coopérative d'habitation.

Tour d'horizon d'un modèle d'habitation méconnu où l'inclusion et la solidarité sont au cœur d'un projet collectif.

Selon l'Alliance Coopérative Internationale, les valeurs du mouvement coopératif sont : **l'entraide, la responsabilité, la démocratie, l'égalité, l'équité et la solidarité.** Pas étonnant donc de voir que la mixité sous toutes ses formes fasse ainsi partie intégrante des milieux de vie coopératifs. Partout, ces valeurs d'inclusion et d'ouverture contribuent à créer des lieux riches où se côtoient des gens de tous horizons.

Cela dit, l'inclusion peut vite devenir un terme galvaudé. Que signifie-t-il dans le contexte coopératif ? D'abord et avant tout, l'inclusion implique le droit au logement pour tous. Le droit de se sentir en sécurité, d'avoir un toit qu'on est en mesure de se



Biotope City, un village de verdure au sein de la ville, exemplaire de la volonté centenaire de Vienne de faire du logement social un vecteur de transformation sociale.

payer et qui répond aux besoins particuliers de notre foyer. C'est d'ailleurs ce qui explique la volonté des coopératives d'offrir du logement abordable de façon pérenne. Et cette abordabilité se colle davantage à la capacité de payer des ménages plutôt qu'au marché privé qui lui est volatile et ne tient pas compte du facteur humain. Dans le contexte actuel de crise du logement et de l'abordabilité, on le voit bien, le marché privé écrase les plus vulnérables et fragilise même la classe moyenne.

LE LOGEMENT COMME PROJET DE SOCIÉTÉ

La spéculation immobilière et la financiarisation du logement sont à la base de la crise actuelle. Collectivement, nous avons perdu de vue l'utilité, la nécessité même, du logement. Plus qu'un bien consommable, l'habitation est l'un des fondements de notre bien-être. La maison, quelle qu'elle soit, doit être notre lieu refuge, notre repère à l'abri d'un environnement parfois hostile. Sans toit, on devient vulnérable. Et c'est pourquoi nous sommes prêts à tout pour en avoir un, coûte que coûte. C'est ainsi que de nombreux ménages dépensent une fortune pour s'abriter, bien malgré eux, faute de trouver mieux.

Cela va de soi, le marché résidentiel privé n'est pas inclusif. Ce n'est pas dans sa mission. Sa raison d'être est de tirer profit de son actif immobilier. D'ailleurs, n'est-il pas odieux de nommer les plex et autres immeubles à logements multiples comme étant des « immeubles à revenus » ? Est-il nécessaire de rappeler que des gens vivent dans ces lieux et que la recherche du profit à tout prix se fait obligatoirement sur le dos des ménages dont les revenus augmentent moins vite que l'emballage du marché immobilier ?

Il importe de voir le logement autrement et de le considérer comme un projet de société. Avec la crise du logement et de l'abordabilité, de plus en plus de ménages allouent plus de 30 % de leur revenu à l'habitation. Les autorités sous-estiment grandement cette donnée. De ce fait, les ménages s'endettent davantage, les comptoirs alimentaires peinent à répondre à la demande grandissante et les familles doivent faire des choix déchirants susceptibles de nuire à l'émancipation de notre jeunesse, entre autres.

EXEMPLE DE VIENNE LA ROUGE

En 1948, l'Organisation des Nations Unies (ONU) a reconnu le droit au logement dans la Déclaration universelle des droits de l'homme. Or, la ville de Vienne, en Autriche, n'a pas attendu si longtemps avant de reconnaître ce droit fondamental. Dès les

années 1920, elle avait comme ambition de changer le visage et l'organisation urbaine de la cité en misant sur le droit au logement. C'est dans ce contexte qu'elle est devenue l'une des plus importantes propriétaires immobilières d'Europe. Quelques années plus tard, au tournant des années 1930, elle comptait déjà 65 000 logements sociaux. Aujourd'hui, 62 % de la population viennoise occupe un logement dont le loyer est plafonné. Au total, 1,1 million de personnes habitent dans près de 440 000 logements sociaux.

Comment ont-ils fait ? Tout tient dans une volonté politique forte dont la vision impliquait le développement d'une politique sociale du logement plutôt que d'une politique du logement social, comme ici au Québec. La nuance entre les deux visions est fondamentale. Le modèle viennois implique le développement d'un projet urbain global et cohérent qui vise à faire de la ville un environnement plus inclusif, plutôt qu'un simple programme de logement. Là-bas, le logement social y est vu comme la norme, alors que partout ailleurs, comme au Québec, il est considéré comme un filet social pour les plus démunis. C'est d'ailleurs cette approche qui a valu le surnom de « Vienne la rouge », en référence au socialisme.

L'audace et le courage politique viennois ont culminé en 2019 avec un nouveau règlement sur la construction. Ce dernier exige que 66 % des nouvelles constructions soient consacrés au logement social. En comparaison, le règlement montréalais pour une métropole mixte, que les villes de Laval et Longueuil veulent imiter, ne prévoit que 20 % de logements communautaires pour les nouveaux projets immobiliers résidentiels.

Bien entendu, c'est sans surprise que ce modèle exerce une pression à la baisse sur tout le marché immobilier de Vienne, ce qui limite considérablement la spéculation. Ainsi, le marché privé n'a d'autre choix que de s'ajuster au marché social, alors que plus de 70 % de la population viennoise sont admissibles au marché locatif subventionné ; la raison étant que ces habitations ne sont pas réservées qu'aux plus vulnérables. Plus qu'un filet social, le logement est vu comme un tremplin pour donner un élan au plus grand nombre, des plus démunis à la classe moyenne.

LE PROJET BIOTOPE CITY

À Vienne, les constructions comptent souvent plusieurs centaines de logements, parfois même jusqu'à plus de mille, et sont réalisées à partir d'une réflexion urbanistique sur les besoins en infrastructures et les services de proximité. Les projets intègrent ainsi l'aménagement de réseaux de transports en commun, de parcs, de bibliothèques, etc.

Le projet Biotope City, par exemple, compte des piscines, une salle d'entraînement, deux écoles et une foule d'espaces collectifs en plus d'un couvert végétal dense, de toits verts, de façades vertes et d'étangs. C'est un village dans la ville qui comptera 1000 logements, dont 700 seront communautaires et coopératifs. Par ailleurs, on estime que seulement 26 minutes seront nécessaires pour se rendre au cœur de Vienne... à vélo.

PENDANT CE TEMPS, AU QUÉBEC...

Au Québec, le logement communautaire et social (HLM, OBNL et coops) ne constitue que 3 % du parc immobilier résidentiel. Il y a quelque 30 ans, la proportion était plutôt de 10 % ! Durant cette période, on a laissé le champ libre au privé, avec les conséquences que l'on connaît aujourd'hui. En considérant le logement comme un bien consommable, voire comme un produit financier, plutôt que comme un besoin fondamental, les prix ne feront qu'augmenter. Il est primordial de rétablir un équilibre dans le marché, voire à renverser la tendance comme ils l'ont fait à Vienne, afin de freiner, de stopper même la spéculation. Cette avenue permettrait non seulement de régler la crise actuelle, mais d'éviter les autres à venir.

Le temps est venu de penser le logement autrement. La Révolution tranquille a vu naître au Québec de grandes ambitions. Notre désir d'être « maître chez nous » et de construire un État plus juste et solidaire nous a permis même de concrétiser un rêve fou, soit celui de nationaliser l'hydroélectricité. Dans un contexte inflationniste, qui s'en plaindra ? Grâce à ce monopole d'État, les prix sont maintenus très bas puisque le facteur humain est considéré. Il est



QU'EST-CE QU'UNE COOPÉRATIVE D'HABITATION ?

Une coopérative d'habitation est une entreprise d'économie collective autonome et indépendante. Il s'agit d'un modèle de propriété collective où les membres-locataires ont la responsabilité de la gestion immobilière et financière afin d'assurer la santé et la pérennité du bien immobilier. Le milieu de vie est organisé autour de la vie associative par laquelle les membres élisent des administrateurs et administratrices via l'assemblée générale et leur confient le mandat d'une gestion juste et démocratique de la coopérative. Les responsabilités, tâches et corvées sont réparties entre les membres à l'intérieur de divers comités (entretien, aménagement paysager, recrutement, finances, etc.). La coopérative, par sa nature entrepreneuriale, a aussi la possibilité de grossir ses rangs en développant ou en achetant des immeubles en vue de les intégrer à elle. La mixité, l'entraide et la démocratie sont au cœur du projet coopératif.

peut-être temps que l'on envisage le retour des grands projets structurants et que le logement soit dorénavant considéré comme un projet de société inclusif où tous peuvent se loger adéquatement, en fonction de la composition de son ménage et de sa capacité de payer.

Les coopératives d'habitation, de par leur nature propre, constituent une solution à la crise du logement, tout en étant une des cartes maîtresses de ce projet de société à définir. Parce que ces dernières ne visent pas le profit, elles offrent du logement véritablement abordable à ses membres de façon pérenne. Et comme les coopératives s'adressent à tous, elles forment des milieux de vie naturellement inclusifs et contribuent à rendre notre société plus forte économiquement et socialement.

Que nous soyons une Chantal, mère monoparentale, un Richard, aîné qui vit seul, ou une famille comme celle d'Abdel, nous avons tous le droit de nous loger sans contrainte ni conséquence. 🏠

PROFIL D'ADMINISTRATEUR



Louis-Marc Sicotte

Membre de l'Ordre des urbanistes du Québec depuis 2017, Louis-Marc est titulaire d'un baccalauréat en urbanisme de l'Université de Montréal (2009). Œuvrant dans le domaine municipal depuis plus de 12 ans, il est employé de la Ville de Saint-Hyacinthe depuis 2013, où il occupe le poste d'analyste sénior en planification du territoire à la division de la planification du Service de l'urbanisme et de l'environnement. Son expérience acquise sur le terrain en tant qu'inspecteur municipal et sa participation au sein du comité consultatif d'urbanisme lui permettent aujourd'hui d'assumer un rôle important dans la planification et le développement de sa ville natale.

ENTRETIEN AVEC MME CLAIRE GAGNÉ, CONSEILLÈRE MUNICIPALE ET PRÉSIDENTE DU CCU DE LA VILLE DE SAINT-HYACINTHE

Par : **Louis-Marc Sicotte**, urb., Analyste sénior en planification du territoire, Ville de Saint-Hyacinthe



CLAIRE GAGNÉ

CONSEILLÈRE DU DISTRICT BOIS-JOLI, MME GAGNÉ A ENTAMÉ À L'AUTOMNE DERNIER SON SECOND MANDAT AU SEIN DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE SAINT-HYACINTHE.

ISSUE DU DOMAINE DE L'ÉDUCATION, AYANT ŒUVRÉ COMME ENSEIGNANTE ET DIRECTRICE D'ÉCOLE, MME GAGNÉ TENAIT À CONTINUER DE CONTRIBUER DANS SA COMMUNAUTÉ. BIEN QUE LA POLITIQUE L'AIT TOUJOURS INTÉRESSÉE, ELLE N'AVAIT JAMAIS SONGÉ À EN FAIRE DE FAÇON ACTIVE, CHOIX QU'ELLE NE REGRETTE PAS APRÈS 5 ANS.

Ma première rencontre avec Mme Claire Gagné fut lors de sa première participation au comité consultatif d'urbanisme en décembre 2017. Dès les premiers échanges, j'ai eu la chance de découvrir une personne intéressée, intriguée, engagée, à l'écoute, qui s'est montrée accessible et disponible, et ce, malgré son statut de conseillère. Quelques années plus tard, elle devient la présidente de ce comité et en tient les rênes depuis, avec justesse et bienveillance.



De par cet entretien, vous découvrirez cette femme remarquable, présidente du CCU de la ville de Saint-Hyacinthe, qui est confrontée déjà depuis quelques années à une effervescence sans précédent de la construction sur son territoire, dont les défis d'aménagement, de densification, de requalification et de protection demeurent aux cœurs des préoccupations de ses citoyens et citoyennes.

QU'EST-CE QUI VOUS A AMENÉ À VOUS IMPLIQUER EN POLITIQUE MUNICIPALE ?

Au moment de ma retraite de l'enseignement et de la direction d'écoles, j'ai senti le besoin pressant de continuer d'être active socialement, utile à plus de gens qu'à mes proches. J'ai voulu donner un coup de main pour soutenir les gens actifs, plus jeunes, souvent débordés par la lourdeur de faire tourner cette grande roue de la vie au 21^e siècle.

Au cours d'une séance de travail bénévole, un collègue lance : on tente d'influencer le conseil municipal pour faire valoir l'importance de consolider nos infrastructures en culture, pourquoi ne pas y aller nous-mêmes, faire partie de ces décisions !

Je me porte donc candidate, et je suis élue. Je décède de cette aventure que mes concitoyens sont, ainsi que je le croyais, plus sensibles aux idéaux dont je fais la promotion qu'aux questions de «trous d'eau devant leur porte» dont on les affuble trop souvent d'être exclusivement soucieux.

Au conseil municipal, j'ai hérité avec joie des dossiers de la culture. Avec un certain sentiment d'incompétence, mais avec l'humilité de celle qui veut apprendre, j'ai aussi souhaité et obtenu celui du CCU.

EN QUOI VOTRE PARTICIPATION AU SEIN DU CCU VOUS MOTIVE-T-ELLE COMME CONSEILLÈRE ?

Ma participation au CCU a été au cœur de ma décision de solliciter un deuxième mandat comme conseillère municipale et demeure une motivation constante. D'une part, pour la satisfaction de voir se concrétiser les projets amorcés et se dessiner une ville qui répond aux besoins diversifiés et évolutifs de ma communauté. D'autre part, parce que les liens qu'on y tisse au fil des nombreuses et régulières rencontres créent un sentiment d'appartenance et de responsabilité commune. Finalement, parce que j'y apprends constamment.

COMMENT INCARNEZ-VOUS VOTRE RÔLE DE PRÉSIDENTE DU CCU ?

Présider le CCU, c'est assumer ce rôle pendant, avant et après les réunions.

Pendant les rencontres, c'est s'assurer que le climat permette à chacun de s'exprimer librement et facilement, de participer de façon optimale à la réflexion et à la prise de décision. Les membres citoyens doivent être entendus et compris, les représentants du conseil doivent être attentifs et capables de relayer de part et d'autre les avis émis, les professionnels de l'urbanisme doivent partager efficacement leur expertise.

En dehors des rencontres, c'est principalement donner du soutien à tout membre qui en a besoin pour l'exercice de son mandat, collaborer occasionnellement à la préparation et au suivi de certains dossiers et être un porte-parole crédible et fiable du CCU au conseil municipal.

Présider, c'est s'assurer de l'efficacité du fonctionnement, de l'intégrité des processus et du respect de l'éthique.

QUELLE EST LA DYNAMIQUE QUI RÈGNE AU SEIN DE VOTRE CCU, QUE CE SOIT L'ÉLU, LE CITOYEN OU LE PROFESSIONNEL EN URBANISME ?

Les personnes-ressources du Service de l'urbanisme et de l'environnement présentes au CCU de la ville de Saint-Hyacinthe nous accompagnent d'une façon exceptionnelle. Les rapports soumis fournissent tous les éléments nécessaires à l'appropriation des dossiers.

Leurs interventions sont toujours très respectueuses des prérogatives des membres. Il est intéressant de constater que leur pratique, leur formation et fort probablement leurs intérêts personnels leur permettent de composer avec les dimensions multiples et variées de leur domaine : application rigoureuse de réglementation, considération d'aspects techniques, artistiques, historiques, sociaux, environnementaux.

La richesse d'un CCU tient beaucoup à la diversité des champs d'intérêt et des compétences de chacun des membres qui en font partie, à la complémentarité des personnalités, à la capacité d'argumenter, d'écouter, de chercher à comprendre, à la souplesse combinée à la rigueur.

Un des plus grands défis qu'on y vit au fil du temps consiste encore aujourd'hui à bien interpréter le rôle du CCU dans le sens de comment exercer un jugement discrétionnaire tout en évitant la subjectivité, l'expression de goûts et de sensibilités trop personnelles.

CROYEZ-VOUS QUE LE RÔLE ET LES POUVOIRS DU CCU DOIVENT ÊTRE ACCRUS ?

À mon avis, il est pertinent que le CCU, formé de citoyens nommés par le conseil municipal, demeure consultatif et que les citoyens élus, donc ce conseil municipal, conservent le pouvoir décisionnel.

C'est une grande liberté donnée au CCU de ne pas avoir à se préoccuper d'enjeux politiques et/ou électoraux. C'est un privilège qui, à mon avis, augmente la valeur du rôle et des décisions prises. Cela permet de traverser les années sans être influencés par des courants, des modes ou du court terme, à l'abri de toute pression, en se centrant en toute indépendance sur les enjeux fondamentaux et durables.

Chez nous, c'est d'autant plus opportun de maintenir ce mode de fonctionnement que le conseil municipal adopte intégralement, bon an, mal an, dans au moins 95 pour cent des cas, les recommandations du CCU. Nous assurons ainsi, à mon avis, un processus décisionnel optimal au plan démocratique. Des citoyens libres de toute attache, indépendants, font des recommandations aux décideurs qui choisissent de les suivre dans autant de situations, sous l'angle du mandat qui leur a été confié: que demander de mieux ?



QUELLES SONT VOS EXPÉRIENCES DE FORMATION EN LIEN AVEC L'URBANISME

Toute expérience, pour moi actuellement, me ramène au CCU : lectures, voyages, échanges.

Tout ce qui touche l'aménagement du territoire, l'environnement, la mise en valeur du patrimoine, la construction écologique même maintenant me passionne ou tout au moins m'interpelle.

J'ai eu la chance, avant la pandémie, de participer à deux colloques organisés par l'AQU. Outre tout ce à quoi j'ai été sensibilisée, tout ce que j'ai appris, j'y ai trouvé un élan extraordinaire, le sentiment de faire partie, ceci dit sans aucune prétention, d'un grand mouvement de construction collectif de notre avenir. La participation aux Assises de l'UMQ, ses formations et publications sont également très précieuses. Toutes les formations sur le patrimoine m'ont aussi été énormément précieuses.



QUELLE EST VOTRE VISION D'AVENIR POUR VOTRE VILLE ?

Je rêve qu'un jour chaque citoyen qui le souhaite puisse trouver, à moins de 15 minutes de marche de chez lui, tout ce qu'il lui faut pour vivre sainement, travailler, étudier, se divertir, faire ses achats. Que notre ville soit alors faite de quartiers qui, tout en possédant chacun leur identité propre et un certain niveau d'autosuffisance, aient un fort sentiment d'appartenance collective et de solidarité autant sociale que générationnelle, qu'environnementale.

QUEL SUJET VOUS TIENT PARTICULIÈREMENT À CŒUR ?

Nous devons, comme ville, de toute urgence lutter plus intensivement contre les changements climatiques et prendre les mesures d'adaptation qui s'imposent. Les cris d'alerte du milieu scientifique doivent être pris très au sérieux. Nous devons nous documenter, faire circuler toute l'information sur le sujet, choisir les gestes porteurs dans tous nos secteurs d'activité, avoir le courage de les appliquer même s'ils ne sont pas populaires, et ce, le plus rapidement possible.

Je lisais dernièrement que Paris élabore actuellement son « plan de lutte aux 50 degrés celsius » et qu'un slogan politique mobilisateur circule, « cuire, fuir ou agir ». On ne veut pas cuire, on ne peut pas fuir, alors il faut agir ! Ces mots font image et semblent alarmistes, mais ils correspondent à la réalité. Les individus et tous les paliers de gouvernement doivent accélérer la course à la carboneutralité.

Notre service de l'urbanisme et de l'environnement porte une grande responsabilité en ce sens, et en conséquence, le CCU également. Nous entreprendrons bientôt une refonte réglementaire de notre plan d'urbanisme et elle devra faire une grande place à cet objectif transversal.

FORTE DE 5 ANNÉES AU CCU, QUELLES SONT LES RÉALISATIONS AUXQUELLES VOUS ÊTES FIÈRE D'AVOIR CONTRIBUÉ ?

Je me considère privilégiée de faire partie du CCU à ce moment d'effervescence sans précédent dans notre ville. Depuis déjà trois ans, les projets résidentiels, institutionnels, industriels et commerciaux se multiplient. Il y a, bien sûr, une conjoncture nettement favorable, économique, géographique. Mais je crois aussi qu'elle est attribuable en grande partie à la compétence et à la qualité de l'accueil et de l'accompagnement offerts par notre service d'urbanisme aux entrepreneurs qui manifestent leur intérêt pour notre Ville. Cette activité bouillonnante comporte toutefois l'importante responsabilité d'exercer à un rythme accéléré une vigilance constante et rigoureuse et je crois que tous ensemble, nous nous en sommes acquittés très consciencieusement jusqu'ici. La ville qui se dessine favorise le développement économique et une réponse efficace aux besoins de notre population, mais elle est en même temps soucieuse qu'il se fasse de façon respectueuse de son histoire et harmonieuse pour la vie quotidienne de ses résidents, et ce, dans une perspective durable.

Je suis également fière d'avoir contribué, au sein du CCU, à réduire les îlots de chaleur dans les projets de construction en obtenant des promoteurs qu'ils intègrent des stationnements à l'intérieur, le plus possible en sous-sol, dans leurs bâtiments. Il y a seulement 3 ans, cette idée semblait rarement envisageable chez nous et elle est maintenant couramment concrétisée.

Nous avons aussi contribué à la sensibilisation à l'importance de conserver et d'augmenter le nombre d'arbres et leur diversité d'espèces dans notre ville. Cet objectif demeure une priorité incontournable et nous devons renforcer nos exigences règlementaires en ce sens.

La sensibilité à la préservation de notre patrimoine bâti a également énormément progressé, dans la population, dans notre administration et au plan politique. Nous investissons énormément dans ce domaine, conscients que St-Hyacinthe, l'une des

villes du Québec possédant le plus riche héritage du passé, doit miser sur cet atout, le préserver et le mettre en valeur.

AVEC LES BESOINS CRIANTS DE LOGEMENTS SOCIAUX ET ABORDABLES, COMMENT SAINT-HYACINTHE PARVIENT-ELLE À TIRER SON ÉPINGLE DU JEU ?

La Ville collabore étroitement et efficacement avec divers partenaires du monde communautaire et des affaires pour développer le logement abordable et social, sain, équitable et familial.

Nous sommes déjà dans le groupe des leaders du logement social et le Conseil municipal en a fait une de ses principales priorités du présent mandat. Une des avenues les plus prolifiques à ce jour est celle par laquelle la Ville confie à l'organisme Habitation Maska la gestion de bâtiments qu'elle possède pour que cette dernière puisse créer et opérer des logements sociaux et en acquérir elle-même. Il est urgent que les autres paliers de gouvernement soutiennent les municipalités et investissent davantage, plus rapidement et plus efficacement à ce niveau.

Du côté du logement abordable, des entrepreneurs locaux et externes sensibles à cet enjeu, y voyant le potentiel économique, sachant aussi qu'ils ont accès à du soutien de la SCHL sous certaines conditions, manifestent maintenant un intérêt à développer des projets et plusieurs sont très avancés en ce sens. Encore faut-il s'entendre sur la définition d'abordabilité. On y arrive.

Nous devons aussi maintenir notre vigilance pour que les logements existants déjà construits, quant à eux, soient décents. Ici encore, nos partenaires du milieu communautaire sont très précieux et efficaces.

QUE PENSEZ-VOUS DES MODÈLES D'HABITATION ALTERNATIVE ?

Il est intéressant de réfléchir à toutes les options alternatives possibles aux types d'habitation traditionnelle.

Micro-appartement, mini-maison ou maison conteneur m'ont déjà semblé une avenue intéressante pour permettre à des gens qui n'en auraient pas autrement les moyens d'avoir accès à la propriété et pour répondre également aux besoins de ceux qui, par choix, préfèrent investir moins dans l'habitation. Comme ces constructions gagneraient à être regroupées, puisque difficilement intégrables dans des environnements de maisons à plus fort gabarit, je me demande toutefois comment évolueraient au fil des ans des quartiers ainsi constitués.

Les unités d'habitation accessoires, par exemple celles construites en fond de jardin, représentent aussi une possibilité.

La formule que je privilégierais entre toutes, dans un premier temps, est celle de permettre la conversion d'une résidence unifamiliale en deux unités d'habitation. Au plan social, cette typologie répondrait aux besoins de deux générations, ceux de baby-boomers pour qui la maison familiale est devenue trop grande, mais souhaitent continuer d'y demeurer et surtout ceux de jeunes familles qui ont besoin de beaucoup d'espace intérieur et extérieur qu'on retrouve difficilement dans d'autres types d'habitation. Cela serait également très rentable au plan environnemental : maximiser l'utilisation de l'espace déjà construit, réduire l'empreinte au sol, «agrandir par l'intérieur».

COMMENT FAIRE POUR AMÉLIORER LA SITUATION FACE À L'ENJEU DE L'ACCEPTABILITÉ SOCIALE ET DE LA DENSIFICATION ?

On peut regrouper tous les types d'habitations décrits plus haut et plusieurs autres sous le vocable de densification douce. En introduisant de nouvelles options en ce sens, en démontrant que la densification n'a pas qu'un visage, nous pourrions rallier un certain nombre de citoyens au principe de densification, la grande majorité d'entre eux à mon avis.

Car les obligations de densification imposées aux villes, auxquelles nous adhérons volontiers, sont conçues dans le but de protéger nos milieux naturels et nos terres agricoles, de diminuer l'émission de gaz à effets de serre en réduisant les déplacements en automobile, de favoriser des milieux de

vie à échelle humaine. Si nous expliquons bien ces enjeux et les répétons, nous obtiendrons l'accessibilité sociale attendue.

À Saint-Hyacinthe, nous avons donné un coup de barre important ces dernières années en favorisant l'apparition de complexes de grande envergure sur notre territoire, et ce, pour répondre au besoin si pressant de logement, vécu chez nous comme ailleurs. Dans un premier temps, nous avons développé une offre variée de logements, entre autres pour une clientèle vieillissante et/ou requérant des services particuliers et ayant les ressources nécessaires.

Ces grands complexes cependant sont perçus par la population comme notre seule piste de solution à la densification. Quoiqu'ils soient plus facilement acceptés lorsque situés dans des endroits judicieusement choisis, nous devons diversifier notre offre et la compléter pour toutes nos clientèles dans tous nos quartiers par des mesures de densification douce, entre autres celles nommées précédemment.

Une carte maitresse que nous devons utiliser pour favoriser l'adhésion sociale est celle de la communication. Il nous faut consulter et rendre des comptes et beaucoup, beaucoup expliquer nos visées et les moyens choisis. 🏠

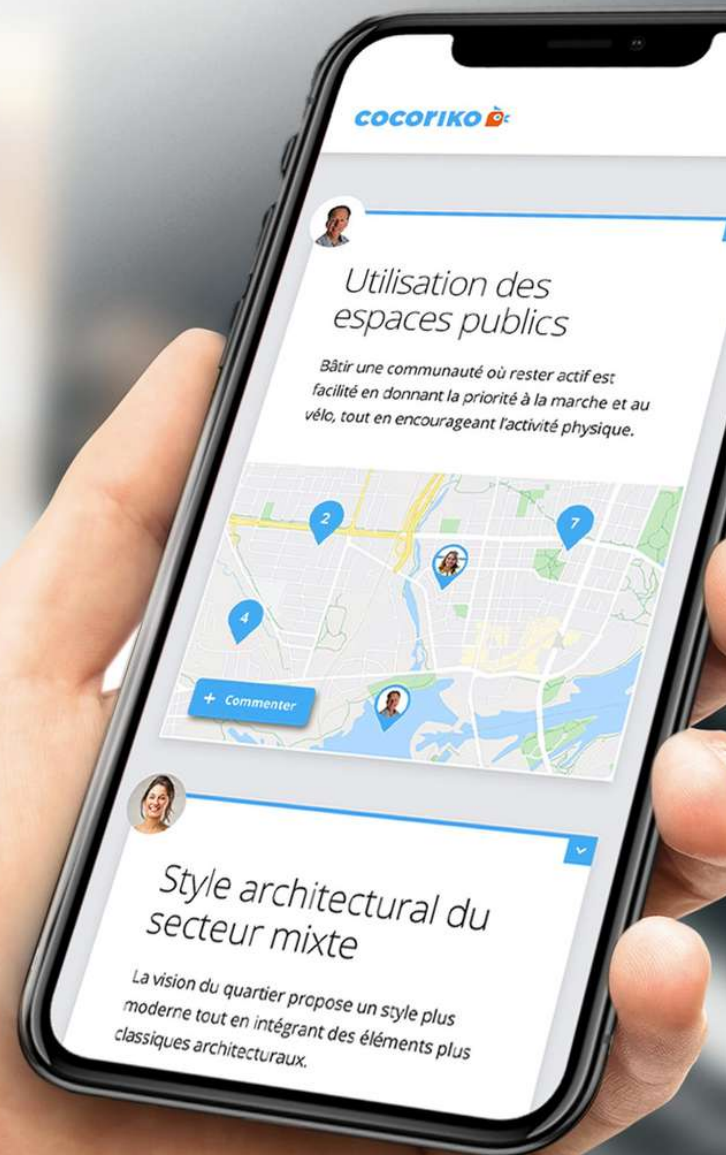




Promotion exclusive pour les membres de l'AQU

Urbanisme participatif

Vos consultations virtuel sont à portée de main !



cocoriko.org/aqu





DÉROGATION MINEURE : LE POUVOIR DU CONSEIL

Par : **Me Pierre Laurin**, Tremblay Bois, avocats S.E. N.C. R. L.

En 2018, deux hommes d'affaires acquièrent un immeuble dans un quartier résidentiel de Saint-Jérôme. Leur intention est de rénover la maison et d'en construire une seconde, après subdivision, sur la partie vacante du terrain.

Leur projet se heurte toutefois à une difficulté règlementaire : préalablement à la subdivision, ils doivent obtenir une dérogation mineure quant à la profondeur du lot qui sera créé. Celle-ci serait de 21,4 mètres alors que la profondeur minimale requise est de 27 mètres. Ils déposent donc une demande à la Ville.

Après étude du dossier, le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil municipal d'accorder la dérogation. La demande se heurte toutefois à la ferme opposition de la voisine arrière de la propriété concernée. Forte d'une pétition signée par une douzaine de résidents, elle se présente devant le Conseil municipal et les élus refusent la demande de dérogation.

Un an plus tard, les deux promoteurs reviennent à la charge et présentent une demande identique à la première. Ils avaient au préalable offert à la propriétaire opposante de planter une haie de cèdres à la limite de leurs terrains, ainsi qu'une indemnité financière, mais ils essuyèrent un refus. De plus, les promoteurs avaient présenté leur projet aux résidents du quartier et recueilli plus de 100 signatures sur une pétition favorable.

Une fois de plus, le CCU approuve la demande de dérogation. Le dossier est donc soumis au Conseil qui, entre temps, avait reçu une nouvelle pétition d'une douzaine de noms de citoyens s'opposant à la demande. Le Conseil réitéra son refus.

Les promoteurs déposent alors une poursuite judiciaire contre la Ville afin d'obliger cette dernière à accorder la dérogation mineure. Cette poursuite fut rejetée¹.

Le Tribunal rappelle qu'un Conseil municipal bénéficie d'une large discrétion dans l'appréciation des critères devant être pris en compte lors de l'analyse d'une demande de dérogation mineure. La juge constate que le Conseil,

contrairement au CCU, a tenu compte de la position de la propriétaire voisine qui alléguait que le projet allait nuire à la qualité de vie et au bien-être des citoyens du quartier².

La preuve a révélé que le Conseil municipal approuvait presque toujours les recommandations du CCU. En 4 ans, seulement 5 demandes de dérogation sur 247 avaient été refusées. Malgré tout, la juge rappelle que le Conseil n'était pas lié par ces recommandations. Plus particulièrement, l'impact d'une dérogation mineure sur les voisins est une question de fait qu'il est du ressort du Conseil d'évaluer.

La juge conclut :

« Les demandeurs échouant à démontrer les faits concrets établissant la mauvaise foi, l'abus de pouvoir, la fraude ou l'exercice par la Ville d'un pouvoir discrétionnaire dans un but incorrect, le Tribunal ne peut substituer son opinion à celle du Conseil municipal.³»

Tel qu'il appert de cette citation, il est très difficile d'attaquer judiciairement le refus d'un Conseil municipal d'accorder une dérogation mineure. Le demandeur doit, pour que sa poursuite soit couronnée de succès, faire la preuve de la conduite répréhensible des élus. L'attitude correcte du propriétaire qui dépose la demande de dérogation, l'appui populaire dont il semble jouir ou encore une recommandation favorable du CCU ne constituent pas des éléments lui permettant de démontrer la mauvaise foi de la Ville.

M^e Pierre Laurin
Tremblay Bois, avocats S.E.N.C.R.L.

1. Poulin c. Ville de Saint-Jérôme, 2021 QCCS 4433.

2. Par. 34.

3. Par. 41.



FORMATION

Saviez-vous que l'AQU offrait de la *formation sur mesure* pour les membres de votre CCU?

Nos formations sur mesure sont conçues spécifiquement pour former vos nouveaux membres de CCU, tout en tenant compte des défis et enjeux spécifiques à votre ville ou municipalité. Elles sont développées en collaboration avec vous, pour répondre à vos besoins. La formation peut se donner à distance ou en personne.

WEBINAIRES

RESTEZ À L'AFFÛT
Toutes nos nouvelles
offres de webinaires
seront annoncées
en ligne ici :

aqu.qc.ca/evenements

Nos formations sont reconnues par l'Ordre des urbanistes du Québec à des fins de crédit de formation continue