



# REVUE QUÉBÉCOISE D'URBANISME

| Vol. 46-1, FÉVRIER 2026 |

WWW.AQUJ.QC.CA f in

## LE DÉRÈGLEMENT SOCIODÉMOGRAPHIQUE...

*...le défi des municipalités*

A VENDRE  
MÉNAGE  
AUTRES ART  
TEL 418-738-



# À L'ORDRE DU JOUR

## DÉRÈGLEMENT SOCIODÉMOGRAPHIQUE : QUELS SONT LES DÉFIS QUI NOUS ATTENDENT?

Par : **PATRICE FURLAN**, urbaniste émérite, collaboration spéciale



L'enjeu est important : en 2024, la croissance démographique du Québec repose exclusivement sur les gains migratoires, puisque l'accroissement naturel (les naissances moins les décès) n'est plus une source de gains de population pour le Québec. La part des 65 ans et plus continue d'augmenter, la taille des ménages s'érode, ce qui contribue à réduire le nombre de logements disponibles.

Malgré l'exode observé des résidents des grandes villes vers des municipalités de plus petite taille, cela n'empêche pas que certaines régions peinent à retenir leurs résidents, laissant place à des municipalités et des régions dévitalisées.

Quel impact ce revirement démographique aura-t-il sur le développement des municipalités au Québec ? Certains s'interrogent : serait-ce le temps de planifier la décroissance ? Doit-on planifier notre milieu différemment ?

Comme vous serez en mesure de le constater à la lecture de deux des articles de cette édition, le déclin démographique n'est pas toujours considéré dans la planification et l'aménagement du territoire. Les projets de développement urbain proposés sont plutôt axés sur la reprise des activités économiques et le retour vers la croissance.

Or, si les perspectives de croissance économique demeurent viables, demeurons tout de même vigilants : les paramètres des projections démographiques peuvent évoluer de manière inattendue. Une crise économique ou un événement ayant un impact d'ordre mondial suffiraient pour altérer ces projections.

Les changements sociodémographiques ont un impact sur la demande en logement, mais aussi sur la typologie des logements demandés. Les besoins des aînés ainsi que ceux de la population immigrante se traduisent par la transformation des milieux de vie, par la création de quartiers complets où l'on retrouve à proximité les services essentiels. À titre d'exemple, depuis quelques années, on constate que les projets de résidences pour personnes âgées s'implantent près des pôles commerciaux et à proximité du réseau de transport en commun ou de mobilité active.

Les milieux de vie de demain doivent s'adapter à ces nouvelles réalités et ces tendances lourdes transformant le profil sociodémographique de nos localités. Il en va de même pour les outils d'urbanisme. La nouvelle mouture des plans d'urbanisme cherchera idéalement à tenir compte des nouveaux paradigmes de la société pour mettre en place les quartiers et la structure urbaine répondant aux besoins de la population. Le même principe s'applique à la réglementation. Celle-ci doit être revue pour offrir plus de possibilités, qu'il s'agisse de densification du territoire, de Form-based code, de mixité des usages, de services de proximité, de quartiers complets, de milieux de vie diversifiés et de mobilité durable.

Car il faut reconnaître que le parc de logements construit à une époque ne répond plus nécessairement aujourd'hui aux besoins de la population, ce qui explique que certaines municipalités œuvrent déjà à assouplir leurs règlements d'urbanisme pour permettre, si l'on souhaite donner deux exemples, les unités d'habitation accessoire

ou la transformation en logement additionnel pour les résidences bigénérationnelles désertées par le membre de la famille. On peut parler ici d'une forme de densification douce qui n'affecte que très peu la quiétude d'un quartier existant.

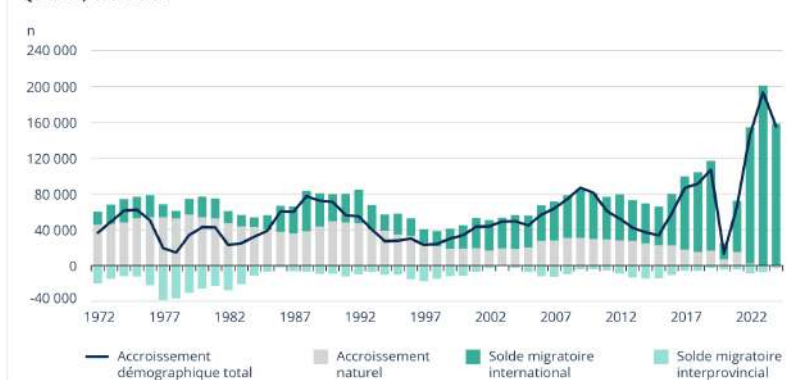
Si vous êtes présentement en démarche de refonte de votre plan d'urbanisme, il importe de considérer les données sociodémographiques et socioéconomiques pour bien orienter vos projections de développement ou de consolidation de votre milieu. En parallèle, une révision des diverses politiques municipales pourrait également s'avérer utile pour bien répondre à la demande de la population d'aujourd'hui, mais aussi celle de demain. Répondre aux besoins de la population vieillissante et de la population en situation économique précaire, planifier des milieux de vie selon les besoins de la population de nos municipalités, voilà le défi qui nous attend.

Comme le souligne Jean-Philippe Meloche, les principes associés à l'urbanisme de décroissance ne sont pas très différents de ceux associés à un développement durable du territoire : limite d'expansion du périmètre urbain, recentralisation du développement immobilier, optimisation des infrastructures existantes... Il n'est pas nécessaire d'attendre les dictats de la décroissance démographique pour insérer ces principes dans une bonne planification.

Et comme l'exprime si bien le maire de la Municipalité des îles-de-la-Madeleine, «il faut savoir jongler avec toutes ces balles en même temps pour aménager notre territoire de façon intelligente».

Sur ce, bonne lecture !

**Accroissement démographique total, accroissement naturel et accroissement migratoire, Québec, 1972-2024**



### Notes

L'accroissement naturel correspond à la différence entre les naissances et les décès. Le solde migratoire international correspond à la somme de l'immigration permanente et temporaire, moins l'émigration.

### Sources

Statistique Canada et Institut de la statistique du Québec.

4

## DE NOUVEAUX PARADIGMES POUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Par : Marie-Claude Aubin et Jean-François Grenier.  
Compte-rendu : Valérie Levée

10

## DOIT-ON PRÉVOIR LA DÉCROISSANCE ?

Par : Jean-Philippe Meloche

18

## L'EXODE DES MONTRÉALAIS INTERPELLE LA PLANIFICATION TERRITORIALE

Par : Bernard Vachon

24

## LA MRC DU HAUT-SAINT-FRANÇOIS ET LA DÉMARCHÉ MADA-FAMILLE

Par : Lyne Journault

29

## MESUREZ VOS CONNAISSANCES !

Par : Patrice Furlan

9

## (RE)CONSTRUIRE LES CONNAISSANCES

Par : Marie-Claude Aubin

13

## HABITER LE GRAND MONTRÉAL DE 2046 REPENSER L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE À L'HEURE DES GRANDES TRANSITIONS

Par : Jean-Charles Hamel, Laurence Pelletier, Laurence Clair

21

## PÉTITES LOCALITÉS ET PÉRIPHÉRICITÉ : DEUX RÉALITÉS INTRINSÈQUES À LA RURALITÉ QUÉBÉCOISE

Par : Majella Simard

26

## ÎLES-DE-LA-MADELEINE, LE LABORATOIRE DES CHANGEMENTS

Entrevue d'Antonin Valiquette, par : Valérie Levée

31

## CHRONIQUE JURIDIQUE

Par : Me Philippe Pelletier

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

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.

**PRÉSIDENT DE L'AQU**  
Yves Racicot  
Ex-membre d'un CCU

**VICE-PRÉSIDENT**  
Me Julien Merleau-Bourassa  
Avocat, Dunton Rainville

**TRÉSORIER**  
Jean-Luc Julien  
Membre du CCU,  
Ville de Terrebonne

**SECRÉTAIRE**  
Brigitte Villeneuve  
Membre du CCU,  
Ville de Terrebonne

**ADMINISTRATEURS**  
Chloe Hutchison  
Architecte et Maitresse,  
Ville de Hudson

**Corina Bastiani**  
Société de valorisation du  
centre-ville de Sorel-Tracy

**Chantal de Menezes**  
Architecte paysagiste & designer  
CCU de Boucherville

**Mathieu Bilodeau**  
Aménagiste,  
Responsable de l'urbanisme,  
Municipalité des Éboulements

**Kahina Gouali**  
Urbaniste,  
cheffe de la Division du contrôle  
du territoire, Ville de St-Jérôme

**COMITÉ DE RÉDACTION**  
Patrice Furlan  
Valérie Levée  
Yves Racicot

**DIRECTION ARTISTIQUE ET  
PAGE COUVERTURE**  
Yves Racicot  
Crédit photo : Yves Racicot

**DIRECTRICE GÉNÉRALE**  
Magalie Laniel

**RÉVISION**  
Lysandre Monette-Larocque

**ÉDITION**  
Jimmy Duval Caux

**IMPRESSION**  
Héon&Nadeau

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

**Photo de page couverture :** Ménage et autres articles à vendre  
Monsieur a élevé sa famille dans sa maison au village. Il y a un peu plus d'un an, il l'a vendue avec l'assurance de l'acquéreur qu'il pourrait y habiter tant qu'il le voudrait. Quelques mois plus tard, ce dernier la revend, et le nouveau propriétaire en reprend possession...



**VALÉRIE LEVÉE,**  
Docteure en biotechnologie végétale, Valérie Levée a travaillé dix ans en laboratoire avant de se tourner vers la communication scientifique. Collaboratrice au magazine FORMES depuis 2008, elle s'est notamment découvert un intérêt pour l'architecture et l'urbanisme. À la radio, on peut l'entendre à l'émission Moteur de recherche, sur Radio-Canada, et à Futur Simple sur CKRL 89,1. Elle est aussi animatrice pour le centre Déclit dont la mission est d'encourager le dialogue entre les scientifiques et le public.

# DE NOUVEAUX PARADIGMES POUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Compte rendu de conférence, par : **VALÉRIE LEVÉE,** journaliste science, architecture



**MARIE-CLAUDE AUBIN,**  
Urbaniste émérite

Marie-Claude Aubin, urbaniste forte de 40 ans d'expérience partagée entre le secteur municipal et privé, possède une expertise en planification urbaine, transports et réglementation. Elle a supervisé divers mandats et élaboré plusieurs outils stratégiques. Urbaniste émérite (2022), elle est corécipiendaire du Prix d'excellence en planification urbaine de l'Institut canadien des urbanistes (2018), a reçu le Mérite du conseil interprofessionnel du Québec (2011) et le Prix de l'Association canadienne des géographes (1984).



**JEAN-FRANÇOIS GRENIER,**

Jean-François Grenier, travaille dans le domaine de la recherche et de l'urbanisme commercial depuis le début des années 1980. En 1991, il fonde Sitec Recherche qui devient Géocom Recherche en 1997. Géocom Recherche, aujourd'hui Groupe Altus, Recherche Marketing, œuvre auprès d'une cinquantaine de grands détaillants provinciaux ou nationaux, pour la grande majorité des sociétés immobilières qui possèdent des centres commerciaux ainsi que pour une vingtaine de municipalités. Monsieur Grenier a été chargé de cours à HEC Montréal pour le cours localisation commerciale et géomarketing et à l'UQAM pour le cours marketing immobilier au certificat en immobilier ainsi que marketing immobilier au MBA en immobilier.

«Au même titre que l'ère de l'adaptation aux changements climatiques, nous amorçons celle de l'adaptation aux mutations sociodémographiques», a affirmé Marie-Claude Aubin, urbaniste émérite, lors de sa conférence au colloque de l'AQU en mai 2025 sur la connectivité municipale. Cette évolution implique que l'aménagement du territoire et les outils d'urbanisme soient étroitement liés à la dynamique démographique et aux transformations sociétales. Pour renforcer son analyse, Marie-Claude Aubin était accompagnée de Jean-François Grenier, directeur principal chez Groupe Altus, qui a exposé plusieurs statistiques concernant le vieillissement de la population québécoise. Voici une synthèse des principaux éléments abordés.

## DES MÉNAGES QUI VIEILLISSENT

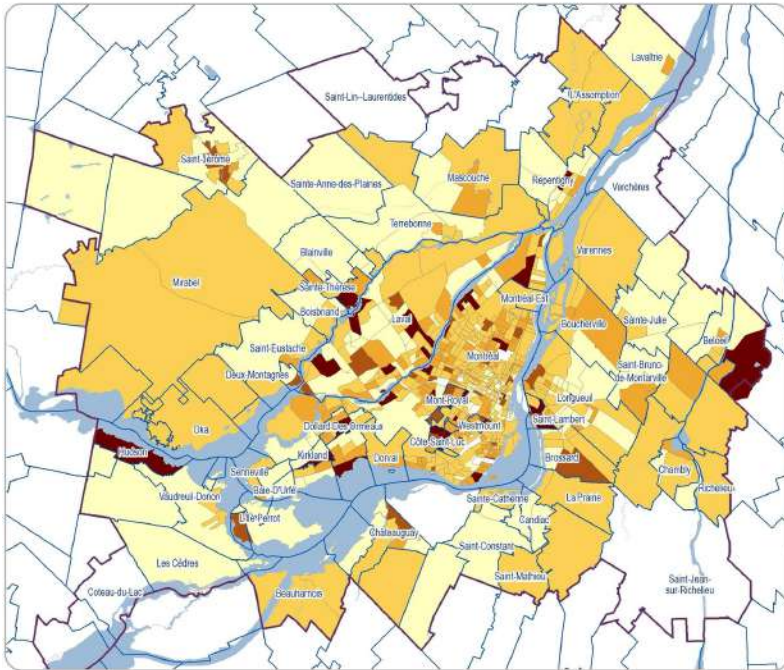
Depuis les années 1970, le taux de fécondité est resté inférieur à 2,1, soit le seuil nécessaire pour renouveler la population. En 2024, et pour la première fois au Québec, le nombre de décès a dépassé celui des naissances; ainsi, la croissance démographique actuelle provient essentiellement de l'immigration. Mais cette immigration n'empêche pas l'inversion de la pyramide des âges où le nombre de personnes de 65 ans et plus est maintenant largement supérieur à celui de la population de moins de 15 ans, contrairement à la situation qui prévalait en 1971. Or, ce vieillissement est évidemment fortement

corrélé au vieillissement des ménages, avec des répercussions sur les besoins en logements, exacerbés de surcroît par les changements sociétaux de ce début de 21<sup>e</sup> siècle.

Puisant dans les données des recensements canadiens de 1961, 1991 et 2021, Jean-François Grenier montre comment le vieillissement de la population se reflète sur l'évolution de l'âge des ménages québécois. De 1961 à 1991, la cohorte des baby-boomers a contribué fortement à la croissance des ménages dont le principal soutien<sup>1</sup> était âgé de moins de 45 ans. La génération X (1965-1980), moins nombreuse, a par la suite fait stagner la croissance des ménages de moins de 45 ans entre 1991 et 2021. Et les projections indiquent que d'ici 2051, la tranche d'âge des ménages qui augmentera le plus sera celle des plus de 75 ans, laquelle doublera pratiquement en nombre par rapport à 2021.

L'image des jeunes familles qui s'établissent en banlieue pourrait laisser penser que le vieillissement est localisé au centre-ville et dans les quartiers plus centraux en périphérie de ce dernier. Mais les faits démontrent que ce phénomène de vieillissement se produit également en deuxième et en troisième couronne de la région métropolitaine de Montréal, tel qu'illustré aux cartes contenues ci-après, montrant les données des recensements de 1996 et de 2021 dans la région métropolitaine de Montréal, qui représentent la proportion des ménages dont le principal soutien est

1. Selon Statistique Canada, le principal soutien du ménage est la première personne inscrite dans le ménage, identifiée comme étant celle qui paie le loyer, l'hypothèque, les taxes l'électricité ou d'autres services pour le logement.



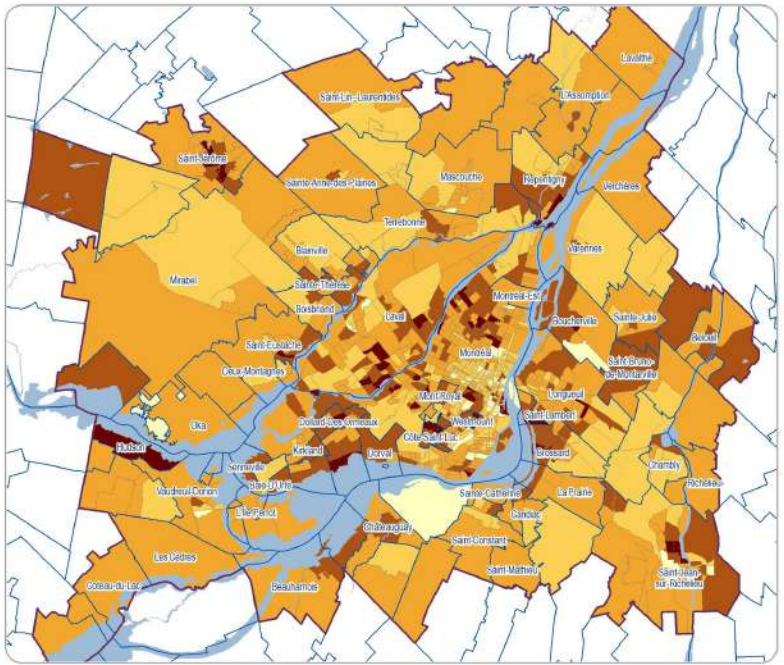
**RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL  
RECENSEMENT 1996**

**% DU SOUTIEN PRINCIPAL DU MÉNAGE ÂGÉ DE 65 ANS ET PLUS**

% du soutien principal du ménage âgé de 65 ans et plus par secteur de recensement



Soutien principal du ménage âgé de 65 ans et plus			
Région	1996	2021	Variation 1996-2021
Île de Montréal	19,7%	24,5%	24,3%
Laval	20,7%	27,9%	34,7%
Rive-Nord	14,4%	25,3%	76,4%
Rive-Sud	16,3%	27,2%	66,8%
Total	18,9%	25,6%	35,2%



**RÉGION MÉTROPOLITAINE DE MONTRÉAL  
RECENSEMENT 2021**

**% DU SOUTIEN PRINCIPAL DU MÉNAGE ÂGÉ DE 65 ANS ET PLUS**

% du soutien principal du ménage âgé de 65 ans et plus par secteur de recensement



Âge du soutien principal du ménage	
Région	65 ans et plus
Île de Montréal	24,5%
Laval	27,9%
Rive-Nord	25,3%
Rive-Sud	27,2%
Total	25,6%



Évolution de l'âge des ménages dans la grande région de Montréal entre 1996 et 2021. Le pourcentage de ménages de plus de 65 ans augmente partout alors que subsistent au centre de Montréal des poches de jeunes ménages (jaune clair).

âgé de 65 ans et plus. Corollaire du vieillissement des ménages, les personnes âgées vivent souvent seules et la taille des ménages diminue : en 1961, 26 % des ménages étaient composés d'une ou deux personnes, contre 70 % en 2021. Mais le vieillissement n'est pas seul en cause, car si 95 % des personnes de plus de 55 ans vivent seules ou à deux, c'est aussi le cas de 57 % des personnes de 25 à 40 ans, soit la génération Y et 47 % pour la génération X. Des changements de mode de vie s'ajoutent donc au phénomène du vieillissement de la population pour faire fléchir la taille des ménages.

**DES CONSÉQUENCES SUR LES FONCTIONS URBAINES**

Les besoins des aînés changent aussi la physionomie de la ville. Les personnes âgées de plus de 85 ans se déplacent moins, parce qu'elles ne peuvent plus conduire ou parce que prendre les transports en commun devient une expédition. Qu'elles demeurent chez elles ou en résidence privées pour aînés, elles ont donc besoin de commerces à proximité : «Les projets de RPA qui fonctionnent bien sont des résidences localisées à proximité immédiate des commerces», observe Jean-François Grenier. Mais pas n'importe quels commerces, car les personnes âgées ne consomment pas comme les jeunes ménages. Par exemple, si elles fréquentent régulièrement les épiceries, les pharmacies, les salons de coiffure, elles vont moins souvent au restaurant.

Le vieillissement de la population induit donc aussi des changements profonds dans les créneaux traditionnels de consommation.

Parallèlement, le ralentissement de la croissance de la population active devrait conduire à une réduction de la demande en espaces de bureaux. En outre, la généralisation du télétravail a déjà commencé à réduire significativement la demande en espaces à bureaux, tandis que l'essor de l'intelligence artificielle pourrait accroître l'incertitude, et potentiellement entraîner la suppression d'emplois, accentuant la tendance.

f  
in

## PLANIFICATION URBAINE ET ÉVOLUTION SOCIODÉMOGRAPHIQUE

La ville de demain devra s'adapter à ces nouvelles réalités et cela suppose d'en tenir compte dans les outils de planification urbaine. C'est l'angle adopté par Marie-Claude Aubin pour traiter de la connectivité municipale lors du colloque. Si les plans d'urbanisme doivent s'occuper de la connectivité des transports ou de la biodiversité, ils doivent aussi être connectés aux changements sociodémographiques. «Je me suis amusée à potasser des plans d'urbanisme de toutes sortes de municipalités, petites, grandes, récentes et anciennes. J'ai trouvé étonnant de constater que la section relative aux données sociodémographiques est souvent très courte et sans lien apparent avec les orientations d'aménagement du territoire», rapporte l'urbaniste. On a l'impression que le traitement des données et des projections sociodémographiques se résume à «cocher une case» dans le plan d'urbanisme, sans réelle connexion avec l'aménagement du territoire prévu pour les 10 à 15 prochaines années, horizon usuel de cet outil de planification. Cela apparaît préoccupant!

Poursuivant avec l'analyse des plans particuliers d'urbanisme : «On voit souvent de beaux concepts de design de centres-villes avec des idées intéressantes et un cadre réglementaire assorti, mais quelques années plus tard, on se rend compte que le petit café ou l'épicerie qu'on espérait ne se matérialise pas.»

La faille se trouve peut-être dans la population du quartier insuffisante pour assurer la viabilité des commerces.

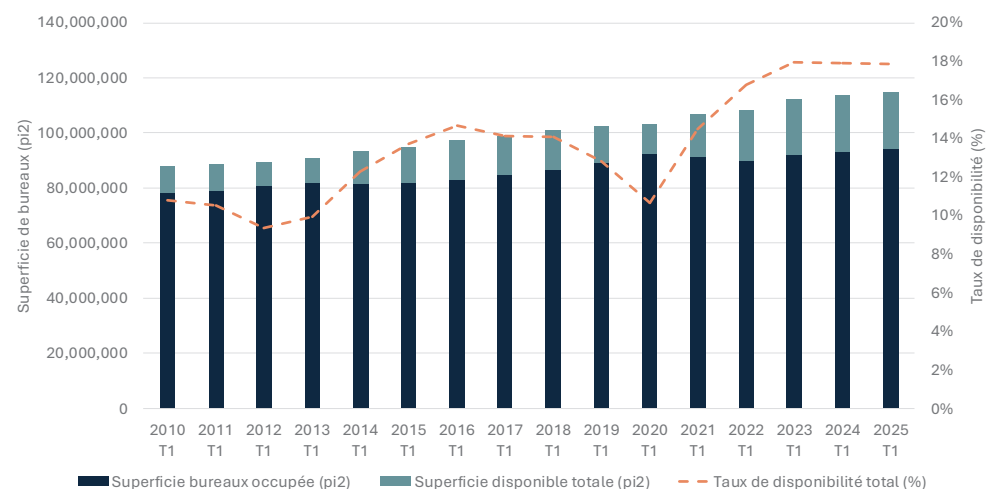
## DES SEUILS MINIMAUX DE MÉNAGES POUR ASSURER LA VIABILITÉ DES COMMERCES DE QUARTIER

Jean-François Grenier a donné quelques exemples de seuils minimaux de population nécessaire pour soutenir différents types de commerces de proximité : 15000 personnes pour une SAQ classique de 3000 à 5000 pieds carrés, 9000 personnes pour un supermarché. «Ça, c'est dans un monde idéal, en supposant qu'il n'y ait pas de commerces similaires dans les environs et qu'il n'y aura pas de fuites commerciales... ce qui n'arrive jamais! Ces chiffres supposent l'absence de concurrence, ce qui est rarement le cas. Il faut donc davantage de population autour pour garantir la pérennité des commerces.

«L'adaptation aux changements démographiques, ça veut aussi dire des logements de plus petite taille qui répondent mieux aux besoins des ménages», poursuit Marie-Claude Aubin. Une partie non négligeable des baby-boomers vont progressivement quitter leur domicile avec leur avancée en âge, libérant sur le marché une offre de maisons unifamiliales qui pourrait éventuellement dépasser la demande. Il y a actuellement environ 1800000 ménages de 55 ans et plus, dont environ la moitié vit actuellement en maison unifamiliale. «Malgré le fait indéniable que sévit actuellement une véritable crise du logement, exacerbée par une crise de l'abordabilité de ces derniers, une vigilance s'impose, le parc de résidences unifamiliales étant susceptible de s'avérer largement suffisant pour répondre aux besoins en logements familiaux d'ici une vingtaine d'années», estime Marie-Claude Aubin. De surcroît, cette suroffre potentielle pourrait faire chuter les prix. «Ceux qui ont acheté une grosse maison pensent être assis sur une mine d'or, mais la mine n'est peut-être pas si grosse que ça», lance Jean-François Grenier.

Cette réflexion vaut également pour les bureaux et les écoles. Faut-il vraiment construire de nouveaux établissements scolaires pour chaque nouveau quartier? Dans un contexte où, on le voit, les revenus de l'État peinent à soutenir le maintien et le remplacement des équipements et infrastructures collectives de toutes sortes (santé, éducation, transport...), une analyse étroite des données disponibles s'impose. Quant aux bureaux, la question se pose aussi : sur 50 millions de pieds carrés à Montréal, 10 millions restent inoccupés. Avant de prévoir de nouveaux espaces dans les plans d'urbanisme, il convient de s'interroger sur leur réelle nécessité.

Évolution des superficies et du taux de disponibilité entre la T1-2020 et le T1-2025 dans le Grand Montréal

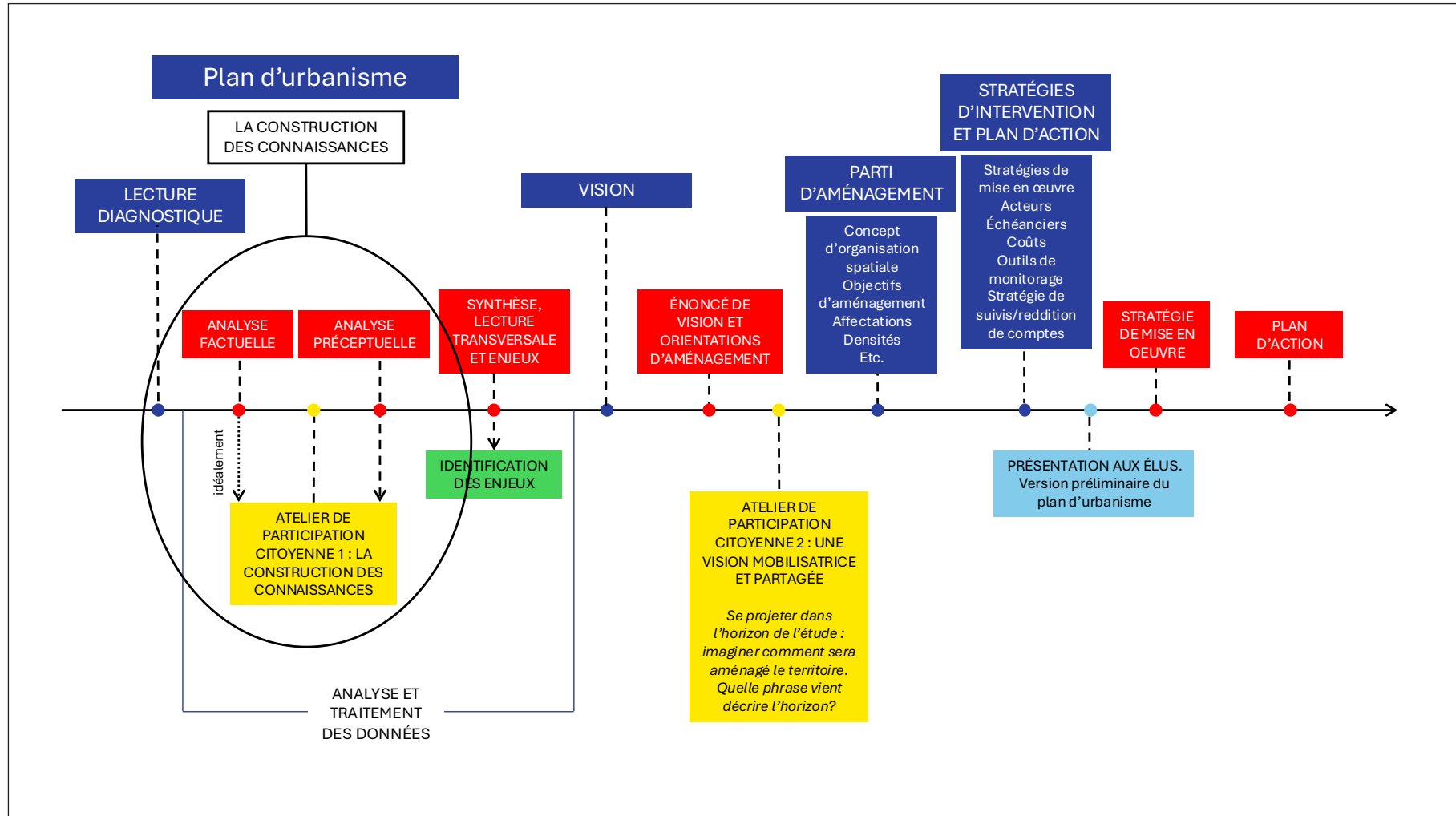


Évolution du taux d'occupation des bureaux dans le Grand Montréal entre 2020 et 2025. La superficie de bureaux disponibles augmente plus vite que les besoins, faisant grimper le taux de disponibilité des bureaux.

# CONSTRUIRE LES CONNAISSANCES ET LES PARTAGER

Marie-Claude Aubin et Jean-François Grenier ont élaboré leur conférence en s'appuyant sur des données générales à l'échelle de la province ou de la Communauté métropolitaine de Montréal. Mais comme ils l'ont répété à plusieurs reprises, la situation est variable d'une région à l'autre et d'une ville à l'autre. C'est pourquoi Marie-Claude Aubin invite les municipalités à analyser les données locales pour élaborer les plans d'urbanisme propres à leur situation. Les données et les projections de l'Institut de la statistique du Québec ne sont pas parfaites, mais elles peuvent permettre de décrire le territoire et de visualiser son évolution possible. À l'heure de la participation citoyenne, ces connaissances factuelles doivent être partagées pour éduquer la population et l'amener à comprendre les décisions d'urbanisme. S'ils ne sont pas fondés sur des données sociodémographiques de terrain, les exercices de coconstruction risquent d'aboutir sur des concepts irréalisables et de créer de fausses attentes. Inversement, la municipalité doit recueillir les données perceptuelles de la population pour « déconstruire » certaines perceptions, déboulonner des mythes et établir des assises plus réalistes à la planification du territoire.

C'est ce que Marie-Claude Aubin appelle la construction des connaissances, et c'est la conjonction des connaissances factuelles et perceptuelles qui doit conduire à un consensus sur une vision d'aménagement partagée et l'élaboration d'outils de planification connectés aux changements sociodémographiques.



Utilisation et circulation des données au sein de la municipalité et de la population pour construire les connaissances, élaborer une vision et la transposer dans le plan d'urbanisme.



# Conclusion : Ce que l'on doit retenir

Moins spectaculaires que l'ère des **CHANGEMENTS CLIMATIQUES**, on entre dans l'ère de **L'ADAPTATION AUX CHANGEMENTS DÉMOGRAPHIQUES**, ce qui devrait signifier pour l'avenir :

Faits saillants des changements sociodémographiques	À connecter à l'élaboration de nos plans d'urbanisme
1. Une réduction de la taille des ménages	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Des logements de plus petite taille</u> pour mieux répondre aux besoins</li> <li>• Un parc de résidences unifamiliales largement suffisant pour répondre aux besoins en <u>logements familiaux</u>:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'ici une quinzaine d'années (disparition progressive de la génération des « boomers »): une <b>offre de logements unifamiliaux susceptible de dépasser la demande</b></li> <li>- Une potentielle BAISSSE des prix</li> </ul> </li> </ul>
2. Moins de ménages, dans certaines villes, pour alimenter les commerces & services de proximité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La nécessité planifier une localisation adéquate de l'offre en futurs logements à proximité des concentrations de commerces et services de proximité existants (Symbiose)</li> </ul>
3. Un vieillissement marqué de la population	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La nécessité de planifier une offre en logements répondant aux besoins de cette clientèle...à proximité des commerces et services de proximité!</li> </ul>
4. Une population + âgée et conséquemment souvent moins mobile	
5. Beaucoup moins d'enfants par ménage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un questionnement sérieux sur le besoin en nouvelles écoles...ou leur localisation!</li> </ul>
6. Une croissance de la population essentiellement conditionnée par un accroissement (aléatoire) de l'immigration...	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plus que jamais, la nécessité d'assurer une meilleure gestion de l'urbanisation...voire de resserrer les périmètres d'urbanisation</li> </ul>

# I (RE)CONSTRUIRE LES CONNAISSANCES

Entrevue complémentaire avec MARIE-CLAUDE AUBIN

## **VOUS PARLEZ DE CONSTRUIRE LES CONNAISSANCES, MAIS S'AGIT-IL SURTOUT D'EN ANALYSER LES CONSÉQUENCES ?**

On fait des profils sociodémographiques, mais on ne fait pas suffisamment d'analyse des résultats issus des données obtenues et de leurs impacts sur les fonctions urbaines, et notamment sur la fonction résidentielle. Il y a du déni par rapport aux données sociodémographiques. On fait comme si les prérogatives du passé étaient garantes de l'avenir alors que ce n'est pas le cas. Et cela a des répercussions importantes, notamment sur la gestion de l'urbanisation. La tendance est à examiner le nombre de permis émis historiquement pour évaluer les espaces nécessaires à la croissance résidentielle, mais sans considérer les changements sociodémographiques à venir. On ne peut plus construire sur les prémisses du passé.

Dans une vingtaine d'années, la génération des boomers qui demeure encore dans des maisons unifamiliales va progressivement disparaître et il est à prévoir qu'il pourrait y avoir une suroffre de ces maisons et peut-être même une chute de prix conséquente. Les générations qui suivent sont moins nombreuses et la taille des ménages diminue. En 1961, 74 % des ménages comptaient trois personnes et plus, aujourd'hui, c'est l'inverse avec les deux tiers des ménages qui comptent une ou deux personnes. Ça amène des changements sur la typologie des logements et des questions sur le devenir du parc de maisons unifamiliales, largement représentatif du parc immobilier résidentiel québécois.

## **LES CHANGEMENTS SOCIODÉMOGRAPHIQUES VIENNENT AUSSI AVEC UNE DIMINUTION DE LA POPULATION ACTIVE. QUELLES CONSÉQUENCES POUR LES MUNICIPALITÉS ?**

La diminution de la population a des incidences sur les finances publiques. Dès qu'un quartier s'agrandit, ça induit des demandes en infrastructures urbaines, des demandes pour de nouvelles écoles, des garderies, des arénas, des bibliothèques, des centres culturels, des casernes d'incendie, mais la population active qui diminue ne sera pas en mesure de contribuer financièrement au même niveau que les générations antérieures.

Il y a des modèles économiques à bâtir pour imaginer comment on va financer tout ça. Le maintien des actifs et des infrastructures devient un enjeu un peu partout, exacerbé probablement par les pressions à la densification, parce que les infrastructures urbaines n'ont pas nécessairement été conçues pour accueillir plus de densité ni ne sont adaptées pour faire face aux épisodes de pluies abondantes résultant des changements climatiques.

## **ALORS, IL NE FAUT PAS SEULEMENT CONSTRUIRE LES CONNAISSANCES, IL FAUT CROISER LES DONNÉES POUR AVOIR UNE VUE D'ENSEMBLE.**

Les changements climatiques, les changements induits par la technologie, comme l'IA ou le commerce en ligne, les changements sociodémographiques..., tous ces phénomènes se croisent avec des incidences à tous égards et il n'y a pas d'analyse d'ensemble pour mesurer les impacts que ces changements vont engendrer sur le territoire. Il ne faut pas analyser des données en silo, mais les croiser et en faire une lecture transversale. Les urbanistes sont des intégrateurs et c'est leur rôle de construire ces connaissances, mais il faut élargir la réflexion avec des architectes, des ingénieurs, des designers, des sociologues, des experts de la fiscalité... Et il faut encore partager ces connaissances aux élus, à la population, aux membres des CCU, aux promoteurs et constructeurs pour que tout le monde comprenne dans quelle dynamique on se trouve et comment induire un changement de paradigme. Toutes les villes ne vieillissent pas au même rythme non plus.

Cet appel à une lecture transversale des données devrait également se traduire dans les instruments de planification, notamment aux plans d'urbanisme.

## **QUEL RÔLE PEUVENT JOUER LES MEMBRES DES CCU ?**

La construction des connaissances demeure la clé. Il faut une sensibilisation de toutes les parties prenantes à cette problématique des changements sociodémographiques pour que les CCU jouent leur rôle et analysent les projets en tenant compte de ces changements de paradigme et des nouveaux plans d'urbanisme et outils afférents qui devraient être révisés en fonction de ces changements.



**JEAN-PHILIPPE MELOCHE** est professeur à l'École d'urbanisme et d'architecture de paysage de l'Université de Montréal. Il est également chercheur principal du thème Territoires au CIRANO. Il s'intéresse aux questions d'économie urbaine et de finances publiques locales. Il a publié plusieurs rapports de recherche et articles scientifiques sur les politiques publiques en matière de finances municipales, d'écofiscalité, de transport urbain et de développement immobilier. Il a également travaillé avec plusieurs municipalités québécoises, groupes d'intérêt et ministères du gouvernement du Québec sur ces enjeux.

# I DOIT-ON PRÉVOIR LA DÉCROISSANCE ?

Par **JEAN-PHILIPPE MELOCHE**, professeur à l'École d'urbanisme et d'architecture de paysage de l'Université de Montréal.

En 2024, pour la première fois depuis que l'on compile des données démographiques, le nombre de naissances sur le territoire du Québec a été inférieur au nombre de décès<sup>1</sup>. La baisse de la fertilité et le plafonnement de l'espérance de vie ont fait basculer la croissance naturelle de la population. Ce déclin a toutefois été largement compensé par une forte immigration. Les politiques du Canada ayant changé radicalement en 2025, certaines régions ciblées par les immigrants pourraient toutefois voir leur population reculer dans les prochaines années. Le scénario de référence de croissance de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) a été ajusté à la baisse en 2025. Il montre maintenant un plafonnement de la croissance de la population pour les prochaines décennies<sup>2</sup>. Quel impact ce revirement de la démographie aura-t-il sur le développement des villes québécoises ? Serait-ce le temps de planifier la décroissance ?

## UNE RÉALITÉ TOUJOURS DIFFICILE À ACCEPTER

Dans les années 1980 et 1990, l'économie canadienne éprouvait des difficultés. Le taux de chômage au Québec a atteint des sommets au-delà des 14 % et il est demeuré au-dessus des 10 % jusqu'à la fin des années 1990. La délocalisation d'une partie de la fabrication de biens vers l'Asie et la mécanisation des activités axées sur l'extraction des ressources naturelles ont engendré des périodes de déclin économique successives dans plusieurs régions, surtout à l'extérieur des grands centres urbains. Une étude publiée en 2018 montrait que le déclin démographique avait touché une proportion de 62 % des aires urbaines du Canada pour au moins une période de recensement entre 1976 et 2016<sup>3</sup>. Cette proportion atteignait même 82 % pour les aires urbaines de moins de 50 000 habitants. Plusieurs études sur les villes en déclin ont été publiées à cette époque, mais le sujet a perdu de l'intérêt depuis.

L'étude de 2018 s'intéressait à trois cas particuliers d'aires urbaines ayant connu une période prolongée et soutenue de déclin démographique : Saint-Jean (NB), Saguenay (Qc) et

Thunder Bay (Ont)<sup>4</sup>. Le déclin ou la faible croissance démographique dans lesquels ces aires urbaines ont été plongées à l'époque étaient considérés comme « irréversibles », du moins à moyen terme. Des entrevues auprès des personnes impliquées dans le développement économique, l'urbanisme et la politique locale ont permis de mieux comprendre les processus de planification de ces régions en contexte de déclin démographique. L'un des premiers constats de l'étude est que le déclin n'est généralement pas considéré dans la planification et l'aménagement du territoire. Les projets de développement urbain proposés sont plutôt axés sur la reprise des activités économiques et le retour vers la croissance. Même lorsque les acteurs locaux acceptent le fait que la population a décliné dans le passé (voire plusieurs décennies), ils demeurent persuadés que cette période tire à sa fin et que le retour à la croissance est imminent. On y planifie alors de nouvelles infrastructures et un étalement du périmètre urbain. La région de Saint-Jean est une exception. Elle a adopté en 2011 un plan de développement et d'aménagement axé sur l'optimisation des infrastructures et la recentralisation du développement urbain pour pallier les effets de la décroissance.

## LA FIABILITÉ DES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES

Avec le recul, on constate que la vision très optimiste des acteurs du développement urbain dans les villes ayant vécu des périodes prolongées de déclin a finalement triomphé. Depuis 2016, très peu d'aires urbaines canadiennes ont connu une période de déclin. En fait, seules 19 aires urbaines ont vécu une période de déclin démographique entre 2016 et 2021 (soit 12 %). Entre 2021 et 2024, elles ne sont que neuf (soit 6 %)<sup>5</sup>. Cette situation est très différente de celle vécue dans les années 1980 et 1990, où la majorité des aires urbaines canadiennes avaient vécu une période de déclin démographique. Dans les aires urbaines de Saint-Jean, Saguenay et Thunder Bay, où l'on croyait le déclin irréversible, les populations ont crû respectivement de 10,4 %, 5,1 % et 6,5 % entre 2016 et 2024. Ces taux de croissance historiquement élevés pour ces

villes demeurent cependant plus faibles que ceux de l'ensemble du Québec et du Canada pour la même période (soit 9,4 % et 14,3 % respectivement). Cela dit, ce revirement donne des munitions à ceux qui refusent obstinément d'accepter le déclin et qui ne veulent pas l'inclure dans les processus de planification.

Le déclin, à l'instar de tout autre élément qui concerne l'avenir, contiendra toujours une part d'incertitude. Les projections démographiques renvoient dans l'avenir les tendances d'un passé récent. Comme les paramètres évoluent, les scénarios sont mis à jour continuellement. L'ISQ rappelle que son scénario de référence pour la croissance démographique à la fin des années 1990 annonçait un plafonnement de la population du Québec à 7,8 millions d'habitants, alors que cette dernière a franchi le cap des 9 millions en 2024<sup>6</sup>.

Comme l'immigration constitue dorénavant le principal facteur de croissance démographique au Québec, les scénarios de projection reposent de plus en plus sur des éléments de politiques publiques. Il est vrai qu'une économie en déclin n'attire pas les immigrants, mais dans un contexte de faible chômage et de qualité de vie relativement élevée, il y a de fortes chances que la demande migratoire demeure soutenue à plus ou moins long terme autant pour le Québec que pour le Canada. Est-ce que les politiques restrictives d'immigration mises en place par les gouvernements en 2024-2025 vont perdurer? On peut en douter. Selon les projections de l'ONU de 2024, la population mondiale devrait croître jusqu'à un plateau de 10,3 milliards d'individus dans les années 2080, après quoi la décroissance deviendra une condition normale de planification à l'échelle planétaire<sup>7</sup>. Cet horizon est suffisamment loin pour inhiber toute envie de faire de la décroissance une spécialité dans une trajectoire de carrière en urbanisme au Québec. Soyons tout de même vigilants : les paramètres des projections démographiques peuvent évoluer de manière inattendue.

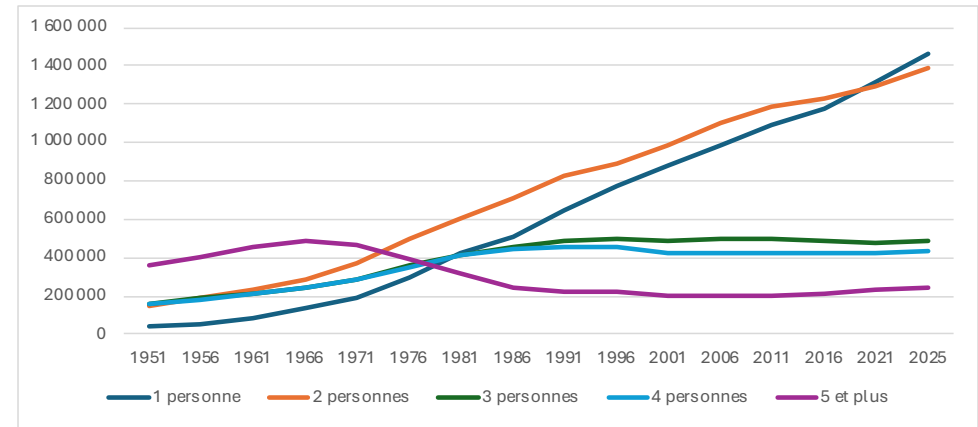
## L'IMPACT DE LA DÉMOGRAPHIE SUR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Certains paramètres amplifient également l'impact de la population sur le développement urbain. Les mécanismes de marché et les transformations sociales viennent brouiller le signal de la variation de la population, ce qui explique en bonne partie pourquoi les gens conservent une vision optimiste du développement, même dans des contextes de déclin démographique.

Prenons d'abord les transformations sociales. Le vieillissement de la population, par exemple, qui s'accompagne d'une multiplication des « nids vides » et d'un prolongement de la vie, a eu pour effet d'accroître substantiellement la part des ménages d'une et de deux personnes dans la population. D'autres

facteurs sociodémographiques ont également renforcé cette tendance, dont l'accroissement de l'âge des femmes à la naissance du premier enfant, la baisse de la fertilité, l'accroissement des séparations et l'accroissement du taux de participation des femmes sur le marché de l'emploi.

**Figure 1**  
Évolution du nombre de ménages selon la taille entre 1951 et 2025 au Québec



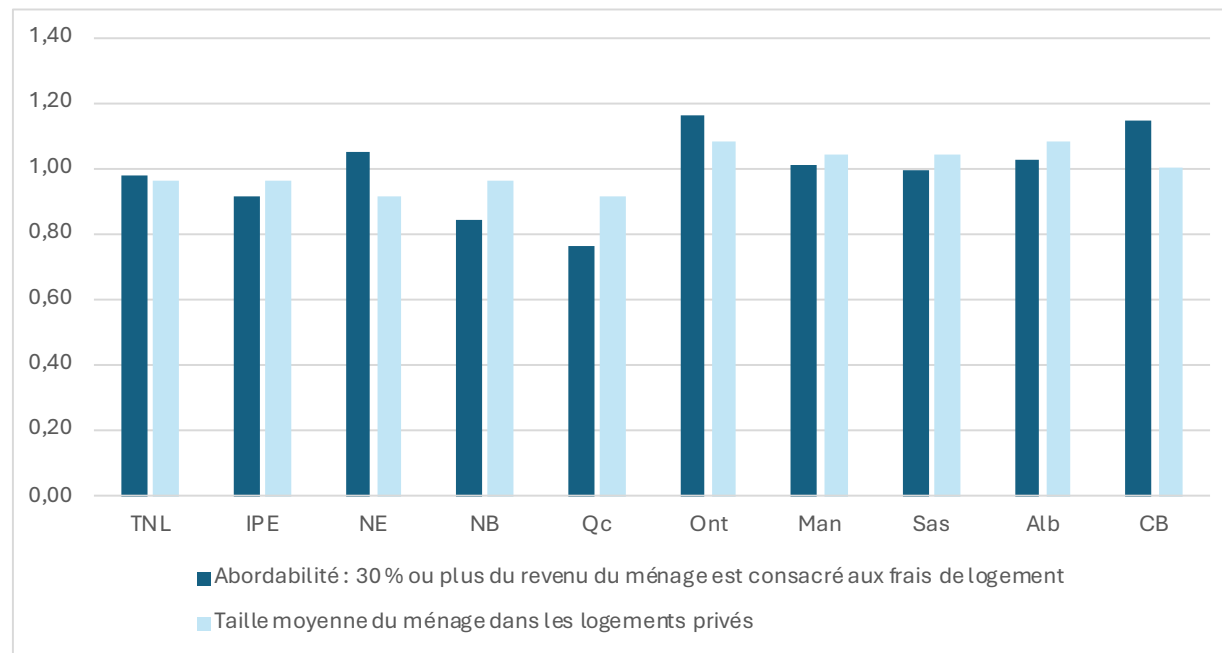
Source : Statistique Canada, recensements de la population 1951 à 2021. Les données de 2025 proviennent de l'estimation du nombre de ménages au 1er juillet.

La figure 1 montre l'évolution du nombre de ménages selon la taille au Québec entre 1951 et 2025. On voit que les ménages de cinq personnes et plus étaient dominants dans les années 1950 et 1960. Depuis les années 1970, ce sont les ménages de deux personnes qui sont les plus importants, mais ces derniers ont été dépassés depuis le début des années 2020 par les ménages d'une seule personne. Ces derniers constituaient 36,5 % de tous les ménages de la province en 2025. Depuis les années 1990, la croissance démographique du Québec est portée presque exclusivement par des ménages d'une ou de deux personnes. Ce morcellement a fait chuter le nombre moyen de personnes par ménage au Québec de 4,6 personnes en 1951 à 2,2 en 2025. Ce changement a eu un impact sur la demande en logement, mais aussi sur la typologie des logements demandés.

Il n'y a toutefois pas que le vieillissement qui cause le morcellement des ménages. Les effets de marché peuvent aussi contribuer à l'accroissement du nombre de ménages. Comme le montre la figure 2, il y a un lien entre le coût des logements et le nombre moyen des personnes par ménage dans les provinces canadiennes. Cela s'explique notamment par les ajustements de marché. Dans un marché où les logements sont plus abordables, les ménages tendent à se morceler pour tirer avantage d'un parc immobilier plus accessible. Dans un contexte de déclin démographique, la réduction relative de la demande pour les immeubles fait baisser les prix, si bien que les ménages peuvent consommer des logements plus grands ou un plus grand nombre de logements. Cela fait en sorte qu'il faut des déclin démographiques très prononcés avant de voir des bâtiments abandonnés sur un territoire en décroissance.

**Figure 2**

Indice de l'abordabilité des logements et de la taille des ménages pour les provinces canadiennes en 2021



Statistique Canada. Données présentées en ratio sur la moyenne canadienne [Canada = 1].

Malgré l'incertitude, il y a peu de chances que le déclin démographique frappe les villes du Québec à un point tel qu'elles doivent ajuster leur planification à moyen terme. Cela dit, les principes associés à l'urbanisme de décroissance ne sont pas très différents de ceux associés à un développement durable du territoire : limite d'expansion du périmètre urbain, recentralisation du développement immobilier, optimisation des infrastructures existantes... Il n'est pas nécessaire d'attendre les dictats de la décroissance démographique pour insérer ces principes dans une bonne planification.

1. Institut de la statistique du Québec (2025). Le Bilan démographique du Québec 2024 : <https://statistique.quebec.ca/fr/communiqu/bilan-demographique-quebec-2024-accroissement-migratoire-demeure-eleve-creux-historique-pour-fecondite>
2. Institut de la statistique du Québec (2025). Bulletin sociodémographique, 29 (2) : <https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/perspectives-demographiques-quebec-et-regions-edition-2025.pdf>
3. Meloche, J. P., Benoit, S., Huguency, T., & Tremblay, M. (2018). Planning cities facing population decline: a study of shrinking cities in Canada. *Canadian Journal of Regional Science*, 41(1), 63-72. <https://idjs.ca/images/rcsr/archives/V41N1-MELOCHE-BENOIT.pdf>
4. L'expression «aire urbaine» réfère ici aux régions métropolitaines et aux agglomérations de recensement telles que définies par Statistique Canada.
5. Conclusions tirées des estimations de la population au 1er juillet de Statistique Canada.
6. Institut de la statistique du Québec (2024). Évolution du Québec depuis 25 ans. La démographie : <https://statistique.quebec.ca/fr/fichier/evolution-25-ans-demographie.pdf>
7. United Nations (2024). *World Population Prospects 2024*. <https://population.un.org/wpp/>



JEAN-CHARLES HAMEL



LAURENCE PELLETIER



LAURENCE CLAIR

Experts en aménagement du territoire à la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), ils ont œuvré à la révision du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) au sein d'une équipe pluridisciplinaire. Leurs travaux ont permis d'élaborer la vision d'aménagement et les stratégies de densification nécessaires à la création de milieux de vie complets et inclusifs, structurés autour d'une mobilité durable et d'un mode de vie actif.

# HABITER LE GRAND MONTRÉAL DE 2046 REPENSER L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE À L'HEURE DES GRANDES TRANSITIONS

Par : **JEAN-CHARLES HAMEL**, responsable des publications; **LAURENCE CLAIR**, conseillère en recherche; **LAURENCE PELLETIER**, urbaniste et conseillère en recherche.

Le modèle d'urbanisation qui a façonné le Grand Montréal au cours des 50 dernières années atteint aujourd'hui ses limites fonctionnelles. Il suffit d'observer la composition de la majorité de nos banlieues pour le constater : des espaces publics largement conçus pour l'automobile, une ségrégation des fonctions et un cadre bâti de faible densité où prédomine la maison unifamiliale. Si cet héritage des années 1970 a su traverser les décennies en offrant une qualité de vie appréciée par plusieurs, la réalité démographique des ménages qui l'habitent de nos jours s'est profondément transformée.

Alors que la population du Grand Montréal franchissait le cap des 4,3 millions d'habitants en 2024, un défi de taille se dessine pour les planificateurs. Derrière la quiétude apparente de nos banlieues, une transition silencieuse s'accélère et exige de repenser l'aménagement du territoire. Le vieillissement de la population est fermement entamé, la structure des ménages change et l'immigration est devenue le moteur premier de l'emploi. Ce phénomène démographique affecte directement les besoins résidentiels, mais aussi, plus largement, la manière de concevoir les milieux de vie.

## L'ENVERS DU VIEILLISSEMENT

Pour comprendre l'ampleur du défi que pose cette transition, l'analyse de la composition des ménages est essentielle. Les projections démographiques<sup>1</sup> indiquent que d'ici 2046 près de 90 % de la croissance des ménages proviendra du groupe des 75 ans et plus. Cette

transformation radicale de la pyramide des âges entraînera des besoins nouveaux quant au type et à la taille des unités résidentielles, ainsi qu'à leur localisation par rapport aux commerces et services.

Imaginons une personne de 78 ans vivant seule dans une maison devenue trop grande pour elle et difficile d'entretien. Elle souhaiterait se reloger dans un espace plus petit et situé à proximité de ses repères sociaux. Or, l'offre résidentielle demeure typologiquement homogène dans bien des secteurs et s'avère insuffisante face à cette demande croissante.

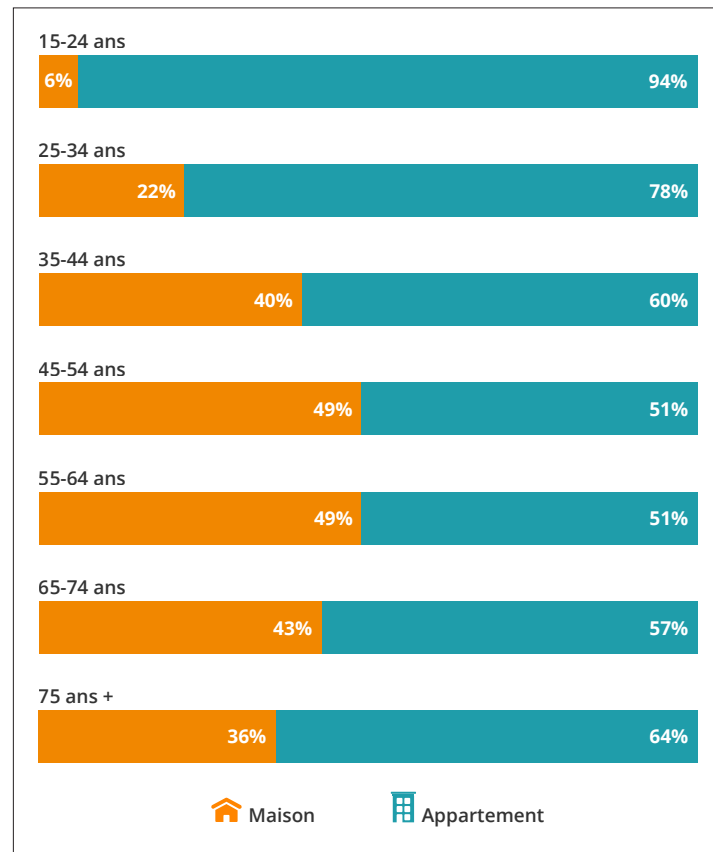
La proportion des ménages dont le principal soutien a 75 ans ou plus est appelée à croître de façon significative partout sur le territoire, mais avec une intensité différente selon les secteurs géographiques.

Le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) s'organise autour de cinq grands secteurs géographiques : l'agglomération de Montréal, l'agglomération de Longueuil, Laval, la Couronne Nord et la Couronne Sud. D'ici 2046, la proportion des ménages dont le principal soutien aura 75 ans ou plus passera de 13 % à 21 % à Laval alors que la Couronne Nord et la Couronne Sud connaîtront une progression tout aussi marquée pour atteindre chacune 18 %. Ces tendances suggèrent un vieillissement accéléré dans des zones autrefois conçues pour les jeunes familles.

1. Institut de la statistique du Québec. (2024, 7 octobre). Projection de la population (éd. 2024) : Ménages privés selon le groupe d'âge de la personne repère, scénarios de base, communautés métropolitaines du Québec et leurs parcelles, 2021-2051 [Produit sur demande; extraction]. ISQ.

**Figure 1**

Diminution progressive du taux d'occupation des maisons unifamiliales chez les ménages de 65 ans et plus (2021)



Source : Statistique Canada, Recensement de la population, 2021.

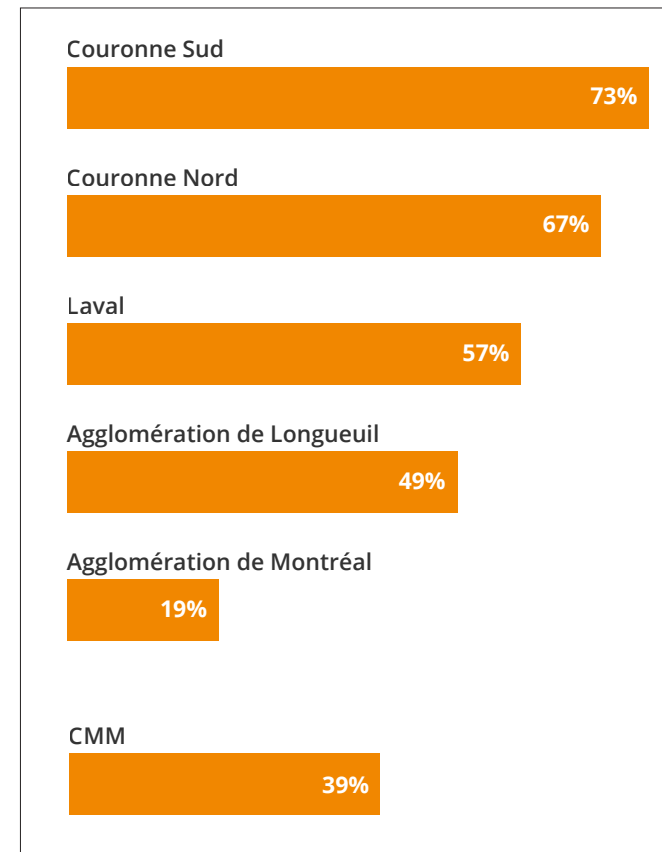
Parallèlement, la structure même des ménages évolue vers une réduction de leur taille. D'une part, l'indice de fécondité des Québécoises, passé sous le seuil de remplacement<sup>2</sup> de 2,1 enfants par femme dès 1970, atteint aujourd'hui un creux historique de 1,33. Dans le Grand Montréal, l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) estime la fécondité à seulement 1,23 en 2024. D'autre part, la proportion des ménages d'une seule personne progresse avec l'âge atteignant 52 % chez les 75 ans et plus.

Cette conjoncture exerce une pression sur un parc immobilier dont l'offre typologique est souvent mal adaptée à ces réalités. À Laval, la maison unifamiliale représente 57 % de l'offre résidentielle. Ce chiffre grimpe à 67 % dans la Couronne Nord et à 73 % dans la Couronne Sud. Le contraste est frappant en comparaison avec l'agglomération de Montréal, où cette typologie ne constitue que 19 % du parc.

2. Le «seuil de remplacement des générations» correspond au nombre moyen d'enfants par femme requis pour qu'une génération en remplace une autre de même effectif sans apport migratoire.

**Figure 2**

Prédominance de la maison unifamiliale en périphérie par rapport aux secteurs centraux (2021)



Source : Statistique Canada, Recensement de la population, 2021.

Cette évolution transforme la demande pour la taille des logements, l'accessibilité universelle, le transport collectif et la proximité des commerces et services. Elle oblige à planifier des quartiers où l'on peut demeurer autonome plus longtemps, y compris sans voiture. Lorsque l'offre résidentielle est peu diversifiée, une partie des ménages âgés reste captive d'un logement surdimensionné, réduisant la mobilité résidentielle. Cela alimente la rareté et compromet l'abordabilité. L'écart entre l'offre actuelle et les besoins des ménages vieillissants illustre l'importance d'opérer rapidement une diversification des formes résidentielles, particulièrement là où l'offre est peu hétérogène.

## L'IMMIGRATION COMME VECTEUR DE CROISSANCE

Si le vieillissement transforme la demande et les besoins en logement, l'immigration internationale, qui a assuré 100 % de la croissance de l'emploi métropolitain depuis 2017, est quant à elle la principale source de croissance démographique du Grand Montréal. Les plus récentes projections démographiques indiquent que, sans cet apport migratoire, la population de la CMM pourrait diminuer de 800 000 habitants pour se stabiliser à 3,5 millions en 2051.

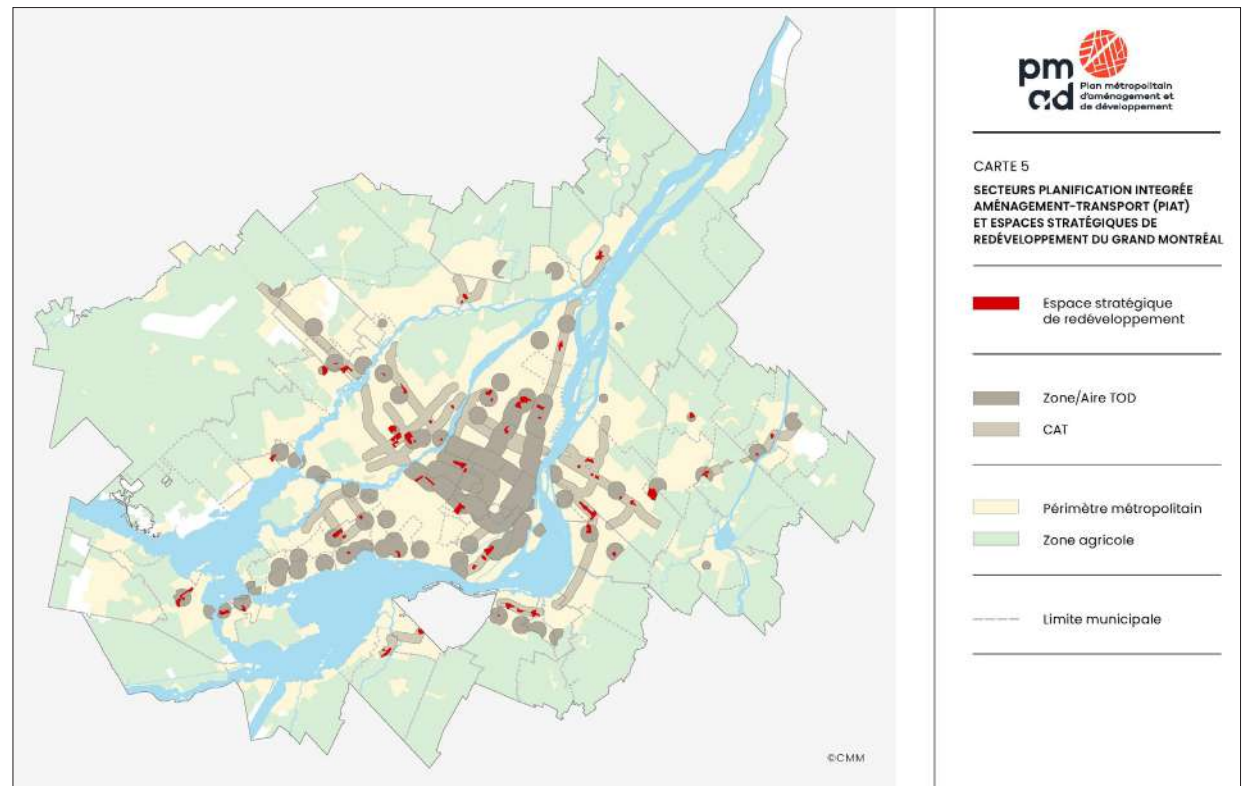
L'immigration stimule la demande de logements locatifs, en particulier dans une grande ville comme Montréal, car les nouveaux arrivants sont souvent locataires pendant leurs premières années et optent pour des zones accessibles en transport collectif. En 2021, plus des trois quarts des immigrants récents et près de 90 % des résidents non permanents vivaient dans l'agglomération de Montréal. Les immigrants occupent 33 % des logements locatifs à Laval, 21 % à Longueuil et moins de 10 % dans chacune des couronnes.

## LE NOUVEAU PMAD : UN OUTIL ADAPTÉ À LA MESURE DES DÉFIS

Face à ces transitions et à la crise du logement qui sévit, le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) 2026-2046 propose une vision adaptée pour assurer la résilience du Grand Montréal. En vigueur depuis décembre 2025, ce plan fixe pour les 20 prochaines années les grandes orientations pour le développement de milieux de vie, la mobilité durable et la protection des milieux naturels et agricoles. Le PMAD est un outil d'aménagement indispensable pour garantir une planification cohérente à l'échelle métropolitaine. Il donne un langage commun aux acteurs municipaux et régionaux pour travailler sur des dynamiques qui dépassent leurs limites administratives.

En matière d'habitation, la CMM estime que la construction de 200 400 nouveaux logements sera nécessaire à l'horizon 2046 pour satisfaire la demande et rétablir l'équilibre du marché. De ce nombre, environ 35 500 unités devront être construites pour combler les besoins de logements collectifs non institutionnels spécifiquement adaptés pour répondre au vieillissement de la population. En complément, afin de garantir l'abordabilité à long terme, le PMAD fixe une cible ambitieuse qui vise à ce que, d'ici 2046, 20 % du parc locatif du Grand Montréal soit composé de logements hors marché.

**Figure 3**  
Le PMAD oriente la croissance dans les secteurs PIAT



Source : CMM, Carte 5, Plan métropolitain d'aménagement et de développement, 2025. CPTAQ, Zone agricole protégée, 2025. Traitement : CMM, avril 2025.

**Figure 4**  
Illustration du potentiel de densification dans les secteurs PIAT

Exemple de densification d'un espace stratégique de redéveloppement (ESR)

AVANT



APRÈS



La portion du site utilisée pour le redéveloppement comporte une densité nette de 277 log./ha.

Exemple de densification d'un corridor aménagement-transport (CAT)

AVANT



APRÈS



La densité nette illustrée est de 121 log./ha.

Source : CMM, Plan métropolitain d'aménagement et de développement, 2025.

Pour y arriver, le PMAD mise notamment sur la consolidation urbaine. Il rehausse les seuils minimaux de densité résidentielle et identifie des secteurs de planification intégrée aménagement-transport (PIAT) ainsi que des espaces stratégiques de redéveloppement (ESR). Les secteurs PIAT visent la création de quartiers complets de type Transit-Oriented Development (TOD) à proximité du transport collectif, lesquels incluent les ESR, de grandes surfaces commerciales sous-utilisées ayant un fort potentiel de redéveloppement. Dans ces secteurs, le PMAD a pour cible d'y orienter 70 % de la croissance des nouveaux logements.

Les nouveaux seuils de densité, dont l'application peut être modulée à l'échelle locale, favorisent la diversification des typologies sans imposer une forme urbaine rigide, offrant ainsi la flexibilité nécessaire pour la planification de milieux de vie adaptés aux besoins démographiques. Par exemple, dans la plupart des secteurs PIAT, des bâtiments allant de trois à six étages permettent largement d'atteindre les densités minimales tout en s'intégrant harmonieusement au tissu urbain existant.

## PLANIFIER LA VILLE DES COURTES DISTANCES

L'aménagement d'un quartier résilient et flexible face aux besoins démographiques dépasse la simple question du logement pour toucher à la structure même de nos milieux de vie. La vision portée par le PMAD vise à stimuler la diversification de l'offre de commerces et services, tels qu'une épicerie ou une pharmacie, à une courte distance de marche du lieu de résidence. Cette proximité est la clé de l'autonomie, tant pour une population vieillissante que pour les ménages sans voiture.

En même temps, les bouleversements postpandémiques redessinent cette géographie du quotidien. La pérennisation du télétravail densifie la présence humaine dans les quartiers résidentiels le jour, justifiant une offre commerciale locale accrue, et le commerce en ligne transforme le paysage commercial physique qui devient une occasion de redévelopper la ville sur elle-même.

## DU PLAN À L'ACTION

La concrétisation de cette vision métropolitaine repose avant tout sur l'action municipale et régionale. Les élus et les professionnels en urbanisme devront choisir comment adapter leurs outils de planification et leur cadre réglementaire afin d'incarner les principes du PMAD. À ce titre, plusieurs approches innovantes méritent d'être soulignées.

## LA FORME AVANT L'USAGE

L'adoption de codes basés sur la forme ou Form-Based Codes constitue une avenue prometteuse. Cette approche axée sur la qualité des espaces publics et la forme bâtie plutôt que sur la stricte séparation des usages favorise la création de milieux de vie conviviaux, mixtes et à échelle humaine.

## LA DENSIFICATION DOUCE

Avec plus de 530 000 maisons individuelles dans la CMM, l'autorisation des unités d'habitation accessoires (UHA) constitue un levier important de densification douce. Les UHA permettent d'ajouter un logement sur un lot existant et favorisent l'intergénérationnalité et le maintien à domicile. Elles offrent une solution concrète pour des parents vieillissants ou des personnes en perte d'autonomie tout en augmentant les revenus fonciers des municipalités sans nécessiter l'extension des infrastructures. Entre 2010 et 2023, environ 7 000 maisons individuelles ont été converties sur le territoire de la CMM, un ajout net de près de 11 000 nouveaux logements.

## LA GESTION DU STATIONNEMENT

Les espaces de stationnement occupent une grande part du domaine public ; une tendance qui peut être renversée grâce à une saine gestion. En fixant un plafond maximal plutôt qu'un nombre minimal de cases et en privilégiant leur mutualisation, ces modifications réglementaires peuvent réduire les coûts d'entretien, générer des revenus et libérer de l'espace pour le verdissement et la construction de nouveaux logements.

## CAP SUR LA RÉSILIENCE MÉTROPOLITAINE

Devant ces défis urbains, le maintien du statu quo en matière d'aménagement n'est pas viable. Grâce à des outils de planification et de monitoring actualisés, la CMM offre le cadre nécessaire pour orchestrer cette transition.

La réussite du PMAD ne peut se concrétiser sans l'action de l'ensemble des acteurs du territoire métropolitain. Il s'agit d'une responsabilité partagée, des élus aux professionnels, en passant par le citoyen, pour que chacun puisse trouver sa place et s'épanouir dans un environnement adapté à son parcours de vie. En modernisant nos approches de planification, nous pouvons bâtir un Grand Montréal qui sera à la fois plus inclusif et résilient pour les décennies à venir.

f

in

**BERNARD VACHON**

Bernard Vachon a été professeur-chercheur au département de géographie de l'UQÀM de 1969 à 2000. Il est détenteur d'un doctorat de la London School of Economics and Political Science (Angleterre) et de l'Université de Liège (Belgique). Il a agi comme consultant auprès de plusieurs ministères et municipalités du Québec tout en exploitant une ferme ovine avec sa famille dans un village du Bas-Saint-Laurent. Il a publié six livres et de nombreux articles.

# L'EXODE DES MONTRÉLAIS INTERPELLE LA PLANIFICATION TERRITORIALE

Par : **BERNARD VACHON** Ph. D., Professeur retraité du département de géographie de l'UQÀM. Spécialiste en aménagement et développement local et régional

Les projections de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) dévoilées en septembre 2025 indiquent que « Montréal pourrait perdre plus de 200 000 résidents d'ici 2030, principalement à cause d'une forte migration vers les banlieues et les régions se traduisant par un solde migratoire interrégional négatif pour la région de Montréal ». Ce chiffre représente une perte annuelle moyenne de 40 000 personnes.

Le phénomène n'est pas nouveau, mais il s'amplifie. Montréal assiste à la fuite d'une partie non négligeable de sa population vers d'autres territoires depuis le début des années 2000. Voir les tableaux 1 et 2 ci-après.

**Tableau 1** : Soldes migratoires interrégionaux 2001-2002 et 2017-2018 à 2020-2021<sup>1</sup>

Région administrative	2001-2002	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021
Montréal	-14632	-23663	-27890	-35931	-48257
Laval	2549	267	649	-188	-2073
Montréal	6209	8918	10366	10600	6299
Lanaudière	4223	3381	4718	6617	8385
Laurentides	6398	642	615	815	16656
Outaouais	1348	951	715	471	-33
Estrie	1791	3152	3291	4965	8554
Mauricie	-203	868	1288	2010	3493
Capitale nationale	2711	1521	1917	1367	796
Chaudière-Appalaches	-387	974	610	1619	3668
Centre-du-Québec	-51	874	761	1112	2791
Saguenay-Lac-St-Jean	-2961	-554	-43	354	1405
Bas-Saint-Laurent	-1095	-132	125	719	1597
Gaspésie-Îles-la-Madeleine	-805	238	131	681	1378
Abitibi-Témiscamingue	-2005	-406	-518	-320	-205
Côte-Nord	-1868	-905	-619	-214	-250
Nord du Québec	-611	-94	-275	-287	-205

Source : Institut de la statistique Québec. Entrants, sortants, soldes migratoires interrégionaux, 2022.

1. Institut de la statistique du Québec, Bulletin démographique. La migration interrégionale au Québec en 2023-2024: [https://statistique.quebec.ca/fr/document/migrations-internes-regions-administratives/tableau/entrants-sortants-solde-migratoire-interregional-et-taux-correspondants-selon-le-groupe-dage-regions-administratives-du-quebec-portrait-annuel#tri\\_migrants=1&tri\\_tertr=0&tri\\_age=1](https://statistique.quebec.ca/fr/document/migrations-internes-regions-administratives/tableau/entrants-sortants-solde-migratoire-interregional-et-taux-correspondants-selon-le-groupe-dage-regions-administratives-du-quebec-portrait-annuel#tri_migrants=1&tri_tertr=0&tri_age=1) Pour obtenir les données depuis 2001-2002, cliquer sur le bouton Unité en haut du tableau de l'ISQ.

Ainsi, la région de Montréal a perdu 542864 personnes dans ses échanges interrégionaux entre 2001 et 2024<sup>2</sup>. Si l'on considère uniquement le nombre de « sortants »<sup>3</sup>, ce sont 1336017 personnes qui ont quitté la région métropolitaine pour d'autres régions du Québec au cours de la même période, dont 50364 pour la seule année 2023-2024. Si plusieurs de ces « sortants » font le choix de s'établir dans les MRC limitrophes, d'autres, et en nombre significatif, optent pour une région intermédiaire ou éloignée, comme le montrent les Tableaux 1 et 2. Leur profil ? Il s'agit, en majorité, de jeunes adultes âgés de 30 à 45 ans, souvent accompagnés de jeunes enfants. Ils ont en commun de ne plus tolérer le stress, la nuisance sonore, la pollution et les autres désagréments de la vie dans les grands centres. Le logement est aussi devenu un élément vital pour les citoyens en fuite parce qu'ils cherchent à se loger moins cher et dans plus grand. Ces nouveaux arrivants représentent une bonne nouvelle pour les régions qui ont été longtemps victimes d'exode de leurs populations.

## LA PANDÉMIE A AMPLIFIÉ UN MOUVEMENT DÉJÀ PRÉSENT

Au cours des trois années de la pandémie, les mouvements migratoires des grandes villes vers les régions se sont accrus. Dans un compte-rendu publié en mars 2024, l'ISQ observe un « rebond des migrations interrégionales qui avait notamment été alimenté par le fait qu'un nombre accru de personnes avait quitté les grands centres pendant la crise de la COVID-19 ». Un rebond, mais l'exode vers les régions ne s'est pas pour autant arrêté au lendemain de la pandémie. On peut penser que les craintes suscitées par la pandémie ont précipité chez plusieurs la décision de quitter les grands centres, gonflant ainsi les statistiques des sortants au cours des trois années de la pandémie et réduisant leur nombre dans les années suivantes.

## DIMINUTION MAIS NON-TARISSEMENT DE L'EXODE APRÈS LA PANDÉMIE

Depuis la fin de la pandémie, les mouvements migratoires des grandes villes vers les régions se sont poursuivis, mais à un rythme moindre. L'ISQ décrit une reprise qui demeure négative pour les grands centres et positive pour une majorité de régions (voir Tableau 2) :

« Presque toutes les régions administratives ont vu leur population s'accroître entre 2023 et 2024, et la majorité d'entre elles ont enregistré l'une de leurs plus fortes croissances, voire la plus forte, depuis que les données sont disponibles à cette échelle, soit depuis 1986-1987.

Les échanges migratoires à l'intérieur du Québec ont engendré des gains de population pour 11 des 17 régions et, en contrepartie, ont entraîné des pertes dans 5 autres, dont Montréal, et un solde nul pour une région, soit l'Outaouais<sup>4</sup>.

Lanaudière et les Laurentides demeurent les grandes gagnantes de la migration interne, avec des gains relativement stables par rapport à l'année précédente. Il s'agit des deux seules régions où les gains attribuables aux migrations

interrégionales ont continué de surpasser de façon notable ceux attribuables aux migrations internationales au cours des deux dernières années.

Toutes proportions gardées, la Mauricie, l'Estrie, Chaudière-Appalaches et la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine sont les régions qui affichent les plus forts gains au chapitre des migrations interrégionales après Lanaudière et les Laurentides.

Montréal a pour sa part encore perdu un bon nombre de résidents au profit des autres régions. Les pertes de Montréal ont toutefois été largement compensées par les gains migratoires internationaux, d'où la croissance de sa population. Laval s'est aussi maintenue parmi les régions déficitaires dans leurs échanges migratoires interrégionaux, tout comme l'Abitibi-Témiscamingue, le Nord-du-Québec et la Côte-Nord.<sup>5</sup>

**Tableau 2 : Soldes migratoires interrégionaux 2021-2022 à 2023-2024**

Régions	2021-2022	2022-2023	2023-2024
Montréal	-34469	-25701	-24626
Laval	-815	-884	-740
Montérégie	4042	2997	2369
Lanaudière	6367	6291	6151
Laurentides	7200	5152	5543
Outaouais	-332	-171	-4
Estrie	5511	3620	3531
Mauricie	2843	1967	2004
Capitale nationale	2558	2409	1389
Chaudière-Appalaches	2922	2108	2361
Centre-du-Québec	1908	1506	1148
Saguenay-Lac-St-Jean	1247	738	725
Bas-Saint-Laurent	1293	753	739
Gaspésie-Îles-la-Madeleine	742	382	486
Abitibi-Témiscamingue	-256	-463	-450
Côte-Nord	-336	-418	-467
Nord du Québec	-423	-286	-159

Source : Institut de la statistique Québec. Entrants, sortants, soldes migratoires interrégionaux, 2025.

2. Voir les soldes migratoires de la région de Montréal depuis 2001-2002. Idem note 1.

3. ISQ; Entrants, sortants, soldes migratoires... 2001-2002 à 2023-2024 [portrait annuel] : [https://statistique.quebec.ca/fr/document/migrations-internes-regions-administratives/tableau/entrants-sortants-solde-migratoire-interregional-et-taux-correspondants-selon-le-groupe-dage-regions-administratives-et-ensemble-du-quebec#tri\\_annee=42129&tri\\_tertr=0&tri\\_age=1](https://statistique.quebec.ca/fr/document/migrations-internes-regions-administratives/tableau/entrants-sortants-solde-migratoire-interregional-et-taux-correspondants-selon-le-groupe-dage-regions-administratives-et-ensemble-du-quebec#tri_annee=42129&tri_tertr=0&tri_age=1)

4. Idem note 1.

5. Institut de la statistique du Québec, Fiches démographiques. Les régions administratives du Québec en 2024. Premier trimestre 2025.

## FACTEURS EXPLICATIFS DE CE RENVERSEMENT DE TENDANCE

Les évolutions accomplies au cours des quarante dernières années dans les domaines technologique, économique, social et environnemental donnent lieu à de nouvelles logiques de localisation chez les entrepreneurs, les travailleurs et les familles, dont tirent avantage les régions.

Rappelons les évolutions marquantes qui créent les conditions propices à l'exode des grands centres et à une reconquête des régions : dématérialisation d'un nombre croissant d'activités économiques dites « footloose » (sans attache territoriale), révolution numérique, essor du télétravail sous diverses formes (à domicile, en cotravail, hybride ou à temps complet, le nomadisme digital, etc.), nouvelles organisations du travail, boum du commerce en ligne accompagné de la livraison à la résidence, transition écologique, popularité de la villégiature, valorisation de l'autonomie alimentaire, circuits courts et potagers de famille, quête d'une meilleure qualité de vie, valorisation des milieux naturels et des communautés rurales, ce que Viard et Hervieu désignent comme le « puissant désir de campagne ».<sup>6</sup> Un contexte qui contribue à accroître l'attractivité des villes petites et moyennes et des villages en région.

Les dysfonctionnements des grandes villes (coût élevé de l'habitation et des espaces de bureau, niveau important de la taxation, congestion routière, crise de l'itinérance, insécurité et criminalité, malpropreté, pollutions diverses, stress de la vie quotidienne...) sont par ailleurs de plus en plus oppressants pour la population et les entreprises des grandes villes, ce qui participe à l'apparition des mouvements d'exode urbain qui contribuent à atténuer, sinon inverser les mouvements d'exode rural ayant prévalu durant près de sept décennies en région.

Dans un ouvrage publié en 2020, le journaliste français Pierre Bonté fait le constat suivant : « On s'aperçoit aujourd'hui que la métropole est devenue une sorte de monstre qui provoque le rejet d'une bonne partie des jeunes générations. »<sup>7</sup> Du même souffle, il salue les divers usages du numérique qui contribuent à redonner vie aux petites villes et territoires ruraux en région.

## FREIN À LA MÉTROPOLISATION DE L'ESPACE ET CONSOLIDATION DES VILLES ET VILLAGES EN RÉGION

Le boom économique et démographique d'après-guerre s'est vite concrétisé par la concentration des moyens de production et de la population sur quelques pôles de la vallée du Saint-Laurent, Montréal et Québec principalement. Et ce modèle concentré de l'occupation du territoire se perpétue et s'amplifie, bien qu'il soit qu'il soit de plus en plus anachronique par rapport aux évolutions récentes et en cours qui permettent un passage vers un modèle multipolaire et conséquemment un rééquilibrage territorial pour plus de justice spatiale.

Au cours des sept dernières décennies, l'attention des chercheurs et des pouvoirs publics a principalement porté sur la croissance des grandes villes. L'idéologie de la métropolisation a dominé la réflexion et les pratiques d'occupation, d'aménagement et de développement des territoires. C'est une orientation qu'est venue formaliser la théorie des pôles de croissance à la base du rapport Higgins, Martin, Raynauld de 1970, qui affirmait que, dû à l'effet d'entraînement de l'essor économique de Montréal, les régions allaient se développer.<sup>8</sup> Or, les décennies qui ont suivi ont démontré l'échec de l'application de cette théorie. Plutôt que d'irriguer les régions, Montréal (et Québec) ont vampirisé leurs ressources, conduisant plusieurs petites villes et villages dans la spirale de la dévitalisation. La métropolisation de l'espace a aggravé les inégalités entre les territoires et notamment leurs inégalités économiques.

Dans le but de stopper l'étalement urbain, les villes sont incitées désormais à adopter des mesures de densification, et les terres agricoles de la vallée du Saint-Laurent ont une protection accrue depuis l'adoption en mars 2025 du Projet de loi n° 86 qui modifie la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Mais, exacerbés par les pressions d'une croissance tous azimuts, les dysfonctionnements du Grand Montréal et des autres grandes villes ne pourront que s'aggraver à l'intérieur de leur périmètre d'urbanisation. Un frein doit être mis à l'hyperconcentration.

Dans cette perspective, les villes et villages en région deviennent une alternative réaliste aux aires métropolitaines. Ils nécessiteront l'attention des politiques d'aménagement, des stratégies de développement et des pratiques d'urbanisme, qui déploieront un ensemble d'actions pour accroître leur attractivité et leur capacité concurrentielle et d'accueil, tout en reconnaissant leurs rapports de complémentarité entre eux et avec les communautés métropolitaines. En somme, des mesures appropriées pour assurer leur essor comme l'État a su le faire pour faciliter la croissance des grandes villes. En amont, des analyses multivariées coût-bénéfice seront réalisées afin de déterminer si le virage est économiquement justifié et souhaitable pour le bien-être collectif.

Dans ce modèle multipolaire d'occupation du territoire, les cités régionales et les municipalités de centralités deviendront des villes d'équilibre à l'échelle du Québec. À ce titre, elles se doivent de devenir des milieux de vie complets. Plusieurs pays sont déjà engagés dans l'application du modèle multipolaire : pays scandinaves, Angleterre, Israël...

Les aménagistes, urbanistes, designers urbains, architectes, sociologues, économistes... contribueront par leurs sciences et leurs talents au succès de ce nouvel ordre territorial par des approches innovantes, suivant des plans d'ensemble qui seront en cohérence et en harmonie avec les ambitions d'un projet de société qui intègre les grands enjeux du XXI<sup>e</sup> siècle, à savoir la transition numérique, la transition écologique et la conception de cadres de vie où il fait bon vivre.

**Le Québec de demain se construit aujourd'hui avec ses communautés métropolitaines, ses villes et villages, et la diversité de ses régions.**

### Références bibliographiques

KOTKIN, Joël ; « The coming age of dispersion », Quillette, 25 mars 2020, <https://quillette.com/2020/3/25/the-coming-age-of/dispersion/>

TALANDIER, Magali et Laurent Daveziez, *Repenser le développement territorial ? Confrontation des modèles d'analyse et des tendances observées dans les pays développés*, Paris, Éditions du PUCA, 2018.

VACHON, Bernard ; *Rebâtir les régions du Québec. Un plaidoyer, un projet politique*. Éditions MultiMondes, Montréal, 2022, 314 pages.

VACHON, Bernard ; *Le bonheur de penser loin des rumeurs de la ville. Ruralité, aménagement du territoire, développement local et régional*. Institut national de la recherche scientifique (INRS), Québec, 2025, 335 pages.

6. HERVIEU, Bertrand et Jean VIARD, *Au bonheur des campagnes*, Marseille, L'Aube, 1996, 160 p.

7. BONTE, Pierre et Céline Blampain, *Ces villages qu'on assassine*, Éd. Le Passeur, 2020, 176 p.

8. HIGGINGS, Benjamin, Fernand Martin, André Raynauld ; *Les orientations du développement économique régional dans la province de Québec, Canada, Ministère de l'expansion économique régionale*, 1970.



Détenteur d'un doctorat en développement régional, **MAJELLA SIMARD** est professeur titulaire au département d'histoire et de géographie à l'Université de Moncton depuis 2007. Il intervient aussi à la maîtrise en études de l'environnement. Ses intérêts de recherche portent sur la dévitalisation des milieux ruraux, la contribution du vieillissement au développement territorial, les problèmes des régions périphériques et l'économie sociale.

# PETITES LOCALITÉS ET PÉRIPHÉRICITÉ : DEUX RÉALITÉS INTRINSÈQUES À LA RURALITÉ QUÉBÉCOISE

Par : **MAJELLA SIMARD**, Ph.D. en développement régional, professeur de géographie à l'Université de Moncton

Recouvrant 89 % de la superficie du Québec, les six régions périphériques (Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine, Bas-Saint-Laurent, Saguenay-Lac-Saint-Jean, Nord-du-Québec, Côte-Nord, Abitibi-Témiscamingue) ne représentaient que 9,9 % de la population provinciale au dernier recensement de 2021 de Statistique Canada contre 14,2 % en 1981. Cette inadéquation entre superficie et population, conjuguée à une diminution de leur poids démographique, reflète bien les particularités géographiques et démographiques qui différencient les régions périphériques de celles mieux situées dans la structure spatiale de la province et à plus forte concentration humaine. À ces disparités territoriales et démographiques s'en ajoutent également d'autres, liées au niveau de revenu des ménages et à la nature de leur économie.

## ÉTAT DES LIEUX

Sur le plan géographique, les régions périphériques se distinguent notamment par la faiblesse de leur armature urbaine et donc, par leur dominance rurale. À preuve, elles englobent un peu plus de la moitié (55,2 %) des petites localités rurales du Québec, celles-ci étant définies comme les subdivisions de recensement dont la population est inférieure à 500 habitants. Prises dans leur globalité, les petites localités constituent un segment défavorisé de l'espace rural en raison de leurs nombreux problèmes sociodémographiques et économiques, sans compter l'érosion accélérée de leurs services de proximité et la faiblesse de leur niveau de revenu. Or, nous constatons une amplification de ces problèmes lorsque nous braquons les projecteurs uniquement sur les petits milieux sis en régions périphériques.

Cette périphéricité se traduit, pour la vaste majorité de ces milieux, par leur enclavement géographique en raison de leur éloignement par rapport aux villes, de leur faible densité démographique et de leur isolement de la trame de peuplement. De fait, ils se situent en moyenne à 58,1 km d'une localité dont la population est supérieure à 2500 habitants. Leur nombre tend à aussi augmenter d'un recensement à l'autre. De 92 qu'ils étaient en 1981, ils sont passés à 100 en 2021, ce qui traduit un affaiblissement de la structure de peuplement alors que leur poids démographique ne cesse de décroître.



Avec ses 76 habitants au dernier recensement de 2021, la municipalité de Saint-Guy, dans la MRC des Basques au Bas-Saint-Laurent, figurait parmi les plus dévitalisées au Québec. En 2024, elle a été fusionnée à celle de Lac-des-Aigles, une petite localité périphérique elle-même en dévitalisation. L'église est désaffectée depuis 2006, année où la paroisse a été jumelée avec sa voisine, Saint-Isidore-de-Lac-des-Aigles. Sa dernière utilisation remonte en 2025 afin de souligner le 90<sup>e</sup> anniversaire de la fondation de la municipalité.



Située dans la MRC de la Matapédia, au Bas-Saint-Laurent, Albertville est une petite localité périphérique de 239 habitants. Une coopérative a vu le jour en 2000 à la suite de la fermeture de l'épicerie du village donnant lieu à une forte mobilisation citoyenne. Outre le dépanneur, la coopérative offre également un service d'essence et de restauration. Il constitue un lieu de socialisation indispensable à la qualité de vie des citoyens. En dépit de sa fragilité socio-économique, la MRC de La Matapédia a valeur d'exemplarité dans le domaine de l'économie sociale au Québec.

La forte diminution du nombre de jeunes, qui s'explique par les migrations et la faiblesse du taux de natalité, entraîne inévitablement un vieillissement par le bas qui s'avère préoccupant. La proportion de jeunes y a effectivement décliné de 24,2 points de pourcentage entre 1981 et 2021 par rapport à 14,1 points pour l'ensemble du Québec. Quarante petites localités périphériques ont même connu un déclin de leur proportion de jeunes supérieur à 30,1 points de pourcentage au cours de cette même période.

En raison de la faiblesse de leurs effectifs, l'augmentation du nombre de personnes âgées de 65 ans ou plus, c'est-à-dire la gérontocroissance, est généralement moins élevée au sein de ces milieux. Ainsi, elle se situe à 134,5 % contre 211 % pour l'ensemble du Québec. Des disparités persistent toutefois, le nombre de personnes âgées ayant plus que quintuplé en 40 ans dans quatre petites localités périphériques du Saguenay-Lac-Saint-Jean et de l'Abitibi-Témiscamingue.



Le Domaine Acer est situé à Auclair (447 habitants) au JAL dans la MRC de Témiscouata au Bas-Saint-Laurent. Rappelons que le JAL a marqué l'historiographie du Québec dans les années 1970 en raison d'une mobilisation citoyenne exceptionnelle à la suite de l'annonce éventuelle de la fermeture de ces quatre localités à l'époque du Bureau d'aménagement de l'Est du Québec. L'entreprise se spécialise dans la confection d'alcools (mousseux, vins, cognacs) à base d'érable et de produits fins (bonbons, chocolats, terrines, gelées) à l'érable. Le domaine abrite aussi un musée. Leurs propriétaires sont particulièrement impliqués au sein de leur milieu et ont été récipiendaires de nombreux prix.

Le vieillissement par le bas se double d'un vieillissement par le haut, c'est-à-dire d'une augmentation de la proportion de personnes âgées de 65 ans ou plus parmi la population totale. Cet accroissement s'établit à 18,5 points de pourcentage au sein de ces petits milieux entre 1981 et 2021 contre 11,8 points pour la province. Seules deux petites localités périphériques se sont caractérisées par un rajeunissement de leurs effectifs. Il s'agit de Kitcisakik et de Winneway en Abitibi-Témiscamingue. Comme le pourcentage de jeunes décroît depuis plusieurs années, l'évolution en cours laisse présager une accentuation de l'« effet ciseau », la proportion de personnes âgées de 65 ans ou plus devenant supérieure à celle des moins de 24 ans. En 2021, 63 des 100 petites localités périphériques étaient dans cette situation.

Sur le plan économique, cette catégorie de localités est anémiée par un taux de chômage élevé, un faible taux d'activité, un revenu familial moyen nettement inférieur à celui de la province, une dépendance des actifs à l'égard de transferts gouvernementaux et une sous-scolarisation de la population active, autant de problèmes qui amènent à se questionner sur l'efficacité des mesures correctrices qui ont été mises en place au cours des dernières années en vue d'améliorer leur situation. Devant de tels constats, deux questions se posent : doit-on repenser la question

du développement rural au Québec ou maintenir le statu quo ?

## MESURES CORRECTRICES

Atténuer ces tendances lourdes n'est pas une mince affaire, surtout lorsqu'il s'agit d'inverser la trajectoire démographique de ces petits milieux, un phénomène qui les affecte depuis plusieurs décennies. En fait, il s'agit d'une mission carrément impossible, du moins pour les élus locaux et régionaux. Pour accroître la population, seules trois options sont possibles : (1) augmenter le nombre de naissances de manière à ce que celui-ci dépasse le nombre de décès tout en maintenant un taux de fécondité supérieur au seuil de renouvellement des générations (2,1 enfants par femme); (2) accroître le nombre de migrants (inter-régionaux et interprovinciaux) et/ou (3) d'immigrants internationaux afin de compenser l'excédent des décès sur les naissances et l'émigration. Concernant la première solution, les politiques natalistes qui ont vu le jour dans différents pays se sont souvent heurtées à des obstacles éthiques et humains. En outre, leurs retombées sont généralement mitigées, d'où la nécessité de plutôt mettre l'accent sur différents incitatifs familiaux, comme le soutien à l'éducation, l'aide au logement ou à l'achat d'une première maison, une meilleure conciliation travail-famille, etc. Quant

à l'accroissement du nombre de migrants ou d'immigrants, cette solution exige que ceux-ci puissent retrouver dans leur milieu d'accueil les conditions qui leur permettront de s'y épanouir et de s'y enraciner, et ce, tant sur le plan personnel que professionnel, ce qui se traduit par une offre d'emploi en adéquation avec leurs compétences, leurs aptitudes ou leur formation ou alors de déployer des initiatives visant à maintenir la population en place, ce qui représente un défi de taille, surtout pour les petites localités éloignées des villes où l'infrastructure de services s'érode comme une peau de chagrin. Qui plus est, l'immigration a généralement un faible impact sur le vieillissement de la population, les immigrants ayant le plus souvent tendance à adopter les comportements démographiques occidentaux.



À l'instar de plusieurs autres petites écoles situées en milieu rural, celle de St-Médard (216 habitants) dans la MRC des Basques au Bas-Saint-Laurent est fermée depuis 2001. Saint-Médard est une petite localité périphérique en très forte dévitalisation, et ce, depuis plusieurs années. Située à 31,7 kilomètres de Trois-Pistoles, une ville en décroissance, Saint-Médard souffre aussi de marginalité géographique.

C'est justement dans cette perspective de rétention, mais aussi dans l'optique d'améliorer la qualité de vie des personnes âgées que s'est développée la démarche MADA (Municipalité amie des aînés) où le Québec fait figure d'exemplarité à l'échelle mondiale eu égard au nombre de municipalités qui y ont adhéré. Bien que plusieurs petites localités périphériques fassent partie de ce réseau, sa portée reste limitée en raison de la précarité de leur armature de services et de leurs faibles moyens au chapitre de l'aménagement. Certes, cette initiative peut contribuer à ralentir, jusqu'à un certain point, les flux migratoires des personnes âgées vers les milieux urbains, mais elle ne pourra jamais parvenir à les stopper. Tôt ou tard, la majorité des personnes avancées en âge souhaiteront se rapprocher à la fois des services de santé et de leurs enfants. De plus, l'émigration des jeunes contribue à amplifier ce vieillissement devenu inéluctable.

Quant au plan d'urbanisme des municipalités et aux schémas d'aménagement des MRC, leurs effets sur la démographie des petites localités périphériques s'avèrent eux aussi très limités. Tout au plus, ces outils peuvent contribuer à améliorer les conditions de vie de leurs résidents, ou de soit par le maintien ou l'ajout d'équipements ou d'infrastructures ou encore par des améliorations en matière d'aménagement. Les initiatives (congrès de taxes, soutien financier offert aux familles, etc.) déployées par les municipalités pour attirer la population génèrent de maigres résultats. Quant aux fusions municipales, elles n'ont aucun impact sur la démographie ou l'économie. En outre, dans le cas particulier des milieux ruraux éloignés des villes, non seulement les inconvénients (que ce soit sur le plan démocratique, identitaire ou administratif) surpassent les avantages, mais elles contribuent à masquer les problèmes des petites localités. À cet égard, les ententes intermunicipales s'avèrent beaucoup plus bénéfiques, d'autant plus qu'elles favorisent la gouvernance collaborative.

Il s'ensuit que les petites localités périphériques du Québec sont assujetties à des carences structurelles sur lesquelles les acteurs locaux et régionaux ont très peu d'emprise. Il revient donc aux instances supérieures de mettre en place des mesures appropriées et modulées aux réalités particulières de ces milieux dont les effets ne pourront que se faire ressentir qu'à moyen et à long terme. L'un des principaux objectifs de toute politique d'aménagement est de faire en sorte que tous les milieux bénéficient d'un environnement propice à leur développement, quelles que soient leur taille démographique et leur localisation géographique, et ce, dans le but de favoriser une meilleure justice spatiale. Dans cette optique, la stratégie d'aménagement du territoire du Québec pourrait comporter un volet spécifique à la démographie et au développement des milieux fortement dévitalisés et à très faibles densités. À cet égard, nous partageons les propositions du géographe Clermont Dugas qui suggère notamment de consolider et de renforcer l'armature des petits centres ruraux afin qu'ils soient en mesure de diffuser, par effet d'entraînement, les fruits de leur développement sur leur périphérie immédiate. Il en est de même pour les schémas d'aménagement des MRC dont une section, à l'instar des schémas français de cohérence territoriale, pourrait être consacrée au rôle de la démographie et de l'infrastructure de services sur le développement territorial. La résurgence d'un organisme spécifiquement dédié aux problèmes des milieux ruraux,

comme c'était le cas avant la dissolution de Solidarité rurale, fait également partie des pistes à envisager. Trente-cinq ans après la tenue des États généraux sur le monde rural, le temps serait aussi venu de faire le point sur les bonnes et les moins bonnes pratiques qui ont été mises en place au fil des années en matière de développement rural au Québec. Le fait que plusieurs problèmes affectent le monde rural et ses petites localités périphériques depuis plus de 50 ans constitue à lui seul un motif impérieux pour organiser un tel rendez-vous. Une réelle mobilisation des élus et des citoyens de ces petits milieux est toutefois nécessaire, laquelle doit être couplée à une forte volonté politique à infléchir la trajectoire de ces milieux sujets à la dévitalisation. Bien que leur avenir soit inquiétant, il « n'y a de fatalité pour aucun territoire » comme l'exprime le démographe Gérard-François Dumont, mais encore faut-il que des interventions musclées soient déployées afin de les soutenir dans leur marche vers le développement.



Les terres laissées en friche, en raison de leur plus faible potentiel biophysique, représentent un phénomène qui s'est amplifié depuis l'industrialisation de l'agriculture dans les années 1960. À plusieurs endroits, la sévérité de la Loi sur la protection du territoire agricole fait en sorte qu'il s'avère souvent difficile de les utiliser à d'autres fins, ce qui se répercute négativement sur la démographie et l'économie des milieux concernés. Sur la photo, terres laissées en friche à Saint-Médard (216 habitants), dans la MRC des Basques au Bas-Saint-Laurent.

Crédit: Majella Simard  
Pour les 5 photos de ce texte



### LYNE JOURNAULT

Diplômée en technique de loisir et détenant un certificat en Gérontologie, Lyne Journault travaille dans le milieu municipal depuis maintenant cinq ans à titre de chargée de projet pour la vitalisation et pour le volet 2 de la démarche MADA-Famille de la MRC du Haut-Saint-François en Estrie. Elle a acquis son expérience et ses connaissances principalement dans le secteur de l'événementiel englobant les thématiques de biodiversité, des infrastructures vertes, de changement climatique et de développement durable.

# LA MRC DU HAUT-SAINT-FRANÇOIS ET LA DÉMARCHE MADA-FAMILLE

Par : **LYNE JOURNAULT**, Agente de développement vitalisation et MADA-Famille

La MRC du Haut-Saint-François se trouve en Estrie, et avec un territoire de 2300 km<sup>2</sup>, elle est la 2<sup>e</sup> plus grande MRC de l'Estrie. Elle est composée de trois villes, de huit municipalités et de trois cantons, pour une population de 23314 habitants. Comme ailleurs au Québec, la population de la MRC du Haut-Saint-François vieillit et la population active comptera bientôt plus de personnes âgées de 65 ans que de jeunes. Avec ce vieillissement viennent plusieurs enjeux sociaux : vieillir en bonne santé, accroître la participation sociale pour contrer l'isolement, augmenter le sentiment de sécurité pour améliorer la qualité de vie des aînés et des familles. Avec les maires et mairesses du territoire, la MRC est bien consciente de ces enjeux et c'est ce qui nous a conduits à entamer des démarches pour nous doter de la certification Municipalité amie des aînés (MADA). Nous avons obtenu pour cela l'aide financière du programme de soutien à la démarche Municipalité amie des aînés du secrétariat aux aînés du ministère de la Santé et des Services sociaux.

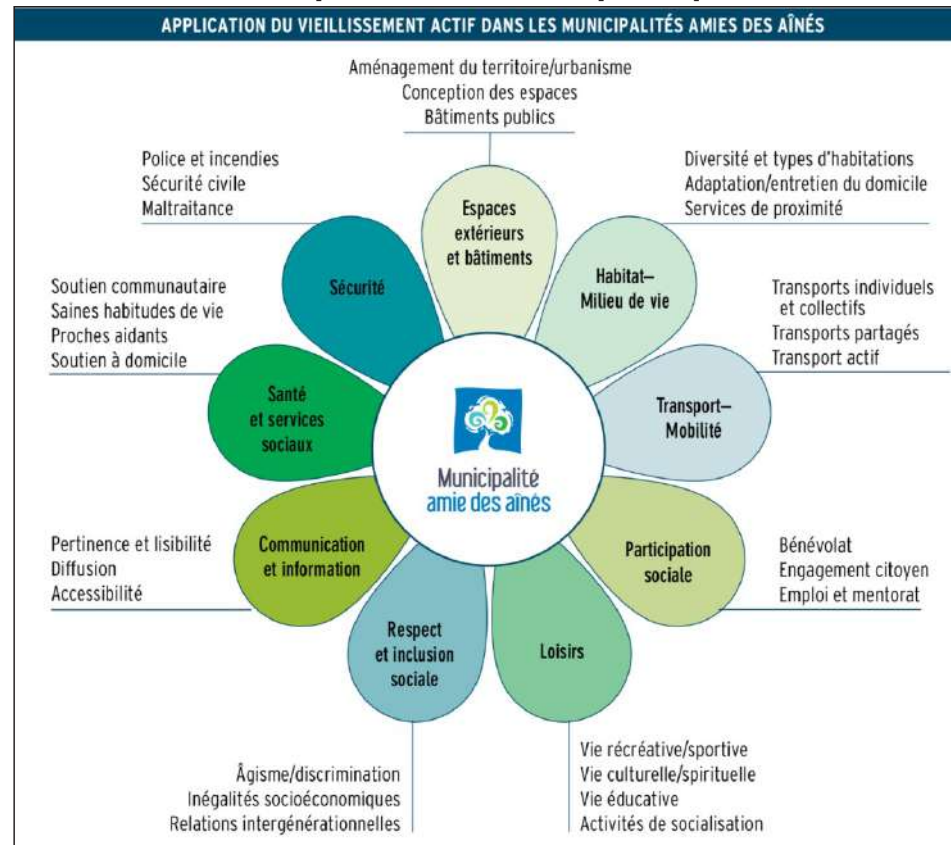
Même si l'aide financière nous provient du secrétariat aux aînés, nous avons décidé sur notre territoire d'inclure les familles à la démarche, car les aînés font partie de la famille. Nous avons voulu profiter de cette grande mobilisation pour nous pencher sur les besoins des familles et sur les relations intergénérationnelles. Nous avons pris le temps de réfléchir aux enjeux, de constater ce qui se fait déjà, de voir où investir pour le mieux-être de notre communauté et de nous doter d'un plan d'action avec les aînés de notre territoire pour passer à l'action.

## L'aide financière comporte deux volets.

### VOLET 1 : ÉLABORER UNE POLITIQUE MADA

Pour ce premier volet qui s'est déroulé sur deux ans entre les années 2021 et 2023, nous avons opté pour la démarche de groupe à laquelle 11 municipalités se sont jointes. L'aide financière a permis l'embauche d'une chargée de projet par la MRC afin d'entamer les démarches. Par la suite, dans chacune des municipalités ainsi que pour la MRC, des comités MADA-Famille se sont formés, composés de citoyens et d'élus. Pour établir un portrait statistique de la population et identifier les besoins et enjeux régionaux et locaux, nous avons organisé des forums citoyens et mené un sondage. Conformément au Guide d'accompagnement pour la réalisation de la démarche MADA, le sondage et les forums abordaient les deux secteurs de l'environnement bâti et l'environnement social et les neuf thèmes sous-jacents (Figure). Pour chaque étape, la chargée de projet travaillait avec le comité MRC et les comités municipaux. Après compilation des informations et analyses du sondage, cette démarche rigoureuse a conduit à l'élaboration de la politique territoriale MADA-Famille de la MRC du Haut-Saint-François et d'un plan d'action régional. Chaque municipalité participante s'est aussi dotée d'un plan d'actio

## Les champs d'action d'une politique MADA



Source : Guide d'accompagnement pour la réalisation de la démarche Municipalité amie des aînés — 2e édition

## VOLET 2 : PASSAGE À L'ACTION

Les plans d'action sont d'une durée de trois ans et suivent le cadre du Guide d'accompagnement. Celui de la MRC est mis en œuvre par la chargée de projet, mais il revient ensuite à chaque municipalité de déployer son propre plan d'action.

Pour ce deuxième volet, deux autres municipalités ont rejoint la démarche et la chargée de projet demeure une personne-ressource auprès des municipalités, qui sont donc maintenant au nombre de treize. Elle agit comme mobilisatrice et agente de transmission d'information sur tous les sujets qui touchent les aînés et les familles. Des rencontres se tiennent deux fois par année avec le comité de suivi de la MRC et le responsable des comités MADA-Famille des municipalités afin de garder mobilisé le milieu sur les enjeux des personnes aînées et des familles.

La démarche est jeune, mais déjà quelques réalisations fleurissent, comme le parcours actif intergénérationnel de 6 km au cœur de la municipalité d'Ascot Corner.

Dans cette démarche, la chargée de projet, les membres du comité de suivi et les responsables des comités MADA-Famille des municipalités sont en interaction avec le département de l'aménagement de la MRC. La démarche suit aussi le cadre des nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT), tout en tenant compte des particularités propres au territoire de la MRC. Elle vise pour le moment le thème de l'environnement bâti et les champs d'action de l'habitation et la mobilité durable et active. C'est une collaboration constructive à maintenir.



**ANTONIN VALIQUETTE**, élu pour un premier mandat au poste de maire en 2023, M. Valiquette est diplômé en littérature de l'Université du Québec à Montréal. C'est comme journaliste à la radio communautaire CFIM qu'il a amorcé sa carrière avant de diriger la Chambre de commerce des Îles jusqu'à son élection. Réélu en novembre dernier, il poursuit un second mandat à la tête de la communauté, englobant les thématiques de biodiversité, des infrastructures vertes, de changement climatique et de développement durable.

# ÎLES-DE-LA-MADELEINE, LE LABORATOIRE DES CHANGEMENTS

Entrevue par : **VALÉRIE LEVÉE**, journaliste science, architecture

**Les Îles-de-la-Madeleine sont un concentré de changements sociaux et démographiques : vieillissement de la population, manque de main-d'œuvre, immigration... Mais l'insularité et l'éloignement en exacerbent les enjeux et obligent à imaginer des solutions originales qui pourraient inspirer d'autres municipalités. Entretien avec le maire Antonin Valiquette.**

Direction : la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine. Il faut, pour y accéder, traverser le Nouveau-Brunswick, l'Île-du-Prince-Édouard et faire encore cinq heures de bateau. La Municipalité est à la fois éloignée et insulaire et cette insularité a été reconnue par un décret gouvernemental en 2016. Pour autant, ce n'est pas vraiment une petite municipalité, car elle compte 13 000 habitants dispersés sur un archipel de 120 km de long. Avec la Municipalité de Grosse-Île, elle constitue aussi la Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine qui dispose des mêmes responsabilités qu'une MRC.

Jusque dans les années 90, les Îles-de-la-Madeleine jouissaient d'une relative vitalité économique fondée sur la pêche commerciale, mais le moratoire sur le poisson de fond a fait souffler un vent d'incertitude sur les Îles et poussé de nombreux Madelinots et Madeliniennes vers le continent. «Beaucoup de familles dépendaient de ces pêches pour vivre et on a fait face à un exode assez massif», relate Antonin Valiquette, maire de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine et président de la Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine. Et même si par la suite, d'excellentes saisons de pêche au homard ont redonné un souffle économique aux Îles, freiné l'exode et ramené des familles, celles-ci n'ont pas compensé les départs. Le résultat en est un vieillissement de la population de 10 ans en avance sur le reste du Québec. «En termes de démographie, on est le canari dans la mine», illustre Antonin Valiquette, et ce canari annonce bien des enjeux sociaux.



L'érosion à Cap-aux-Meules, une contrainte bien réelle à l'aménagement du territoire.  
Crédit : Muniles

## DES ENJEUX SOCIAUX

Conséquence du vieillissement de la population, le groupe de travailleurs le plus nombreux est celui des 55 ans et plus et comme il s'apprête à basculer à la retraite, le bassin de main-d'œuvre diminue. Les entreprises manquent de personnel et leur productivité diminue. Inversement, de l'autre côté de la pyramide des âges, les écoles se vident. S'il y avait près de 800 élèves à l'école secondaire dans les années 1990, leur nombre tourne aujourd'hui autour de 430.



Le site patrimonial de La Grave à l'extrémité sud de l'archipel.  
Crédit : CERMIM

Pour inverser la tendance, il faut faire venir des jeunes familles qui contribueront à l'activité économique, culturelle et sociale des îles. Mais encore faut-il pouvoir loger ces nouveaux arrivants. Or, le vieillissement de la population ne signifie pas que des logements se libèrent, car les personnes retraitées habitent toujours leur maison. D'autant plus que les places en RPA et CHSLD sur les îles étant limitées, il y a tout intérêt à maintenir les personnes âgées chez elles le plus longtemps possible. «Si nos ressources en hébergement pour personnes âgées sont à pleine capacité, on ne peut pas envoyer nos personnes âgées dans une MRC voisine à moins de quitter les îles et se déraciner complètement», s'inquiète Antonin Valiquette.

## UNE OPÉRATION SÉDUCTION

Pour attirer la main-d'œuvre et intégrer les nouveaux arrivants, la Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine s'est prévaluée de l'aide financière du Programme d'appui aux collectivités du ministère de l'Immigration, de la Francisation et de l'Intégration pour déployer sa Stratégie d'attraction des personnes. Cette stratégie vise la population de 25 à 44 ans avec l'objectif de faire venir chaque année 100 personnes de plus que de personnes qui quittent les îles.

«C'est un succès, déclare Antonin Valiquette. On a fait mentir les chiffres de l'Institut de la statistique du Québec qui décrivaient plutôt un déclin démographique. Depuis 2018, on a près de 930 arrivées de plus qu'il y a eu de départs». Bon nombre de personnes originaires des îles y reviennent après être parties étudier et travailler sur le continent. «Je suis parti à l'université, je suis resté 10 ans à Montréal et je suis revenu chez nous en 2012. Mon frère est revenu il y a 2 ans après avoir passé 20 ans à l'étranger. On a beaucoup de ces retours», décrit Antonin Valiquette. Pour ces personnes, c'est un retour à la maison, mais d'autres qui sont originaires du continent, quittent la ville et arrivent aux îles comme dans un nouvel univers. Enfin, d'autres sont issues de l'immigration internationale. «Pour ces personnes, on peut pratiquement parler d'une deuxième immigration. Ces gens partent d'un pays pour venir au Québec et ensuite ils partent du Québec pour venir aux Îles-de-la-Madeleine», poursuit le maire.

Ce renfort démographique se compose majoritairement de personnes âgées de 25 à 44 ans qui viennent travailler et s'établir aux îles, mais aussi de quelques personnes à la retraite et de jeunes enfants qui viennent gonfler les effectifs scolaires. Par exemple, l'école primaire de Grande-Entrée ne comptait plus qu'une douzaine d'élèves en 2013 et en compte aujourd'hui une cinquantaine.

Si la Stratégie attire de nouvelles familles pour renflouer la vitalité sociale et économique, les îles séduisent aussi les touristes qui viennent chaque année par dizaines de milliers revigorer à leur manière l'activité économique. L'été 2025, 68 000 touristes ont visité les îles.

## DES ENJEUX EN CASCADE

Les îles se repeuplent, l'activité économique repart, mais la partie n'est pas gagnée pour autant, car l'immigration nationale et internationale et le tourisme exacerbent certains enjeux, à commencer par celui du logement. Comme la population vieillissante ne libère pas de maisons, il faut trouver à héberger les nouvelles familles autrement. D'autant plus que l'hébergement touristique repose sur de la location, accaparant ainsi une partie du parc immobilier. «Des gens ont vu des opportunités, ont acheté des maisons secondaires pour les louer aux visiteurs. C'est positif parce que ce sont des retombées réparties dans l'ensemble de notre population, mais quand on a une pénurie de logements pour accueillir les nouvelles familles, il faut encadrer cette activité», estime Antonin Valiquette, ajoutant qu'il faut réfléchir aux besoins nécessaires en matière de logement. Ces nouvelles familles ont aussi besoin de services et notamment des places en garderie. «Il faut s'assurer qu'on ait des places en suffisance, mais aussi le personnel», déplore Antonin Valiquette. Or les deux CPE des Îles, accompagnés par la Stratégie d'attraction de la Municipalité, sont allés jusqu'en Tunisie recruter des éducatrices... qu'il faut aussi loger.

## DES CONTRAINTES GÉOGRAPHIQUES

Le logement est au cœur de la revitalisation des îles et à voir les images de carte postale des îles, il ne manque pas d'espace pour bâtir. En réalité, les terres forestières et agricoles, la protection de la nappe phréatique et l'érosion côtière imposent leurs lots de contraintes à l'aménagement du territoire. Il est vrai que bon nombre de municipalités sont cernées de terres agricoles et forestières, mais comme le souligne Antonin Valiquette, «ces terres ne mangent pas ton terrain. Aux îles, on est dans l'eau et l'érosion ne pardonne pas. L'insularité ne nous permet pas non plus de nous étendre ou de partager des services avec d'autres municipalités ou MRC. On doit faire avec ce qu'on a». Quant à la nappe phréatique, elle repose sur une couche de sel et pour éviter de la faire remonter en pompant l'eau, il faut répartir les stations de pompage. Pour alimenter sa population de 13 000 personnes, la municipalité dispose de 39 puits alors qu'il n'y en a que 3 pour alimenter une population semblable à Gaspé. Un rayon non constructible entoure chacun de ces puits pour protéger la ressource en eau potable.

## UNE PARTIE DE JONGLERIE

Concilier le besoin de développer la capacité d'accueil des nouvelles familles et des touristes avec les contraintes géographiques amène à réviser les règles d'aménagement du territoire. «Il faut prendre l'ensemble de nos particularités, les services municipaux, la capacité de payer des citoyens, la présence touristique, les règles d'urbanisme, l'insularité et jongler avec toutes ces balles en même temps pour aménager notre territoire de façon intelligente», décrit Antonin Valiquette.

Déjà, en 2021, le conseil municipal avait sonné l'alarme sur les besoins en logement, ce qui avait amené la municipalité à adopter un règlement qui interdit la construction et la conversion de maisons secondaires en résidences touristiques. En 2021 également, la Communauté maritime a entrepris de revoir son schéma d'aménagement pour développer les services municipaux dans un territoire circonscrit et un paysage à préserver. Les maisons colorées qui ponctuent les collines vertes font l'identité des îles, mais cet étalement coûte cher à la population. Ce sont en effet 235 km de routes et 250 km d'aqueduc qui sont assumés par une population de 13 000



L'une des 39 stations de pompage de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine, toutes entourées d'un rayon non constructible.  
Crédit : Muniles

personnes, soit 1 km pour 60 personnes quand dans d'autres municipalités plus denses, ce même kilomètre sera payé par plus de 100 personnes. La municipalité des Îles-de-la-Madeleine n'échappe pas au devoir de densification.

En 2024, le schéma d'aménagement était presque finalisé quand sont arrivées les nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT). Le schéma est donc en révision pour le conformer aux nouvelles OGAT.

## LES ATOUTS DE L'INTELLIGENCE COLLECTIVE

Les îles bénéficient de programmes gouvernementaux, mais cette aide ne serait rien sans l'engagement des partenaires locaux et la cohésion d'une communauté tissée serrée. C'est ainsi que les secteurs de la culture, de l'environnement, du tourisme, de la pêche, de l'éducation, de la santé... se concertent pour développer une vision cohérente du développement des îles. En 2013, il y a eu Horizon 2025, une première planification stratégique territoriale, qui arrive à échéance et qui sera remplacé par Horizon 2035. Sur ce petit territoire insulaire où tout le monde se connaît, la collaboration et la solidarité communautaire apportent des solutions parfois originales.

Ainsi figurait au plan d'action d'Horizon 2025 l'objectif d'amener l'internet haute vitesse. C'est chose faite grâce à l'OBNL, le Réseau intégré de communications électroniques des Îles-de-la-Madeleine (RICEIM), qui est propriétaire du câble sous-marin

de fibre optique et qui a signé les ententes avec Bell et Cogeco.

Un autre OBNL, L'Essentiel, qui fournit des services d'aide à domicile, rémunère les proches-aidants qui prennent des jours de congé pour s'occuper d'un membre de leur famille ou du voisinage. Cette solution fait coup double en palliant le manque de personnel préposé aux bénéficiaires et en prolongeant le maintien à domicile des personnes âgées. De son côté, la municipalité offre aussi un remboursement des taxes de services aux personnes de plus de 65 ans qui bénéficient du supplément de revenu garanti du gouvernement fédéral. Grâce à l'intelligence collective, les initiatives s'ajoutent et se complètent.

## ET DEMAIN?

Nouvellement réélu, Antonin Valiquette regarde l'avenir avec réalisme, mais aussi avec optimisme. «Il y a un côté rassurant à connaître notre territoire, nos défis de démographie et de main-d'œuvre et je compte sur la résilience et la débrouillardise des Madelinots, des Madeliniennes et de l'ensemble des partenaires pour réfléchir ensemble à l'aménagement de notre territoire. On est quand même un milieu extrêmement autonome et extrêmement fier de notre territoire.»



Comme sur le continent, la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine doit composer avec ses terres agricoles et forestières pour aménager son territoire.  
Crédit : Muniles

# MESUREZ VOS CONNAISSANCES !

Par : **PATRICE FURLAN**, urbaniste émérite, collaboration spéciale

**Nous profitons du thème de cette édition pour vous proposer de mesurer vos connaissances (et vos réflexes analytiques) en lien avec d'éventuelles demandes au CCU s'inscrivant en marge des changements sociodémographiques affectant notre société (vieillesse de la population, pénurie de logements, quartiers complets, etc.).**

## QUESTION NO 1

Vous recevez une demande visant à autoriser dans un quartier paisible la transformation d'une maison de type cottage en maison d'hébergement pour une quinzaine de personnes en difficulté d'intégration sociale. Est-ce qu'une municipalité peut adopter un règlement modificateur sans que la population puisse s'y opposer ?

Crédit : L'Express de Drummondville



f  
in

## QUESTION NO 2

Un propriétaire de quadruplex (bâtiment multifamilial composé de 4 unités de logement) soumet une demande de modification réglementaire afin d'autoriser une 5e unité de logement au sein de son immeuble. Étant donné que la zone concernée est homogène en étant occupée essentiellement par des quadruplex, s'agit-il d'une demande qui devrait faire l'objet d'une recommandation favorable du CCU ?

Crédit : Carte interactive, Ville de Drummondville

**Exemple de quartier résidentiel de typologie homogène à Drummondville**

Crédit : Patrice Furlan



## QUESTION NO 3

Le CCU est appelé à analyser une demande visant à autoriser une résidence bigénérationnelle au sein d'une unifamiliale. La demande s'inscrit dans un secteur d'unifamiliales récemment construites, sur des terrains de bonne superficie. Les membres du comité sont appelés à statuer sur la demande, mais se questionnent sur le traitement à la pièce de telles demandes qui se multiplient depuis quelques mois. Pourquoi le CCU devrait-il recommander une telle modification réglementaire ?

**Exemple de résidence bigénération sur le territoire de Drummondville**

Crédit : Patrice Furlan

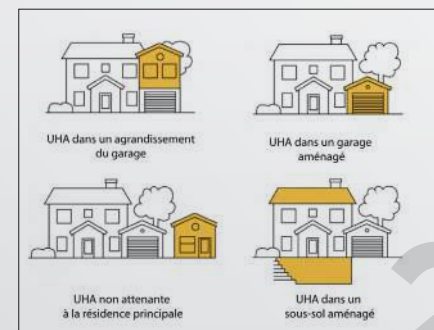


## QUESTION NO 4

En réponse à l'enjeu de l'accession à la propriété ou de la pénurie de logements, certains citoyens exercent une pression sur le conseil municipal pour que celui-ci autorise désormais les unités d'habitation accessoire. Ce type d'habitation de petit format est de plus en plus populaire et est autorisé dans certaines municipalités au Québec. Quelles seraient les conditions suggérées par le CCU pour encadrer les UHA sur les terrains d'unifamiliales ?

**Typologie des UHA**

Source : <https://xpertsource.com/blogue/acheter-bien-immobilier/uha-unites-habitation-accessoires>



| Vol. 46-1, FÉVRIER 2026 |

## QUESTION NO 5

Suite à l'incendie ayant détruit un immeuble résidentiel dans un quartier périphérique au centre-ville, un entrepreneur soumet à la municipalité une demande visant à autoriser un bâtiment multifamilial de six logements dans la zone concernée. Ce secteur est occupé par des bâtiments d'une typologie résidentielle variée allant de l'unifamiliale aux bâtiments multifamiliaux de quatre logements. Le terrain de coin est contigu à deux unifamiliales de faible hauteur. La photo suivante illustre le projet réalisé depuis. Êtes-vous d'avis que ce projet a bien fait d'être autorisé ou qu'il aurait dû être refusé ?

**Bâtiment multifamilial de 6 unités de logement construit en 2016**

Crédit : Patrice Furlan



### RÉPONSE QUESTION NO 1 :

Cette modification au règlement de zonage n'est pas opposable aux personnes habiles à voter si le projet est visé par l'exception de l'article 123.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permettant qu'un changement de zonage puisse s'effectuer sans être soumis au processus référendaire des personnes habiles à voter. Autrement dit, si le projet est destiné à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement, notamment dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la SHQ, cet amendement s'inscrit sous l'égide de l'article 123.1 LAU. Cela dit, le conseil peut éventuellement décider de ne pas adopter le règlement modificateur advenant une vive contestation des citoyens du secteur. Dans un tel cas, il appartient au conseil de trancher : se ranger derrière le pouvoir de l'article 123.1 LAU ou bien considérer les doléances des citoyens du secteur qui jugent que ce projet pourrait nuire à la quiétude de leur quartier. Rappelons-nous ici que les orientations prises par le conseil municipal en matière d'urbanisme sont des gestes politiques.

### RÉPONSE QUESTION NO 2 :

Voici un bel exemple où la réponse pourrait être favorable ou défavorable. Une réponse défavorable à cette requête se justifierait par le souhait de maintenir l'homogénéité du secteur. À l'opposé, si l'on se montre favorable à une telle demande en individualisant la réponse, c'est-à-dire en limitant la cinquième unité de logement à ce seul bâtiment par PPCMOI ou par contingentement dans la zone, une analyse plus poussée nous permettrait de déterminer si l'ajout d'une cinquième unité de logement pourrait s'appliquer à l'ensemble des terrains que l'on retrouve dans la zone concernée. Pour ce faire, on cherchera à établir si l'ajout d'une cinquième unité est notamment possible en lien avec les normes de stationnement, si la circulation dans le secteur risque d'être affectée et si le réseau d'infrastructures dans ce secteur peut accueillir ces unités de logement additionnelles.

### RÉPONSE QUESTION NO 3 :

Depuis quelques années, la LAU donne le pouvoir aux municipalités d'autoriser ce type de logement via leur règlement de zonage. Or, plutôt que de traiter ces demandes à la pièce et compte tenu du vieillissement de la population, le CCU peut suggérer au conseil municipal d'aborder cette question par le biais d'un assouplissement réglementaire, soit en l'autorisant au règlement de zonage

selon certaines conditions, soit en l'encadrant par un règlement à caractère discrétionnaire, tel que le règlement sur les usages conditionnels. Par ailleurs, si l'on considère que le membre de la famille quittera éventuellement cette bigénération, il pourrait être jugé opportun d'autoriser la transformation de celle-ci en logement additionnel à l'unifamiliale dans la mesure où il s'agit de maintenir dans l'environnement un bâtiment avec le même volume et sensiblement le même nombre d'occupants.

### RÉPONSE QUESTION NO 4 :

Contrairement aux municipalités des provinces anglo-saxonnes, peu de municipalités au Québec autorisent les UHA sur leur territoire. Cela dit, on sent une certaine ouverture pour les autoriser dans un contexte de pénurie de logements et, surtout, d'abordabilité du logement. Si une municipalité souhaite autoriser les UHA, elle cherchera à établir dans quels secteurs elle souhaite les voir apparaître, sous quelles conditions (ex. : superficie minimale de terrain) et avec quel encadrement (ex. : normes d'implantation et de hauteur). Étant donné que les UHA détachées s'implantent en cour arrière de terrains occupés par des unifamiliales, on cherchera notamment à fixer des normes d'implantation et de volumétrie afin de réduire les impacts sur les propriétés voisines. On établira aussi si le réseau d'aqueduc et d'égout peut desservir de telles unités.

### RÉPONSE QUESTION NO 5 :

La question de la majoration de densité dans les quartiers anciens se pose souvent. On retrouve dans ces secteurs une typologie résidentielle variée ainsi que des bâtiments de volumes différents (un ou deux étages). Dans le dossier présenté, le CCU doit reconnaître que les habitations de faible hauteur datent d'une autre époque et que tout projet de reconstruction sur un terrain devenu vacant dans ce secteur ne pourrait cibler un immeuble du même gabarit. Or, quelle serait la hauteur maximale à autoriser pour un immeuble s'intégrant dans ce tissu urbain ? Le projet suggéré est un bâtiment de 2 étages et demi avec un toit plat, ce qui contraste avec les immeubles contigus qui sont d'un étage avec un toit de faible pente. Cela dit, le bâtiment proposé permet un meilleur encadrement sur ce coin de rue tout en suggérant une forme de densité pour d'autres projets de requalification de terrains dans ce secteur.

# UNE RÉFORME DISCRÈTE, MAIS AUX RÉPERCUSSIONS MAJEURES POUR LES MUNICIPALITÉS

Par : **ME PHILIPPE PELLETIER**, avocat chez Dunton Rainville

Tous l'ont constaté dans l'actualité des dernières années, une crise de logement frappe de nombreuses régions du Québec. Afin d'y faire face et de mettre en place des solutions, les municipalités sont un acteur indispensable, étant donné leur excellente connaissance de la réalité du terrain.

Le 21 février 2024, le gouvernement québécois a fait adopter la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*<sup>1</sup> (Ci-après la « Loi ») destinée à mettre en place des moyens d'endiguer cette crise et de faciliter le développement de projets résidentiels. Mieux connue sous le nom de « projet de loi n°31 », cette loi avait fait grand bruit au moment de son adoption.

## LE POUVOIR EXCEPTIONNEL

L'article 93 de cette Loi conférerait aux conseils municipaux le pouvoir d'approuver des projets d'habitation dérogatoires à la réglementation d'urbanisme, sous certaines conditions. Cette disposition visait à accélérer la construction de logements et à donner l'agilité réglementaire nécessaire aux municipalités pour procéder rapidement lorsque des projets leur sont présentés.

Cependant, dès les premiers projets soumis, un enjeu majeur d'applicabilité a émergé. Puisque la Loi ne prévoyait spécifiquement que l'approbation exceptionnelle de « projets d'habitation », les conseils municipaux n'étaient pas en mesure d'autoriser des projets mixtes à l'aide de ce pouvoir. Autrement dit, si un immeuble combinait plusieurs usages, comme des logements et des commerces par exemple, il ne répondait plus à la définition prévue à la Loi, excluant ainsi la possibilité que son approbation soit accélérée.

## LE LÉGISLATEUR RAJUSTE LE TIR

Confronté aux difficultés d'application du nouveau pouvoir en pratique, l'Assemblée nationale du Québec a profité de l'adoption de la *Loi édictant la Loi sur les contrats des organismes municipaux et modifiant diverses dispositions*<sup>2</sup>, le 25 mars 2025, pour y introduire une modification bien précise à l'article 93 de la Loi.

Désormais, l'article 93 ne vise plus seulement les « projets d'habitation », mais plutôt les « projets immobiliers ». Pour bénéficier de ce pouvoir exceptionnel, le projet doit contenir au moins trois logements et correspondre à au moins une des trois situations suivantes :

### 1) Le projet doit être constitué en majorité :

- de logements sociaux,
- ou de logements abordables,
- ou de logements destinés à des étudiants.

### 2) Municipalité de 10 000 habitants ou plus :

- le projet est majoritairement résidentiel ;
- le taux d'inoccupation des logements locatifs sur le territoire de la municipalité (ou de la région métropolitaine de recensement dont elle fait partie) est inférieur à 3 % ;
- et ce taux a été constaté à un moment entre le 21 février 2024 et le 21 février 2027.

### 3) Municipalité de moins de 10 000 habitants :

- le projet est majoritairement résidentiel ;
- le taux d'inoccupation des logements locatifs pour l'ensemble du Québec est inférieur à 3 % ;
- et ce taux a été constaté à un moment entre le 25 mars 2025 et le 21 février 2027. Le nouveau texte de l'article 93 définit désormais la notion de projet « composé majoritairement de logements » comme étant un projet dont la superficie de plancher allouée aux logements est supérieure à celle allouée à tous les autres usages.

Le nouveau texte de l'article 93 définit désormais la notion de projet « composé majoritairement de logements » comme étant un projet dont la superficie de plancher allouée aux logements est supérieure à celle allouée à tous les autres usages.

## L'INTENTION

Cette révision du pouvoir conféré aux conseils municipaux visait à répondre aux demandes du milieu municipal afin de rendre ce pouvoir exceptionnel mieux adapté aux réalités du terrain.

Lors de l'étude du projet de loi, la ministre des Affaires municipales du Québec, Mme Andrée Laforest, s'est spécifiquement prononcée sur l'objectif de l'amendement :

« [...] on veut l'améliorer [l'article 93] [...] pour des projets également avec du privé, des projets mixtes, comme on a mentionné, avec possiblement soit une pharmacie, un petit dépanneur, une épicerie, dans des plus petites municipalités aussi. Donc, les projets mixtes [...] »

En somme, il faut donc comprendre que cet ajustement de la Loi autorise désormais les conseils municipaux à approuver rapidement des projets mixtes dérogatoires aux règlements d'urbanisme municipaux.

Le temps dira si ce changement législatif facilitera le développement des périmètres urbains des municipalités au Québec.



**ME PHILIPPE PELLETIER** est un avocat pratiquant le droit public et municipal chez Dunton Rainville. Il a effectué un stage auprès de la magistrature à la Cour du Québec durant ses études à l'Université de Montréal, puis son stage du Barreau au Parlement du Canada, où il a contribué aux travaux parlementaires de la Chambre des communes. Ces expériences lui ont permis de développer une expertise dans les dossiers impliquant les instances publiques.

f  
in

CHRONIQUE JURIDIQUE

| Vol. 46-1, FÉVRIER 2026 |

31

1. Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024, chapitre 2.

2. Loi édictant la Loi sur les contrats des organismes municipaux et modifiant diverses dispositions principalement aux fins d'allègement du fardeau administratif des organismes municipaux, L.Q. 2025, chapitre 4.

Formation / Colloque

# Le dérèglement sociodémographique *le défi des municipalités*

## Boucherville 24 avril 2026

Découvrez la Ville avec nous  
lors de la visite du 23 avril

## Visite du jeudi

La visite de Boucherville aura lieu en après-midi le jeudi 23 avril 2026.

À la croisée de la conservation, de l'industrie, de l'agriculture et du patrimoine, cette visite guidée vous propose une immersion privilégiée dans les coulisses de Boucherville. Découvrez comment ces dimensions façonnent le territoire et son identité, à travers un parcours riche en rencontres et en perspectives. La visite se conclura par un 5 à 7 convivial, afin de tisser des liens dans une ambiance chaleureuse.

## Conférenciers



### Boucherville, une oasis sur les rives du Saint-Laurent

Nadia Rousseau  
Direction de l'urbanisme  
Ville de Boucherville



### Doit-on prévoir la décroissance ?

Jean-Philippe Meloche  
Professeur, École d'urbanisme  
et d'architecture de paysage  
Université de Montréal



### Îles-de-la-Madeleine, le laboratoire des changements

Antonin Valiquette  
Maire des Îles-de-la-Madeleine



### Surfréquentation touristique et transformations démographiques

Laurent Bourdeau  
Professeur titulaire  
Département de géographie  
Université Laval



### Les outils juridiques pour faire face aux bouleversements démographiques

Maître Julien Merleau-Bourassa  
Dunton Rainville avocats



### L'adaptation aux changements sociodémographiques... le défi oublié!

Marie-Claude Aubin  
urbaniste émérite  
Jean-François Grenier  
directeur principal Groupe Altus

## Inscriptions

Les inscriptions se font en ligne sur notre site web, sous l'onglet Formation / Colloque 2026.

[www.aqu.qc.ca/colloque](http://www.aqu.qc.ca/colloque)

Formation reconnue par l'Ordre des urbanistes du Québec pour des crédits de formation continue



Hôtel Mortagne  
1228, Rue Nobel  
Boucherville, Qc

Crédits photos : Pierre Archambault