



Boîte à outils en **HABITATION** pour Lanaudière

la démarche

Démarche lanauoise visant l'amélioration des conditions de vie
par la réussite éducative, la solidarité et l'inclusion sociale



TABLE DES PARTENAIRES
DU DÉVELOPPEMENT SOCIAL
DE LANAUDIÈRE

Une initiative de la Table des partenaires du développement social de Lanaudière, fiduciaire du Chantier régional en habitation, qui est présentée dans le cadre du Forum en habitation lanaudois.

Document réalisé par l'Enclume, novembre 2022.

Enclume

Recherche et rédaction | Alexie Baillargeon-Fournelle (urbaniste) et Pascale Lemire Gaumont (urbaniste)
Cartographie et mise en page | Geneviève Depelteau (architecte paysagiste)
Révision | Andrée-Anne Coll (urbaniste) et Sylvain Dubois (urbaniste)
Correction | Coopérative Edgar

enclume.ca

Table des partenaires du développement social de Lanaudière

Patricia DesAlliers (Coordonatrice du Chantier régional en habitation)

tpdsl.org

Remerciement spécial à ceux qui ont contribué de près ou de loin à la réalisation de la Boîte à outils.

Ce projet a été rendu possible grâce à la contribution financière de la Table des préfets de Lanaudière dans le cadre de la démarche lanaudoise visant l'amélioration des conditions de vie par la réussite éducative, la solidarité et l'inclusion sociale.

Table des matières

| | |
|---|-----------|
| Pourquoi une Boîte à outils ? | 5 |
| Portrait de l'habitation pour Lanaudière | 6 |
| Étape 1 : Identifier les potentiels et les besoins du milieu | 8 |
| Étape 2 : Développer une vision collective en habitation | 14 |
| Étape 3 : Définir les stratégies et les actions à mettre en place pour concrétiser sa vision en habitation | 20 |
| Boîte à outils | 26 |
| Outil A. Densification douce | 27 |
| Outil B. Densification ciblée et réfléchie | 30 |
| Outil C. Programme particulier d'urbanisme (PPU) | 32 |
| Outil D. Allègements réglementaire et tarifaire | 34 |
| Outil E. Règlement sur le logement abordable, social ou familial | 35 |
| Outil F. Programme municipal d'aide au développement du logement social | 36 |
| Outil G. Programme municipal d'aide financière | 37 |
| Outil H. Taxation des terrains vacants desservis | 39 |
| Outil I. Stratégie foncière municipale | 40 |
| Pour un continuum du logement | 44 |
| Exemples inspirants | 48 |
| Pour aller plus loin | 56 |
| Liste des images | 58 |

Acronyme

| | |
|--------|---|
| APCIQ | Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec |
| CERIU | Centre d'expertise et de recherche en infrastructures urbaines |
| CLDS | Comité local de développement social |
| CLSC | Centre local de services communautaires |
| CMM | Communauté métropolitaine de Montréal |
| CPE | Centre de la petite enfance |
| FUS | Fiducie d'utilité sociale |
| GRT | Groupe de ressources techniques |
| ISQ | Institut de la statistique du Québec |
| MAMH | Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation |
| MRC | Municipalité régionale de comté |
| MQMM | Mouvement québécois des mini-maisons |
| OBNL | Organisme à but non lucratif |
| OMH | Office municipal d'habitation |
| PIIA | Plans d'implantation et d'intégration architecturale |
| PPCMOI | Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble |
| PPU | Programme particulier en urbanisme |
| PSL | Programme supplément au loyer |
| PTI | Programme triennal d'immobilisations |
| RCI | Règlement de contrôle intérimaire |
| SCHL | Société canadienne d'hypothèques et de logement |
| SHQ | Société d'habitation du Québec |
| UHA | Unité d'habitation accessoire |



Pourquoi une Boîte à outils ?

La Boîte à outils en habitation souhaite inspirer les municipalités Lanaudoises dans leurs réflexions et les accompagner à travers les différentes problématiques rencontrées dans le domaine. Il s'agit d'une initiative de la Table des partenaires du développement social de Lanaudière, fiduciaire du Chantier régional en habitation qui est présentée dans le cadre du Forum en habitation Lanaudois.

Un bilan des enjeux présents dans la région de Lanaudière a été réalisé pour circonscrire les principaux défis des municipalités Lanaudoises et cerner les outils les plus pertinents pour y répondre.

La Boîte à outils propose une démarche en trois étapes pour assurer une bonne adéquation entre les besoins et les enjeux de chaque municipalité.

- À l'étape 1, la municipalité identifie les besoins et les potentiels de son milieu.

- À l'étape 2, la municipalité se dote d'une vision concertée de l'habitation, élaborée à partir des constats et des enjeux cernés à la première étape.
- À l'étape 3, la municipalité définit les stratégies et les actions à mettre en place pour concrétiser sa vision en habitation.

Au terme de ces étapes, la municipalité pourra choisir les moyens d'action appropriés dans la boîte à outils, parmi les outils de consolidation urbaine ou de maîtrise foncière et les outils réglementaires, financiers ou fiscaux présentés sous forme de fiches à la fin du document.

Des exemples inspirants sont également présentés pour stimuler la réflexion et la créativité dans la mise en œuvre de ces outils.

Il est possible que certaines municipalités n'aient pas les ressources nécessaires pour mener les trois étapes suggérées dans la démarche en habitation. Qu'à cela ne tienne ! Les étapes et les outils présentés dans ce guide doivent être utilisés en fonction de la situation de la municipalité et de ses capacités. Ainsi, tous les outils ne sont pas adaptés à toutes les municipalités : l'adoption de tous ces outils pourrait, dans certains cas, nuire au développement résidentiel.

La Boîte à outils en habitation n'est pas une recension exhaustive de l'ensemble des outils à la portée des municipalités pour répondre aux enjeux en matière d'habitation. D'autres outils sont à la disposition des municipalités qui vivent des enjeux particuliers. Certaines ressources et thématiques supplémentaires sont mentionnées dans la partie Pour aller plus loin. Par ailleurs, pour cerner ces outils, un accompagnement personnalisé avec un organisme ou une firme qui travaille sur les questions d'habitation pourrait s'avérer opportun.

Portrait de l'habitation

LANAUDIÈRE



UNE FORTE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Deuxième région avec la plus grande croissance démographique au Québec. Plus de 37 500 nouveaux ménages (soit environ 85 700 personnes) sont attendus d'ici 2041.

UN SOLDE MIGRATOIRE POSITIF

Une migration marquée des régions montréalaises et lavalloises dans les dernières années. Un gain de 8 385 personnes durant la pandémie (2020-2021).

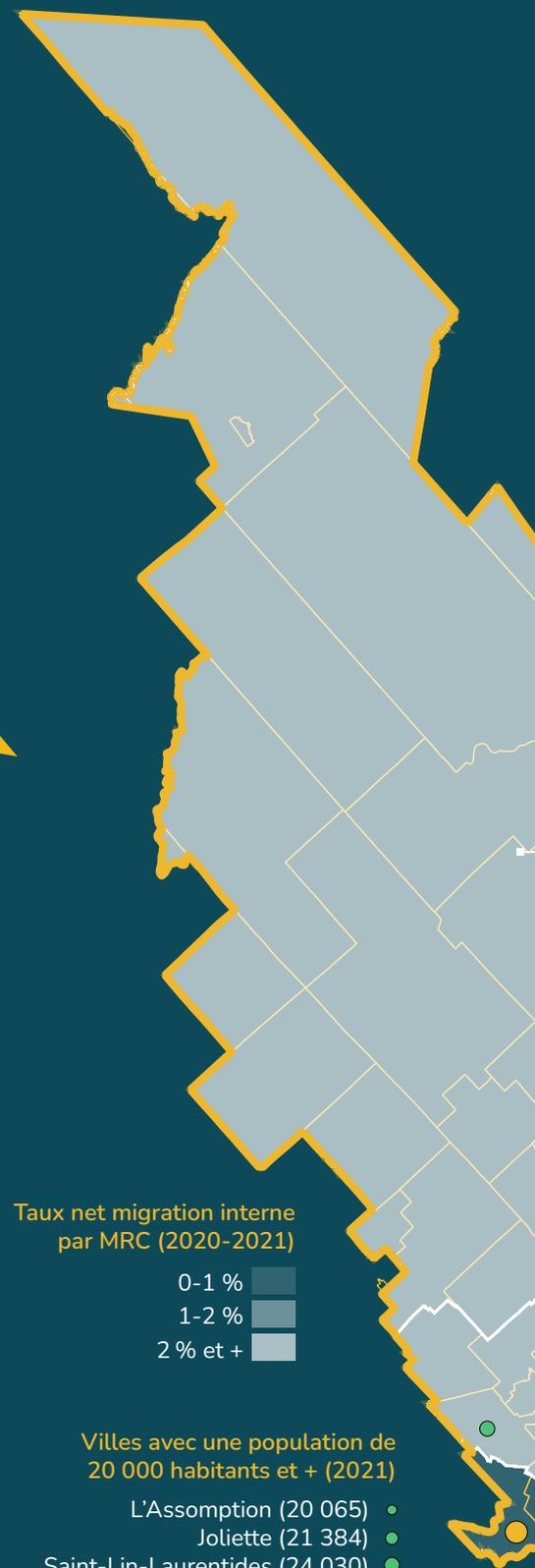
UN EXODE URBAIN AU SEIN MÊME DE LA RÉGION

Les MRC qui ont un caractère moins urbain ont un taux net de migration interne significativement plus élevé que les MRC situées dans la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).



UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION QUI S'ACCÉLÈRE

D'ici 2041, on estime 60 000 personnes de 65 ans et plus supplémentaires sur le territoire. Une hausse de 57 % comparativement à 41 % à l'échelle du Québec.



Principaux défis

- Répondre à la demande croissante de logement en offrant une offre de typologies et de coûts variés.
- Préserver une abordabilité dans l'ensemble de la région.
- Offrir des logements de qualité et en bon état.
- Adapter les infrastructures au développement des collectivités dans une perspective durable.



UNE CRISE DU LOGEMENT DANS LE MARCHÉ LOCATIF

Dans plusieurs zones et villes, le taux d'inoccupation est inférieur à 1 % (p. ex. Mascouche/Terrebonne [0,1 %] et Joliette [0,5 %]). De plus, la région de Lanaudière est celle avec le taux le plus faible de locataires (25,1 %) au Québec.

On remarque une hausse des prix moyens des loyers oscillant entre 12,7 % et 32,1 % selon la zone, ce qui dépasse l'inflation de 6,8 % enregistrée au Québec entre 2018 et 2021.

MRC de Matawinie

MRC de D'Autray

MRC de Joliette

MRC de Montcalm

MRC de L'Assomption

MRC Les Moulins



DES INFRASTRUCTURES MUNICIPALES QUI NE RÉPONDENT PAS À LA DEMANDE

Désireuses de vouloir offrir le même niveau de service à sa population croissante sans augmenter de façon substantielle les taxes, plusieurs villes se retrouvent avec des infrastructures sanitaires, routières, en transport en commun, scolaires et préscolaires parfois inadéquates.

01 _____

Identifier les potentiels et les besoins du milieu



01

Cette première étape consiste à définir les besoins de la communauté, les potentiels de développement ou de redéveloppement du territoire ainsi que les priorités à cet égard. De cette façon, les municipalités s'assurent que leurs efforts sont bien orientés sur le plan social, économique et environnemental.

1.1 ÉTUDIER LES BESOINS EN HABITATION DE LA COMMUNAUTÉ ET LES DYNAMIQUES IMMOBILIÈRES

Il est nécessaire de comprendre l'évolution de la population de la municipalité, de la MRC ou de la région et d'en faire le portrait pour produire une analyse des besoins de la communauté aujourd'hui et dans les années à venir. Ainsi, les projections de croissance, la composition des ménages et les revenus moyens sont des exemples de données à prendre en compte dans l'optique de développer une stratégie de logement adaptée.

Afin de faciliter la réalisation de ce portrait, les MRC et les municipalités peuvent s'appuyer sur des travaux existants. Pour ce qui est des données sociodémographiques, les recensements de [Statistique Canada](#) constituent une source importante de données sur la démographie, la composition des ménages, l'habitation et l'occupation du territoire. Ces données sont déclinées selon plusieurs indices, dont l'[indice du logement locatif](#). L'[Institut de la statistique du Québec](#) (ISQ) propose de plus des projections démographiques pour les 25 prochaines années pour les MRC et les municipalités de plus de 500 habitants, dont des projections par ménages. Ce sont des informations utiles pour estimer les besoins à venir.

En ce qui concerne le marché immobilier, la municipalité possède déjà plusieurs données pouvant être utiles, dont le rôle foncier de la municipalité, les avis de mutation et les demandes des permis. Par ailleurs, pour le marché de la revente, l'[Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec](#) (APCIQ) fournit des informations relatives aux tendances du marché. Les données compilées par la [Société canadienne d'hypothèques et de logement](#) (SCHL) portent essentiellement sur le marché de la revente, mais abordent également le marché locatif, notamment les taux d'inoccupation. Néanmoins, les zones d'enquête de la SCHL ne couvrent pas l'ensemble de la région et seules certaines municipalités de Lanaudière sont documentées par l'organisme. L'Office municipal d'habitation (OMH) de Lanaudière Sud publie de façon bihebdomadaire une liste des logements locatifs disponibles dans les municipalités de son territoire de même que le loyer demandé.

Des sondages ou des entrevues auprès de la population, des employeurs et des groupes de citoyens (FADOQ, etc.) sur les besoins en matière de logement peuvent être une autre source d'informations sur les besoins en habitation spécifiques à la municipalité.

DES IDÉES DE DONNÉES À PRENDRE EN COMPTE

Voici quelques exemples de données à prendre en compte dans la définition des besoins en habitation :

| ANALYSE SOCIODÉMOGRAPHIQUE | ANALYSE DU MARCHÉ IMMOBILIER | SONDAGE AUPRÈS DE LA POPULATION |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Caractéristiques des ménages • Projection du nombre de ménages • Pourcentage du revenu consacré aux frais de logement • Proportion des logements locatifs • État des logements | <ul style="list-style-type: none"> • Taux d'occupation • Prix médian des types d'habitation (et en comparaison avec la région) • Nombre et délai de vente par type d'habitation • Coût des locations non occupées et occupées • Nombre de logements construits dans les dernières années | <ul style="list-style-type: none"> • Forces du milieu • Caractéristiques du logement et du ménage • Satisfaction • Perspectives résidentielles • Perception sur l'état résidentiel actuel et selon certaines thématiques • Type de milieu de vie souhaité |

Un exercice à refaire idéalement aux 5 ans

Bien que le marché immobilier soit en perpétuel mouvement, la tenue du Recensement tous les cinq ans par Statistique Canada est l'occasion d'avoir une vue d'ensemble fiable sur l'évolution de la situation en matière d'habitation. Les données sont souvent disponibles environ 18 mois plus tard et entraînent la révision des projections démographiques de l'ISQ. C'est une bonne occasion de revoir les besoins en habitation !

L'itinérance, un phénomène difficile à documenter

Le phénomène de l'itinérance n'est bien souvent pas documenté dans les études démographiques et les analyses de marché. Ce sont les organismes communautaires spécialisés qui sont les mieux outillés pour cerner les besoins spécifiques liés à cet enjeu. N'hésitez pas à les consulter !

Initiative lanauoise à suivre !

Le Comité local de développement social de D'Autray (CLDS), en partenariat avec la MRC de D'Autray, a entrepris la réalisation d'un portrait diagnostique de la situation en habitation sur le territoire de la MRC.

DOCUMENTS ET EXEMPLES
INSPIRANTS

En 2022, la MRC de La Côte-de-Gaspé a réalisé un [portrait de la situation de l'habitation](#) comprenant un portrait du marché de l'habitation. Des consultations avec les parties prenantes à travers des entretiens semi-dirigés ont permis de bonifier les constats et les évaluations des besoins. Au terme de cet exercice, la MRC a adopté un [plan d'action en habitation](#) visant à assumer un leadership en matière d'accès à l'habitation, à augmenter la capacité d'agir en adoptant la réglementation adaptée et à maintenir et à augmenter l'offre d'accompagnement aux citoyens et aux partenaires.

1.2 RÉALISER L'INVENTAIRE DES TERRAINS À DÉVELOPPER ET À REDÉVELOPPER

La réalisation d'un inventaire des terrains à développer et à redévelopper est pertinente pour définir et connaître la capacité d'accueil du territoire, en particulier dans le périmètre d'urbanisation. Plusieurs municipalités ont souvent l'impression que leur périmètre d'urbanisation est saturé. Or, une analyse approfondie du périmètre urbain révèle souvent plusieurs terrains sous-utilisés qui possèdent un potentiel de développement ou de redéveloppement. Il peut s'agir de :

- terrains vacants;
- grands lots pouvant être subdivisés;
- grands sites industriels en voie d'être désaffectés;
- stationnements de grande dimension peu utilisés;
- bâtiments pouvant être reconvertis à des fins résidentielles;
- etc.

Différents critères sont à élaborer et à prendre en compte dans l'identification de ces terrains (bénéficie de services publics, possède un frontage sur rue, est sous tenure privée ou publique, présente de la contamination, etc.). Une étude sur les opportunités et les contraintes territoriales peut être réalisée en parallèle et être incluse dans les critères afin que soient considérés la réglementation en vigueur, l'environnement, les transports, les équipements et les services sur le territoire de la municipalité ainsi que les possibilités offertes par les milieux naturels, le patrimoine bâti et les paysages.

L'inventaire et la caractérisation des terrains à développer ou à redévelopper sont également l'occasion pour la municipalité de statuer sur le développement de ces terrains et de prévoir un phasage incluant l'ouverture de rue ou l'ajout de services publics assurant la construction de logements, le cas échéant.

Il s'agit d'une étape importante dans l'élaboration d'une stratégie foncière par la municipalité (Outil I).

À garder en tête !

- *Ce type d'inventaire peut être réalisé à l'échelle de la MRC en fonction des données disponibles. La municipalité reste néanmoins celle qui connaît le mieux son territoire et les réels potentiels de développement et de redéveloppement.*

Une attention particulière au potentiel pour le logement social et abordable

Les terrains et immeubles les plus adaptés à des fins de logements abordables ou sociaux peuvent figurer dans l'inventaire. Un inventaire des terrains excédentaires municipaux, le cas échéant, peut également être réalisé.

Pour aller plus loin

Dans la perspective de cerner les potentiels de densification en respectant les sensibilités du milieu, une étude paysagère peut s'avérer intéressante pour comprendre le potentiel de certains terrains à développer et savoir lesquels conserver, ainsi que le type de densification et les hauteurs qui seraient appropriés. C'est également l'occasion de s'assurer d'une meilleure protection des milieux naturels, dont les milieux humides, et d'une connaissance des enjeux topographiques, des points de vue, etc.



DOCUMENTS ET EXEMPLES INSPIRANTS

Dans le [Répertoire des bonnes pratiques – Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable](#) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), la fiche [Inventaire des terrains et immeubles propices à l'aménagement de logements abordables](#) présente les avantages, les inconvénients et le fonctionnement de l'outil.

Dans le but d'outiller les municipalités pour l'action climatique, l'organisme [Vivre en Ville](#) a créé une [fiche portant sur l'identification des terrains sous-utilisés](#), particulièrement dans les milieux sobres en carbone. C'est là un critère intéressant à prendre en compte !

1.3 ANALYSER LES CAPACITÉS DES INFRASTRUCTURES ET DES ÉQUIPEMENTS

La connaissance de l'état des infrastructures publiques existantes, particulièrement les réseaux d'aqueduc et d'égouts, est l'occasion de valider la capacité de développement et d'accueil de la municipalité.

Une analyse réalisée par des professionnels qualifiés (ingénieur civil, hydrogéologue) doit porter sur l'état actuel des différents réseaux et de la nappe phréatique et sur leur capacité à supporter de nouveaux ensembles résidentiels dans l'ensemble des secteurs de la municipalité.

De plus, selon les projections démographiques, il peut être pertinent de faire l'analyse des équipements collectifs qui seront nécessaires pour en assurer un développement viable.

En voici quelques exemples :

- La projection démographique prévoit l'implantation de plusieurs jeunes familles, mais il n'y a pas d'école primaire ou de garderie.
- La projection démographique prévoit la présence de plusieurs ménages avec des personnes âgées, mais il n'y a pas de CLSC, de clinique ou de pharmacie à proximité.

L'accès au transport en commun et en transport actif est un autre aspect à prendre en compte dans l'analyse des infrastructures.

À la lumière de cette analyse, des mesures pourraient être mises en place pour assurer la présence d'équipements pertinents dans les secteurs prioritaires.

À garder en tête !

- *Si la capacité est limitée ou insuffisante, on doit mener une évaluation des coûts pour la mise à niveau ou le prolongement des infrastructures en prenant en compte les secteurs à prioriser à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. C'est également l'occasion pour la municipalité de s'interroger sur les répercussions financières d'un agrandissement du réseau et sa capacité à payer.*



DOCUMENTS ET EXEMPLES INSPIRANTS

Le Centre d'expertise et de recherche en infrastructures urbaines (CERIU) a créé plusieurs guides pour aider les municipalités à documenter leurs réseaux d'aqueduc et d'égouts :

- [Guide sur l'acquisition de données des réseaux d'eau potable et d'égouts des petites municipalités](#)
- [Guide à l'intention des élus concernant les infrastructures municipales](#)

Dans le cadre de la Stratégie québécoise d'économie d'eau potable, le Réseau Environnement et le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) ont rédigé un guide en deux volumes pour aider les municipalités québécoises à optimiser l'ensemble des volumes d'eau potable qu'elles distribuent :

- [L'économie d'eau potable dans les municipalités - Vol. 1 et 2](#)

02 _____

Développer une vision collective en habitation



02

À la lumière des différentes informations sur les besoins et la capacité de la municipalité, la deuxième étape consiste à élaborer collectivement une vision en habitation. Formulée à l'aide de consultations publiques, cette vision peut s'inscrire dans différents documents de planification (plan d'urbanisme, politique d'habitation).

2.1 ÉLABORER UNE VISION COLLECTIVE EN HABITATION

Issue d'un processus de concertation et de consultations, la vision est l'occasion pour la municipalité de prendre position sur le type de milieu de vie que l'on souhaite mettre en place, l'offre résidentielle que l'on souhaite développer, les zones ou les terrains à privilégier, le type de densité à privilégier, etc. Une vision en habitation est utile pour agir en amont sur les enjeux en habitation et non en réaction face aux demandes individuelles. Différents objectifs peuvent être formulés pour répondre aux différents enjeux que rencontre la municipalité en matière d'habitation tout en respectant son identité territoriale.

Des discussions avec les élus du conseil municipal, les citoyens, les groupes présents sur le territoire et les propriétaires de certains grands terrains permettent de faire émerger une directive claire.

La définition de la vision peut prendre plusieurs formes. Dans un premier temps, une résolution du conseil municipal peut suffire pour établir l'énoncé de vision de la municipalité en matière d'habitation. Un document plus étoffé peut compléter la résolution avec des axes d'intervention et des objectifs. À terme, la vision pourra être bonifiée et se refléter dans le plan d'urbanisme, dans le plan stratégique de la municipalité, la politique de développement social ou la politique d'habitation. Elle devrait également se décliner dans la réglementation d'urbanisme, les programmes d'aide, les mécanismes légaux, les politiques municipales et la planification stratégique de la municipalité.



DOCUMENTS ET EXEMPLES INSPIRANTS

La Ville de Québec a développé [sa vision en habitation 2020-2030](#) à la suite d'un processus de consultation qui se décline en trois grands axes. Le document propose aussi un plan d'action ciblé.

Pour mener à bien une discussion collective, le gouvernement du Québec a créé un [Guide pour la planification d'une démarche de participation publique](#).

Pour répondre aux enjeux entourant l'habitation tout en préservant les milieux naturels et les terres agricoles, la Ville de Granby élabore actuellement, à l'intention des professionnels et du conseil municipal, un [plan de densification](#) qui vise à déterminer les zones à densifier, les critères à mettre en place et les approches de la municipalité pour réaliser cette densification. La réalisation du plan de densification sera également l'occasion de consulter les citoyens et de définir leurs sensibilités sur la question.

Élaborer des scénarios pour susciter des réactions

Pour faciliter l'émergence d'une vision claire en matière d'habitation, il peut être opportun de proposer différents scénarios aux citoyens et aux organisations qui participent aux activités de consultation. Par exemple, en présentant certains scénarios de densification ou encore en illustrant les conséquences du statu quo, les discussions sur la direction que souhaite prendre la collectivité pourront prendre un tour plus concret et, ainsi, mieux guider les actions municipales.

Élaborer une vision en habitation, un travail collectif !

Une stratégie de concertation et de consultation devrait être élaborée pour assurer la cohérence et la prise en compte des différentes parties prenantes dans un souci de transparence et d'ouverture.

Les consultations peuvent prendre place à différents moments clés du processus, notamment parallèlement à la réalisation des documents de planification. Une fois la vision en habitation énoncée, il est également bienvenu de proposer des consultations lorsque des projets d'envergure sont prévus sur le territoire. La communauté peut alors orienter la nature et la forme du projet d'habitation.

2.1.1 Règlement de contrôle intérimaire

Si la vision de la municipalité est affectée par des projets en développement ou si la municipalité est confrontée à l'amplification de certains problèmes (p. ex., l'intensification de la demande sur le réseau d'aqueduc), la municipalité peut adopter un règlement de contrôle intérimaire (RCI). Ce règlement gèle certains types de permis en restreignant ou en régissant la réalisation de nouveaux projets de lotissement et de construction. Ce règlement temporaire fournit le temps de réflexion nécessaire pour revoir la réglementation.

À garder en tête !

- *Il est recommandé de consulter la MRC ou un conseiller juridique avant l'adoption d'un Règlement de contrôle intérimaire.*



DOCUMENTS ET EXEMPLES INSPIRANTS

Le guide [La prise de décision en urbanisme](#) présente plus d'informations sur la question.



Initiative lanadoise à suivre

Face à des problèmes liés à la pérennité de son réseau d'aqueduc et afin de prendre le temps nécessaire pour adopter une stratégie d'approvisionnement en eau, la Ville de Saint-Lin-Laurentides a adopté le 13 décembre 2021 un règlement de contrôle intérimaire limitant le développement résidentiel sur son territoire.

2.2 INSCRIRE LA VISION COLLECTIVE AU PLAN D'URBANISME

Imbriquer la vision collective en matière d'habitation au plan d'urbanisme de la municipalité vise à en assurer la réalisation.

Principal document de planification de la municipalité, le plan d'urbanisme expose la vision d'ensemble de l'aménagement de son territoire et fixe les grands principes de son organisation spatiale. Inscrire la vision en habitation de la municipalité dans le plan d'urbanisme assure l'encadrement adéquat des futurs projets et informe les promoteurs privés et communautaires des dispositions de la municipalité en matière d'habitation.

Le plan d'urbanisme permet également, dans une certaine mesure, de concrétiser la vision en habitation. Il permet de :

- modifier l'affectation de certaines zones pour y autoriser l'habitation;
- favoriser la densification dans les secteurs appropriés et de fixer des seuils de densité;

- cibler des zones à développer et de coordonner les interventions et investissements des différents services;
- délimiter les zones pouvant faire l'objet d'un programme particulier d'urbanisme (PPU).

Il est possible que certaines modifications au plan d'urbanisme fassent en sorte qu'il soit nécessaire d'apporter des changements à la réglementation d'urbanisme (p. ex., le règlement de zonage, le règlement de lotissement, etc.).

Apporter des modifications aux règlements d'urbanisme sans modifier le plan

Selon la nature des changements apportés, le processus de modification du plan d'urbanisme peut s'avérer complexe. Il faut toutefois souligner qu'il n'est pas toujours nécessaire de modifier le plan d'urbanisme pour apporter des changements à la réglementation d'urbanisme. En effet, si ces modifications sont conformes au document de planification actuel, une municipalité pourra apporter des modifications à son règlement de zonage, par exemple, sans modifier son plan d'urbanisme.

À garder en tête !

- Comme la modification du plan d'urbanisme doit respecter le contenu du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC, il est pertinent de consulter les professionnels de la MRC.
- Une consultation publique doit être menée dans le cadre d'une modification du plan d'urbanisme.
- Lors de l'adoption du règlement modifiant le plan d'urbanisme, la municipalité peut adopter, simultanément ou dans les 90 jours suivant l'entrée en vigueur de ce règlement, les règlements de concordance pour assurer la conformité (règlement de zonage, de lotissement ou de construction ou règlement sur les ententes relatives).



A - Unité d'habitation accessoire (mini-maison de fond de cour)



B - Conversion de maison en duplex



C - Subdivision des terrains



A - Forte emprise au sol - Stationnement de surface



B - Moyenne emprise au sol - Stationnement en partie souterrain



C - Faible emprise au sol - Stationnement souterrain

Initiative lanadoise à suivre

La Ville de Mascouche procède actuellement à la révision de son Plan d'urbanisme. Les [consultations](#) entourant cette démarche portent notamment sur les formes de densification souhaitées et les zones de développement.



DOCUMENTS ET EXEMPLES
INSPIRANTS

En 2018, la Ville de Saint-Bruno-de-Montarville adopte une première politique d'habitation. Celle-ci vise notamment l'amélioration de la qualité de vie de la population par la diversification de l'offre et l'accessibilité à un logement adéquat et abordable pour tous les citoyens, quels que soient leur âge ou leurs conditions sociales et économiques. Elle peut être consultée [en ligne](#).

2.3 INSCRIRE LA VISION COLLECTIVE DANS UNE POLITIQUE D'HABITATION

Pour pousser encore plus loin ses réflexions, une municipalité peut élaborer une politique d'habitation. Ce document, dont le contenu n'est pas encadré légalement, permet de décliner les principes qui guideront la municipalité en concordance avec sa vision en habitation. Il permet aussi de cerner les axes d'intervention et les actions à mettre en place pour concrétiser cette vision.

Plusieurs axes peuvent être mis de l'avant par la politique d'habitation : développement immobilier résidentiel, accès à la propriété, construction et rénovation durable, développement social et abordabilité, etc.

En plus de détailler les enjeux spécifiques à la municipalité, la politique d'habitation est un exercice de concertation avec les différents acteurs en habitation établissant le partage de la responsabilité dans la planification et la promotion du développement du parc immobilier. Pour assurer la mise en œuvre de la politique en habitation, un plan d'action est souvent adopté en parallèle.

À garder en tête !

- *La politique d'habitation peut être réalisée parallèlement à la vision en habitation.*
- *L'adoption d'une politique d'habitation devrait inclure une consultation publique, qui est l'occasion de valider auprès des citoyens la vision en habitation.*

03 _____

Définir les stratégies et les actions à mettre en place pour concrétiser sa vision en habitation



03

Selon les différents potentiels (état du marché, terrains à potentiel de développement), la capacité de la municipalité (infrastructures, finances) et la vision en habitation, plusieurs stratégies d'intervention et actions peuvent être mises en place en fonction de ses objectifs.

En voici quelques-unes pour vous inspirer.

3.1 OBJECTIF : OPTIMISER LES INFRASTRUCTURES ET LES SERVICES PUBLICS PAR LA CONSOLIDATION DE L'EXISTANT

À mettre de l'avant quand :

- les capacités des infrastructures de réseau d'eau potable et d'égout de la municipalité permettent une croissance résidentielle;
- certains terrains à potentiel de développement ou de redéveloppement figurent à l'inventaire des terrains réalisé à l'étape 1.2.

Pour assurer la viabilité de ses infrastructures et des services publics, la municipalité devrait favoriser une croissance résidentielle qui permet la consolidation des secteurs déjà urbanisés. En plus de bien souvent participer à la réduction de l'empreinte carbone de la municipalité, cette approche a souvent une incidence limitée sur les finances publiques.

Les outils à privilégier sont les suivants :

- **Privilégier une densification adaptée au milieu (Outils A et B)**

La densification douce ou ciblée et réfléchie, permet de consolider les cœurs de ville, de village ou de quartier, tout en offrant une variété de logements et en favorisant l'abordabilité. Pour la mettre en pratique, la municipalité peut :

- proposer des modèles d'habitation différents (unité d'habitation accessoire [UHA] [Outil A.1], mini-maison [Outil A.2], densification ciblée et réfléchie [Outil B]);
- ajuster le règlement d'urbanisme et de lotissement (Outils A et B) selon les résultats de l'inventaire ou l'analyse de capacité.

- **Favoriser l'aide à la rénovation résidentielle et la qualité des logements**

Pour favoriser un milieu de vie de qualité et la consolidation de quartiers construits, des mesures peuvent être prises par la municipalité pour faciliter la rénovation résidentielle, par exemple une assistance financière dans le cadre d'un programme de revitalisation ou d'un PPU (Outil C.1). De plus, plusieurs programmes offerts par la Société d'habitation du Québec (SHQ) peuvent être adoptés par la municipalité ou par la MRC (Rénovation Québec, RénoRégion, Programme de réparations en région). Un règlement sur l'entretien, la salubrité ou les nuisances peut être adopté pour exiger des travaux ou des actions qui assureront la qualité des logements.

- **Taxer les terrains vagues desservis (Outil H)**

Pour stimuler la construction sur des terrains vacants déjà desservis par des infrastructures, la municipalité peut mettre en place une taxe sur ces terrains.

- **Adopter une stratégie foncière municipale ciblée (Outil I)**

Selon l'analyse des terrains à potentiel de développement (Étape 1,2), la municipalité peut adopter une stratégie foncière municipale pour cibler les terrains desservis et situés dans le noyau villageois ou les quartiers à consolider sur lesquels elles souhaitent intervenir directement.

3.2 OBJECTIF : DÉVELOPPER DE NOUVEAUX QUARTIERS À PROXIMITÉ DES SERVICES ET DES COMMERCES

À mettre de l'avant quand :

- les terrains desservis par des rues sont saturés et il n'y a plus d'espace pour y construire de nouvelles habitations;
- la municipalité souhaite favoriser la construction de plusieurs habitations en même temps.

Dans la situation où, après validation des terrains disponibles au développement et adoption de différentes mesures pour consolider son noyau villageois ou son centre-ville, la municipalité se voit dans l'obligation de développer des terrains qui ne sont pas desservis, plusieurs éléments

doivent être pris en compte : la capacité du réseau actuel et des équipements, la localisation du secteur non desservi permettant de réduire l'utilisation de l'automobile et le respect de l'identité territoriale.

Les outils à privilégier sont les suivants :

- **Ajuster l'entente relative aux travaux municipaux pour assurer des projets réfléchis.**

La municipalité, après avoir négocié certains aspects du projet pour favoriser un milieu de vie mixte et de qualité, peut participer aux coûts des infrastructures.

3.3 OBJECTIF : FAVORISER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

À mettre de l'avant quand :

- la municipalité manque de logements sociaux et abordables;
- la municipalité souhaite pérenniser l'abordabilité du logement sur son territoire.

Ce n'est un secret pour personne : la construction de logement social est une entreprise qui peut s'avérer complexe et longue. Pourtant, le logement social représente la solution à long terme la plus efficace pour assurer la pérennisation de l'abordabilité et offrir une véritable

mixité résidentielle. La municipalité peut agir sur plusieurs tableaux pour rendre favorables les conditions de construction de ce type de projet.

Les outils à privilégier sont les suivants :

- **Bien définir le logement social**

Il est pertinent de bien définir dans sa réglementation le logement social et de délimiter, par exemple, les zones où il est permis et dans les outils présentés ci-contre. La municipalité peut également cerner dans la réglementation les différents endroits où elle se retrouve et ajuster ces éléments en fonction de ses besoins.

La contribution du milieu dans le programme AccèsLogis

Bien que l'avenir du programme AccèsLogis reste en suspens, selon les termes actuels, la municipalité doit contribuer à la hauteur de 15 % au financement d'un projet de logement social (ou moins, selon le type de projet). Avoir une stratégie claire pour atteindre ces 15 % est primordial !

- **Adopter des allègements réglementaires et tarifaires ciblés (Outil D)**

Par différents mécanismes, la municipalité peut réduire les exigences réglementaires et les coûts associés aux approbations municipales, ce qui donne un petit coup de main aux projets en logement social. Coordonner les services municipaux peut aussi accélérer ce type de projet.

- **Subventionner la construction, notamment par l'adoption d'un programme d'aide au développement social (Outil F)**

Plusieurs mesures peuvent être adoptées pour participer à la contribution du milieu, qui peut s'élever à 15 % du financement du projet de logement social, et aider financièrement le développement de projets de logements sociaux. La mise en place d'un programme d'aide au développement social permet de bien les encadrer. Autrement, les outils suivants peuvent être utilisés :

- Subventions et prêts (Outil G)
- Crédits de taxe (Outil G.1)
- Don de terrains ciblés par une stratégie foncière (Outil I) des immeubles appropriés

Il est à noter que la municipalité peut offrir gratuitement un immeuble de sa réserve foncière à son office municipal d'habitation ou à un organisme à but non lucratif (OBNL).

- **Stimuler la construction de logement social ou son financement**

Le règlement sur le logement social, abordable et familial (Outil E) est un outil servant à stimuler la construction de logements sociaux par la délivrance de permis. La contribution du promoteur peut se faire sous la forme d'unités d'habitation ou d'une contribution financière, selon les spécificités du règlement.

À garder en tête !

Les allègements devraient être plus avantageux pour les projets de logements sociaux que pour les autres catégories de logements.

- **Faire preuve de leadership**

Plusieurs actions peuvent être menées par la municipalité et les élus pour appuyer les logements sociaux :

- Sensibilisation du milieu sur l'acceptabilité du projet
- Soutien dans les différentes démarches
Par exemple, en vertu de l'article 123.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, une municipalité peut ne pas soumettre au processus d'approbation référendaire un projet d'habitation réalisé dans le cadre d'un programme de logement social mis en œuvre par la SHQ.
- Participation à la concertation sur le logement
- Embauche d'une ressource dédiée à l'habitation pour faciliter l'avancement des projets à travers les différents services municipaux.

3.4 OBJECTIF : DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE DIFFÉRENTS TYPES DE MÉNAGES

À mettre de l'avant quand :

- *la municipalité manque de logements dans certaines catégories ou souhaite cibler certaines clientèles.*

Le manque de logements pour certaines catégories de ménages reste un problème majeur et nécessite des outils ciblés. Dans tous les cas, les zones de croissance résidentielle doivent être

planifiées en fonction des capacités du territoire, et des infrastructures en place ou à venir et d'une analyse sensible des types bâtis présents sur le territoire et des types de voies existantes.

Selon la vision d'habitation adoptée, la municipalité peut souhaiter concentrer ses efforts pour répondre à certains enjeux qui la touchent particulièrement. Voici quelques pistes de solution, en vrac.

3.4.1. Faciliter la construction de logements abordables

La construction de logements abordables peut s'avérer un défi à la fois pour les promoteurs communautaires et pour les promoteurs privés.

Les outils à privilégier sont les suivants :

- **Bien définir le logement abordable**

Le logement abordable est un concept difficile à définir (voir Qu'est-ce que le logement abordable ?). Pour bien cerner à qui s'adresse les différents outils, il convient de réfléchir à la définition – ou aux différents aspects de l'abordabilité (type de logement, type de promoteur [OBNL], etc.) – qui est utilisée dans les règlements et les programmes entourant la construction. Par exemple, l'usage de « maison de chambres » dans une certaine zone pourrait favoriser l'émergence de ce type de logement, souvent abordable. Autre exemple : « habitat collectif » ne permet pas d'inclure tous les types de logements abordables (certains types de logements abordables n'ont pas d'espaces collectifs).

- **Favoriser des formes variées de logement**

La diversification des typologies (Outils A et B) et la mise en place de mesures, notamment l'ajustement du règlement d'urbanisme et de lotissement (Outils A et B), permettent de favoriser des projets plus petits et souvent plus abordables.

- **Adopter des allègements réglementaires et tarifaires ciblés (Outil D)**

Des mesures d'allègement peuvent faciliter la construction de logements abordables.

- **Mettre en place des incitatifs financiers pour le logement abordable**

Afin de stimuler la construction de logements abordables, des mesures incitatives financières (Outil G) peuvent être mises en place :

- Crédits de taxe (Outil G.1)
- Subventions et prêts
- Don de terrains ciblés par une stratégie foncière (Outil I) des immeubles appropriés (à son OMH ou à un OBNL)

- **Stimuler la construction ou le financement de logements abordables**

Le règlement sur le logement social, abordable et familial (Outil E) est un outil pour stimuler la construction de logements abordables par la délivrance de permis. La contribution du promoteur peut se faire sous la forme d'unités d'habitation ou d'une contribution financière, selon les spécificités du règlement.

- **Faire preuve d'audace en explorant des nouvelles formes et tenures**

Plusieurs formes de logements non spéculatifs sont en train d'émerger sur le marché immobilier (voir Qu'est-ce que le logement abordable ?). La municipalité peut agir en tant

que facilitateur pour stimuler la présence de ces nouvelles formes sur son territoire, soit en stimulant la construction de nouveaux logements abordables, soit en sortant des logements du marché privé.

3.4.2. Faciliter la construction résidentielle pour une clientèle aînée

Pour accommoder les personnes âgées, différents types de logements devraient être établis, suivant des critères d'adaptabilité. L'offre résidentielle pour aînés devrait être localisée dans un milieu de vie complet et convivial pour la marche.

Les outils à privilégier sont les suivants :

- **Encourager l'émergence de logements adaptés aux besoins des aînés**

En facilitant l'implantation de logements intergénérationnels et d'UHA (Outil A.1), la municipalité participe à offrir d'autres solutions de logement ciblées pour les personnes âgées. Une révision du règlement de construction permet également de prévoir des logements adaptables. Différents programmes peuvent également être mis en place par la municipalité ou la MRC (p. ex., Programme d'adaptation de domicile).

- **Cibler les zones propices aux résidences pour personnes âgées**

Le règlement de zonage permet de cibler les zones qui peuvent accueillir des résidences pour personnes âgées, soit dans les secteurs bien desservis en services. De plus, la municipalité peut prévoir dans son règlement de construction des normes particulières pour la construction et l'aménagement d'une résidence pour personnes âgées.

- **Faire preuve d'audace en explorant des nouvelles formes et tenures**

Pour offrir une variété d'options en habitation aux aînés, la mise en place de différents types de logements sociaux et abordables (coopérative de solidarité en habitation, cohabitat, etc.) peut favoriser l'entraide.

3.4.3. Faciliter la construction résidentielle locative

Lorsqu'il s'agit de répondre aux besoins des ménages qui sont à la recherche de logements ou qui n'ont pas la capacité d'accéder à la propriété, le logement locatif est une avenue importante pour assurer la résilience du parc de logements.

Les outils à privilégier sont les suivants :

- **Favoriser l'émergence de logements locatifs dans des secteurs ciblés**

En ciblant les secteurs favorables à une densification, la municipalité peut adapter son règlement d'urbanisme et de lotissement selon les résultats de l'inventaire ou l'analyse

de capacité (Outils A et B) pour offrir des conditions qui encouragent la construction de logements locatifs (plus grande densité, hauteur, nombre de logements permis).

- **Subventionner la construction de logements locatifs**

Pour stimuler la construction de logements locatifs, la municipalité peut adopter différentes aides financières (Outil G) :

- Crédits de taxe (Outil G.1)
- Subventions et prêts



Boîte à outils



Consolidation urbaine



Financier et fiscal



Règlementaire



Maîtrise foncière





Les pouvoirs relatifs à l'habitation et à la rénovation résidentielle donnent aux municipalités la capacité d'agir en fonction d'une gamme variée de préoccupations à la fois sociales, environnementales et économiques.

Pour que les objectifs spécifiques en habitation soient atteints, certains outils ou moyens d'action méritent d'être approfondis. Voici plusieurs options d'interventions qui permettent de mettre en œuvre des stratégies en matière d'habitation.

Les outils proposés peuvent être utilisés dans différents contextes territoriaux de la région de Lanaudière. Il peut s'agir d'outils de consolidation urbaine ou de maîtrise foncière, d'outils réglementaires, financiers ou fiscaux, ou encore d'outils regroupant plusieurs de ces caractéristiques.

OUTIL A. DENSIFICATION DOUCE



La densification douce est un modèle de consolidation urbaine qui englobe les différentes opérations d'ajout d'habitations de faible densité ou de logements dans des quartiers existants, souvent de type banlieue, dans le but d'optimiser les infrastructures en place. Pouvant prendre plusieurs formes (division de l'habitation ou parcellaire, agrandissement, nouvelle construction accessoire), elle permet de créer une variété de logements, sans entraîner de changement important au voisinage.

En voici quelques exemples :

- Dédier une partie du logement à un membre de sa famille (résidence intergénérationnelle).
- Diviser une habitation.
- Construire une unité d'habitation accessoire détachée.
- Effectuer la division cadastrale d'une partie du terrain pour construire un nouveau logement.

Règlement de zonage et de lotissement

Le règlement de zonage et le règlement de lotissement sont les principaux outils de mise en œuvre de la vision en habitation et de la densification. Ce sont ces règlements qui permettent la mise en place d'unités d'habitation accessoires et de mini-maisons.

À garder en tête !

- *Le règlement de zonage et le règlement de lotissement sont des règlements d'application normative : leur mise en œuvre ne permet aucun jugement discrétionnaire de la part de celui qui a la responsabilité de l'appliquer. Il est donc nécessaire de bien rédiger les règlements pour atteindre les résultats souhaités.*
- *Les secteurs pouvant bénéficier d'une densification douce devraient être ciblés en fonction de l'inventaire des terrains à développer (Étape 1,2).*

OUTIL A.1. UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE (UHA)

L'unité d'habitation accessoire (UHA) est une solution qui présente plusieurs avantages favorisant la densification douce. Par définition, l'UHA est une résidence secondaire aménagée sur un lot déjà occupé par une résidence principale. Elle se décline principalement en trois catégories :

- **Unité d'habitation accessoire détachée :**
Aménagée de manière non attenante à la résidence principale, souvent en arrière-cour.
- **Unité d'habitation accessoire attachée :**
Aménagée en mitoyenneté avec la résidence principale ou en ajoutant un nouvel étage.
- **Logement accessoire :**
Contenu au sein d'une résidence principale et modifiant peu ou pas l'aspect général du bâtiment (p. ex., logement en semi-sous-sol).

De plus petite taille que la résidence principale, l'UHA combine des considérations environnementales, une intégration harmonieuse avec le bâtiment existant et le respect de la vie privée. Elle peut également inclure le logement intergénérationnel.

À garder en tête !

- *Pour favoriser les UHA, des modifications au règlement de zonage doivent être envisagées pour spécifier notamment le type d'UHA possible, le nombre d'UHA permis par habitation principale, les normes quant à l'implantation au sol ou quant au rapport entre le bâtiment principal et la suppression des minimums de stationnements.*



- *Pour assurer une intégration réussie des UHA, la mise en place d'un PIIA peut s'avérer pertinent. Des critères relatifs à la qualité des cours, au respect de l'intimité, à la préservation des arbres et à la gestion des stationnements peuvent être envisagés.*
- *Pour faciliter l'implantation d'UHA, la réglementation doit être simple à comprendre et à appliquer. Des incitatifs financiers peuvent également être mis en place.*
- *Dans des secteurs non desservis par les services municipaux (égouts), les dispositions réglementaires exigeant de nouvelles installations septiques distinctes peuvent être décourageantes. L'adoption d'une procédure permettant l'aménagement d'un champ d'épuration de taille réduite sous réserve de l'obtention d'une étude géologique favorable au projet peut être une avenue à explorer.*
- *La réglementation peut être adaptée afin de favoriser la transformation de logements en logements intergénérationnels. Les catégories de bâtiments admissibles au logement intergénérationnel et les conditions auxquelles sont soumis l'aménagement ou l'occupation (lien de parenté ou d'alliance) peuvent être modulées. Il est à noter que le retrait des exigences d'occupation peut faciliter à long terme la viabilité de l'UHA.*



DOCUMENTS ET EXEMPLES INSPIRANTS

Avec le soutien de la SCHL, l'Arpent a fait paraître un [guide sur les bonnes pratiques liées aux UHA](#).

Écohabitation propose [quelques exemples](#) de logements intergénérationnels.

OUTIL A.2. MINI-MAISON

La mini-maison est une résidence de petite taille qui s'inscrit souvent dans une approche minimaliste et environnementale. Elle nécessite peu de matériaux et d'énergie et incite à une forme de simplicité volontaire.

Le milieu d'insertion de la mini-maison joue un rôle important :

- Située dans un milieu urbain ou suburbain à proximité des services et des commerces, elle peut participer à absorber la croissance urbaine et répondre aux enjeux environnementaux propres aux territoires suburbains. Si elle est construite en fond de cour sur un lot déjà occupé par une habitation principale, il s'agit alors d'une UHA.
- Située sur un nouveau lotissement (sur une terre agricole, dans un boisé, etc.), la mini-maison participe à l'étalement urbain



À garder en tête !

- *Pour permettre la construction de mini-maisons, le règlement de zonage (largeur de façade, marge de recul, etc.), le règlement de lotissement et le règlement de construction doivent souvent être ajustés. Un règlement de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pourrait également être mis en place pour gérer des projets de mini-maisons.*
- *Dans la modification des règlements, il est important de considérer si les mini-maisons sont autorisées sur l'ensemble du territoire ou réservées à des quartiers spécifiques.*
- *Pour éviter l'étalement urbain, la sous-utilisation des infrastructures publiques et la dépendance à l'automobile, il faut s'assurer que ces unités soient autorisées à proximité d'une centralité et des services publics.*



DOCUMENTS ET EXEMPLES INSPIRANTS

Le [Mouvement québécois des mini-maisons \(MQMM\)](#) documente des initiatives de mini-maisons partout dans la province. La carte interactive fournit des informations sur les exigences réglementaires des municipalités qui autorisent les mini-maisons.

OUTIL B. DENSIFICATION CIBLÉE ET RÉFLÉCHIE



La densification ciblée et réfléchie vise à construire des modèles d'habitat plus denses à des endroits appropriés. Elle s'oppose au modèle d'urbanisation dense qui tend à construire des types bâtis de haute densité dans des milieux qui ne s'y prêtent pas et où le bénéfice pour la collectivité est mince (étalement urbain, empiétement sur les milieux naturels, congestion, coût supplémentaire en infrastructure, etc.).

Il s'agit donc d'éviter de perpétuer le modèle d'étalement urbain de faible densité en exigeant dans certains secteurs bien desservis en services et en infrastructures des modèles de construction plus denses.

Il est en effet possible pour une municipalité de retirer l'usage d'habitations unifamiliales, dans les secteurs où la densification est pertinente. La construction de duplex ou de triplex pourrait alors être permise de plein droit. Dans ce cas, cette mesure pourrait s'accompagner d'un ajustement des normes réglementaires afin que le nombre d'étages permis, l'implantation et les marges permettent une intégration réussie au voisinage. Un règlement de démolition peut également s'avérer pertinent pour éviter les évictions et la démolition de bâtiments en bon état.

Contrairement aux idées reçues qui associent la densification aux tours de logements ou aux bâtiments de plus de cinq étages, il est possible de densifier sans avoir recours à ces types d'habitats qui ne conviennent pas à tous les milieux. Il peut s'agir par exemple d'une conciergerie ou d'un immeuble à logement de trois étages.

Règlement de zonage et de lotissement

Le règlement de zonage et le règlement de lotissement sont les principaux outils de mise en œuvre de la vision en habitation et de la densification.

Le règlement de zonage est notamment un outil de prédilection pour encadrer les nouvelles constructions, déterminer l'offre de logement et atteindre les objectifs en matière de logement et de forme urbaine. Selon le guide La prise de décision en urbanisme, le règlement de zonage peut être utilisé pour :

- régir les densités d'occupation du sol;
- régir les normes d'implantation des constructions;
- favoriser, dans certaines zones, la présence de résidences pour personnes âgées et de maisons de chambres;
- prévoir un nombre minimal ou maximal de logements par bâtiment ou par lot.

Le règlement de lotissement, quant à lui, permet d'encadrer les opérations cadastrales et les voies de circulation. Il peut être utile pour :

- limiter, dans certains secteurs, la superficie maximale et minimale des lots à l'intérieur d'une distance donnée d'un pôle structurant de transport en commun;
- interdire l'ouverture de rues à l'extérieur du périmètre urbain.



Pour savoir où l'on va, il faut savoir d'où l'on vient !

Les rues et les bâtiments construits dans la dernière moitié du 20^e siècle ont souvent adopté le modèle de banlieue pavillonnaire omniprésent en Amérique du Nord. Ces milieux sont caractérisés par des secteurs monofonctionnels de faible densité et des rues très larges conçues pour les déplacements automobiles. Leur forme urbaine favorise l'étalement et la sous-utilisation des infrastructures publiques.

En revanche, les noyaux villageois et les cœurs de villes (actuels ou anciens) présentent souvent une densité intéressante étant donné la présence de types bâtis variés et une plus grande compacité ainsi qu'une mixité qui permet d'endiguer la dépendance à l'automobile. Ainsi, ces milieux anciens possèdent souvent les clés d'un ensemble résidentiel plus dense et harmonieux avec le contexte local. L'analyse de photos anciennes et des types bâtis d'époque, souvent recensés dans les inventaires régionaux ou nationaux, peuvent être une source d'inspiration pertinente pour orienter la densification d'une petite municipalité.

À garder en tête !

- *La densification réfléchie passe avant tout par une localisation de la croissance résidentielle à proximité des centralités urbaines (centre-ville, noyau villageois).*
- *Le règlement de zonage et le règlement de lotissement sont des règlements d'application normative : leur mise en œuvre ne permet aucun jugement discrétionnaire de la part de celui qui a la responsabilité de l'appliquer. Il est donc nécessaire de bien rédiger les règlements pour atteindre les résultats souhaités.*
- *Si on ne veut pas s'attaquer directement à la maison unifamiliale, on peut toutefois restreindre les normes réglementaires qui permettent les très grandes résidences unifamiliales (monster house).*



DOCUMENTS ET EXEMPLES INSPIRANTS

L'initiative [Oui dans ma cour !](#) pilotée par Vivre en Ville propose différents outils pour réfléchir autrement la densité. Vivre en Ville fournit également des exemples de densification ciblée et réfléchie dans une publication portant sur les [outils à mettre en place pour réduire les émissions de gaz à effet de serre par l'aménagement du territoire et l'urbanisme](#).

En décembre 2018, le conseil municipal de Minneapolis, la métropole du Minnesota, a adopté un [plan pour mettre fin au zonage exclusivement unifamilial sur tout son territoire](#). Dès lors, il était possible d'y construire des duplex et triplex un peu partout.

Le livre [Missing Middle Housing](#) explore différentes formes de typologies pour accueillir une densité réfléchie.

OUTIL C. PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU)



La municipalité peut mettre en place un programme particulier d'urbanisme, qui s'insère dans le plan d'urbanisme, afin de repenser plus finement l'aménagement d'un territoire et d'en revoir les normes par concordance. Selon le guide La prise de décision en urbanisme du MAMH, le PPU confère certains pouvoirs exceptionnels à la municipalité sur le territoire ciblé :

- Le programme permet de revoir les règlements d'urbanisme pour l'ensemble des zones visées.
- Le PPU permet l'adoption d'une assistance financière pour les propriétaires d'immeubles intéressés (Outil C.1), à travers des programmes particuliers de réaménagement, de restauration ou de démolition.
- Si le PPU est situé dans un secteur désigné comme le centre-ville ou un secteur central, il permet de mettre en place un programme d'acquisition d'immeubles à des fins déterminées (Outil I.1.A).
- Il permet d'adopter, par un règlement, un programme de réhabilitation de l'environnement et d'accorder une subvention pour des travaux relatifs à un immeuble conformes à ce programme

À garder en tête !

- *La délimitation du PPU doit être présente dans le plan d'urbanisme de la municipalité. Une modification au plan d'urbanisme est nécessaire si cela n'est pas prévu.*
- *L'adoption d'un PPU nécessite une consultation publique.*
- *L'adoption d'un PPU devrait être utilisée seulement lorsqu'il y a un bénéfice réel. Si la municipalité n'a pas l'intention de créer un programme d'acquisition d'immeuble ou une assistance financière, le PPU n'est peut-être pas un outil adapté.*



DOCUMENTS ET EXEMPLES INSPIRANTS

L'adoption du PPU a renforcé l'identité du centre-ville de Saint-Hyacinthe et lui a permis de mettre de l'avant des orientations spécifiques pour l'habitation, soit Attirer de nouveaux résidents au centre-ville dans une approche inclusive et respectueuse de la dimension humaine du centre-ville et Aménager un milieu de vie durable et attrayant. Un plan d'action prévoit de nombreuses étapes de mise en œuvre, dont la révision des règlements d'urbanisme et des programmes de subvention.



OUTIL C.1. ASSISTANCE FINANCIÈRE DANS LE CADRE D'UN PROGRAMME DE REVITALISATION OU D'UN PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU)

Pour aider à la rénovation et à la construction d'immeubles, la municipalité peut offrir une assistance financière à travers un programme de revitalisation. Sous la forme de subvention ou de crédit de taxe, les incitations fiscales peuvent être offertes principalement dans les zones suivantes :

- Une zone où la majorité des bâtiments ont été construits depuis au moins 20 ans, dont la superficie est composée à moins de 25 % de terrains non bâtis et qui est admissible d'après le Règlement de zonage (en vertu de l'article 85.2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*) à un programme de revitalisation.
- Une partie du territoire de la municipalité désignée comme son « centre-ville » ou son « secteur central » en vertu d'un programme particulier d'urbanisme (en vertu de l'article 85.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*) par son pouvoir exceptionnel d'assistance financière.

De plus, dans le cadre d'un programme de revitalisation et d'un PPU, le conseil peut exercer ses pouvoirs en matière d'acquisition d'immeubles (Outil I.A.1).

Le programme de revitalisation détermine :

- les personnes ou les catégories de personnes susceptibles de bénéficier de son application;
- les immeubles ou les catégories d'immeubles qui peuvent en faire l'objet;
- la nature des activités visées;
- la nature de l'aide financière, y compris l'octroi d'un crédit de taxe (Outil G.1), qui peut être accordée, de même que la durée de cette aide, laquelle ne peut excéder cinq ans;
- les conditions et les modalités relatives à son application.



DOCUMENTS ET EXEMPLES INSPIRANTS

À la suite de l'adoption d'un PPU en 2009, la Ville de Sainte-Thérèse a mis en place trois programmes différents de subventions :

1. Programme de subvention visant la revitalisation d'une partie du centre-ville;
2. Programme de subvention à la rénovation des bâtiments patrimoniaux;
3. Programme d'aide aux nouveaux occupants de locaux commerciaux situés dans le Village.



OUTIL D. ALLÈGEMENTS RÉGLEMENTAIRE ET TARIFAIRE



Pour faciliter l'amélioration de l'offre en matière de logements sociaux et abordables ou encore pour favoriser la construction à certains endroits sur le territoire, des mesures d'allègements réglementaires ou tarifaires peuvent être mises en place.

Règlement de zonage

L'allègement de certaines normes pour des catégories ou typologies de logements à travers le règlement de zonage permet de faciliter la construction de nouveaux logements. Ces mesures peuvent inclure, par exemple :

- un allègement des normes de stationnement pour le logement social ;
- l'usage de « habitat social ou collectif » dans les zones d'usage institutionnel pour favoriser la reconversion d'équipements institutionnels désuets en logement social.

Règlement sur les tarifs

Les coûts associés aux différentes étapes d'approbation des projets de logements sociaux et abordables représentent des barrières pour certaines organisations. Dans cette perspective, une municipalité pourrait diminuer les coûts associés aux permis et aux certificats nécessaires

aux projets de construction qu'elle souhaite favoriser sur son territoire ou encore pour les logements sociaux ou abordables.

À garder en tête !

- *Des définitions claires sont essentielles pour bien viser les projets qui pourraient bénéficier de ces allègements. Par exemple, certaines municipalités vont viser le type de propriétaire (OBNL) pour s'assurer que le projet immobilier est abordable (Voir Qu'est-ce que le logement abordable ?).*
- *Le règlement sur les tarifs peut prévoir des catégories de biens, de services, d'activités, de quotes-parts, de contributions ou de bénéficiaires, combiner des catégories et édicter des règles différentes selon les catégories.*

De plus, pour faciliter l'implantation de logements sociaux et abordables, la municipalité peut réduire au minimum les délais d'approbation des projets sociaux et abordables.



DOCUMENTS ET EXEMPLES INSPIRANTS

La Ville de Longueuil a aboli les frais de développement applicables au processus d'approbation municipal pour le développement de projets de logements sociaux. L'octroi de dérogations mineures et de modifications de zonage pour rendre les projets conformes est désormais à coût nul.



OUTIL E. RÈGLEMENT SUR LE LOGEMENT ABORDABLE, SOCIAL OU FAMILIAL



Pour s'assurer que tous les projets de développement immobilier participent à l'amélioration de l'offre en logements sociaux, abordables ou familiaux, la municipalité peut adopter un règlement sur le logement abordable, social ou familial, aussi appelé le règlement d'inclusion. Ce règlement prévoit qu'une entente avec le promoteur portant sur une contribution au développement de logements sociaux, abordables ou familiaux est nécessaire pour délivrer un permis de construction résidentiel. La contribution peut prendre plusieurs formes : un versement sous forme d'unités d'habitation, un versement financier ou une cession d'immeubles aux fins d'un programme de logements sociaux, abordables ou familiaux. Les catégories de projets admissibles, les types de contribution et les normes des logements demandés peuvent être prévus dans le règlement.

À garder en tête !

- Dans certains cas, le plan d'urbanisme doit être révisé pour intégrer les orientations relatives à la bonification de l'offre de logements visés.
- Idéalement, le règlement sur les permis et certificats est modifié afin d'indiquer clairement que l'octroi du permis de construction résidentielle est dorénavant conditionnel à la signature d'une entente sur la bonification de l'offre de logements sociaux, abordables ou familiaux.
- En fonction de la taille de la municipalité qui adopte cet outil et des dynamiques résidentielles sur son territoire, certains types de contributions peuvent être favorisés. Par exemple, les petites et moyennes municipalités pourraient privilégier des contributions en argent qui demandent moins de ressources à administrer.
- L'élaboration d'un règlement simple et clair facilite la compréhension de cette mesure chez les promoteurs.
- L'adoption du règlement peut entraîner la création d'un fonds dédié.

Les efforts fournis par les promoteurs privés peuvent être accompagnés par des programmes gouvernementaux mis en place pour financer les logements sociaux et abordables qui exigeraient un règlement.



DOCUMENTS ET EXEMPLES INSPIRANTS

Afin d'encourager les municipalités du Grand Montréal à se doter d'un règlement d'inclusion et de les accompagner dans leurs démarches, la CMM a produit un document à leur intention et un modèle de règlement :

- [Guide d'élaboration d'un règlement municipal visant à améliorer l'offre de logement social, abordable ou familial](#)
- [Modèle de règlement municipal visant à améliorer l'offre de logement social, abordable ou familial](#)

Les villes de [Montréal](#), [Chambly](#) et [Repentigny](#) ont adopté ce nouveau type de règlement, avec différents critères et contributions.

OUTIL F. PROGRAMME MUNICIPAL D'AIDE AU DÉVELOPPEMENT DU LOGEMENT SOCIAL



Pour favoriser la construction de logements sociaux, la municipalité peut mettre en place un programme municipal d'aide au développement du logement social, en partenariat avec la SHQ.

Selon la SHQ, le programme, qui est adopté sous la forme d'un règlement, peut inclure plusieurs mesures d'aide financière complémentaires aux programmes de logement social de la SHQ :

- Contribution financière
- Crédit de taxes (Outil G.1)

C'est dans le règlement que le pourcentage et la nature des taxes concernées (taxes foncières, taxes sur les services ou les deux), la durée d'application et le moment de la mise en application sont précisés.

- Don de terrains ou de bâtiments

La valeur du don pourra être reconnue en équité et sera alors établie à partir d'une évaluation marchande.

- Travaux d'infrastructure et autres

La valeur des travaux d'infrastructure sera confirmée et réajustée, si nécessaire, en fonction des coûts réels des travaux après l'engagement définitif.

À garder en tête !

- *Si l'aide financière nécessite de préparer et d'adopter un règlement d'emprunt, la municipalité devra démontrer à la SHQ que celui-ci a été approuvé par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, à la suite de quoi la SHQ pourra autoriser le règlement du programme d'aide complémentaire à AccèsLogis Québec.*

La contribution du milieu dans le programme AccèsLogis

Bien que l'avenir du programme AccèsLogis reste en suspens, selon les termes actuels, la municipalité doit contribuer à la hauteur de 15 % au financement d'un projet de logement social (ou moins, selon le type de projet). Le programme municipale d'aide au développement du logement social permet de structurer cette aide.



DOCUMENTS ET EXEMPLES INSPIRANTS

Pour faciliter l'implantation d'un tel programme, la SHQ a développé un [processus à suivre pour l'obtention d'un programme municipal d'aide financière complémentaire à AccèsLogis](#) et un [modèle de règlement municipal](#).

OUTIL G. PROGRAMME MUNICIPAL D'AIDE FINANCIÈRE



En plus de mettre en place des programmes de subvention dans le cadre d'un programme de revitalisation ou d'un PPU (Outil C.1), la municipalité peut adopter un programme d'aide financière visant à favoriser la construction, la rénovation et la location annuelle de logements locatifs servant à des fins résidentielles. L'aide accordée peut prendre les formes suivantes :

- Une subvention (qui ne peut excéder une période de cinq ans).
- Un prêt (qui ne peut excéder une période de 20 ans).
- Un crédit de taxes (Outil G.1).

Le programme peut déterminer les secteurs d'application et les types de logements admissibles en plus d'exiger la conservation de la vocation locative et résidentielle du logement pour une période minimale de cinq ans.

DOCUMENTS ET EXEMPLES
INSPIRANTS

Face à d'importants enjeux de manque d'habitation, Vivre en Gaspésie et le Regroupement des MRC de la Gaspésie ont mis sur pied l'initiative S'investir en Gaspésie, qui présente un programme régional d'aide financière (dans le cadre du Fonds régions et ruralité – volet 1) pour stimuler la construction de logements locatifs résidentiels et les incitatifs financiers de 11 municipalités.

La MRC du Rocher-Percé a lancé un appel à projets pour offrir de l'aide financière à la réalisation de logements locatifs. Le financement des projets pouvaient être au maximum de 100 000 \$, pour un maximum de 50 % de dépenses admissibles pour les entreprises et 90 % pour les OBNL. Au total, cinq projets ont pu être financés permettant la création de 30 logements locatifs sur son territoire.

Assistance financière aux personnes

Malgré la Loi sur l'interdiction de subventions municipales, quelques exceptions permettent à la municipalité d'offrir une aide financière aux personnes. C'est notamment le cas pour certains artistes.

À garder en tête !

- *Le programme municipal de subvention pour le logement locatif est un nouveau pouvoir en vertu de l'article 133 de [la Loi modifiant la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités](#), [la Loi sur l'éthique et la déontologie en matière municipale](#) et [diverses dispositions législatives](#). Sa période d'admissibilité est de cinq ans à compter du 1^{er} janvier 2022. Néanmoins, la municipalité peut prolonger la période d'admissibilité sans toutefois excéder une période de cinq ans par règlement approuvé par le ministre des Affaires municipales et de l'Habitation.*
- *Le programme municipal de subvention pour le logement locatif doit prévoir des hausses de loyer maximales durant les cinq premières années de location d'un logement construit avec l'aide du programme, les cas dans lesquels ces hausses maximales sont applicables et les conditions pour ce faire.*
- *Les montants totaux accordés annuellement en vertu du programme d'aide financière ne peuvent dépasser 1 % du budget de la municipalité pour l'exercice financier. Toutefois, une municipalité qui veut excéder ce montant peut adopter un règlement approuvé par les personnes habiles à voter.*

OUTIL G.1. CRÉDIT DE TAXES

Pour encourager le développement de projets immobiliers ou la rénovation de certains types de bâtiments, la municipalité peut accorder des crédits de taxes. Ces derniers peuvent être alloués dans le cadre d'un programme de revitalisation, d'un PPU (Outil C) ou d'un programme municipal d'aide financière. C'est dans le cadre de ces programmes que sont déterminés le type de projets admissibles, la période d'admissibilité, la durée et l'ampleur du crédit de taxes.

À garder en tête !

- *Pour un crédit de taxes délivré dans le cadre d'un programme de revitalisation, la durée de l'octroi du crédit de taxes ne peut dépasser cinq ans.*
- *Pour les projets de logements sociaux, les crédits de taxes sont une façon courante de participer à la contribution du milieu. C'est à la municipalité de déterminer le montant du crédit de taxes (par exemple, le pourcentage de rabais octroyé) ainsi que la durée de ce crédit et les autres modalités.*

Aider sans déboursier

Le crédit de taxes est un outil financier et fiscal efficace pour une municipalité qui ne dispose pas de grandes liquidités.



DOCUMENTS ET EXEMPLES INSPIRANTS

La Ville de Saint-Bruno-de-Montarville a octroyé un crédit de taxes annuel de 26 700 \$, pour une durée de 20 ans, à une coopérative de solidarité en habitation, en plus d'acquérir un terrain et d'en faire don à la coopérative en question. Pour plus d'informations, une étude de cas est présentée dans le [Répertoire des bonnes pratiques : le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable de la CMM](#).



OUTIL H. TAXATION DES TERRAINS VACANTS DESSERVIS



Pour favoriser la construction sur les terrains vacants, ou autrement dit vagues, qui sont desservis par les réseaux d'eau potable et d'égout, une taxe particulière peut être imposée. Cette pression fiscale supplémentaire peut inciter les propriétaires ou promoteurs à développer ces terrains souvent bien positionnés sur le territoire.

À garder en tête !

- Une nouvelle catégorie dans le règlement de tarification des taxes municipales est nécessaire pour mettre en œuvre cet outil.
- Pour être assujéti à la taxe, le terrain doit être desservi par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire dans l'emprise d'une rue, avoir une façade sur une voie publique et être constructible. Autrement dit, il ne doit pas faire l'objet d'une interdiction de construction en vertu d'un règlement prévu par l'article 116 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (règlement relatif à certaines conditions de délivrance du permis de construction).
- La Loi sur la fiscalité municipale prévoit certaines exceptions, dont un terrain qui comporte une exploitation agricole, une vocation forestière enregistrée, une emprise de chemin de fer ou une emprise de lignes aériennes de transmission d'énergie électrique

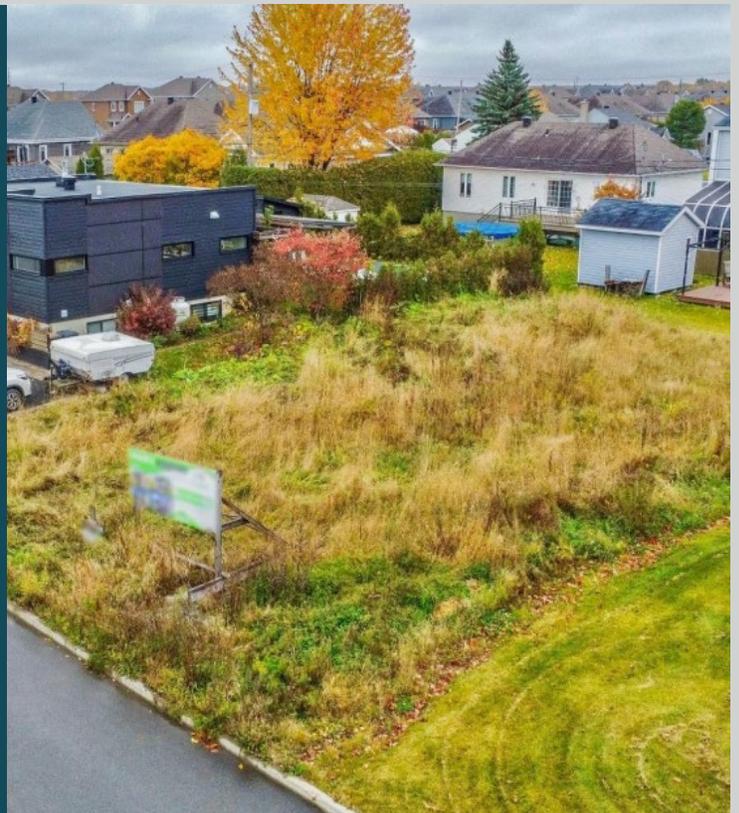


DOCUMENTS ET EXEMPLES INSPIRANTS

La Ville de Lévis a adopté depuis 2017 une nouvelle catégorie de taxation, soit un terrain vague desservi. En 2021, selon sa réglementation, cette catégorie d'immeuble a un taux de taxation deux fois plus élevé qu'un immeuble résidentiel ou résiduel.

Le guide [Régime d'impôt foncier à taux variés du MAMH](#) fournit plusieurs pistes de réflexion sur la modulation des taxes foncières.

Un [jugement du 16 décembre 2019](#) détermine le moment où la mention « terrain vague desservi » doit être retirée après le début de travaux.



OUTIL I. STRATÉGIE FONCIÈRE MUNICIPALE



L'élaboration d'une stratégie foncière et immobilière municipale peut être un outil pour favoriser et stimuler le développement résidentiel. Pour assurer une variété de typologies et de tenures, la stratégie foncière devrait favoriser en priorité les projets de logements sociaux, puis les projets de logements abordables, les projets de logements locatifs, et finalement, les projets en propriété privée.

La municipalité devrait établir sa stratégie foncière en fonction de différents critères (capacité financière, terrains déjà en sa possession, acceptabilité sociale, etc.)

La stratégie foncière se divise en deux grandes catégories d'actions :

- Réserve foncière et acquisition de terrains par différents mécanismes
- Aliénation et échange de terrains

OUTIL I.1. RÉSERVE FONCIÈRE ET ACQUISITION DE TERRAINS

À travers différentes opérations immobilières et foncières, la municipalité peut procéder à l'acquisition de terrains et d'immeubles et se constituer des réserves foncières. Parmi les mesures à sa disposition, on compte les suivantes :

- Réserves foncières aux fins publiques
- Acquisition en gré à gré
- Acquisition d'immeuble au centre-ville
- Acquisition par la municipalité d'un terrain lors de la vente pour non-paiement de taxes
- Contribution aux fins de parcs
- Expropriation
- Droit de préemption

OUTIL I.1.A. ACQUISITION D'IMMEUBLES AU CENTRE-VILLE

En vertu de ses pouvoirs en matière d'acquisition et de cession de bâtiments et de terrains, la municipalité peut faire l'acquisition d'immeubles dans son centre-ville s'il fait l'objet d'un PPU. Cette approche permet de favoriser la réalisation de projets publics et, dans certains cas, de projets privés. La municipalité peut également faire l'acquisition de terrains en vue de réaliser du logement abordable.

À garder en tête !

- Les terrains doivent être listés dans un PPU (Outil C).
- La plupart des municipalités préfèrent financer leurs acquisitions de terrains à long terme, par exemple sur une période d'amortissement de 20 ans. Elles contractent alors des emprunts

ou émettent des obligations sur les marchés financiers. Les acquisitions sont inscrites au Programme triennal d'immobilisations (PTI).

- *L'immeuble acquis dans le cadre d'un programme d'acquisition d'immeubles au centre-ville devra être aliéné à titre onéreux.*



OUTIL I.1.B. DROIT DE PRÉEMPTION

En se basant sur sa vision en habitation, la municipalité peut cibler certains immeubles ou terrains privés qui joueraient un rôle de premier plan dans la réalisation de ses objectifs. En utilisant son droit de préemption, la municipalité peut acquérir en priorité sur tout autre acheteur un immeuble ou terrain qu'elle a préalablement déterminé sur son territoire.

À garder en tête !

- *Le droit de préemption nécessite que la municipalité dispose de la capacité d'emprunt ou des sommes pour acheter l'immeuble ou le terrain au prix du marché (selon l'offre d'achat accepté du propriétaire).*
- *La municipalité doit déterminer par règlement le territoire sur lequel le droit de préemption peut être exercé et les fins municipales auxquelles des immeubles peuvent être ainsi acquis (p. ex. : logement social ou abordable,*

habitation, parc, transport en commun, patrimoine, loisir, etc.).

- *Pour qu'un immeuble soit visé, la municipalité doit notifier au propriétaire un avis d'assujettissement qui doit identifier l'immeuble et décrire les fins pour lesquelles il pourra être acquis. Il doit par la suite être publié au registre foncier. Cet avis est valable pour une période de 10 ans à compter de son inscription au registre foncier.*



DOCUMENTS ET EXEMPLES INSPIRANTS

Le schéma [Déroulement du processus associé à l'exercice du droit de préemption par un organisme municipal](#) présente sommairement le fonctionnement du droit de préemption.

L'UMQ propose un [webinaire](#) à l'attention des municipalités portant sur le droit de préemption.

Initiative lanadoise à suivre

Afin d'avoir un contrôle sur trois secteurs névralgiques de son territoire, la Ville de Terrebonne a [adopté un règlement pour pouvoir exercer son droit de préemption](#). À titre d'exemple, dans le Vieux-Terrebonne, les immeubles de l'îlot de la Globe Shoe et l'église Saint-Louis-de-France et son presbytère ont été ciblés et seront acquis à des fins municipales d'infrastructures ou d'équipement collectif, de conservation d'immeuble d'intérêt patrimonial, de logement social, communautaire ou abordable et d'habitation. Alors que la Ville vient de subventionner des travaux sur l'église, cette stratégie assure un droit de regard si l'église venait à être vendue.



OUTIL I.2. ALIÉNATION OU ÉCHANGE DE TERRAINS

En fonction de sa réserve foncière, la municipalité peut prendre plusieurs mesures pour assurer la réalisation de projets d'habitation ou pour améliorer le milieu de vie. En élaborant une stratégie foncière cohérente, la municipalité détermine les terrains prioritaires à aliéner pour stimuler la construction résidentielle ou de services améliorant la qualité de vie, le type de projets à privilégier, la capacité juridique, l'échéancier de réalisation, les conditions d'aliénation, etc. Parmi les mesures à sa disposition, on compte notamment :

- Échange de terrain;
- Emphytéose;
- Vente de terrain (à prix réduit ou à plein prix);
- Appel à projets.

Pour stimuler la construction de logements sociaux, la municipalité peut céder gratuitement ou à prix réduit à un immeuble provenant de sa réserve foncière à son office d'habitation ou à un OBNL.

OUTIL I.2.A. APPEL À PROJETS

Pour trouver le bon partenaire de projet, la municipalité propriétaire d'un terrain peut avoir recours à un appel à projets (ou appel à propositions). Le processus vise à vendre le terrain au promoteur non pas le plus offrant, mais qui propose le projet le plus intéressant pour la municipalité. Cet appel à propositions peut viser par exemple à atténuer la pénurie de logements sur le territoire ou à diversifier le type de logements offerts.

L'appel à projets est idéalement basé sur des critères d'évaluation bien définis, de manière à ce que les soumissionnaires répondent le mieux possible aux attentes et que le projet retenu convienne aux besoins de la communauté.

À la suite de l'appel à propositions, la municipalité vend au promoteur retenu le terrain à un prix fixé au préalable. La valeur peut être déterminée par un évaluateur agréé.

À garder en tête !

- *L'appel à projets doit être créé en concordance avec la vision de la municipalité, et porter sur un ou plusieurs terrains qu'elle possède.*
- *Dans les dernières années, plusieurs appels de projets réalisés au Québec ont eu des résultats mitigés, notamment en raison d'exigences trop élevées par rapport au marché. Pour assurer le succès du processus, les exigences doivent être équilibrées.*



DOCUMENTS ET EXEMPLES INSPIRANTS

En 2022, la Ville de La Malbaie a proposé un [appel de proposition](#) afin d'atténuer la pénurie de logements sur son territoire. Elle met à disposition un terrain situé au centre-ville et pouvant accueillir un immeuble à logements, au prix fixé par un évaluateur agréé. Elle offre aussi un crédit de taxes applicables sur cinq ans. Les propositions sont évaluées selon les critères suivants : les délais de construction, de mise en place et de réalisation du projet, le nombre de logements créés et la clientèle visée, le nombre d'emplois créés, la valeur d'imposition potentielle ; la capacité financière et l'expérience du soumissionnaire dans des projets similaires et l'écoresponsabilité du projet et l'harmonie avec son environnement. Il est à noter que l'appel à propositions n'a pas porté ses fruits.



En 2021, la Ville de Sainte-Thérèse a fin un [don de terrain](#) à l'[office d'habitation de Térése-De Blainville](#), afin de permettre la construction d'une quarantaine de logements s'adressant aux personnes seules autonomes de moins de 65 ans. Le projet sera réalisé dans le cadre du programme AccèsLogis Québec et les citoyens de Sainte-Thérèse seront priorisés dans la sélection des occupants. Ce don est également une façon d'apporter une aide précieuse à l'office municipal d'habitation (OMH) qui, en vertu de la loi 67, peut acquérir, construire et rénover des immeubles d'habitation.

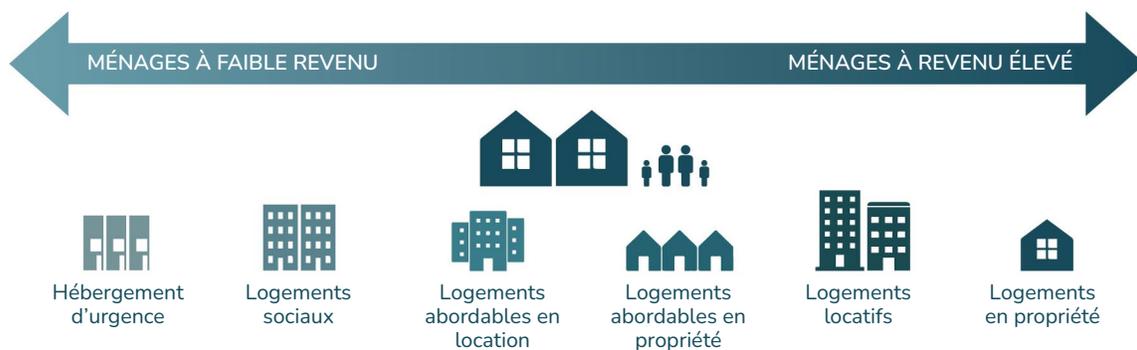


Pour un continuum du logement



Pour assurer un parc de logements diversifié qui réponde à l'ensemble des besoins de sa population, une municipalité est invitée à mettre de l'avant une variété de logements. Ce continuum de logement assure une plus grande résilience économique pour les ménages et une mixité durable.

Lois du marché obligent, les efforts déployés par la municipalité pour le développement de logements s'adressant aux ménages à faible revenu devraient toujours être plus avantageux que pour les autres catégories de logements.



QU'EST-CE QUE LE LOGEMENT SOCIAL ?

Le logement social, dont la construction bénéficie d'une subvention à la pierre, n'est pas explicitement défini dans la législation québécoise, mais le terme fait généralement référence à un logement construit grâce à une subvention d'un programme de logement social et communautaire du gouvernement du Québec, via la SHQ, ou du Canada. Il s'adresse principalement à des ménages à faible revenu.

On retrouve principalement trois types de logement social :

- **Habitation à loyer modéré (HLM)**
Habitation publique subventionnée à 100 % (en aide à la personne) et généralement gérée par les OMH. Le programme de HLM n'est plus en vigueur au Canada pour financer la construction.

À l'heure actuelle, le programme officiel permettant le logement social au Québec est le programme AccèsLogis de la SHQ. Il permet de financer principalement des coopératives et des OSBL en habitation.

- **Coopérative d'habitation**
Habitation collective dont les membres sont locataires, subventionnée à 50 % (en aide à la personne). Les municipalités doivent également contribuer à 15 % du projet.
- **Organisme sans but lucratif (OSBL)**
Habitation collective subventionnée à 50 %, mais pouvant être subventionnée à 100 % (en aide à la personne), qui accueille souvent des personnes avec des besoins particuliers (toxicomanie, itinérance, etc.). Les municipalités doivent également contribuer de 0 à 15 % au projet, selon le type de projet.

QU'EST-CE QUE LE LOGEMENT ABORDABLE ?

En général, le logement abordable se définit comme un logement qu'on peut obtenir plus facilement – par rapport aux standards du marché – et qui s'adresse à des ménages à revenu modeste et moyen. Deux approches principales permettent de le définir :

- Le taux d'effort du ménage, c'est-à-dire la proportion du revenu brut du ménage alloué aux frais de logement (loyer ou paiement d'hypothèque).
- Le rapport au coût sur le marché.

Selon la Société canadienne de loyer et d'hypothèque (SCHL), un logement est abordable s'il coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage. Cette définition est néanmoins difficile à mettre de l'avant dans la réglementation, car elle nécessite de connaître à la fois le revenu du ménage et les frais d'habitation du ménage. Aussi, la majorité des programmes pour le logement abordable définissent le logement abordable par le loyer, qui doit correspondre à 80 % à 95 % du loyer médian de la région. Or, si le loyer médian est déjà très élevé, le loyer d'un logement abordable peut ne pas être accessible pour un ménage à faible revenu. La définition du logement abordable joue ainsi un rôle important !

Plusieurs approches peuvent être considérées dans la définition du logement abordable selon l'action ou l'outil utilisé. Voici quelques aspects à prendre en compte :

- Selon l'usage.
Par leur usage, certains types de logement sont voués à offrir une abordabilité. C'est notamment le cas des maisons de chambres et de l'habitation collective.
- Selon la tenure.
En utilisant les types de propriétaires, tels que « OSBL » ou « OMH », les logements seront gérés par des organismes qui ne visent pas le profit, assurant ainsi une certaine abordabilité. Les nouveaux modèles non spéculatifs présentés ci-contre sont d'autres exemples à considérer.



Il est à noter que les logements sociaux qui ne sont pas subventionnés à l'aide du Programme supplémentaire au loyer (PSL) - qui est considéré comme une aide à la personne - peuvent être considérés comme du logement abordable.

- Selon le loyer par rapport au marché.
Cette approche est utilisée dans le cadre de plusieurs programmes, notamment AccèsLogis Québec et le fonds national de co-investissement de la SCHL. Il nécessite néanmoins d'avoir un territoire de référence et idéalement une durée dans le temps.
- Selon le programme gouvernemental obtenu.
Plusieurs programmes de financement provinciaux et fédéraux financent la construction de logements abordables. En bénéficiant de ces programmes, la totalité ou une partie des logements peuvent être considérés comme abordables.

Place à l'innovation en matière de logements abordables!

Pour répondre à ces enjeux, partout au Québec, on explore de nouveaux modèles non spéculatifs qui offrent de véritables options abordables durables. En voici quelques exemples :

| MODÈLE NON SPÉCULATIF | DESCRIPTION | EXEMPLES QUÉBÉCOIS |
|---|--|--|
| Fiducie d'utilité sociale | Une fiducie d'utilité sociale (FUS) est un bien affecté à une vocation d'intérêt général plutôt qu'au bénéfice d'un propriétaire. La FUS offre l'avantage de sceller la vocation d'un bien foncier de manière possiblement perpétuelle, donc de placer l'usage commun avant le bénéfice privé. | Il n'y a pas de FUS en habitation au Québec pour l'instant. Le TIESS a cependant élaboré un guide inspirant sur la question. |
| Société immobilière à but non lucratif | Il s'agit de propriétaires développeurs d'habitation à but non lucratif. Ils ont souvent des parcs immobiliers de logements abordables et peuvent développer de nouvelles habitations. | Interloge Corporation Mainbourg SOLIDES UTILE (logement étudiant abordable) |
| Propriétés à capitalisation partagées | Les propriétés à capitalisation partagées sont un modèle où un soutien financier à l'achat d'une propriété géré par un OBNL est proposé en échange d'une portion de la plus-value lors de la revente, ce qui assure une protection sur la spéculation foncière. | Vivacité Foncier solidaire |
| Coopératives de propriétaires | Il s'agit d'une coopérative d'habitation détenue par des propriétaires. Le prix de revente est néanmoins régulé en bas du prix du marché. | Projet pilote Coop de propriétaires |
| Cohabitats (habitat participatif) | Le cohabitat est une forme de communauté intentionnelle réunissant plusieurs ménages qui ont décidé de mettre des ressources en commun. Il peut adopter une architecture particulière et prendre différentes formes légales. Le cohabitat n'est pas obligatoirement non spéculatif. | Village urbain Nidazo Cohabitat Québec |



Exemples inspirants



EXEMPLE INSPIRANT 1**Les UHA de Sainte-Catherine**

Face à l'augmentation de la pression immobilière, la Ville de Sainte-Catherine s'est interrogée sur différentes façons de densifier son territoire. Les possibilités qu'offrent les UHA lui ont paru particulièrement intéressantes. En plus de s'inscrire dans les objectifs édictés dans sa Politique de développement durable, les UHA répondent aux besoins d'abordabilité des logements, d'accessibilité à la propriété et de développement social et culturel, tout en favorisant la vitalité des quartiers.

Bien que des dispositions de la réglementation encadraient déjà les logements supplémentaires, elles étaient contraignantes et peu adaptées. Pour assurer une meilleure adéquation entre sa vision et ses outils réglementaires, la municipalité a mené un processus de simplification de la réglementation. L'ensemble du règlement de zonage a été analysé pour retirer les aspects contraignants. Désormais, les UHA sont permises sur l'ensemble du territoire pour l'usage unifamilial. De plus, des critères ont été ajoutés :

- Les UHA attachées ou détachées sont acceptées.
- La superficie maximale est de 40 % de celui du bâtiment principal.
- Une case de stationnement supplémentaire est exigée.
- Le logement doit être adaptable pour les personnes à mobilité réduite.
- Le télétravail est le seul usage supplémentaire permis.

Pour en savoir plus :

<https://www.ecohabitation.com/guides/3611/construire-sur-la-ville-ste-catherine-opportunit%C3%A9-unites-d-habitation-accessoires-uha-quebec/>



En parallèle, pour encadrer l'intégration harmonieuse avec les bâtiments principaux et le contexte, un règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) a été mis en place.

EXEMPLE INSPIRANT 2



Le Petit quartier de Sherbrooke

Le Petit quartier situé dans l'arrondissement Fleurimont, à Sherbrooke, est un projet de coopératives de propriétaires de quartier de mini-maisons. Il regroupe 73 mini-maisons d'environ 500 à 700 pieds carrés et inclut des espaces partagés, dont un bâtiment communautaire, une piscine, un grand jardin et cinq cabanons communs. Les maisons reposent sur des dalles chauffantes et sont connectées aux réseaux d'aqueduc et d'égout. Selon les options choisies, le coût varie d'environ 150 000 \$ à 200 000 \$ et vise à être 25 % sous le prix du marché.

Le concept est inspiré des *Pocket Neighborhood* de Ross Chapin articulant des îlots d'habitations autour d'un parc commun : les stationnements sont situés en retrait et il sera possible de se déplacer à travers un réseau de sentiers pour encourager le transport actif. L'aménagement du quartier de mini-maisons permet également de conserver six hectares de boisé.

Après cinq ans de planification, la coopérative aimerait commencer la construction au printemps 2023 pour une livraison en 2024.



Pour en savoir plus :

<https://petitquartiersherbrooke.com/>

EXEMPLE INSPIRANT 3

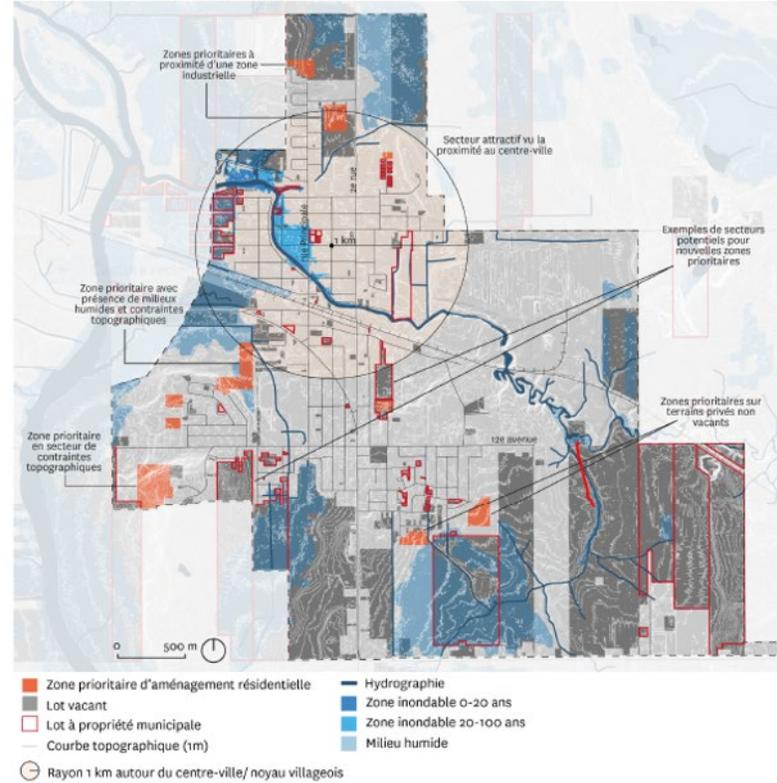


Stratégie de développement résidentiel de la Ville de La Sarre

En 2022, la Ville de La Sarre a entrepris un processus pour se doter d'une stratégie de développement résidentiel. Afin de bien saisir l'identité du milieu et les besoins en logements, un portrait du milieu a été réalisé en se basant sur les divers documents de planification et la réglementation à l'échelle régionale et locale, des rapports de consultations de la Ville, les tendances et le rythme du développement, ainsi que les tendances sociodémographiques. Différents intervenants ont été rencontrés, tels que des entrepreneurs locaux, des représentants de la Chambre de commerce et d'industrie d'Abitibi-Ouest ainsi que du Centre intégré de santé et de services sociaux de l'Abitibi-Témiscamingue. En parallèle, les conditions de développement (contraintes environnementales et capacité des infrastructures municipales) ont été analysées en fonction des terrains vacants, pour déterminer des potentiels de développement.

À la suite de ce portrait, quatre grandes orientations ont été élaborées dans le cadre de la stratégie de développement résidentiel. Un plan d'action regroupant des pistes de solutions (réglementaire, programme ou autres) ainsi qu'un échéancier pour outiller la Ville dans ses futures actions a également été établi.

Carte 6 : Synthèse des conditions de développement



EXEMPLE INSPIRANT 4



La consolidation de Saint-Elzéar dans la MRC de la Nouvelle-Beauce

Alors que la municipalité de Saint-Elzéar révisé son Schéma, la pression démographique la pousse à explorer différentes avenues pour consolider son périmètre urbain. Une évaluation du potentiel de densification du périmètre d'urbanisation tridimensionnelle a été réalisée et a permis d'estimer la possibilité d'ajouter 340 nouveaux logements au périmètre d'urbanisation

Cette analyse a permis d'apporter les modifications réglementaires nécessaires à la réalisation de cette vision. Dans un premier temps, le règlement de lotissement a été modifié pour permettre des surfaces de terrains résidentiels de 540 m² à 700 m², comparativement à des terrains résidentiels de 930 m². Le frontage maximal a également été réduit de 30 m à 22 m, et les marges de recul ont été réduites. Le règlement de zonage a également été revu pour augmenter le nombre d'étages permis.

En parallèle, la Ville veut se porter acquéreur de bandes riveraines d'un cours d'eau situé dans un nouvel ensemble résidentiel pour y aménager un parc linéaire. Ainsi, en contrepartie de terrains privés plus petits, la municipalité offre des espaces publics bien situés et bien conçus.



Pour en savoir plus :

<https://centdegres.ca/ressources/collectivites-viables-saint-elzear-reecrit-ses-regles-d-amenagement-pour-mieux-occuper-le-territoire-villageois>

EXEMPLE INSPIRANT 5



Coopérative du rang 13 à Saint-Camille, en Estrie

Dans la petite municipalité agricole de 500 habitants en Estrie, la crainte de perdre des services de proximité, dont l'école primaire, a incité la collectivité à s'attaquer de front à sa revitalisation et à l'attraction de nouveaux ménages. En collaboration avec un propriétaire foncier, un terrain de 121 hectares a été loti en 25 terrains de 2 à 8 hectares que la Municipalité et ses partenaires ont mis en vente à prix abordables. Les conditions d'achat prévoient l'adhésion à la coopérative du rang 13, la construction d'une résidence principale dans les cinq ans suivant l'achat et le démarrage d'un projet agricole ou forestier.

Au total, ce sont 25 familles qui se sont implantées dans la municipalité de Saint-Camille et qui ont engendré plus de 3,5 millions de dollars en investissement.



Pour en savoir plus :

[https://collectivitesviables.org/etudes-de-cas/saint-camille%20-%20des-initiatives-nourricieres.aspx#:~:text=de%20Saint%2DCamille.-,Les%20fermettes%20du%20Rang%2013,et%20collab.%2C%202015\).](https://collectivitesviables.org/etudes-de-cas/saint-camille%20-%20des-initiatives-nourricieres.aspx#:~:text=de%20Saint%2DCamille.-,Les%20fermettes%20du%20Rang%2013,et%20collab.%2C%202015).)

EXEMPLE INSPIRANT 6



Le Quartier Artisan de Lac-Mégantic

Dans le cadre d'un projet de relance économique et culturelle, la Ville de Lac-Mégantic propose la création du Quartier Artisan dans l'ancien secteur ouvrier Fatima. À l'aide d'un programme d'attraction piloté par l'organisme Quartier Artisan et en partenariat avec Vivacité, le projet vise à favoriser l'accès à la propriété pour des artisans qui désirent s'établir à Lac-Mégantic et y développer leur entreprise.

En se basant sur le principe de la propriété à capitalisation partagée, la Ville offre un programme d'attraction via un soutien financier aux artisans qui prend la forme d'un prêt servant de mise de fonds à l'achat d'une propriété à Lac-Mégantic dans le quartier désigné, et à sa rénovation. Le prêt correspond à 25 % du coût total de la propriété visée, jusqu'à un maximum de 37 500 \$ par propriété. À la revente, les mises de fonds seront récupérées et la plus-value sera partagée pour assurer l'abordabilité à long terme des propriétés.

De plus, un accès à des services spécifiques pour les artisans et un programme spécifique d'accompagnement des artisans entrepreneurs dans la région ont été mis en place.

Le soutien financier a été adopté par la Ville de Lac-Mégantic en vertu de l'article 92 de la *Loi sur les compétences municipales*, qui autorise les municipalités à adopter un programme de subventions pour les artistes professionnels.

Pour en savoir plus :

<https://www.quartierartisan.com/a-propos/>



EXEMPLE INSPIRANT 7

**La Politique de développement social de Terrebonne et les pôles sociaux**

Dans les dernières années, la Ville de Terrebonne a mis de l'avant plusieurs initiatives pour créer des milieux de vie de qualité et pour traiter des enjeux de l'habitation. À travers sa Politique de développement social, la Ville de Terrebonne a élaboré une vision en habitation qui s'inscrit dans une réflexion plus large de développement social. Forte de cette initiative, elle a mis en place un chantier de l'habitation. Son mandat est de structurer les actions de la Ville en matière de logements sociaux, communautaires et abordables. Pour mener ses réflexions plus loin, Terrebonne a prévu se doter d'une Politique de l'habitation, une démarche qui devrait commencer en 2024.

En parallèle, pour créer des milieux de vie mixtes et résilients, la Ville développe des pôles sociaux qui regroupent différents services sociaux et communautaires. Après le Pôle Saint-Charles, qui inclut un CPE et deux organismes communautaires, la Ville travaille sur le Pôle des Tilleuls, qui accueillera le CPE Bourgeons-Soleil et un projet de 43 unités de logements sociaux volet 3, sur lequel travaille actuellement l'Office municipal de Lanaudière Sud.

**Pour en savoir plus :**

<https://www.ville.terrebonne.qc.ca/developpementsocial>

Pour aller plus loin

Plusieurs autres sources en matière d'habitation sont disponibles :

- La [Boîte à outils sur l'habitation pour des milieux de vie dynamiques et innovants](#) de la MRC Brome-Missisquoi (2020) regroupe plusieurs outils et stratégies à adopter par les municipalités, présentés de façon dynamique et claire.
- Le [Répertoire des bonnes pratiques – Le rôle des municipalités dans le développement du logement social et abordable](#) de la Communauté métropolitaine de Montréal (2012) propose des outils et des exemples de projets innovants dans le développement de logement social et abordable.
- Le [Guide municipal en matière d'habitation – À l'intention des municipalités de la MRC du Haut-Saint-François](#) (2022) regroupe plusieurs approches en habitation pour les municipalités.
- Le document [Planifier une offre résidentielle saine et accessible](#) de l'INSPQ aborde les enjeux de l'offre résidentielle et de sa planification.
- Le guide [La prise de décision en urbanisme – Habitation et rénovation résidentielle](#) fait un survol des pouvoirs en matière d'habitation des municipalités.
- Le document [Solutions de la SCHL et bonnes pratiques municipales](#) propose des outils pour répondre aux enjeux en habitation.
- Le [Sommet de l'habitation 2022](#) organisé par les villes de Laval et Longueuil est disponible en ligne. Plusieurs intervenants du milieu de l'habitation y proposent des réflexions et idées.
- Le document [Portes Ouvertes – Pour une sortie de crise durable en habitation](#) de Vivre en Ville aborde les mécanismes et des conséquences de la crise de l'habitation, cible les parties prenantes de la crise de l'habitation et propose des solutions pour atteindre l'abordabilité dans le marché de l'habitation.

Sur l'hébergement touristique de courte durée et Airbnb

L'UMQ a mis à la disposition des municipalités un [guide d'aide à la prise de décision](#) pour les accompagner dans l'encadrement municipal en matière d'hébergement touristique.

Soulignons que les dispositions récemment introduites à la loi pour interdire, dans une zone, l'usage d'hébergement touristique dans une résidence principale demeurent. Les municipalités doivent toujours adapter leur réglementation en suivant une procédure particulière si elles souhaitent interdire cet usage. Les municipalités ont **jusqu'au 25 mars 2023** pour adapter leur cadre réglementaire en matière d'hébergement touristique dans une résidence principale, puisque la réglementation présentement en vigueur deviendra inopérante à cette date si une modification n'a pas été adoptée conformément à cette procédure particulière.

Source : UMQ

Sur les enjeux d'entretien et de salubrité

Action-Logement Lanaudière élabore actuellement une boîte à outils portant sur les enjeux d'entretien et de salubrité. Elle sera bientôt disponible en ligne.

Pour mieux connaître les ressources en habitation communautaire de Lanaudière

Initiative de la Table des partenaires du développement social de Lanaudière, le [répertoire des ressources en habitation communautaire de Lanaudière](#) mis à jour en 2018 présente les organismes en habitation sociale et communautaire des six MRC de la région, les organisations régionales et nationales, les services régionaux et les programmes gouvernementaux.

Pour se renseigner sur les programmes de financement qui existent pour le logement social et abordable

Le [Groupe de ressources techniques \(GRT\) Habeo](#) est l'organisme mandataire de la région de Lanaudière qui peut promouvoir, élaborer et mettre en œuvre des projets d'habitation dans le cadre des programmes de la SHQ. Il peut également fournir des informations sur les différents programmes fédéraux en matière de logements abordables et fournir du soutien technique.

Autres références

- APCIQ. (2022). [FSMI - Le baromètre APCIQ - 4e trimestre 2021 - Province de Québec. et APCIQ. 2022. FSMI - Le baromètre APCIQ - 4e trimestre 2021 - Région métropolitaine de Montréal.](#)
- ISQ. (2022). [Fiches démographiques - Les régions administratives du Québec en 2021.](#)
- ISQ. (25 juillet 2022). [Nombre de ménages privés, scénario Référence A2022, régions administratives du Québec, 2021-2041.](#) Tableau de données.
- ISQ. (13 janvier 2022). [Entrants, sortants, solde migratoire interne et taux correspondants, MRC du Québec \(classées par régions administratives\), 2001-2002 à 2020-2021.](#) Tableau de données.
- ISQ. (13 janvier 2022). [Solde migratoire et taux net de migration interne, MRC du Québec \(classées par régions administratives\), 2001-2002 à 2020-2021.](#) Tableau de données.
- MAMH. (18 septembre 2018). [Guide La prise de décision en urbanisme.](#)
- MAMH. (30 mai 2022). [Pouvoirs des municipalités en matière d'habitation](#), Muni-Express, no 9.
- MAMROT. (26 juin 2017). [Projet de loi no 122 — Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs](#), Muni-Express, no 6.
- SCHL. (31 mars 2018). [À propos du logement abordable au Canada.](#)
- SCHL. [Portail de l'information sur le marché de l'habitation.](#)
- Statistique Canada. (2022). [Recensement 2021 - Lanaudière.](#)
- Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, RLRQ c A-19.1
- Loi sur les compétences municipales, RLRQ c C-47.1
- Loi modifiant la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités, la Loi sur l'éthique et la déontologie en matière municipale et diverses dispositions législatives, LQ 2021, c 31

Liste des images

Image page couverture. Ville de Joliette. *MRC de Joliette*. <https://mrcjoliette.qc.ca/municipalite/joliette/>

Image p.8. Saint-Jacques, MRC Montcalm. *Table des partenaires du développement social de Lanaudière*.

Image p.11. MRC de la Côte-de-Gaspé. <https://www.cotedegaspé.ca/post/plan-action-habitation>

Image p.14. Joliette. *Benoît Dupont. Table des partenaires du développement social de Lanaudière*.

Image p.17. Importants enjeux d'approvisionnement en eau potable à Saint-Lin-Laurentides. *Journal de Montréal*. <https://www.journaldemontreal.com/2022/05/17/important-enjeu-dapprovisionnement-en-eau-potable-a-saint-lin-laurentides>

Image p.18. Résultat rapport de consultation phase 1. <https://citoyen.mascouche.ca/consultation/projets/projet-urbanisme>

Image p.19. Saint-Bruno se densifiera... loin de son centre-ville. *La Presse*. <https://www.lapresse.ca/actualites/grand-montreal/2022-05-18/saint-bruno-se-densifiera-loin-de-son-centre-ville.php>

Image p.20. Noyau villageois de Mascouche. *Martin Métivier. Table des partenaires du développement social de Lanaudière*.

Image p.26. Joliette. *Mélanie Émond. Table des partenaires du développement social de Lanaudière*.

Image p.28. Unités d'habitation accessoires : Comblent les vides. *Ordre des architectes du Québec*. <https://www.oaq.com/article-magazine/unites-dhabitation-accessoires-comblent-les-vides/>

Image p.29. Mini-maison. *Cabane*. <http://minicabane.com/>

Image p.31. La banlieue, un mal nécessaire pour les Y. *Conseiller*. <https://www.conseiller.ca/nouvelles/economie/la-banlieue-un-mal-necessaire-pour-les-y/>

Image p.32. Hiérarchisation des unités de paysage (Extrait de l'étude de caractérisation – analyse des unités de paysage – centre-ville de Saint-Hyacinthe. Bergeron Gagnon inc., 2013). *PPU du centre-ville de Saint-Hyacinthe*. https://www.st-hyacinthe.ca/medias/reglementation/PPU-CV/Saint-Hyacinthe_PPU_centre-ville_diagnostic-vision-annexe.pdf

Image p.33. Plan d'ensemble Option 1. *Programme particulier d'urbanisme du centre-ville de Sainte-Thérèse*. <https://www.sainte-therese.ca/fichiersUsagers/fichiers/PPU-du-centre-ville-Sainte-Theresea.pdf>

Image p.34. Centre-Ville de Longueuil. <https://investir.longueuil.quebec/fr/secteurs-de-developpement>

Image p.38. La Ville de Saint-Bruno-de-Montarville. *Le Versant*. <https://www.versants.com/saint-bruno-adhere-au-projet/>

Image p.39. 382 Rue du Limousin, Lévis. *Remax*. <https://www.remax-quebec.com/fr/terrain-a-vendre/382-rue-du-limousin-levis-desjardins-pintendre-17960083.rmx>

Image p.40. Ville de Joliette. https://mrcjoliette.qc.ca/municipalite/joliette/Image_p.43

Image p.41. Ville de Terrebonne. *Info Lanaudière*. <https://infolanaudiere.ca/droit-de-preemption-terrebonne-adopte-un-reglement/>

Image p.43. Projet de logements sur la rue John-Nairne : la Ville de La Malbaie se laisse plus de temps. *CIHOFM*. <https://cihofm.com/news/projet-de-logements-sur-la-rue-john-nairne-la-ville-de-la-malbaie-se-laisse-plus-de-temps/>

Image p.43. *Ville de Sainte-Thérèse*. Répérée dans : Sainte-Thérèse fera don d'un terrain pour construire des logements sociaux abordables. *L'écho de la Rive Nord*. <https://www.lechodelarivenord.ca/actualites/societe/431052/sainte-therese-fera-dun-terrain-pour-construire-des-logements-sociaux-abordables>

Image p.44. Sainte-Mélanie. *Table des partenaires du développement social de Lanaudière*.

Image p.45. *Enclume*. Inspirée de la CMM. [Guide d'élaboration d'un règlement municipal visant à améliorer l'offre de logement social, abordable ou familial](#)

Image p.46. Logement étudiant - La Note des Bois. Rayside Labossière/UTILE. Repérée dans : Le Fonds d'innovation pour le logement abordable : un soutien à la prochaine génération de logements. *Les Affaires*. <https://www.lesaffaires.com/dossiers-partenaires/strategie-nationale-sur-le-logement-au-canada/le-fonds-dinnovation-pour-le-logement-abordable--un-soutien-a-la-prochaine-generation-de-logements/609230>

Image p.51. Rivière Ville de Terrebonne. *Simon Laroche*. Table des partenaires du développement social de Lanaudière.

Image p.52. Typologies d'unités d'habitation accessoires, par l'Arpent. *Eco-Habitation*. <https://www.ecohabitation.com/guides/3611/construire-sur-la-ville-ste-catherine-opportunit-e-unites-d-habitation-accessoires-uha-quebec/>

Image p.53. Plan directeur du Petit quartier. <https://petitquartiersherbrooke.com/>

Image p.54. Synthèse des conditions de développement du périmètre urbain de La Sarre. *Enclume*, 2022

Images p.55. Potentiel de densification tridimensionnelle du périmètre urbain. *Vivre en Ville*, 2016. Rue principale de Saint-Elzéar. *Vivre en Ville*, 2018

Image p.55. Saint-Camille (Québec). *Corporation de développement socioéconomique de Saint-Camille*. <https://collectivitesviables.org/etudes-de-cas/saint-camille%C2%A0-des-initiatives-nourricieres.aspx>

Image p.55. Le Quartier artisan désormais accessible aux visiteurs. *La Tribune*. <https://www.latribune.ca/2022/06/18/le-quartier-artisan-dormais-accessible-aux-visiteurs-41089c3fc0af5aef6c838046e7a1380d>

Image p.57. Pôle social du Chemin Saint-Charles. *Ville de Terrebonne*. <https://www.ville.terrebonne.qc.ca/pole-st-charles>

La démarche

Démarche Lanaudaise visant l'amélioration des conditions de vie par la réussite éducative, la solidarité et l'inclusion sociale



TABLE DES PARTENAIRES
DU DÉVELOPPEMENT SOCIAL
DE LANAUDIÈRE