

Projet de loi n° 79

Loi édictant la Loi sur les contrats des organismes municipaux et modifiant
diverses dispositions principalement aux fins d'allègement du fardeau
administratif des organismes municipaux

Mémoire

**ALLÉGER VÉRITABLEMENT LE
FARDEAU ADMINISTRATIF
POUR DES MILIEUX DE VIE
COMPLETS ET ABORDABLES**

Mémoire présenté à la Commission de l'aménagement du territoire

Dans le cadre des consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 79

Décembre 2024



VIVRE EN VILLE
la voie des collectivités viables

MISSION

Vivre en Ville ouvre la voie aux nécessaires transformations du territoire et de nos milieux de vie.

Notre approche mise sur la sobriété, la proximité et le renforcement des solidarités pour soutenir l'épanouissement de tous et toutes, assurer la vitalité des collectivités, préserver la santé des écosystèmes et traverser les crises.

Depuis près de 30 ans, Vivre en Ville met l'audace, la rigueur et la collaboration au service de l'intérêt collectif. Combinant des compétences variées et complémentaires en aménagement, mobilité, alimentation, habitation et verdissement, son équipe propose des stratégies sensibles à chaque milieu et déclinées à toutes les échelles.

Organisation à but non lucratif, Vivre en Ville est reconnue tant pour sa contribution au débat public que pour ses nombreuses publications et ses activités de formation, de sensibilisation et d'accompagnement, menées partout au Québec.

CRÉDITS

RECHERCHE ET RÉDACTION

Antoine Chamberland, M. Sc. Géogr., conseiller – Aménagement du territoire

Heidi Comtois, M. Sc. Pol, conseillère – Affaires publiques

Laura Deronne, M. Urbanisme, conseillère – Habitation

Adam Mongrain, directeur – Habitation

Samuel Pagé-Plouffe, M. Sc. Pol, directeur – Affaires publiques et gouvernementales

Ines Zerrouki, candidate à la profession d'urbaniste, conseillère – Habitation

COORDINATION

Jeanne Robin, M. ATDR, directrice principale

Christian Savard, M. ATDR, directeur général



Table des matières

Sommaire des recommandations.....	4
Vers des milieux de vie plus complets et abordables.....	8
Allègements en aménagement du territoire et participation publique.....	9
Réduire des délais prévus par la LAU, sans affecter la qualité des processus de conformité.....	9
Travailler à la création d'un meilleur mécanisme pour examiner la conformité des règlements d'urbanisme.....	10
Superpouvoir dérogatoire pour les projets d'habitation mixte: déroger à la réglementation en urbanisme, mais pas à n'importe quel prix.....	11
Travailler à la réalisation d'un chantier sur la consultation et la participation publique en urbanisme.....	14
Pour un véritable allègement administratif favorable à l'abordabilité en habitation.....	16
Généraliser la densification de plein droit.....	16
Permettre systématiquement les unités d'habitation accessoires détachées.....	19
Faciliter l'utilisation du zonage différencié.....	20
Faciliter le contrôle de l'hébergement touristique afin de limiter la perte de logements.....	21
Gestion contractuelle des organismes municipaux.....	22
Améliorer les processus pour les sociétés de transport.....	22
Prendre en compte les critères sociaux et environnementaux pour un approvisionnement responsable.....	23
Des avancées intéressantes mais des lacunes qui restent à combler.....	26
Bibliographie.....	27



Sommaire des recommandations

Ce mémoire détaille une quinzaine de recommandations qui visent à intégrer à la Loi édictant la Loi sur les contrats des organismes municipaux et modifiant diverses dispositions principalement aux fins d'allègement du fardeau administratif des organismes municipaux quelques éléments essentiels pour favoriser la création de milieux de vie durables, qui répondent aux besoins fondamentaux des Québécoises et des Québécois.

Recommandation 1

Lancer des états généraux pour une sortie de crise durable en habitation.

Allègements en aménagement du territoire et participation publique

Recommandation 2

Aller de l'avant avec la réduction de 25 % du délai accordé à la ministre des Affaires municipales pour donner son avis sur la conformité d'une modification à un schéma d'aménagement et de développement (SAD) avec les orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT).

Recommandation 3

Maintenir un haut niveau d'exigence en matière de conformité avec les orientations gouvernementales dans le contexte de réduction des délais. À cet effet, s'assurer de disposer des ressources nécessaires à un processus de conformité efficace et complet.

Recommandation 4

Adopter les articles 12, 25, 33, 37 et 39 qui permettent d'abolir le recours par lesquels des personnes habiles à voter peuvent demander à la Commission municipale du Québec d'examiner la conformité d'un règlement d'urbanisme à un plan d'urbanisme tout en s'engageant à réfléchir à un nouveau mécanisme de vérification.

Recommandation 5

Monitorer étroitement les autorisations de projets immobiliers qui dérogent à la réglementation d'urbanisme et dont l'usage est principalement l'habitation.



Recommandation 6

Adopter l'article 81 permettant l'utilisation du pouvoir de dérogation avec les modifications suivantes afin que les projets soient constitués à 75 % de logements. [voir détails dans le texte]

Recommandation 7

Maintenir les exigences en matière de localisation des activités non résidentielles et respecter les principes de priorité à l'accessibilité et à la proximité, même dans le cas de l'utilisation du superpouvoir dérogatoire à la réglementation.

Recommandation 8

Aller de l'avant avec le lancement d'un chantier de travail en matière de consultation et d'approbation référendaire avec l'intention affirmée de répondre aux objectifs en matière d'habitation et de transition socioécologique tout en renforçant l'aspect démocratique des consultations en urbanisme.

Pour un véritable allègement administratif favorable à l'abordabilité en habitation

Recommandation 9

Autoriser de plein droit la densification, partout jusqu'à 3 étages, et jusqu'à 8 étages près du transport collectif structurant, sur la majorité du territoire des périmètres d'urbanisation.

Inviter les municipalités de participer à l'élaboration des modalités d'application de cet exercice de rehaussement des densités permises (*upzoning*).

Recommandation 10

Autoriser de plein droit les unités d'habitation accessoire détachées en répliquant l'article 94 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation pour ces types d'UHA, avec les adaptations nécessaires.



Recommandation 11

Permettre l'accès à la norme de remplacement sur la base de la qualité du demandeur (organisme à but non lucratif) et pas uniquement du projet, sans besoin de surveillance ou de contrôles additionnels pour assurer le caractère abordable des projets, tel qu'inscrit dans la mission de l'organisme.

Recommandation 12

Modifier l'article 145.35.6 al. 2 par. 2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin que ce paragraphe se lise comme suit :

2° le projet consiste en la construction d'unités de logement social ou d'unités de logement développées par un organisme à but non lucratif en habitation reconnu.

Recommandation 13

Ne plus assujettir la limitation de l'exploitation d'établissement de résidence principale à la procédure d'approbation référendaire particulière prévue à l'article 23 de la Loi sur l'hébergement touristique.

Gestion contractuelle des organismes municipaux

Recommandation 14

Adopter les articles portant sur le gestion contractuelle des organismes municipaux, assurer une vigie des pratiques d'octroi des contrats et ajuster les pouvoirs octroyés d'ici quelques années, au besoin.

Recommandation 15

Étudier rigoureusement les propositions de bonification au projet de loi proposées par l'ATUQ, qui concernent quatre domaines: le maintien des droits et responsabilités dont bénéficiaient les sociétés de transport, l'harmonisation avec la la Loi sur les contrats des organismes publics, l'harmonisation avec d'autres lois et l'inclusion d'EXO à son Conseil d'administration.



Recommandation 16

Clarifier l'objet de la nouvelle Loi sur les contrats des organismes municipaux afin d'y introduire des critères sociaux et environnementaux pour un approvisionnement responsable. [voir détails dans le texte]

Recommandation 17

Ajouter un paragraphe entre le paragraphe 2° et 3° du deuxième alinéa de l'article 8 de la LCOM, édicté par l'article 1 du projet de loi, qui se lirait :

« 3° priorisant l'acquisition responsable auprès d'entreprises d'économie sociale au sens de la Loi sur l'économie sociale (chapitre E-1.1.1) »



Vers des milieux de vie plus complets et abordables

Depuis près de 30 ans, Vivre en Ville met l'audace, la rigueur et la collaboration au service de l'intérêt collectif. Combinant des compétences variées et complémentaires en aménagement, mobilité, alimentation, habitation et verdissement, son équipe propose des stratégies sensibles à chaque milieu et déclinées à toutes les échelles, ouvrant ainsi la voie aux nécessaires transformations du territoire et de nos milieux de vie.

Organisation à but non lucratif, Vivre en Ville est reconnue tant pour sa contribution au débat public que pour ses nombreuses publications et ses activités de formation, de sensibilisation et d'accompagnement, menées partout au Québec.

Dans le cadre de sa mission de défense des droits collectifs, Vivre en Ville prend régulièrement position sur les enjeux de fond et d'actualité pour contribuer à faire évoluer les pratiques, les politiques publiques et les choix budgétaires vers un cadre plus favorable au développement de collectivités viables. C'est donc avec un grand intérêt que nous avons pris connaissance du projet de loi n°79, et nous remercions la Commission de nous donner l'occasion de présenter en personne nos recommandations.

Vivre en Ville appuie, avec quelques propositions d'ajustements, les dispositions du projet de loi qui concernent l'aménagement du territoire et la gestion contractuelle des organismes municipaux.

Toutefois, l'organisation s'inquiète cependant que, si utiles soient-elles, les mesures proposées demeurent insuffisantes à faire une véritable différence en matière d'aménagement et d'habitation. Nous recommandons donc une série de mesures d'allègement administratif pour contribuer plus fortement à l'abordabilité en habitation, en misant notamment sur la densification de plein droit, l'autorisation généralisée des unités d'habitation accessoires détachées, l'utilisation du zonage différencié et le contrôle de l'hébergement touristique. Nous appelons aussi à nouveau à la prudence concernant le superpouvoir de dérogation à la réglementation d'urbanisme pour construire des logements.

De plus, à l'instar du Regroupement pour une action concertée en habitation (RACH), qui rassemble une diversité d'acteurs de l'industrie, du milieu communautaire et des municipalités et dont Vivre en Ville est membre, nous recommandons de lancer des états généraux pour une sortie de crise durable en habitation. Cette démarche pourrait s'inspirer de l'initiative ayant mené, en Ontario, au rapport du Groupe d'étude sur le logement abordable, qui mettait à contribution les outils de planification territoriale pour renouer avec l'abordabilité sans toutefois accentuer l'empiètement sur les milieux naturels et agricoles.

Recommandation 1

Lancer des états généraux pour une sortie de crise durable en habitation.



Allègements en aménagement du territoire et participation publique

Le projet de loi introduit plusieurs allègements réglementaires en matière d'aménagement et d'urbanisme. Il réduit des délais prévus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), dont ceux accordés à la ministre des Affaires municipales et à d'autres organismes notamment dans le cadre d'un processus de modification d'un schéma d'aménagement et de développement. Il abolit les recours par lesquels des personnes habiles à voter peuvent demander à la Commission municipale du Québec (CMQ) d'examiner la conformité d'un règlement d'urbanisme à un plan d'urbanisme.

Il octroie également aux municipalités locales le pouvoir d'autoriser des projets immobiliers dont l'usage est principalement l'habitation et qui dérogent à la réglementation d'urbanisme, ce qui signifie que les projets « mixtes », qui inclut par exemple des espaces commerciaux ou de bureaux, pourront être accélérés par le « superpouvoir » de dérogation.

Réduire des délais prévus par la LAU, sans affecter la qualité des processus de conformité

La création d'unités d'habitation ne s'accomplit pas en un jour. Un projet de construction privé peut prendre 5 à 7 ans à se concrétiser, tandis qu'un projet public peut en prendre 8 à 10. L'effet de ces délais est délétère sur l'abordabilité; chaque semaine où des processus réglementaires complexes et opaques retardent la livraison d'un projet immobilier se traduit en augmentation de coûts qui sont bien sûr systématiquement refilés au consommateur. Il devient impératif d'augmenter la cadence pour décupler la productivité du secteur de l'habitation.

Lorsque interrogés sur l'infertilité du secteur de l'habitation, promoteurs et constructeurs s'entendent à pointer du doigt le fardeau réglementaire. Lourdeur des exigences, complexité des étapes du processus, imprévisibilité des décisions, confusion quant au fonctionnaire-ressource: les points de friction sont nombreux (Vivre en Ville, 2023).

Plus largement, les délais associés à la conformité constituent un irritant fréquemment relevé par les milieux affectés, pour tout type de projet (industriel, touristique, etc.). Un effort gouvernemental en ce sens contribuera assurément à rehausser l'adhésion au respect de la planification territoriale.

Vivre en Ville salue donc la réduction de 25 % du délai accordé à la ministre des Affaires municipales pour donner son avis sur la conformité des orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT) d'une modification à un schéma d'aménagement et de développement (SAD).

Recommandation 2

Aller de l'avant avec la réduction de 25 % du délai accordé à la ministre des Affaires municipales pour donner son avis sur la conformité d'une modification à un schéma d'aménagement et de développement (SAD) avec les orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT).



Ces délais existent néanmoins pour certaines raisons légitimes. Il est effectivement essentiel d'assurer la cohérence des documents de planification territoriale au Québec.

Suite à l'adoption de la Politique nationale d'architecture et d'aménagement du territoire (PNAAT), une aide de 21 M\$ sera versée aux MRC pour les soutenir et les aider à intégrer les nouvelles OGAT aux documents de planification, notamment pour la mise à jour des SAD (Le Devoir, 2024). Le maintien en poste au sein du ministère des Affaires municipales, des ressources humaines qui seront mobilisées pour accompagner cette mise à jour permettrait une rétention de l'expertise. La rétention de ces ressources serait un atout pour assurer l'efficacité et la rapidité du processus d'évaluation de conformité aux orientations gouvernementales, tout en maintenant un haut niveau d'exigence.

Recommandation 3

Maintenir un haut niveau d'exigence en matière de conformité avec les orientations gouvernementales dans le contexte de réduction des délais. À cet effet, s'assurer de disposer des ressources nécessaires à un processus de conformité efficace et complet.

Travailler à la création d'un meilleur mécanisme pour examiner la conformité des règlements d'urbanisme

Le projet de loi abolit les recours par lesquels des personnes habiles à voter peuvent demander à la Commission municipale du Québec d'examiner la conformité d'un règlement d'urbanisme à un plan d'urbanisme. En pratique, ce recours est peu utilisé et lorsqu'il l'est, il n'est pas utilisé correctement. En effet, il est plutôt fréquemment utilisé par des citoyens qui s'opposent politiquement à une modification de zonage et qui tentent de la bloquer par divers moyens. La conformité est donc rarement mesurée comme elle le devrait.

Compte tenu du caractère dysfonctionnel du mécanisme dans sa forme actuelle et de l'effet d'atténuation possible du phénomène du « pas dans ma cour » qui motive certains citoyens à utiliser ce recours, Vivre en Ville comprend que celui-ci soit aboli (La Presse, 2023), mais appelle tout de même à la prudence.

L'abolition du recours à la CMQ a tout de même pour effet de diminuer la portée des documents de planification. De manière générale, nous sommes pourtant d'avis qu'il faut renforcer l'obligation de tenir à jour les plans et d'assurer une cohérence entre le plan d'urbanisme et les règlements. Cette cohérence est au cœur des principes de la PNAAT. Rappelons également que l'article 0.1 de la LAU qui confère aux documents de planification, et en particulier au plan d'urbanisme, « un rôle prépondérant et fédérateur ». L'esprit de la réforme du cadre d'aménagement québécois, à travers la révision de la LAU et l'entrée en vigueur des nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire, est d'inciter nettement plus qu'auparavant à la conformité et à la mise à jour des documents de planification. Il faudra agir dans cet esprit à l'avenir.

Le plan d'urbanisme bénéficie par ailleurs d'une légitimité démocratique, parce qu'il fait l'objet de consultations publiques en bonne et due forme. Dans ce contexte, le chantier de travail en matière de consultation et d'approbation référendaire annoncé dans la Déclaration de réciprocité concernant le nouveau partenariat entre le gouvernement du Québec et les gouvernements de proximité (voir la section sur le sujet plus loin dans ce mémoire) est d'autant plus nécessaire. Il devra répondre aux différentes préoccupations simultanément, notamment pour concilier les enjeux démocratiques et l'augmentation de la construction de logements pour des milieux de vie plus durables.



Recommandation 4

Adopter les articles 12, 25, 33, 37 et 39 qui permettent d'abolir le recours par lesquels des personnes habiles à voter peuvent demander à la Commission municipale du Québec d'examiner la conformité d'un règlement d'urbanisme à un plan d'urbanisme tout en s'engageant à réfléchir à un nouveau mécanisme de vérification.

Superpouvoir dérogatoire pour les projets d'habitation mixte: déroger à la réglementation en urbanisme, mais pas à n'importe quel prix

Le projet de loi 79 octroie aux municipalités locales le pouvoir d'autoriser des projets immobiliers dont l'usage est principalement l'habitation et qui dérogent à la réglementation d'urbanisme. Cela signifie que la « superpouvoir » permettant de déroger à la réglementation d'urbanisme pourra s'appliquer à des projets mixtes, incluant par exemple une composante commerciale, à condition que « le projet [soit] composé majoritairement de logements » (art. 81).

Déroger à la réglementation d'urbanisme ne doit pas être pris à la légère. La création de ce pouvoir a fait l'objet de nombreuses critiques, parce qu'elle risque de dévaloriser la planification territoriale et de favoriser l'arbitraire. D'autant plus que **les outils dérogatoires sont nettement moins efficaces que de permettre de plein droit la densification de certains secteurs** (voir la section suivante, « Pour un véritable allègement administratif favorable à l'abordabilité en habitation » à la p.16). Le risque est en fait que les outils dérogatoires prennent le pas sur la planification en bonne et due forme, sans permettre d'atteindre de réels résultats en matière d'habitation.

Trop miser sur ce superpouvoir, c'est non seulement risquer de détériorer la qualité de l'aménagement du territoire, mais aussi de nettement sous-produire des logements. C'est pourquoi nous recommandons de monitorer étroitement les autorisations de projets immobiliers dont l'usage est principalement l'habitation qui dérogent à la réglementation d'urbanisme afin de mesurer concrètement les effets de ce nouveau pouvoir.

Recommandation 5

Monitorer étroitement les autorisations de projets immobiliers qui dérogent à la réglementation d'urbanisme et dont l'usage est principalement l'habitation.

Néanmoins, à court terme (d'ici 2027 selon l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation), l'utilisation bien encadrée de ce pouvoir dérogatoire est peut-être acceptable. En ce sens, tant qu'à permettre des projets d'habitation qui dérogent à la réglementation d'urbanisme, pourquoi ne pas permettre une certaine composante de mixité au projet, plutôt que de faire un développement immobilier uniquement résidentiel, au risque de n'inclure aucun service de proximité?



Toutefois, Vivre en Ville considère qu'il n'est pas justifiable d'utiliser ce pouvoir, créé dans le contexte d'une grave crise de l'habitation, pour des projets composés pratiquement à moitié – le mot « majoritairement » inscrit dans l'article 81 permettrait jusqu'à 49,9 % – d'autres usages que résidentiels. On ne peut pas tout justifier au nom de la crise de l'habitation. Vivre en Ville recommande donc une modification à cet article afin que les projets bénéficiant du superpouvoir de dérogation soient constitués à 75% de logements.

Recommandation 6 (art. 81)

Adopter l'article 81 permettant l'utilisation du pouvoir de dérogation avec les modifications suivantes afin que les projets soient constitués à 75 % de logements.

81. L'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (2024, chapitre 2), modifié par l'article 179 du chapitre 24 des lois de 2024, est de nouveau modifié :

1° dans le premier alinéa :

a) par le remplacement, dans ce qui précède le paragraphe 1°, de « d'habitation » par « immobilier »;

b) par l'insertion, au début du paragraphe 2°, de « le projet est composé majoritairement d'au moins 75% de logements, »;

2° par l'insertion, après le premier alinéa, du suivant :

«Aux fins du premier alinéa, un projet est composé majoritairement d'au moins 75% de logements lorsque la superficie de plancher destinée à tous les logements visés à l'un ou l'autre des paragraphes de cet alinéa, selon le cas, ~~est supérieure à~~ correspond à au moins 75% la superficie de plancher. ~~destinée à tous les autres usages.~~ »;



Mettre la localisation au centre des décisions d'aménagement

Notre préoccupation, si l'article 81 était maintenu ainsi, serait de localiser des générateurs de déplacements, en particulier des emplois, dans des secteurs inappropriés. Des générateurs de déplacements mal localisés ont pour conséquence de nuire à l'accessibilité, d'alourdir le bilan carbone et énergétique, en plus de nuire à la consolidation de milieux de vie complets (voir l'encadré ci-dessous).

L'importance de la localisation des bureaux, des équipements publics et des commerces

La localisation des emplois, des équipements publics et des commerces est cruciale pour réduire les distances à parcourir, favoriser la mobilité durable et assurer un accès plus équitable aux activités.

En 2017, Vivre en Ville a mené une étude sur le bilan carbone de 18 pôles d'activités québécois en collaboration avec le ministère des Transports. L'analyse des déplacements attirés vers ces pôles, détaillée par motif, a démontré que **plus un pôle d'emploi est près du centre-ville, et mieux il est desservi en transport collectif, meilleur est son bilan carbone et énergétique** (Vivre en Ville, 2017). Loin de "rapprocher les emplois de la population", comme on l'entend parfois, la dispersion des bureaux augmente les distances moyennes parcourues et empêche une desserte de transport collectif efficace.

Les commerces et services, au contraire, ont vocation à s'implanter au plus près de la population desservie. Cette vision exige en premier lieu d'éviter que les commerces et services du quotidien s'éloignent des milieux de vie en se concentrant dans de méga-pôles commerciaux (Vivre en Ville, 2024).

Les équipements publics majeurs ont un rayonnement assez similaire à celui des pôles d'emploi. Ils présentent donc les mêmes besoins d'accessibilité, et il est nécessaire de les implanter le plus possible dans les secteurs densément peuplés et aux abords du transport collectif structurant.

Recommandation 7

Maintenir les exigences en matière de localisation des activités non résidentielles et respecter les principes de priorité à l'accessibilité et à la proximité, même dans le cas de l'utilisation du superpouvoir dérogatoire à la réglementation.



Travailler à la réalisation d'un chantier sur la consultation et la participation publique en urbanisme

À l'heure où un large consensus émerge en faveur de la densification urbaine et que celle-ci est reconnue comme étant une des solutions à la crise du climat par le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC), la qualité de la planification des transformations urbaines, et du dialogue qui l'accompagne, est plus importante que jamais (Radio-Canada, 2022).

Pour une réforme structurante de la participation publique au Québec

Tel qu'annoncé dans la Déclaration de réciprocité entre Québec et les municipalités, les travaux de révision de la LAU se poursuivront notamment en matière de consultation et d'approbation référendaire dans le cadre d'un chantier de travail. Nous saluons la volonté du gouvernement d'ouvrir ce chantier et nous sommes en accord avec la nécessité de réformer le processus référendaire afin d'établir un diagnostic commun des enjeux et des pistes de solution concernant le référendum ainsi que la participation publique en urbanisme (Gouvernement du Québec, 2023).

Au-delà des dispositions de la LAU, ce chantier est l'occasion de rapprocher les différentes visions, de créer un alignement concernant les stratégies, et de revitaliser la culture de la participation publique en aménagement, en favorisant l'intérêt collectif plutôt que certains citoyens. Ce serait également l'occasion de mieux encadrer le nouveau superpouvoir dérogatoire octroyé aux municipalités pour les projets d'habitation mixte.

Nous décelons un besoin réel de soutien pour déployer, d'une part, des efforts de pédagogie en matière d'urbanisme et, d'autre part, des efforts pour bonifier les pratiques de participation publique dans le milieu municipal. Ces dernières doivent être institutionnalisées, encadrées et soutenues, en tenant compte de la capacité inégale des milieux.

Recommandation 8

Aller de l'avant avec le lancement d'un chantier de travail en matière de consultation et d'approbation référendaire avec l'intention affirmée de répondre aux objectifs en matière d'habitation et de transition socioécologique tout en renforçant l'aspect démocratique des consultations en urbanisme.



Ouvrir le dialogue: meilleures pratiques de participation publique

Les milieux bâtis sont en constante évolution : leur transformation et leur densification sont inévitables, nécessaires et souhaitables pour répondre équitablement aux besoins individuels ainsi qu'aux besoins de la collectivité à plus long terme. On les observe déjà dans un nombre croissant de municipalités. Cette tendance est appelée à s'accélérer et à se généraliser.

Avec la participation publique, il est possible de passer d'une dynamique d'opposition à une dynamique de collaboration. Même si l'ouverture du dialogue représente un changement important, la participation active en particulier est un formidable moyen de bonifier les projets, de créer de la confiance et de paver la voie à l'établissement d'une culture de l'aménagement.

Vivre en Ville a publié un guide à cet effet qui présente des clés pour mieux collaborer autour des transformations urbaines, et tout particulièrement de celles qui touchent la densification. Il met ainsi en relief les défis et solutions propres aux projets de densification, qui interpellent un grand nombre de parties prenantes, tant publiques que privées (Vivre en Ville, 2024).



Pour un véritable allègement administratif favorable à l'abordabilité en habitation

L'ensemble des chantiers à mettre en œuvre pour faire face à la crise de l'habitation ne relèvent évidemment pas tous de l'allègement réglementaire. De concert avec ses partenaires du Regroupement pour une action concertée en habitation (RACH), qui rassemble une grande diversité d'acteurs, incluant ceux de l'industrie, du milieu communautaire et des municipalités, Vivre en Ville demeure convaincu que de véritables états généraux sur l'habitation sont nécessaires. Comme l'Ontario avec le Rapport du Groupe d'étude sur le logement abordable, le Québec a besoin d'une réflexion multisectorielle, à l'abri de la partisanerie, pour aller au fond de choses.

Il demeure que l'allègement réglementaire est au cœur de plusieurs des stratégies préconisées dans l'ouvrage *Portes ouvertes: pour une sortie de crise durable en habitation* (Vivre en Ville, 2022). Vivre en Ville soumet donc une série de propositions de bonifications au projet de loi permettant d'avoir véritablement des effets structurants sur l'abordabilité de l'habitation.

Généraliser la densification de plein droit

Les données empiriques sont claires: pour accélérer les mises en chantier et renouer avec l'abordabilité, la nécessaire densification des milieux ne doit pas s'appuyer que sur des outils dérogatoires ou des mesures d'exception. Il faut passer par l'autorisation de la densification de plein droit, généralisée à l'ensemble du territoire.

Cette mesure allègerait considérablement le fardeau administratif des municipalités et de leurs partenaires publics, privés et communautaires. Elle dépasse toutefois le simple allègement administratif et constitue une action structurante pour accélérer la construction en habitation, réduire le déficit en espace habitable et favoriser l'abordabilité. Puisque l'augmentation de l'offre en habitation est un objectif soutenu par le projet de loi n°79, nous saisissons cette occasion de porter cette proposition à l'attention du législateur.

La densité autorisée de plein droit a fait ses preuves en matière d'accélération de la construction résidentielle. Observons les données pour quelques cas concrets et empiriques.



Exemples de succès de l'effet de la densification de plein droit

À Auckland en Nouvelle-Zélande, le nombre de permis de construction a explosé à la suite d'une autorisation de plein droit d'une densité de 3 logements par parcelle (Greenaway-McGrevy et Phillips, 2023; Maltman, 2024; Vivre en Ville, 2023).

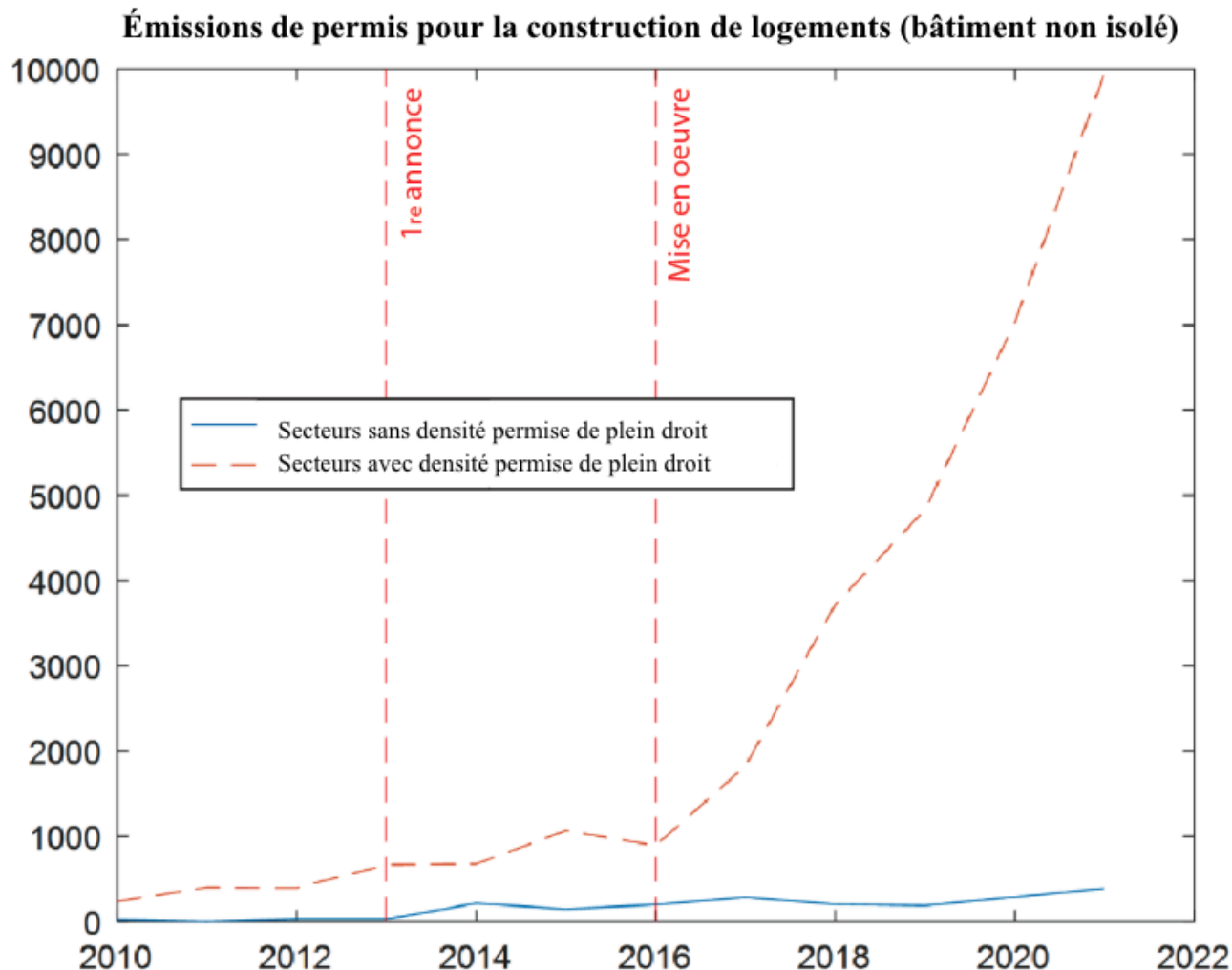


Tableau 1. Évolution des émissions de permis pour la construction de logements (bâtiment non isolé) à Auckland en Nouvelle-Zélande depuis la réforme permettant une densification sur la grande majorité des parcelles auparavant exclusivement réservées aux maisons individuelles.

En Californie, une étude (Manville et collab., 2023) montre que les projets résidentiels autorisés de plein droit sont approuvés **28 % plus rapidement** que les projets approuvés par voie discrétionnaire. Ils contiennent également en moyenne plus d'unités et **plus d'unités réservées aux ménages à faible revenu**, et ils affichent moins de variance dans les délais d'approbation. De plus, chaque palier de révision réglementaire supplémentaire était associé à une hausse de 4 % des prix des unités (Alamo, Uhler et O'Malley, 2015).

Au Japon, le système de zonage piloté par l'échelon national reposant sur la densité de plein droit permet à la Ville de Tokyo de construire annuellement plus de logements que la Californie qui a une population trois fois plus élevée (Durning, 2021).



Légitimité politique de la densification de plein droit

Le plein droit offre également la légitimité politique qu'un superpouvoir dérogatoire temporaire n'offre pas. L'utilisation de mesures exceptionnelles et dérogatoires peut alimenter un effritement de la confiance de la population, puisque le résultat de ces mesures ne repose pas sur un contrat social préalablement défini. En revanche, un aménagement de plein droit permet d'asseoir les principes de la densification dans un cadre législatif national légitime qui offre une prévisibilité.

La responsabilité d'établir un cadre pour une sortie de crise durable en habitation incombe au gouvernement du Québec et non aux municipalités. C'est l'échelle de gouvernance la plus naturelle pour bien prendre en compte l'ensemble des besoins en habitation. L'échelle municipale, voire même régionale, a le problème de trop peu tenir compte des futurs ménages présents sur le territoire. **Il revient donc au palier national de mettre en place une mesure comme la densification de plein droit**, pour assurer une efficacité, une légitimité et une cohérence dans les efforts de densification.

Bien évidemment, les municipalités devraient être invitées à participer à l'élaboration des modalités d'application de cet exercice de rehaussement des densités permises (*upzoning*).

Vivre en Ville est pleinement consciente qu'une telle disposition ne pourra probablement pas être adoptée dans le présent projet de loi. Nous savons toutefois que d'autres opportunités se présenteront au cours des prochaines mois et de la prochaine année, notamment d'autres projets de loi portés par le ministère des Affaires municipales et avec la mise à jour à venir des schémas d'aménagement et de développement des MRC, de même que la révision en cours des Plans métropolitains d'aménagement et de développement.

La période actuelle présente une formidable occasion à saisir pour mettre en place des solutions éprouvées à la crise de l'habitation. Nous tendons donc la main pour documenter avec les professionnels du ministère les pratiques d'aménagement du territoire les plus structurantes afin de renouer avec l'abordabilité en habitation.

Recommandation 9

Autoriser de plein droit la densification, partout jusqu'à 3 étages, et jusqu'à 8 étages près du transport collectif structurant, sur la majorité du territoire des périmètres d'urbanisation. Inviter les municipalités de participer à l'élaboration des modalités d'application de cet exercice de rehaussement des densités permises (*upzoning*).

3 % d'inoccupation comme seuil d'équilibre? Visons plutôt 7 %

Depuis que la crise en habitation est bien entamée, on entend souvent qu'un marché résidentiel équilibré s'établit à 3 % d'inoccupation. Or, ce seuil est loin de faire consensus, et l'analyse des données historiques permet de constater qu'il ne garantit pas du tout une croissance des prix de l'habitation proportionnelle à la capacité de payer de ménage.

En effet, c'est plutôt autour de 7 % que l'on observe un renversement de la tendance à l'augmentation extrêmement rapide des coûts de l'habitation. Est-ce un objectif irréaliste? Pas du tout. Plusieurs villes américaines y arrivent actuellement. Or, une construction aussi importante d'unités d'habitation doit absolument se faire en densifiant les milieux de vie existants, plutôt qu'en empiétant sur les milieux naturels et agricoles. Il s'agit également d'une voie à suivre dans l'ensemble de nos villes et villages, pour optimiser l'utilisation de nos infrastructures.



Permettre systématiquement les unités d'habitation accessoires détachées

Bien que cette mesure ne soit pas suffisante pour répondre à la crise de l'habitation, les réformes permettant la construction de plein droit d'unités d'habitation accessoire (UHA) ont déjà montré de bons résultats. En Californie, à Seattle et à Portland, la suppression des obstacles au développement d'UHA a eu une incidence positive sur la production de logements (Calder et Gygi, 2023).

Vivre en Ville salue à nouveau les avancées permises par la modification de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (PL16) et par l'article 94 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation sur le sujet des UHA. En effet, la possibilité d'un référendum pour l'approbation d'un règlement habilitant l'aménagement d'une UHA a été supprimée; les municipalités autorisent de facto de plein droit les unités d'habitation accessoire attachées et les municipalités peuvent désormais offrir une aide financière aux propriétaires de logements accessoires intergénérationnels (Lessard et Montfils-Ratelle, 2024).

Fort de ces avancées, le gouvernement doit continuer ses efforts pour accélérer les processus d'approbation, avec le double avantage de faire baisser les coûts de développement pour les propriétaires, mais aussi de réduire les frais d'administration municipale. Ainsi, le législateur devrait alléger les normes et les critères d'urbanisme encadrant l'intégration des UHA dans leurs milieux:

- à l'instar de l'Ontario, autoriser systématiquement les UHA sous forme détachée;
- inciter les municipalités à supprimer les minimums de cases de stationnement;
- inciter les municipalités à pré-approuver un catalogue de modèles d'UHA et à les autoriser de plein droit. Le programme de densification de Kelowna est un bon exemple de ce type de démarche (Vivre en Ville, 2023; Ville de Kelowna, n.d).;
- interdire aux municipalités d'intégrer une obligation de lien familial associée aux UHA. Actuellement, certaines municipalités vont jusqu'à obliger la démolition ou la réaffectation à un usage autorisé si l'UHA n'est plus habitée par quelqu'un ayant un lien familial avec les propriétaires

Finalement, la question du financement des UHA est centrale. Compte tenu que la SCHL a récemment apporté des modifications aux règles d'assurance hypothécaire pour permettre aux propriétaires d'ajouter des logements accessoires, le gouvernement devrait s'assurer qu'il ne vienne pas freiner le développement de produits financiers adaptés.

Recommandation 10

Autoriser de plein droit les unités d'habitation accessoire détachées en répliquant l'article 94 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation pour ces types d'UHA, avec les adaptations nécessaires.



Faciliter l'utilisation du zonage différencié

Lors de son introduction dans le cadre du projet de loi n° 57, le zonage différencié constituait une avancée significative pour l'urbanisme et l'habitation. Vivre en Ville salue à nouveau cette mesure facilitant l'intégration du logement social dans les municipalités québécoises et formule maintenant des recommandations en vue de permettre une mise en œuvre efficace, notamment afin de préciser quels types de demandeurs pourrait, de plein droit, bénéficier de normes de remplacement par l'entremise du zonage différencié.

Alors que le développement immobilier à but non lucratif permet la réalisation de projets à moindre coût puisqu'il n'exige pas de rentabilité, l'accès au foncier constitue un obstacle majeur à la réalisation de projets d'habitation à but non lucratif. À dessein de faciliter la construction d'unités issues du développement immobilier à but non lucratif, les municipalités québécoises devraient pouvoir offrir, par le biais de l'élargissement des critères d'admissibilité, un cadre normatif permettant un avantage concurrentiel à ces acteurs uniquement. Il s'agit d'un dispositif direct, simple et élégant pour soutenir la viabilité des projets à but non lucratif et accélérer les mises en chantier sans subvention supplémentaire.

Le zonage différencié est le seul moyen d'assurer que la totalité des unités construites sur un terrain soit dédiées à l'abordabilité – alors que le zonage incitatif, lui, ne permet que de garantir l'abordabilité des unités issues du bonus de densité accordé au projet (LAB, 2024).

Dans sa forme actuelle, la Loi prévoit que les projets qui consistent principalement en la construction de logements abordables ou sociaux peuvent demander l'application des normes de remplacement prévues au règlement relatif au zonage différencié. Les municipalités doivent, en plus, mettre en place des normes assurant le caractère abordable ou social des logements pour une durée déterminée. La mise en place de telles normes impose un fardeau administratif important, autant pour les municipalités que pour les promoteurs de projets d'habitation. Comment prévoir des normes qui permettront d'assurer l'abordabilité de projets d'habitation voués à la vente ? Comment assurer le caractère abordable d'un projet au moment de sa réalisation et dans le temps ?

Afin d'éviter cet écueil d'applicabilité, de permettre au zonage incitatif de créer les effets pour lesquels il a été réfléchi et de soutenir de manière concrète le développement de logements, il est suggéré que le zonage incitatif soit réservé aux projets immobiliers portés par des organismes à but non lucratif reconnus. La Loi pourrait subsidiairement permettre explicitement de considérer que des projets abordables sont des projets réalisés par ces organismes, à condition que leur mission les contraigne à opérer des logements non spéculatifs.

Recommandation 11

Permettre l'accès à la norme de remplacement sur la base de la qualité du demandeur (organisme à but non lucratif) et pas uniquement du projet, sans besoin de surveillance ou de contrôles additionnels pour assurer le caractère abordable des projets, tel qu'inscrit dans la mission de l'organisme.



Recommandation 12

Modifier l'article 145.35.6 al. 2 par. 2 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme afin que ce paragraphe se lise comme suit :

2° le projet consiste en la construction d'unités de logement social ou d'unités de logement développées par un organisme à but non lucratif en habitation reconnu.

Faciliter le contrôle de l'hébergement touristique afin de limiter la perte de logements

Selon la Loi sur l'hébergement touristique, afin de pouvoir interdire l'exploitation d'hébergement touristique dans une résidence principale, une municipalité doit modifier son règlement de zonage. Cette procédure est alors assujettie à la procédure d'approbation référendaire. Pour contrôler de manière concrète la perte de logements résidentiels créés par la location à des fins d'hébergement touristique, les municipalités doivent donc modifier chacune des zones dans lesquelles un tel usage pourrait être autorisé dans leur règlement de zonage.

Selon les municipalités, de telles modifications réglementaires pourraient représenter des démarches administratives lourdes, longues et coûteuses. Dans un contexte de crise de l'habitation, les municipalités ne devraient pas avoir à passer par de telles procédures afin de limiter voire d'interdire l'exploitation d'un hébergement touristique dans une résidence.

Recommandation 13

Ne plus assujettir la limitation de l'exploitation d'établissement de résidence principale à la procédure d'approbation référendaire particulière prévue à l'article 23 de la Loi sur l'hébergement touristique.



Gestion contractuelle des organismes municipaux

Vivre en Ville salue les dispositions du projet de loi 79 concernant la gestion contractuelle des organismes municipaux. Permettre l'attribution de contrats de gré à gré dans certaines circonstances, et la réalisation de projets via des contrats de partenariat, répond à des demandes des acteurs concernés. Il s'agit d'outils qui offrent une plus grande flexibilité pour les organismes concernés, incluant les sociétés de transport collectif, qui favoriseront l'innovation et réduiront les délais et les coûts de réalisation des projets d'infrastructure.

Bien qu'il confère une plus grande agilité aux organismes, le projet de loi semble établir les balises nécessaires, grâce notamment à l'obligation d'adopter un règlement sur la gestion contractuelle et en prévoyant l'application, à ces organismes, du régime d'intégrité des entreprises prévu par la Loi sur les contrats des organismes publics, l'obligation pour les organismes municipaux d'évaluer leurs besoins préalablement à l'attribution d'un contrat et d'en estimer le prix, en plus de prévoir des règles encadrant le rejet des soumissions dont le prix est anormalement bas, l'évaluation du rendement des entreprises ainsi que la publication des renseignements en lien avec les contrats attribués.

La population québécoise demeure préoccupée par la collusion qui a longtemps assombri la politique municipale, mais une gestion efficace des deniers publics requiert néanmoins une plus grande marge de manœuvre pour les organismes municipaux. Vivre en Ville recommande donc d'adopter les articles portant sur la gestion contractuelle des organismes municipaux, tout en assurant une vigie des pratiques d'octroi des contrats, et ajuster les pouvoirs octroyés d'ici quelques années, au besoin.

Recommandation 14

Adopter les articles portant sur la gestion contractuelle des organismes municipaux, assurer une vigie des pratiques d'octroi des contrats et ajuster les pouvoirs octroyés d'ici quelques années, au besoin.

Améliorer les processus pour les sociétés de transport

Alors que l'offre de transport collectif stagne à l'échelle québécoise, à une époque où nos collectivités devraient prendre le virage de la mobilité durable, le gouvernement du Québec a souvent été critiqué pour son manque de leadership concernant le renouvellement du modèle de financement des réseaux de transport, tant routiers que des transports collectifs.

Néanmoins, certaines interventions législatives, dont les bénéfiques importants devraient s'observer d'ici à quelques années, gagnent à être saluées. Pensons notamment à la réforme d'un régime d'expropriation, adoptée à l'automne dernier avec la loi 22, qui contribuera fortement à réduire les coûts et les délais des projets d'infrastructures de toute sorte. De même, le récent amendement au Projet de loi 61 - Loi édictant la Loi sur Mobilité Infra Québec et modifiant certaines dispositions relatives au transport collectif - permettant aux sociétés de transport de faire des partenariats afin de réaliser du développement immobilier et d'en tirer des revenus pérennes servant à financer les opérations, constitutions une innovations légales d'envergure.



Plus récemment, l'adoption de la Loi visant principalement à diversifier les stratégies d'acquisition des organismes publics et à leur offrir davantage d'agilité dans la réalisation de leurs projets d'infrastructures a également été saluée par plusieurs acteurs, et suscité l'intérêt des sociétés de transport pour une harmonisation des pouvoirs conférés afin d'optimiser leur processus de gestion. Leurs engagements pour une plus grande efficacité s'observent également à travers la mise en œuvre des recommandations de l'exercice d'audits de performance commandées par la ministre des Transports et de la Mobilité durable, Geneviève Guilbault.

Vivre en Ville se spécialise dans les politiques publiques favorisant le déploiement d'une mobilité plus durable, notamment à travers les différents mécanismes de gestion de la demande en transport, à travers les mesures financières, l'organisation territoriale et l'aménagement des milieux de vie. Bien que la gestion des opérations des sociétés de transport sorte du champ d'expertise de l'organisation, elle invite le gouvernement à étudier rigoureusement les propositions de bonification au projet de loi proposées par l'Association du transport urbain du Québec (ATUQ).

Ces recommandations concernent quatre domaines: le maintien des droits et responsabilités dont bénéficieraient les sociétés de transport, l'harmonisation avec la Loi sur les contrats des organismes publics, l'harmonisation avec d'autres lois et l'inclusion d'EXO au Conseil d'administration de l'ATUQ.

Recommandation 15

Étudier rigoureusement les propositions de bonification au projet de loi proposées par l'ATUQ, qui concernent quatre domaines: le maintien des droits et responsabilités dont bénéficieraient les sociétés de transport, l'harmonisation avec la Loi sur les contrats des organismes publics, l'harmonisation avec d'autres lois et l'inclusion d'EXO à son Conseil d'administration.

Prendre en compte les critères sociaux et environnementaux pour un approvisionnement responsable

Vivre en Ville fait partie du collectif G15+, qui est le fruit d'un dialogue entre une quinzaine d'organisations de la société civile. Ce collectif s'appuie sur le dialogue social pour plaider en faveur d'une société québécoise plus solidaire, prospère et verte. Depuis plusieurs années, le G15+ préconise l'adoption de critères sociaux et environnementaux dans l'octroi des contrats publics.

Vivre en Ville salue l'introduction d'une marge de 10 % au sein des appels d'offres publics dans ce projet de loi. En ce sens, nous tenons à attirer l'attention des parlementaires sur deux des recommandations se trouvant dans le mémoire du Chantier de l'économie sociale, visant à clarifier l'objet de la nouvelle loi sur les contrats des organismes municipaux et visant à expliciter le rôle des entreprises d'économie sociale, qui contribuent à la résilience et à la vitalité des collectivités québécoises.



Recommandation 16

Clarifier l'objet de la nouvelle Loi sur les contrats des organismes municipaux afin d'y introduire des critères sociaux et environnementaux pour un approvisionnement responsable.

Ajouter, au deuxième alinéa de l'article 1 de la LCOM, édicté par l'article 1 du projet de loi, la phrase suivante :

« Elle vise à favoriser la concurrence et à promouvoir l'intégrité et la transparence des marchés publics de façon à assurer une saine gestion des fonds publics ainsi que le traitement équitable des entreprises. Elle promeut également le développement économique du Québec et de ses régions, la recherche du développement durable et la recherche de la meilleure valeur dans l'intérêt public. »

Ajouter un troisième alinéa à l'article 1 de la LCOM, édicté par l'article 1 du projet de loi.

Cet alinéa comporterait les mêmes objectifs en approvisionnement que ceux décrits à l'article 14.10 de la LCOP.

« La loi a également pour objet de faire évoluer les règles contractuelles pour permettre aux organismes municipaux de mieux contribuer à l'atteinte des objectifs gouvernementaux suivants :

- 1° accroître les acquisitions ayant un caractère responsable par les organismes publics ;
- 2° réduire les impacts environnementaux négatifs, réels et potentiels, des biens, des services et des travaux de construction acquis par les organismes publics, notamment au niveau de l'empreinte carbone et des émissions de gaz à effet de serre, et accroître la durabilité de ces acquisitions ;
- 3° utiliser les marchés publics comme vecteur d'influence en matière de lutte contre les changements climatiques ;
- 4° améliorer la représentativité des entreprises autochtones et des entreprises d'économie sociale au sens de la Loi sur l'économie sociale (chapitre E-1.1.1) dans les marchés publics ;
- 5° favoriser la participation des personnes éloignées du marché du travail à l'exécution des contrats



Recommandation 17

Ajouter un paragraphe entre le paragraphe 2° et 3° du deuxième alinéa de l'article 8 de la LCOM, édicté par l'article 1 du projet de loi, qui se lirait :

« 3° priorisant l'acquisition responsable auprès d'entreprises d'économie sociale au sens de la Loi sur l'économie sociale (chapitre E-1.1.1) »



Des avancées intéressantes mais des lacunes qui restent à combler

Vivre en Ville tient à réitérer les avancées intéressantes proposées par le projet de loi n°79 qui modifie la Loi édictant la Loi sur les contrats des organismes municipaux et diverses dispositions principalement aux fins d'allègement du fardeau administratif des organismes municipaux.

Ces allègements réglementaires sont un pas dans la bonne direction.

Toutefois, pour résorber la crise de l'habitation dans une perspective d'aménagement durable du territoire, il est essentiel d'une part d'aller plus loin au niveau du cadre réglementaire, et d'autre part de l'accompagner de mesures d'ordre budgétaire et de gouvernance. Dans ce mémoire, nous avons fait plusieurs propositions d'ordre réglementaires.

Nous remercions la commission pour son écoute et restons à votre disposition pour contribuer à une sortie de crise durable en habitation.



Bibliographie

- ALAMO, Chas, Brian UHLER et Marianne O'MALLEY (2015). *California's High Housing Costs: Causes and consequences*, Legislative Analyst's Office [PDF]. 44 p.
- CALDER, Vanessa Brown et GYGI Jordan (2023). «The Promising Results of Accessory Dwelling Unit Reform», *CATO Institute*. [En ligne]
- DURNING, Alan (2021) «Yes, Other Countries Do Housing Better, Case 1: Japan», *Sightline Institute*.
- GOVERNEMENT DU QUÉBEC. (2023). *Déclaration de réciprocité concernant le nouveau partenariat entre le gouvernement du Québec et les gouvernements de proximité*. [En ligne]
- GREENAWAY-McGREVY, Ryan et Peter C.B. PHILLIPS (2023) «The Impact of Upzoning on Housing Construction in Auckland», *Economic Policy Centre - University of Auckland Business School*, n° 006, p. 1-52. [PDF]
- LA PRESSE. (2023). *En faveur de la densité... mais pas dans ma cour*. [En ligne]
- LE DEVOIR. (2024). *Québec versera une aide de 21 millions aux villes pour l'aménagement de leur territoire*. [En ligne]
- LESSARD, Guillaume et Charlotte MONTFILS-RATELLE (2024) «UHA et personnes âgées», bulletin de l'APR-UQAM, n°86, printemps 2024 [PDF]
- MANVILLE, Michael, Paavo MONKKONEN, Nolan GRAY et Shane PHILLIPS (2023) «Does discretion delay development? The impact of approval pathways on multifamily housing's time to permit», *Journal of the American Planning Association*, vol. 89, n° 3, p. 336-347. [+info]
- MALTMAN, Matthew (2024), «Auckland», *One Final Effort*. [En ligne]
- RADIO-CANADA. (2022). *Le GIEC appelle à une baisse radicale de la consommation d'énergie fossile*. [En ligne]
- VILLE DE KELOWNA (n.d.), «Infill housing», [En ligne]
- VIVRE EN VILLE (2022). PORTES OUVERTES. Coll. « L'Index », 64 p. [En ligne]
- VIVRE EN VILLE (2023). *Kelowna: leçons du programme de consolidation urbaine*. Carrefour.vivreenville.org. [En ligne]
- VIVRE EN VILLE (2023). *L'augmentation de la capacité résidentielle: les leçons du cas d'Auckland*. Carrefour.vivreenville.org. [En ligne]
- VIVRE EN VILLE. (2017). *La localisation des activités et les émissions de gaz à effet de serre: comment la localisation des entreprises et des institutions détériore le bilan carbone*. 134 p. [PDF]
- VIVRE EN VILLE (2024). *Ouvrir le dialogue: démarche de participation publique à l'intention des municipalités qui se densifient*, 60 p. Carrefour.vivreenville.org. [En ligne]
- VIVRE EN VILLE (2023). *Rattraper le retard: consultation sur le projet de PPMADR*. 35 p. Carrefour.vivreenville.org.
- VIVRE EN VILLE (2023). *Pour un véritable plan d'action en habitation: tout le Québec habite quelque part*. 50 p. Carrefour.vivreenville.org. [En ligne]
- VIVRE EN VILLE (2022). PORTES OUVERTES. Coll. « L'Index », 64 p. [En ligne]





VIVRE EN VILLE
la voie des collectivités viables

info@vivreenville.org | vivreenville.org | twitter.com/vivreenville | facebook.com/vivreenville

■ **QUÉBEC**

CENTRE CULTURE ET ENVIRONNEMENT
FRÉDÉRIC BACK
870, avenue De Salaberry, bureau 311
Québec (Québec) G1R 2T9
T. 418.522.0011

■ **MONTRÉAL**

MAISON DU DÉVELOPPEMENT DURABLE
50, rue Ste-Catherine Ouest, bureau 480
Montréal (Québec) H2X 3V4
T. 514.394.1125

■ **GATINEAU**

200, boulevard Saint-Joseph
Gatineau (Québec) J8Y 3W9
T. 819.205.2053