



REVUE DE L'ORDRE DES URBANISTES DU QUÉBEC

URBANITÉ

«J'ai eu la chance de ne pas me retrouver dans la rue»
Publié à 04h07

Le moment où j'ai recommencé à reprendre du pouvoir sur ma vie

Point de Vue

Itinérance: les régions aussi ont besoin de solutions durables

Froid et itinérance à Maniwaki

6 décembre 2025 | Reportage

Itinérance

Des campements

GRAND MONTRÉAL

Montréal

La Ville promet 45 logements rénovés en deux mois pour des sans-abri

IDÉES

Mettre fin à l'itinérance sans fin

Explorer l'«aqueduc» qui alimente les «robinets» de l'itinérance s'impose.

Libre opinion

L'urgence de loger commande d'accélérer la cadence

Le Québec compterait près de 100 000 logements vacants

SANS-ABRI

Résilience Montréal souhaite «redonner leur dignité» aux personnes itinérantes

Le centre a été repensé en collaboration avec les communautés autochtones, particulièrement touchées par cette crise.

Publié le 18 juin

4 min.

GRAND MONTRÉAL

Journée nationale des peuples autochtones

Bâtissons ensemble une métropole où chacun a sa place

GRAND MONTRÉAL

Itinérance à Montréal

Flou autour des zones de tolérance des campements

Itinérance : Quelles solutions pour les campements?

14 octobre 2025 | Reportage

MONTRÉAL

Mobilisation pour faire de la lutte contre l'itinérance une priorité nationale

Des acteurs du milieu communautaire et politique demandent d'un sommet sur l'itinérance au Québec



Radio-Canada

<https://ici.radio-canada.ca> ... Ottawa-Gatineau

L'itinérance visible augmente en Outaouais

ACTUALITÉS LOCALES

1er juillet: 15 ménages pourraient se retrouver à la rue à Trois-Rivières

IDÉES

La rue n'est pas une maison, un appel à l'engagement

Habiter la rue, contrer l'itinérance

AUTOMNE 2026

PARTENAIRE DIAMANT



PARTENAIRES PLATINE

ARUP

BC2

Montréal 

PARTENAIRES OR

 **BOUSFIELDS INC.**

 **esri** Canada

LIDSTONE & COMPANY

PARTENAIRES ARGENT



domus
ARCHITECTURE + DESIGN URBAIN

dk a



URBAN STRATEGIES INC.



PARTENAIRES BRONZE

Funded by the
Government
of Canada

Financé par le
gouvernement
du Canada

Canada 

bms.

Québec 

wsp



thePersonal
Home and Auto Group Insurer
Group rates. Preferred service.

PARTENAIRES DE DÉVELOPPEMENT PROFESSIONNEL

ARTM
Autorité régionale
de transport métropolitain

 **TRANSIT + COMMUNITY**
TORONTO September 14-17, 2026

MSH 
BOUNDLESS **INGENUITY**

NPG 
PLANNING
SOLUTIONS



Offre Distinction

Une offre pour les urbanistes

Une gamme de produits et services financiers pour vos besoins :

Forfait transactionnel, carte de crédit, financement, solutions pour entreprises et plus encore.

desjardins.com/urbaniste

Certaines conditions et modalités peuvent s'appliquer.





agenda 5

mot de la présidence

Habitat et prévention : l'urbanisme face à l'itinérance 6

Nathalie Prud'homme, urbaniste émérite

nouvelles de l'Ordre

Décès de Richard Bienvenu AGA et rendez-vous de l'Ordre Retour sur le congrès 7

Distinction Richesse humaine Référentiel de compétences 8

Tableau de l'Ordre 9

Sur la place publique 10

L'urbanisme pour mettre à l'échelle le logement à but non lucratif 11

lecture

BIAIS ET POLITIQUE : POURQUOI LES ÉLUS NE DÉCIDENT PAS MIEUX QUE VOUS ET MOI Un appel à l'humilité 14

Sophie Blanchet-Vaugeois

réalisation

ÉTATS GÉNÉRAUX SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME Déjà vingt ans ! 37

Julie Larose, urbaniste

Concours Villes et Jumeaux Numériques : retour sur la première édition 39

Juste Rajaonson, Maxime Setlakwe
et Nicolas Dziasko, urbaniste

dossier

Habiter la rue, contrer l'itinérance

Introduction

Alexandre Fleurent, Younes Bouakline, Sylvain Demers, Joëlle Gendron, Marie-Claude Laforce et Martin Sirois, urbanistes 15

Une approche concertée pour prévenir, accompagner et loger 16

Entrevue avec Julie Bourdon, mairesse de la ville de Granby, réalisée par Sylvain Demers, urbaniste

CRISE DE L'ITINÉRANCE La CMM pose des gestes concrets 18

Marie-Michèle Cauchy, urbaniste, et Laurence Clair

Maintien des maisons de chambres : un défi urbain et social 21

Marie-Hélène Vallée

L'urbanisme transitoire au service de la lutte contre l'itinérance 24

Younes Bouakline et Martin Sirois, urbanistes

L'itinérance chez les autochtones 27

Entrevue avec Guy Latouche, urbaniste, et Pascal Hardy, par Younes Bouakline, Marie-Claude Laforce et Joëlle Gendron, urbanistes

L'espace public comme territoire de cohabitation 31

Túlio Queiroz de Freitas

Lignes de désir de l'habiter : quand l'itinérance suggère de nouvelles fonctions aux espaces publics 34

Carolyne Grimard

Pour aller plus loin 36



REVUE DE L'ORDRE DES URBANISTES DU QUÉBEC

URBANITÉ

MISSION

PROMOUVOIR l'urbanisme et les réalisations des urbanistes

INFORMER les lectrices et les lecteurs sur les divers sujets relatifs à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme

FORMER sur une base continue les professionnel-le-s de l'aménagement du territoire.

COORDINATION

Clotilde Marzio

COMITÉ DU DOSSIER DE LA REVUE URBANITÉ

Alexandre Fleurent, président

Younes Bouakline, Sylvain Demers Joëlle Gendron,

Marie-Claude Laforce, Martin Sirois

CONCEPTION GRAPHIQUE

Lucie Laverdure - L'Infographe enr.

RÉVISION ET CORRECTION

Sylvie Lallier

PUBLICITÉ ET INFORMATION

[Ordre des urbanistes du Québec](http://Ordre.des.urbanistes.du.Quebec)

514 849-1177, poste 222 | info@ouq.qc.ca

AUTEURS - AUTRICES

Vous êtes invité-e-s à soumettre vos articles ou textes inédits au comité du dossier de la revue *Urbanité* ou à la permanence.

L'Ordre se réserve le droit de publier ou de refuser un article.

Information : urbanite@ouq.qc.ca

Dépôt légal : Bibliothèque et Archives nationales du Québec • Bibliothèque et Archives Canada
Tous les textes publiés dans *Urbanité* ne reflètent pas forcément la position ou l'opinion de l'Ordre et n'engagent que l'auteur ou l'autrice.

ISSN 2618-0348



Ordre des
Urbanistes du
Québec

420, rue McGill, bureau 402
Montréal (Québec) H2Y 2G1
514 849-1177 • ouq.qc.ca

agenda

Pour s'inscrire et découvrir toutes les formations, visitez notre site Internet :

ouq.qc.ca/formations-evenements

OCTOBRE 2026

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) 101 (*préparatoire à l'examen*)

» 7, 8 et 9 octobre

Loi sur le patrimoine culturel (*préparatoire à l'examen*)

» 14 et 15 octobre

Réglementation professionnelle et déontologique des urbanistes 101 (RPDU) (*préparatoire à l'examen*)

» 21 octobre

NOVEMBRE 2026

Guide des bonnes pratiques en aménagement à proximité du réseau de transmission de gaz naturel d'Énergir GRATUIT (*midi-conférence*)

» 5 novembre

Municipalités et communautés autochtones : se comprendre pour mieux développer – GRATUIT (*midi-conférence*)

» 10 novembre

Examen d'admission

» 13 et 20 novembre

Le Rmun et la réglementation municipale : comprendre les défis d'intégration en aménagement du territoire et en urbanisme

» Le 25 novembre

DÉCEMBRE 2026

La déontologie en pratique – Réservée aux urbanistes seulement

» 1^{er} décembre

Habitat et prévention : l'urbanisme face à l'itinérance

PAR NATHALIE PRUD'HOMME, URBANISTE ÉMÉRITE



Le dernier dénombrement des personnes en situation d'itinérance survenu en 2025, le constat est accablant : l'itinérance et l'exclusion liée au logement ne cessent de progresser au Québec, et la population concernée s'est diversifiée. Tout porte à croire que la situation risque de s'aggraver davantage dans les mois et les années à venir.

Les effets de cette crise s'observent désormais jusque dans des territoires peu habitués à y faire face. De plus en plus de campements s'installent dans les interstices urbains : sous les viaducs, dans les parcs, aux abords des routes et des stations de transport collectif. Leur présence dans nos villes est le symptôme d'un échec collectif auquel il nous appartient de répondre avec des actes subséquents.

Cette crise nous force aussi à réinterroger notre rapport à l'altérité et à « détricoter » les préjugés sur celles et ceux qui la vivent.

La première chose à retenir : l'itinérance n'est ni un choix de vie ni le résultat d'une série de mauvaises décisions individuelles. C'est le fruit de circonstances complexes : perte de logement ou d'emploi, revenus précaires, rupture familiale, dépendance, manque d'accès aux soins, etc. Pour les peuples autochtones, les causes sont encore plus profondes et indissociables d'un héritage colonial.

Ce travail de déconstruction permet d'aborder ces réalités avec nuance et empathie, deux qualités essentielles pour toute profession qui aspire à façonner des milieux de vie humains, justes et inclusifs.

Le rôle des urbanistes : au-delà de l'offre de logement

La deuxième chose à retenir est que la réponse ne peut se limiter à accroître l'offre de logements, notamment sociaux et abordables, aussi indispensable soient-ils... Pas plus que la déréglementation dans le secteur de la construction ne résoudra ce défi.

La réponse exige surtout de penser, dans leur globalité, les milieux de vie des personnes touchées : proximité des services sociaux, qualité architecturale des lieux d'hébergement, partage équilibré de l'espace public, réglementations qui facilitent l'implantation de ressources et leur localisation dans des environnements complets et bien desservis. L'accès aux services d'accompagnement et de soins de santé est tout aussi déterminant.

Cela ne peut se réaliser sans la coordination entre municipalités, organismes communautaires, gouvernements et ministères. Ce défi ne peut être résorbé que si nous constituons un véritable écosystème social dont l'urbanisme est partie prenante.

En plus d'atténuer l'itinérance d'aujourd'hui, il faut prévenir celle de demain en s'assurant que les personnes en situation de précarité, ou à risque de le devenir, trouvent à proximité le soutien dont elles ont besoin avant d'atteindre le point de rupture. Les solutions doivent s'inscrire dans une logique préventive et une gestion concertée afin d'en réduire le nombre.

Un appel à l'action de l'Ordre

Lors [des consultations sur le projet de Constitution québécoise](#), l'Ordre a plaidé pour que le droit au logement y soit reconnu explicitement. Bien que ce projet de loi n°1 soit mort au feuillet, notre conviction demeure : tout le monde doit avoir un accès équitable à un logement adéquat. Une telle reconnaissance étatique ne doit pas être une réponse conjoncturelle à une crise, mais dépasser les contingences politiques et orienter à long terme les politiques publiques.

Nous saluons donc la [récente prise de position transpartisane](#), portée par Pauline Marois, ancienne première ministre du Québec, invitant les partis politiques à organiser un grand sommet sur l'itinérance en 2027. L'Ordre entend y porter la contribution de l'urbanisme : une discipline qui conjugue respect des droits fondamentaux, qualité des milieux de vie et recherche du bien commun.

Les urbanistes sont en première ligne. Dans votre pratique quotidienne, vous contribuez à faire évoluer les projets et à influencer les décisions des élu·e·s. Votre expertise constitue un levier important pour favoriser le développement de logements à but non lucratif, promouvoir une meilleure cohabitation dans l'espace public et encourager la concertation entre les différents acteurs.

L'Ordre souhaite vous outiller davantage en organisant une table ronde sur le sujet en marge de l'assemblée générale annuelle du 30 octobre prochain. Nous espérons ainsi ouvrir un espace de réflexion où vous pourrez faire part de vos expériences et de vos pistes d'action. 🌟

Nathalie Prud'homme
Présidente de l'Ordre des urbanistes du Québec

Décès de Richard Bienvenu

Richard Bienvenu est décédé le 18 mai 2026, à 86 ans, à Montréal. L'Ordre présente ses condoléances à sa famille et à ses proches.

Pendant plus de 55 ans de carrière, Richard Bienvenu a travaillé sur une diversité de projets d'urbanisme aux quatre coins du Québec. Ayant complété sa maîtrise en urbanisme en 1967, il se joint à Sotar, une firme d'urbanisme et d'aménagement du territoire, où il agit comme directeur d'étude urbaine et aménagement régional à compter de 1970. À partir de là, il planifie de grands projets d'infrastructure, développe des projets récréotouristiques, dont le centre de ski du Massif de Charlevoix, réalise

de nombreux schémas, plans et règlements d'urbanisme pour des municipalités de différentes tailles en plus de former et de conseiller des centaines de ressources dans de petites collectivités. Il a également participé à la coordination et à la préparation de plans de développement stratégique pour le compte de municipalités ou d'organismes de développement économique. Il a aussi mis à contribution l'approche stratégique à l'intérieur de différents plans de développement touristique et du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

L'Ordre lui a remis le titre d'urbaniste émérite en 2022. 🌟

Retour sur le congrès

Le congrès national d'urbanisme, en partenariat avec Institut canadien d'urbanisme, qui s'est tenu à Montréal du 6 au 9 juillet dernier, a été un franc succès. Au total, 869 urbanistes de partout au Canada sont venus nous rendre visite dans la métropole, qui a su les accueillir avec brio.

Cela a été une occasion d'assister à de beaux échanges entre collègues de provinces et de territoires différents, lesquels ont aussi pris plaisir à partir à la découverte de la ville.

Le congrès a même eu de la visibilité en ligne puisque 188 participant-e-s avaient choisi cette option.

Merci au comité congrès, aux conférencier·ère-s, animateur·rice-s et aux partenaires de l'évènement !

Le prochain congrès de l'Ordre se tiendra en octobre 2027 à Gatineau. Surveillez l'infolettre *Plani-Sphère* pour connaître tous les détails. 🌟

AGA et rendez-vous de l'Ordre

Notre assemblée générale annuelle se tiendra le vendredi 30 octobre au Palais des congrès de Montréal.

La journée sera rythmée par un panel interdisciplinaire consacré à l'itinérance, organisé en collaboration avec l'Ordre des architectes du Québec, et la traditionnelle revue de la jurisprudence.

L'assemblée générale est gratuite. Les activités de formation et le repas sont payants.

Réservez votre place dès aujourd'hui dans votre Espace membre. 🌟



Rendez-vous de l'Ordre

30 OCTOBRE 2026 | 8H30 À 14H15 | PALAIS DES CONGRÈS - MONTRÉAL

Distinction

Lors du congrès FUSION, Nathalie Prud'homme, présidente de l'Ordre, s'est vu remettre le titre de Fellow de l'Institut canadien des urbanistes. Cette plus haute distinction que l'ICU puisse décerner à un ou une urbaniste reconnaît l'excellence dans la pratique de la profession.

Cette belle récompense met en lumière une carrière commencée à la Ville de Québec et poursuivie en enseignement à l'Université Laval.

Bravo à Nathalie pour cette reconnaissance méritée. 🌟



Mark Holland, coprésident du College of Fellow; Nathalie Prud'homme, urbaniste émérite, FCIP et présidente de l'OUQ; Lesley Cabott, RPP, FCIP, présidente de l'ICU; et Dana Anderson, coprésidente du College of Fellows.

Richesse humaine

Nous sommes ravis d'accueillir une nouvelle tête dans l'équipe. Effectivement, Christian Arseneault, conseiller aux affaires publiques et gouvernementales, remplace Lise Walzack, actuellement en congé maternité. Bienvenue dans l'équipe! 🌟

Référentiel de compétences

Le référentiel de compétence des urbanistes vient d'être publié. Il constitue un outil structurant qui contribue directement à la mission de l'Ordre : la protection du public.

Il met en lumière les différents rôles exercés par les urbanistes dans leur pratique professionnelle et définit les compétences essentielles à l'exercice de la profession.

Cet outil s'adresse autant aux urbanistes, qui pourront s'y situer dans leur développement professionnel, qu'à leurs employeurs, qui pourront mieux préciser leurs attentes. 🌟



Ordre des
Urbanistes du
Québec

RÉFÉRENTIEL DE COMPÉTENCES DES URBANISTES



Tableau de l'Ordre

DU 13 AVRIL AU 12 AOÛT 2026

INSCRIPTIONS

DAUPHINAIS Jean-François
HAUFSCHILD Daniel
LANDREVILLE Maude
RABÉ-HAROU Nahyssa Rose
SERVANT Claudia
VALOIS Élisabeth

RÉINSCRIPTIONS

BOUCHER Isabelle
LECOURS Anaïs

DÉMISSIONS

ASSELIN Mario
BOUCHARD Jean-Yves
HILLER Michael

RADIATIONS POUR NON-PAIEMENT

LÉVIS Jean-François
NOISEUX Dominic
RIPEAU Christophe



L'ORDRE
DES URBANISTES
DU QUÉBEC EST
SUR **LINKEDIN!**



**Penser le territoire
Façonner l'avenir**

Ordre des urbanistes du Québec
Architecture et urbanisme · Montréal, Québec · 3 601 abonnés · 90 employés

[+ Suivre](#) [Consulter le site web](#) [Plus](#)

[Accueil](#) [À propos](#) [Posts](#) [Emplois](#) [Personnes](#)

Infos

Créé en 1963, l'Ordre des urbanistes du Québec régit par l'Office des professions du Québec les professionnels en urbanisme et architecture. L'Ordre offre également des programmes de perfectionnement et de formation continue pour ses membres et ses stagiaires en urbanisme et architecture.

**Suivez les nouvelles de l'Ordre et
de votre profession sur LinkedIn**

linkedin.com/company/ordre-des-urbanistes-du-québec

Sur la place publique

Le printemps 2026 n'a pas été de tout repos sur le front des affaires publiques et gouvernementales.

Pouvoir exceptionnel en habitation

Dans un souci de protection du public, l'Ordre a transmis [ses commentaires](#) sur le projet de règlement visant à prolonger de deux ans, soit jusqu'en 2029, le terme prévu au premier alinéa de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*.

Toutefois, le débat a pris une autre ampleur avec l'élection d'une nouvelle première ministre et d'un nouveau gouvernement. Leur volonté de pérenniser ce « superpouvoir » pour stimuler la construction de logements a suscité de [vives préoccupations](#) de la part de l'Ordre. L'adoption du projet de loi n° 22, *Loi bonifiant les pouvoirs d'intervention des municipalités et modifiant d'autres dispositions législatives*, a confirmé [ces craintes](#) en inscrivant ce pouvoir dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) par voie d'amendement, sans que celui-ci ait fait l'objet de débats ni de consultations en commission parlementaire avec les experts et les acteurs de la société civile.

L'Ordre rappelle que la déréglementation et l'arbitraire ne sauraient constituer des réponses durables pour s'attaquer à la crise de l'habitation et à la question des délais. Une réforme législative sur la participation publique permettrait de concilier ces objectifs en favorisant une meilleure coordination entre les parties prenantes, de la planification jusqu'à la réalisation des projets résidentiels.

Retrouvez les différentes prises de parole à ce sujet de Nathalie Prud'homme, présidente de l'Ordre, sur [Radio-Canada](#), ainsi que dans [La Presse](#) et [Le Soleil](#).

Infrastructures en eau

L'étude réalisée par la firme Aviséo Conseil, à la demande du Groupe tactique sur les infrastructures en eau liées au logement, dont fait partie l'Ordre, a mis en lumière [une réalité préoccupante](#) : les réseaux d'aqueduc et d'égoût sont sous forte pression et constituent un frein à la construction de logements, avec d'importants besoins à combler d'ici 2031. Rendue publique, l'étude propose [des pistes de solution](#) pour mieux planifier, financer et entretenir ces infrastructures. Nous vous invitons à la consulter.

Après l'annonce de Samuel Poulin, le nouveau ministre des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH), d'organiser des états généraux sur le coût et le financement des infrastructures municipales, le Groupe tactique a publié une [lettre ouverte](#) dans *La Presse* pour rappeler qu'il est temps d'agir avec ambition, cohérence et sans délai.

Transport et mobilité durable

Fier d'avoir rejoint l'[Alliance TRANSIT](#), une coalition d'une cinquantaine d'acteurs se mobilisant pour un meilleur financement du transport collectif, l'Ordre a appuyé son plus récent

[rapport](#). Le constat est sans équivoque : les infrastructures de transport routier et collectif se détériorent plus rapidement qu'elles ne sont réparées et les besoins financiers pour assurer le bon état des infrastructures existantes ne sont pas budgétés. Le statu quo n'est plus tenable pour le Québec.

Politique nationale d'architecture et d'aménagement du territoire (PNAAT)

À quelques mois des élections provinciales, l'Ordre et une vingtaine d'organisations issues de divers milieux ont cosigné une [lettre ouverte](#) dans *Le Devoir* interpellant le gouvernement. Ils y demandent que soient mobilisés des leviers d'aménagement pour consolider les milieux de vie, où les infrastructures existent déjà, sans empiéter sur les milieux humides, naturels et agricoles, ainsi que le renouvellement du plan d'action de la Politique nationale d'architecture et d'aménagement du territoire (PNAAT), avant son échéance en 2027.

Prendre soin de l'existant : centralités et requalification

L'Ordre s'est joint à deux initiatives complémentaires portées par de larges coalitions. D'une part, aux côtés d'acteurs nationaux et locaux de partout au Québec, il a interpellé le prochain gouvernement en faveur de [la revitalisation des cœurs de villes et villages](#), en proposant dix actions sur les dimensions économiques, urbanistiques et sociales. D'autre part, avec Héritage Montréal et d'autres partenaires du milieu, il a formulé cinq principes pour orienter l'action gouvernementale vers [la requalification du bâti existant](#).

Abandon des projets de loi n° 1 et n° 5

L'Ordre accueille favorablement la « mort au feuilleton » des projets de loi n° 1 et n° 5. Pour rappel, il s'est mobilisé ces derniers mois pour faire entendre sa voix, notamment au travers de mémoires, de communiqués, de lettres ouvertes et de passage en commission parlementaire.

La [plus récente lettre ouverte](#), dénonçant les impacts du projet de loi n° 5, soulevait de nouveau des questions sur la façon dont le Québec doit prendre des décisions concernant de grands projets coûteux et risqués qui affecteront durablement son territoire.

Visibilité

Nathalie Prud'homme, membre du jury du Mérite municipal organisé par le MAMH, a remis le prix Aménagement du territoire et urbanisme à la Municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs pour son projet d'accès à la nature au cœur du village.

L'Ordre a également soutenu le concours Villes et Jumeaux Numériques organisé par la [Chaire de recherche AdapT-UMQ](#) (voir page 39). Hélène Lefranc, directrice générale de l'Ordre, a remis la récompense à l'équipe lauréate située en 3^e position.

L'urbanisme pour mettre à l'échelle le logement à but non lucratif

PAR LAURA DERONNE, GABRIEL COTTE ET FLORENCE CLERMONT, URBANISTES

Lauréat du Prix de la relève de l'Ordre des urbanistes du Québec, remis en février dernier, le LAB appelle les urbanistes à se saisir pleinement des leviers municipaux pour prioriser le logement à but non lucratif.

Le [Laboratoire pour l'abordabilité du bâti \(LAB\)](#) est le récipiendaire du nouveau prix de la relève de l'Ordre des urbanistes du Québec. Le LAB est une initiative conjointe de Vivre en Ville, UTILE et L'Arpent, qui mobilise une expertise unique en urbanisme, en développement immobilier et en aménagement. Sa mission consiste à développer et à diffuser des innovations réglementaires dans le but d'atteindre un minimum de 20 % de tenure à but non lucratif dans le marché résidentiel afin de surmonter durablement la crise de l'habitation.

Atteindre la cible de 20 % de logements à but non lucratif

Mesure-t-on pleinement l'ampleur du changement de paradigme nécessaire pour porter la part du logement à but non lucratif à 20 % du parc résidentiel ? À Montréal, cet objectif figure au Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM), ce qui se traduit par une cible de livraison de 6000 logements hors marché par année jusqu'en 2050. À titre comparatif, entre 2001 et 2021, 849 ont été livrés en moyenne par année. Il faudrait donc en construire annuellement huit fois plus pour atteindre la cible.

Y a-t-il un changement de cap à l'horizon ? Le dernier budget provincial (2026-2027) prévoit environ 1000 logements abordables sur trois ans pour l'ensemble du Québec, et les coûts de construction ont bondi de plus de 50% depuis 2019, diluant l'effet de chaque dollar investi par les fonds publics en logement social et abordable. Le constat du LAB est le suivant : l'écart est si considérable qu'il dépasse la seule question du financement public. Atteindre la cible du 20 % exigera une transformation profonde des conditions de réalisation du logement à but non lucratif.

Prioriser grâce aux leviers municipaux

C'est dans cette perspective que s'inscrit la mission du LAB : identifier et promouvoir les innovations urbanistiques et réglementaires capables d'améliorer les conditions de développement du logement à but non lucratif, afin de faciliter sa réalisation à moindre coût, dans des délais plus courts et à plus grande échelle. Les municipalités locales et leurs urbanistes sont appelés à occuper une place centrale dans ce grand chantier. En ce sens, le LAB identifie trois grands leviers concrets et à coût nul à mobiliser

dès maintenant :

1. Générer des économies d'échelle en permettant aux développeurs à but non lucratif de construire plus et plus rapidement;
2. Redistribuer la valeur foncière créée par la municipalité aux développeurs à but non lucratif;
3. Devancer les contributions municipales dans le financement des projets.

Ce positionnement favorable s'annonce d'autant plus nécessaire que les conditions de marché se resserrent, laissant présager une baisse des mises en chantier du secteur privé. Il s'agit d'une occasion privilégiée de maintenir le dynamisme de la construction pour continuer d'accroître l'offre résidentielle tout en augmentant la part des logements à but non lucratif. Ainsi, on pourra créer une pression à la baisse sur l'ensemble des loyers, le marché sera mieux outillé pour faire face aux futures turbulences immobilières et le droit au logement en sortira renforcé.



Nathalie Prud'homme, présidente de l'Ordre, remet le Prix de la relève le 26 février 2026 à Laura Deronne (Vivre en Ville) et Gabriel Cotte (UTILE)

Générer des économies d'échelle

Les principales économies d'échelle profitables au secteur non lucratif consistent à augmenter la densité permise, à réduire les délais d'octroi des permis ou à exempter les projets de certains frais de développement. Deux outils se démarquent particulièrement.

Le **règlement de zonage différencié**, introduit dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* en 2024, permet à une municipalité d'accorder des normes de zonage plus favorables, notamment en matière de densité, de hauteurs permises et d'exigences de stationnement, en contrepartie de la construction de logements abordables ou sociaux. Lorsqu'il est bien articulé, ce règlement permet aux projets d'être autorisés de plein droit, sans dérogation au cas par cas.

Le « superpouvoir », d'abord temporaire puis intégré à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, leur permet d'autoriser des projets de trois logements ou plus dérogeant à la réglementation en vigueur, exempts d'approbation référendaire. Pour en tirer pleinement parti, son exercice devrait être balisé par une résolution-cadre prévoyant des conditions spécifiques et plus favorables envers les projets sans but lucratif. Traiter sur un pied

d'égalité projets à profit et projets du secteur non lucratif risquerait de diluer l'avantage concurrentiel de ces derniers et d'ouvrir la porte à la spéculation foncière.

Bien encadrés, et privilégiant les projets composés à 100 % de logements à but non lucratif, ces deux outils offrent une prévisibilité et une agilité accrue, réduisent les délais de mise en chantier et, lorsqu'ils prévoient une densité rehaussée, maximisent le nombre de logements réalisables sur un même site. Ils illustrent parfaitement comment la réglementation peut influencer le montage financier d'un projet de logements à but non lucratif afin d'optimiser les retombées de chaque dollar qui y est investi.

Redistribuer la valeur foncière créée par la municipalité

Il est crucial de saisir que les documents de planification et la réglementation ont une incidence non seulement sur les formes urbaines et les usages, mais aussi sur les valeurs foncières. C'est le cas lorsqu'une municipalité augmente la densité permise sur un terrain et en augmente ainsi la valeur. Le LAB préconise de rediriger la plus-value que peuvent générer des décisions municipales vers des projets sans but lucratif, et ce, en mobilisant stratégiquement les pouvoirs de maîtrise foncière des municipalités (réserve foncière, fonds d'acquisition, fonds en habitation, droit de préemption, etc.).

L'acquisition et la préparation d'un site en vue d'y accueillir un projet en constituent le meilleur exemple. En effet, les municipalités peuvent acquérir des terrains, les optimiser (ex. opérations cadastrales complétées, réglementation modifiée, sols réhabilités) pour en augmenter significativement leur valeur et finalement les céder à des OBNL. Un terrain ainsi cédé, prêt à construire, canalise les contributions municipales de manière à réduire le risque, les coûts et les échéanciers de mise en chantier pour le projet de logement à but non lucratif. Ultimement, le projet a toutes les chances de se concrétiser.

Plus encore, la maîtrise foncière gagne à s'articuler aux leviers de planification en faisant stratégiquement l'acquisition de terrains situés dans des secteurs dont le potentiel de développement sera ultérieurement bonifié. La municipalité réussit de cette façon à acquérir des terrains à moindre coût et à affecter la plus-value de ses choix de planification à des projets de logement à but non lucratif. Celle-ci se dote donc de leviers pour atteindre à la fois ses cibles en matière de logement et de consolidation urbaine.

Devancer les contributions municipales dans le financement des projets

Historiquement, les contributions municipales ont été à la remorque des financements gouvernementaux, et même conditionnelles à ceux-ci. Or, le contexte évolue : les subventions gouvernementales sont confirmées à un stade avancé des projets, et les fonds publics demeurent limités. Dans ce contexte, lorsqu'une municipalité conditionne l'accès à certains leviers d'intervention à l'obtention préalable d'une subvention gouvernementale, elle risque de retarder considérablement la réalisation des projets, voire d'en compromettre l'aboutissement. Elle rend également le développement du logement hors

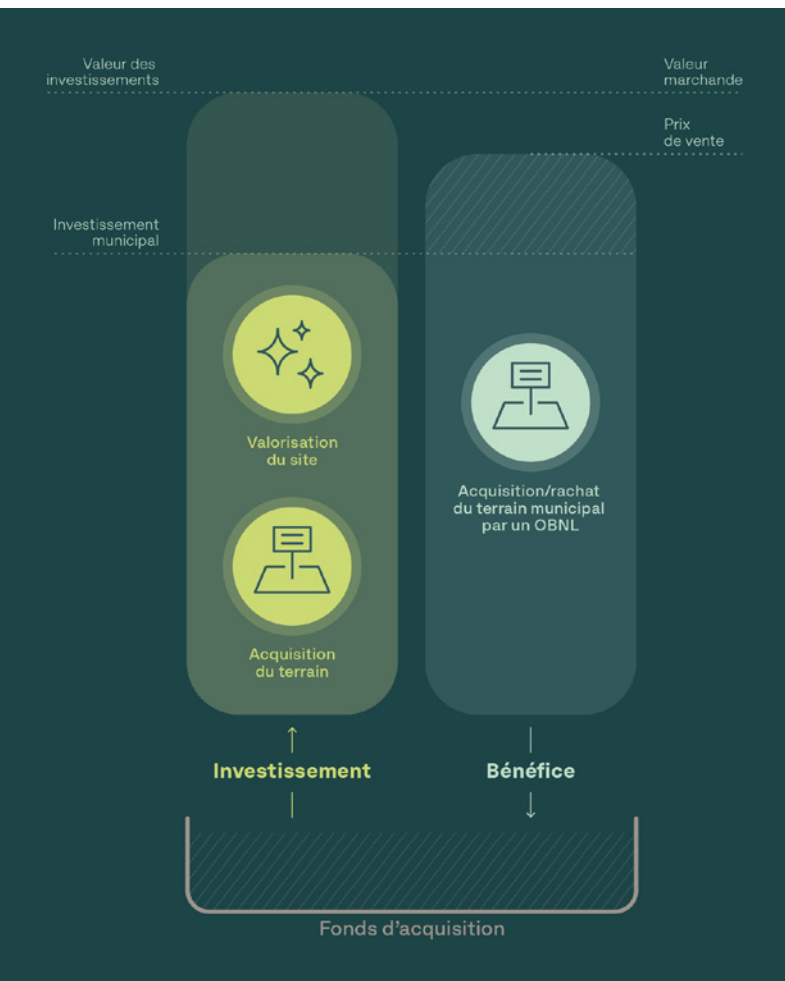


Schéma conceptuel illustrant la mécanique d'un fonds d'acquisition municipal : la municipalité investit dans un terrain, qu'elle cède ensuite à un OBNL, le bénéfice de la vente réalimentant le fonds pour répéter l'opération.

LAB 2025

Un soutien municipal accordé avant la confirmation des subventions permet de mieux positionner les projets et d'accroître leurs chances d'obtenir les financements recherchés.

marché sur son territoire largement dépendant des décisions prises par les autres paliers de gouvernement. À l'inverse, un soutien municipal accordé avant la confirmation des subventions permet de mieux positionner les projets et d'accroître leurs chances d'obtenir les financements recherchés.

Les modifications apportées en 2023 à la *Loi sur les compétences municipales* vont d'ailleurs dans cette direction. Elles permettent désormais aux municipalités d'accorder différentes formes de soutien financier, notamment des subventions ou des crédits de taxes, à des projets qui n'ont pas encore obtenu de financement gouvernemental. Cette évolution législative leur donne une plus grande marge de manœuvre pour intervenir en amont et soutenir des projets prometteurs dès les premières étapes de leur développement. Dans cette perspective, les critères d'attribution prévus dans les outils municipaux devraient favoriser l'émergence de modèles dont la viabilité financière ne repose pas exclusivement sur les grands programmes de subventions, tels que le PHAQ. L'accent devrait plutôt être mis sur le statut à but non lucratif des promoteurs, qui garantit le maintien à long terme de l'abordabilité des logements et permet de maximiser l'impact des ressources publiques disponibles.

Le deuxième meilleur moment pour agir est aujourd'hui

La crise de l'habitation n'attend pas. Les urbanistes doivent se saisir pleinement de la question du logement. Il est essentiel de développer de nouveaux mécanismes permettant d'orienter l'aménagement du territoire au service du logement à but non lucratif afin de dessiner un avenir plus résilient et équitable en matière d'habitation. Si le meilleur moment pour agir était hier, le deuxième meilleur moment est aujourd'hui, et c'est précisément ce qui se trouve au cœur même du mandat de protection du public confié aux urbanistes. Cela commande plus qu'une simple adaptation des pratiques existantes. Cela appelle à l'innovation, à l'expérimentation et à une utilisation stratégique des outils urbanistiques. Il nous revient de faire preuve de curiosité, d'audace et d'imagination afin de transformer les retombées de l'aménagement en bénéfices collectifs durables et de répondre plus efficacement aux défis qui touchent nos milieux de vie. 🌟

LAURA DERONNE est urbaniste et conseillère en habitation et aménagement chez Vivre en Ville. Elle accompagne notamment les municipalités sur les enjeux réglementaires et les politiques en matière d'habitation.

GABRIEL COTTE est urbaniste et conseiller principal en affaires publiques chez UTILE. Il collabore avec différents acteurs publics afin de favoriser le développement de logements étudiants à but non lucratif.

FLORENCE CLERMONT est urbaniste à L'Arpent, où elle pilote et appuie l'élaboration d'études, de politiques, de documents de planification et de stratégies d'intervention municipales.



**Vivez l'expérience du tapis bleu :
profitez de tarifs d'assurance auto
et habitation exclusifs, et des
solutions personnalisées pour les
propriétaires d'entreprises**

lapersonnelle.com/ouq
1 888 476-8737

La Personnelle désigne La Personnelle, assurances générales inc. Certaines conditions, exclusions et limitations peuvent s'appliquer. L'assurance entreprise est offerte au Québec seulement. La Personnelle⁴⁰ et les marques de commerce associées sont des marques de commerce de La Personnelle, compagnie d'assurances, utilisées sous licence.



laPersonnelle
Assureur de groupe auto, habitation
et entreprise

BIAIS ET POLITIQUE : POURQUOI LES ÉLUS NE DÉCIDENT PAS MIEUX QUE VOUS ET MOI

Un appel à l'humilité

PAR SOPHIE BLANCHET-VAUGEOIS, SECRÉTAIRE DE L'ORDRE ET CONSEILLÈRE À LA FORMATION CONTINUE

Dans son essai mêlant habilement les théories des sciences comportementales et des exemples concrets, Benoît Bécharde nous rappelle que la classe politique n'a pas des facultés mentales bien différentes des « simples citoyens ».

L'avant-propos ouvre le bal avec une accroche digne d'un livre dont vous êtes le héros, en félicitant le lecteur pour son élection au plus haut poste électif de la province. Bien que la suite de l'essai rompe avec cette proposition ludique, d'autres analogies très terre à terre ponctueront la lecture. En cas d'urgence, les éléments clés rassemblés à la fin de chaque chapitre vous distilleront les grandes lignes du livre en moins de 10 pages.

Loin de proposer une recette magique, le texte décortique la prise de décision, les types de problèmes, la complexité de l'environnement décisionnel et les limites de la cognition humaine, puis aboutit à une conclusion ambivalente quant aux leviers susceptibles d'améliorer l'action politique.

Les dernières lignes méritent d'être révélées d'avance pour réitérer la pertinence de cette lecture : « Gouverner, c'est tenter d'échouer moins que les autres, tout en comprenant pourquoi. Et c'est déjà beaucoup. »

Benoît Bécharde est auteur, conférencier et chercheur spécialisé dans l'étude des biais cognitifs et de la prise de décision dans des contextes reproduisant les propriétés du monde réel. 🌟

> Bécharde, B. (2026). *Biais et politique : pourquoi les élus ne décident pas mieux que vous et moi*. Presses de l'Université du Québec.

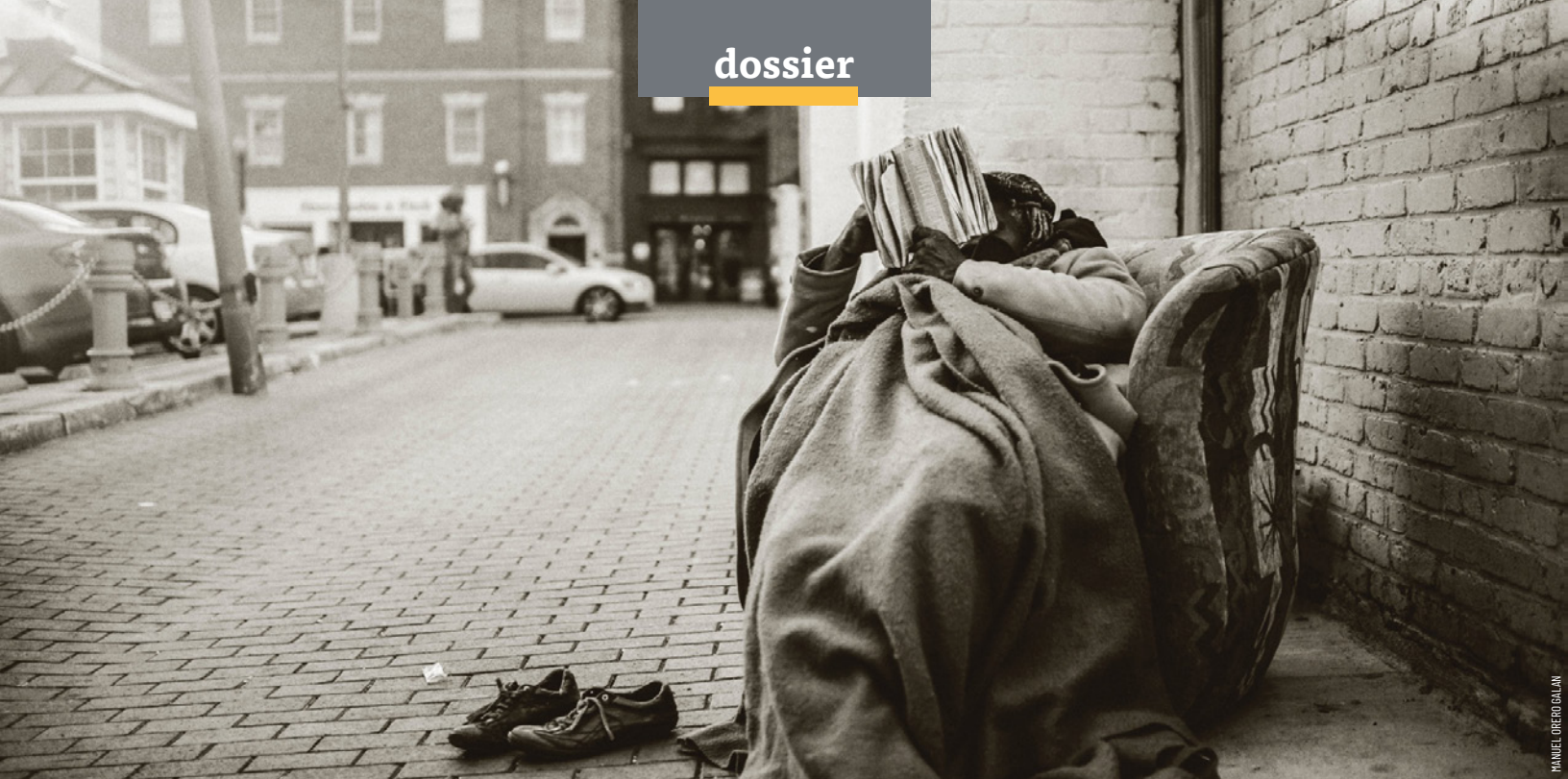


Ordre des
Urbanistes du
Québec

BABILLARD DES
OFFRES D'EMPLOI



**Affichez vos
offres !**



Habiter la rue, contrer l'itinérance

PAR ALEXANDRE FLEURENT | YOUNES BOUAKLINE | SYLVAIN DEMERS
JOËLLE GENDRON | MARIE-CLAUDE LAFORCE ET MARTIN SIROIS, URBANISTES

L'itinérance s'impose aujourd'hui comme l'un des grands défis sociaux et territoriaux du Québec. Longtemps associée aux centres-villes des grandes métropoles, elle touche désormais des municipalités de toutes tailles, des régions périphériques et des communautés autochtones. Derrière les enjeux de logement, de santé ou de sécurité publique se profile une question fondamentale : comment concevoir des villes et des milieux de vie capables d'accueillir les personnes vulnérables sans les marginaliser davantage?

Dans ce contexte, l'urbanisme joue un rôle central. Les choix d'aménagement, les politiques d'habitation, l'organisation des services et la conception des espaces publics façonnent les conditions d'inclusion et de participation à la vie collective.

Trop souvent abordée sous l'angle de l'urgence sociale, l'itinérance est révélatrice de la manière dont nos territoires sont pensés, aménagés et habités. Les textes réunis dans ce dossier proposent d'élargir le regard en explorant les liens entre l'itinérance, le logement, l'espace public, la gouvernance et les pratiques d'aménagement.

À travers des réflexions et des témoignages d'acteurs de terrain, ce dossier met en lumière la diversité des réalités qu'occulte un phénomène réduit à ses manifestations visibles. Il montre comment l'aménagement peut contribuer à la mise à l'écart, mais aussi comment la ville peut devenir un levier d'intégration lorsqu'elle favorise l'autodétermination, la cohabitation et l'accès à des milieux de vie adaptés.

Les contributions présentent également des initiatives porteuses, qu'il s'agisse d'urbanisme transitoire, de logement hors marché, de maintien des maisons de chambres, de stratégies métropolitaines, d'actions municipales ou de démarches de concertation citoyenne. Elles démontrent que l'aménagement du territoire peut contribuer à prévenir l'itinérance et à favoriser l'accès à un logement stable et durable.

Enfin, les réalités vécues par les Premières Nations nous rappellent que l'itinérance ne se résume pas à l'absence d'un toit. Elle peut aussi traduire une rupture avec la communauté, la culture et le territoire. Cette perspective invite à développer des réponses adaptées, ancrées dans des contextes propres à chaque communauté. Une conviction commune émerge : l'itinérance n'est pas seulement un enjeu à gérer, mais une réalité qui nous oblige à repenser le droit d'habiter la ville. Les urbanistes ne détiennent pas à eux seuls les solutions, mais ils ont un rôle déterminant à jouer dans la construction de collectivités plus inclusives, solidaires et accueillantes. Bonne lecture ! 🌻

Une approche concertée pour prévenir, accompagner et loger

ENTREVUE AVEC JULIE BOURDON, MAIRESSE DE LA VILLE DE GRANBY
RÉALISÉE PAR SYLVAIN DEMERS, URBANISTE

Confrontée à une hausse marquée de l'itinérance, la Ville de Granby mise sur la collaboration entre les acteurs du milieu, le développement de logements abordables et des mesures d'accompagnement adaptées. La mairesse Julie Bourdon présente les actions mises en place pour favoriser la réinsertion sociale et répondre durablement aux besoins des personnes les plus vulnérables.

Comment la Ville de Granby contrôle-t-elle le phénomène de l'itinérance sur son territoire ?

Nous avons mis en place un [plan d'action sur l'itinérance](#) à la suite du [forum sur l'itinérance](#) en présence d'organismes communautaires et institutionnels. C'était une étape essentielle pour répondre aux besoins de l'ensemble de notre population, tout en tenant compte de la réalité des personnes les plus vulnérables de notre communauté qui ont le droit d'être traitées avec dignité et respect. Le forum s'est avéré une mine d'informations sur la problématique de l'itinérance (logement, troubles de santé mentale, alimentation, perte d'emploi, situation familiale, etc.) pour déterminer les meilleures façons d'agir, trouver des solutions pérennes et orienter nos actions. En 2021, il n'y avait, virtuellement, aucune personne en situation d'itinérance sur le territoire de la Ville de Granby. Toutefois, les chiffres ne prenaient pas en compte l'itinérance dite invisible. Aujourd'hui, en 2026, environ 175 personnes vivent en situation d'itinérance sur le territoire. Dans les villes de taille moyenne, contrairement aux grands centres, l'itinérance visible est principalement constituée d'individus en situation d'itinérance depuis peu de temps, souvent moins de deux ans. Il est souvent plus simple de les accompagner pour qu'ils se reprennent en main, car ils n'ont pas tout à fait décroché de la vie en société. L'itinérance n'est pas encore ancrée en eux, et ce n'est pas devenu un mode de vie.

Quelle est la mobilisation des acteurs locaux et l'implication de ceux-ci ?

L'itinérance n'est pas une problématique qui relève seulement des municipalités. Il s'agit d'un problème sociétal complexe qui requiert l'intervention de plusieurs acteurs. C'est la raison pour laquelle le plan d'action mise sur un étroit travail de collaboration avec les partenaires de la communauté. Nous avons un apport précieux des organismes présents sur le territoire, comme le CIUSSS de l'Estrie, l'Office d'habitation de la Haute-Yamaska-Rouville, les services ambulanciers, ainsi que le Partage Notre-Dame qui gère la Halte du Partage (halte-répît 24/7). Les services de la Ville sont aussi mis à contribution – comme ceux des conseillers aux logements sociaux, d'une escouade de policiers, des Travaux publics, du Service juridique, du Service incendie et du Service d'urbanisme – pour la modification et l'application de la réglementation. Plus de cinq organismes communautaires se sont aussi impliqués dans l'élaboration du plan d'action (Coalition Impact de rue, SOS Dépannage, Partage Notre-Dame, Le Passant et le Groupe Actions Solutions Pauvreté).

Quelles sont les solutions innovantes que la Ville de Granby a mises en place pour contrer le manque de logement pour les personnes en situation d'itinérance ?

Grâce à sa politique en habitation, la Ville de Granby s'est dotée de l'objectif de construire 750 logements abordables d'ici 2030. Bien que la politique ne vise pas spécifiquement les personnes en situation d'itinérance, elle permet de projeter les actions de la Ville pour améliorer la situation quant à l'offre, sur le long terme. La Ville est déjà en action. Par exemple, au cours des deux dernières années, nous avons créé 300 portes en logements sociaux. Cette création d'unités s'est concrétisée en favorisant l'utilisation de terrains vacants, appartenant déjà



Julie Bourdon, mairesse de Granby

à la Ville ou achetés par elle, au moyen d'un changement d'usage afin de construire des logements sociaux. Une deuxième notion soulevée dans la Politique concerne la préservation des logements abordables existants. Au-delà de la création de logements, il est important d'éviter que les personnes en situation financière précaire perdent leur chez-soi ou soient à risque de le perdre. Autrement, nous travaillons avec l'Office d'habitation de la Haute-Yamaska-Rouville sur un programme d'aide au logement qui a permis, en 2025, à 14 personnes de sortir de la rue. Cette réalisation a pu se faire grâce au travail de prévention arrimé aux actions du Service des loisirs, de la culture et du développement social.

Avez-vous développé des outils urbanistiques pour contrer ou encadrer ce phénomène ?

La modification du règlement de zonage a permis l'aménagement d'une halte-répît dans un bâtiment municipal. Le règlement prévoit des critères spécifiques à respecter. Nous avons aussi ajusté la réglementation afin de mieux assurer la sécurité dans les espaces publics, notamment au centre-ville. Nous n'avons pas encore utilisé le PL31 (superpouvoir) pour la création de nouveaux logements; cependant, nous pourrions, au besoin, y recourir à l'avenir.

Comment gérez-vous les lieux de transition que la ville a créés ?

Les lieux de transition ne sont pas des endroits de tolérance des campements. Ce sont des lieux de halte-répît qui permettent d'accueillir des personnes vivant en situation d'itinérance. Ces endroits reçoivent des personnes de tous les âges, qui y trouvent un lieu

bienveillant et sécuritaire pour se reposer et socialiser. Les gens bénéficient d'un suivi du CIUSSS de l'Estrie et des intervenants de la ville. L'itinérance n'est pas seulement un problème de logement : c'est aussi un problème de réinsertion sociale. Cela exige une intervention, mais aussi un accompagnement.

En quoi consiste le Programme d'accompagnement justice et intervention communautaire (PAJIC) ?

Ce programme donne la possibilité de conclure des ententes avec la cour municipale afin de transformer les amendes en une obligation pour les contrevenants d'effectuer des travaux communautaires. Cela permet aux individus en situation d'itinérance

de retrouver leur estime de soi et de réintégrer la société. L'organisme TAPAJ (Travail alternatif payé à la journée) accompagne les personnes dans la réalisation de travaux communautaires.

La Ville de Granby assume un leadership social en matière d'itinérance. C'est pourquoi elle porte une réflexion sur son niveau d'engagement et sur les leviers à mettre en place pour contrer le phénomène. La Ville a développé un mécanisme de rétroaction lui permettant de comptabiliser les actions réalisées pour favoriser un arrimage des interventions terrain. Nous avons besoin d'un continuum du processus (refuge, maison de chambres, logement supervisé et logement autonome). Enfin, il faudra toujours assurer une veille quant au portrait de la communauté en matière d'itinérance. 🌻

Granby
Ville rayonnante



Plan d'action sur l'itinérance

Il est important d'éviter que les personnes en situation financière précaire perdent leur chez-soi ou soient à risque de le perdre.

JULIE BOURDON est mairesse de Granby depuis novembre 2021. Après avoir été conseillère municipale pendant cinq ans.

CRISE DE L'ITINÉRANCE

La CMM pose des gestes concrets

PAR MARIE-MICHÈLE CAUCHY, URBANISTE, ET LAURENCE CLAIR

Autrefois concentrée au centre-ville de Montréal, l'itinérance dépasse désormais les frontières de l'île. Face à cette réalité persistante et préoccupante, les élus du Grand Montréal se sont mobilisés au cours des dernières années et ont posé des gestes concrets pour freiner et inverser la tendance.

Portrait du Grand Montréal

Le 15 avril 2025, un [exercice de dénombrement des personnes vivant en situation d'itinérance](#) visible a été mené dans plusieurs régions du Québec. Les résultats sont sans équivoque; le nombre de personnes vivant dans cette situation ne cesse d'augmenter. Cette réalité est exacerbée par le manque continu de logements abordables. L'itinérance touche maintenant toutes les régions du Grand Montréal : Montréal, Laval, Lanaudière, les Laurentides et la Montérégie.

Lors du dénombrement, 7 548 personnes en situation d'itinérance visible ont été recensées dans les cinq régions administratives couvrant la région métropolitaine de Montréal. Cela représente une hausse de 16,6 % en trois ans. Sur l'ensemble du territoire dénombré, celui du Grand Montréal concentre 62 % des personnes vivant en situation d'itinérance.

Entre 2022 et 2025, certaines régions du Grand Montréal ont connu des augmentations particulièrement marquées, notamment les Laurentides (+68 %) et Laval (+37 %). L'itinérance est désormais bel et bien un enjeu qui concerne l'ensemble du territoire métropolitain. Ces chiffres ne reflètent toutefois pas toute la situation, car le dénombrement exclut l'itinérance cachée, difficile à quantifier.

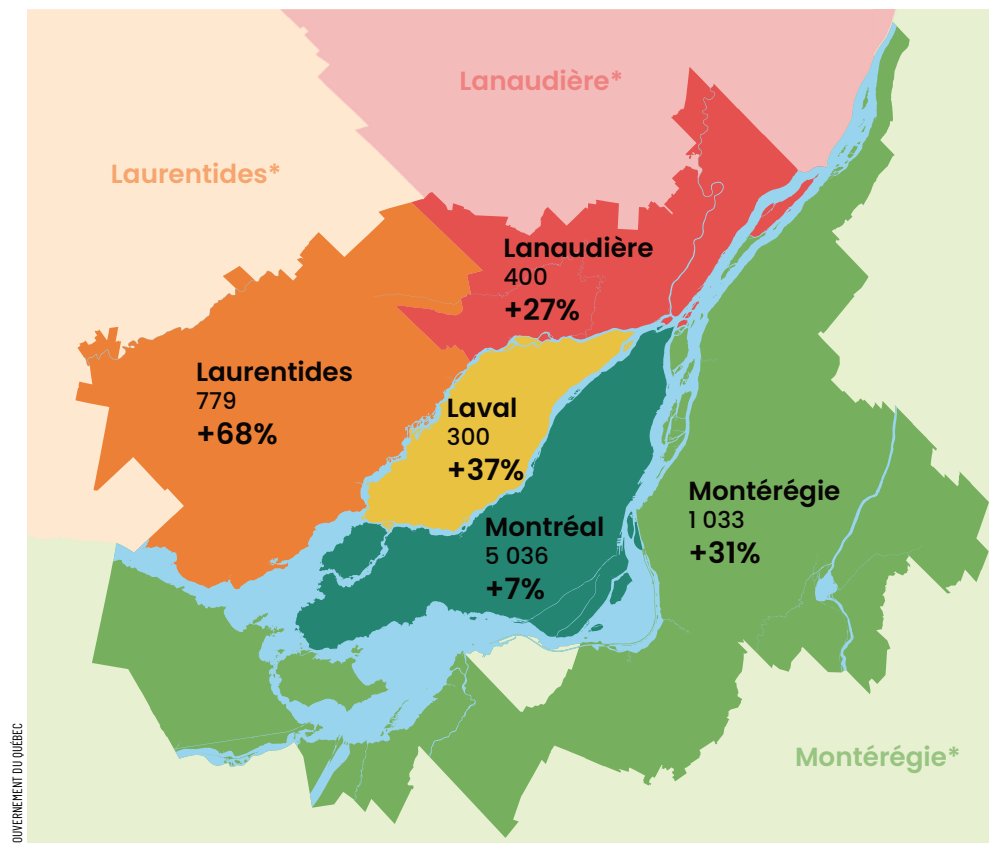
Les données complètes pour le Grand Montréal seront, quant à elles, disponibles cet automne.

PMAD : vers des milieux de vie durables et inclusifs

En vigueur depuis décembre 2025, le nouveau Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) propose une réponse concrète à la crise de l'abordabilité du logement dans le Grand Montréal. Sa cible phare pour répondre à cette crise vise à ce que 20 % des logements du parc locatif soient des logements hors marché. Cette mesure tend

à préserver et à pérenniser l'abordabilité des logements.

Le PMAD fixe également d'autres cibles ambitieuses, dont celle de concentrer 70 % des nouvelles constructions dans des secteurs bien desservis par les services de transport collectif et d'y développer des quartiers complets et inclusifs où l'on peut habiter, se déplacer et accéder aux services facilement, notamment grâce à la mobilité durable.



Évolution du nombre de personnes vivant en situation d'itinérance visible dans les régions administratives du Grand Montréal - 2022-2025 (*Partie hors CMM)

En réunissant des conditions propices – proximité des services, accessibilité au transport collectif et mixité des usages –, la planification de milieux de vie complets s'avère un levier concret pour faciliter et soutenir l'intégration de personnes vivant en situation d'itinérance.

Dans le contexte actuel de la crise de l'abordabilité, la CMM s'est fixé comme objectif qu'il soit réservé aux personnes en situation d'itinérance ou à risque de l'être 15 % des 3 000 nouveaux logements hors marché qui seront construits.

Régions administratives du Grand Montréal	2022	2025	Variation 2022-2025
Laurentides	464	779	+ 67,9 %
Laval	219	300	+ 37,0 %
Montréal	787	1 033	+ 31,3 %
Lanaudière	314	400	+ 27,4 %
Montréal	4 690	5 036	+ 7,4 %
5 régions	6 474	7 548	+16,6 %

Source : Ministère de la Santé et des Services sociaux, Rapport d'exercice du dénombrement des personnes vivant en situation d'itinérance visible au Québec, 2022 et 2025. Traitement : CMM, 2026.

Stratégie métropolitaine en itinérance : une approche concertée

En 2024, la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) s'est dotée d'une [Stratégie métropolitaine en itinérance](#) (SMI). L'objectif : mieux prévenir l'itinérance et renforcer les services et ressources déjà en place dans le Grand Montréal. La SMI s'inscrit en continuité des efforts de la région pour faire face à la crise de l'habitation et de l'abordabilité avec la [Politique métropolitaine d'habitation](#), tout en intégrant de façon plus explicite l'itinérance dans la planification et la mise en œuvre des actions métropolitaines. Elle vise ainsi à utiliser et à harmoniser plus efficacement les données existantes afin de mieux orienter les décisions et les actions. La SMI offre un cadre commun facilitant la compréhension des enjeux par les élus et soutenant la mobilisation des acteurs du milieu.

La Stratégie repose sur trois principes : 1) garantir un toit pour tous et toutes dans des milieux de vie inclusifs, 2) miser sur une approche métropolitaine fondée sur la collaboration et la solidarité, et 3) développer et transmettre des connaissances communes pour mieux intervenir et prévenir.

Fonds du logement social métropolitain : une mesure structurante

Dès sa création, l'accès à des logements abordables a été au cœur des préoccupations de la CMM. Depuis 2003, elle gère le [Fonds du logement social métropolitain](#), qui permet de rembourser aux municipalités et aux offices d'habitation du Grand Montréal la contribution financière exigée dans le cadre des programmes gouvernementaux pour la construction d'unités de logement social, communautaire et abordable.

Le Fonds soutient la réalisation de projets résidentiels proposant une variété de logements pouvant notamment aider les personnes en situation d'itinérance

Exemples de projets réalisés grâce au soutien du Fonds

- **Pavillon Monk** de la Mission Old Brewery à Montréal, 18 studios pour des personnes ayant vécu ou à risque de vivre l'itinérance (2025-2026).
- **Maison le Préfixe** et **Les Habitations Autour de toit**, 18 logements pour jeunes et adultes en difficulté à Saint-Eustache (2025).

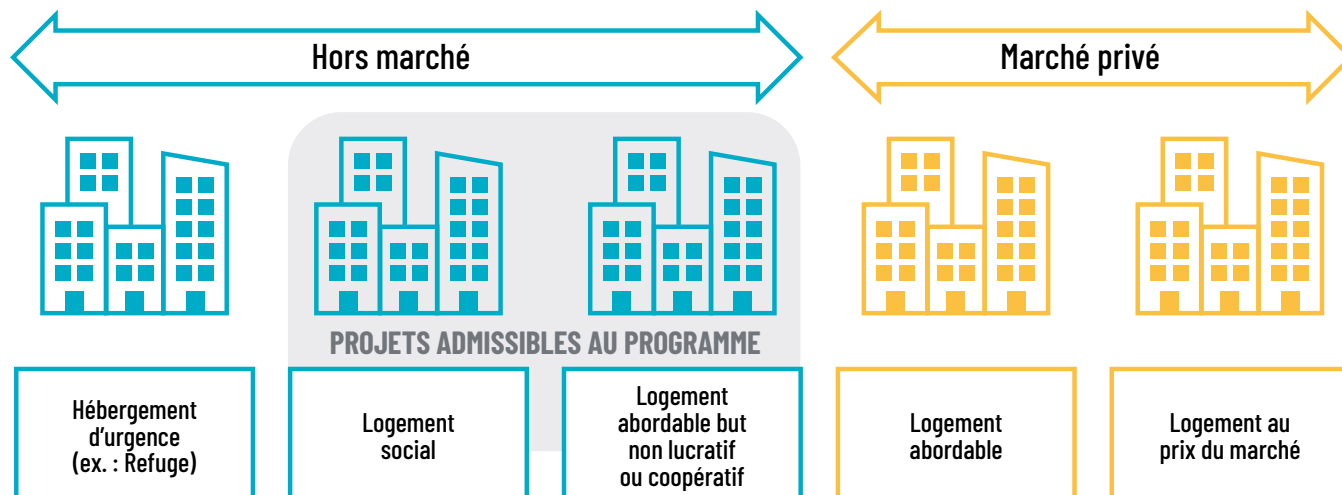
et éviter que d'autres s'y retrouvent, en offrant des solutions durables et adaptées à leurs besoins. Depuis 2024, 56 projets, réalisés ou en cours de réalisation, ont bénéficié du Fonds permettant la création de plus de 1 300 logements destinés aux personnes vivant en situation d'itinérance ou à risque de l'être. Au total, 195 M\$ ont été ou seront remboursés aux municipalités afin de contribuer à offrir des solutions durables et de jouer un rôle clé dans la prévention de l'itinérance.

En avril dernier, la CMM a adopté le nouveau [Programme métropolitain pour le logement hors marché](#), lequel propose deux formes d'aide aux municipalités. La première permet le remboursement de la contribution municipale pour la réalisation de projets d'habitation de logements sociaux, abordables ou étudiants hors marché via le Fonds du logement social métropolitain. La seconde, grâce au Fonds de dévelop-

Structure du Programme métropolitain pour le logement hors marché

Fonds du logement social métropolitain	Section 1	Remboursement de la contribution municipale de base exigée par la SHQ
	Section 2	Remboursement de la contribution municipale dans une autre initiative de la SHQ pouvant impliquer un tiers
	Nouveau Section 3	Cas particulier – Remboursement d'une contribution municipale conditionnelle à une évaluation par la CMM
Fonds de développement métropolitain	Nouveau Section 4	Aide financière au développement du logement hors marché dans les couronnes

Projets admissibles au Programme



Le Programme priorise les projets portés par des organismes à but non lucratif dont la mission vise à assurer le maintien de l'abordabilité.

pement métropolitain, prévoit un soutien financier pouvant atteindre 100 000 \$ par projet pour soutenir les avant-projets dans les couronnes Nord et Sud afin d'y accélérer le développement du logement hors marché. Puisque plusieurs municipalités des couronnes ont moins de ressources financières et humaines pour réaliser des projets, alors qu'augmentent les besoins en logements et le nombre de personnes en situation d'itinérance visible, le Programme soutient des projets pour le logement social et le logement abordable à but non lucratif ou coopératif.

En 2026, le budget de la CMM prévoit 126 M\$ pour le financement du logement social et abordable, dont environ 90 M\$ pour construire de nouveaux logements; ce montant devrait se maintenir dans les prochaines années. Il s'agit d'un

investissement sans précédent pour la région métropolitaine, qui démontre que rendre le logement plus abordable est une priorité.

Afin d'assurer la pérennité de l'abordabilité des logements, le Programme priorise les projets portés par des organismes à but non lucratif dont la mission vise à assurer le maintien de l'abordabilité.

En soutenant des projets de logements hors marché pour maintenir les loyers abordables à long terme, le Programme joue un rôle clé pour répondre aux défis actuels, comme la crise de l'itinérance, le manque de logements et la hausse des prix dans la région métropolitaine. Il contribue aussi à atteindre la cible métropolitaine du PMAD qui prévoit que

20 % du parc de logements locatifs soit composé de logements hors marché. 🌟

Pour plus d'information sur la Stratégie métropolitaine en itinérance et le Programme métropolitain pour le logement hors marché, écrivez à info@cmm.qc.ca.

MARIE-MICHÈLE CAUCHY est urbaniste et directrice Milieux de vie durables et prospères à la Communauté métropolitaine de Montréal. Elle a supervisé les travaux entourant le nouveau Programme métropolitain pour le logement hors marché ainsi que la révision du Plan métropolitain d'aménagement et de développement.

LAURENCE CLAIR est experte en aménagement du territoire à la Communauté métropolitaine de Montréal. Elle a œuvré à la révision du Plan métropolitain d'aménagement et de développement, dont les travaux ont permis de développer les stratégies de densification pour la création de milieux de vie complets et inclusifs.

Maintien des maisons de chambres : un défi urbain et social

PAR MARIE-HÉLÈNE VALLÉE

Bien qu'elles soient méconnues d'une grande partie de la population, les maisons de chambres (MC) font partie du parcours résidentiel de plusieurs personnes souvent jugées vulnérables. Jadis, on les appelait des « maisons de *roomers* »; aujourd'hui, on les désigne parfois comme des maisons d'hébergement ou des hébergements transitoires. Ces appellations amplifient cependant les fausses croyances voulant qu'elles ne soient pas réellement des logements et que leurs propriétaires soient tout-puissants.

Dans les faits, la maison de chambres est un type de logement où les locataires partagent les lieux communs. Chaque personne possède un bail, qu'il soit écrit ou verbal, et bénéficie des mêmes droits que tout autre locataire. C'est souvent le type de logement le moins coûteux et considéré comme financièrement accessible, mais nous observons que le taux d'effort au logement va bien souvent au-delà de 50 % du revenu pour les personnes qui y habitent.

Des milieux parfois turbulents

Ces maisons ont bien souvent mauvaise réputation, que ce soit en raison de l'état du bâtiment ou de la présence fréquente des services policiers. En effet, une grande partie des locataires en MC vivent avec des enjeux de consommation, de santé mentale, de déficience intellectuelle ou de judiciarisation, et ils ne sont pas toujours en mesure de se défendre pour améliorer leurs conditions de vie (Clément *et al.*, 2015). De plus, les problèmes tels que les prix locatifs abusivement élevés, l'insalubrité et les situations d'exploitation sont autant d'actualité qu'ils l'étaient dans les années 1980. Bref, les problématiques identifiées dans les maisons de chambres ne semblent pas changer au fil des années et contribuent à leur image négative.

Une porte de sortie de l'itinérance

Une proportion importante de personnes habitant en maisons de chambres ont vécu

des épisodes d'itinérance dans le passé. Généralement meublées, accessibles sans enquête de crédit, avec l'électricité et le chauffage inclus, et offertes avec des baux au mois, elles permettent de répondre rapidement à des besoins résidentiels sans exiger un engagement à long terme. Ces caractéristiques constituent des avantages importants pour des personnes traversant une période d'instabilité.

Malgré ces avantages, la MC peut aussi représenter la dernière étape avant un retour à l'itinérance en raison des mauvaises conditions de certains logements. Pour certaines personnes, cohabiter avec des infestations de punaises de lit non traitées ou des voisins turbulents, voire violents, peut devenir insoutenable. Certains propriétaires procèdent également à des expulsions expéditives à la suite d'un retard de

paiement de loyer ou de demandes de réparations. Dans ce contexte, la stabilité résidentielle demeure difficile à atteindre et les parcours sont souvent marqués par des épisodes récurrents d'itinérance.

Des solutions complexes

Plusieurs outils urbanistiques et réglementaires peuvent contribuer à protéger, améliorer ou fragiliser le parc de maisons de chambres. Les municipalités peuvent notamment agir par le zonage, les permis, les inspections, les moratoires, les programmes de rénovation, ou encore avec des règles encadrant le nombre de chambres autorisées.

Toutefois, certaines interventions peuvent produire des résultats contraires à ceux recherchés. Des normes trop exigeantes ou mises en œuvre sans mesures d'accompagnement adéquates peuvent entraîner

Un parc en pleine érosion

Malgré les enjeux liés aux maisons de chambres, on pourrait se demander pourquoi certains acteurs travaillent à freiner l'érosion de ce parc immobilier ou à construire de nouvelles unités dans plusieurs villes. En effet, les MC demeurent essentielles dans un contexte de crise du logement et d'augmentation de l'itinérance. La Ville de Québec, notamment, a travaillé en concertation avec plusieurs acteurs de différents milieux afin d'élaborer la Stratégie concertée sur le maintien et le développement du parc de maisons de chambres et de pensions à Québec. Des représentants de la Ville de Québec, du Comité Maison de chambres de Québec (CMCQ), du CIUSSS de la Capitale-Nationale, de l'Office municipal d'habitation de Québec (OMHQ), et de plusieurs organismes communautaires ont participé à son élaboration et à sa mise en action.



MARIE-HELENE WALLEE

L'état de plusieurs maisons de chambres témoigne d'années de sous-investissement. La vétusté des bâtiments soulève des enjeux importants de salubrité et de sécurité pour les personnes qui y habitent.

des coûts importants pour les propriétaires. Ceux-ci peuvent alors augmenter les loyers, réduire le nombre de chambres offertes pour respecter les nouvelles exigences et, dans certains cas, fermer l'immeuble ou le convertir à un autre usage. Bien qu'elles visent à améliorer

les conditions d'habitation, ces mesures risquent ainsi de diminuer l'offre de logements accessibles pour les personnes à faible revenu.

Ensuite, plusieurs propriétaires ne souhaitant pas se conformer aux nouvelles

exigences pourraient demeurer cachés et devenir beaucoup plus difficiles à identifier. Outre la difficulté pour les municipalités à brosser un portrait juste de la situation, cela pourrait rendre les chambreurs encore plus vulnérables.

Les enjeux d'acceptabilité sociale demeurent également importants. Le phénomène du « pas dans ma cour » revient fréquemment lorsqu'il est question des maisons de chambres. Bien que certaines préoccupations des résidents méritent d'être entendues, un dialogue ouvert avec le voisinage est à privilégier pour déconstruire les préjugés associés à ce type d'habitation.

Exemples de Québec et de Toronto

À Québec, plusieurs actions découlent de la vision de l'habitation de 2020 et visent à renforcer les interventions de la Ville en matière de prévention et de réduction de l'itinérance.

Jusqu'à présent, la Ville de Québec a travaillé à actualiser le portrait des maisons de chambres et a mis en place un moratoire interdisant le changement de vocation. Elle a aussi soutenu la construction de certains logements de type maisons de chambres. On



MARIE-HELENE WALLEE

La création de chambres toujours plus petites permet parfois d'augmenter le nombre d'unités offertes dans un immeuble, au détriment de l'espace habitable et de la qualité de vie des locataires.

La Ville propose de modifier le zonage afin de permettre les maisons de chambres dans les zones jugées essentielles en priorisant la proximité des services et des organismes communautaires

retrouve cependant très peu de logements permanents dans les unités construites, ce qui risque de prolonger les difficultés des personnes à se reloger de façon stable par la suite. Par exemple, plusieurs organismes construisent des maisons de chambres transitoires où les personnes reçoivent une chambre et du soutien, mais les programmes ont une durée limitée qui varie souvent de un à trois ans.

La Ville propose présentement de modifier le zonage afin de permettre les maisons de chambres dans les zones jugées essentielles en priorisant la proximité des services et des organismes communautaires. Bien que le CMCQ ait contribué à cette idée, nous nous demandons aujourd'hui s'il ne serait pas préférable d'aller plus loin, à l'image de Toronto, qui a apporté de grands changements à ses règlements.

Toronto se distingue depuis plusieurs années par son approche en matière de maisons de chambres. Face à la disparition progressive de ce type d'habitation, la Ville a mis en place différentes stratégies visant à protéger, encadrer et développer ce parc résidentiel essentiel. Parmi les mesures déployées figurent la légalisation et l'uniformisation de la réglementation des maisons de chambres à l'échelle municipale, l'instauration de mécanismes de permis et d'inspection, ainsi que des programmes favorisant la rénovation et le maintien des bâtiments existants.

Selon une analyse publiée par la School of Cities de l'Université de Toronto (2024), la Ville a récemment adopté une approche beaucoup plus permissive envers les maisons de chambres – désormais appelées « maisons multirésidentielles » (*multi-tenant houses*) – en autorisant leur implantation sur pratiquement tout le territoire municipal. Dans l'ancien secteur d'Etoibicoke, par exemple, historiquement plus suburbain et généralement plus aisé que plusieurs quartiers centraux de Toronto, la superficie où ce type d'habitation est permis est passée de 4,3 km² à 56,3 km². Toutefois, cette ouverture s'est accompagnée d'une réduction du nombre maximal de chambres autorisées dans plusieurs secteurs. La limite est aussi passée de dix à six chambres par bâtiment.

Toujours selon cette analyse, la réforme vise notamment à améliorer la sécurité et l'état des bâtiments grâce à un système de permis, d'inspections et de soutien aux propriétaires pour la mise aux normes. Elle cherche également à mieux protéger les locataires, qui hésitaient souvent à dénoncer des conditions inadéquates par crainte de perdre leur logement dans un contexte où plusieurs maisons de chambres opéraient illégalement ou dans une zone grise de la réglementation. Toutefois, certains défenseurs du droit au logement craignent que les nouvelles exigences réglementaires, notamment la réduction du nombre de chambres

autorisées dans certains bâtiments, contribuent à une diminution de l'offre et à une hausse des loyers pour cette forme de logement essentielle aux personnes à faible revenu (School of Cities, 2024).

Le défi est complexe : comment améliorer la qualité et la sécurité des maisons de chambres sans provoquer la disparition de ces logements, parmi les plus accessibles ? Les municipalités, avec la collaboration d'organisations sur le terrain, devront continuer à réfléchir aux moyens de mieux encadrer et de soutenir ce parc résidentiel afin de le préserver.

Du côté de Québec, nous devons certainement nous asseoir à nouveau prochainement afin de discuter des suites de la stratégie et des modifications qui pourraient y être apportées. Le travail n'est pas terminé, et toute réflexion sur l'avenir des maisons de chambres devra trouver un équilibre entre sécurité, dignité et accessibilité financière. 🏠

MARIE-HÉLÈNE VALLÉE est coordonnatrice du Comité Maison de chambres de Québec. Elle œuvre à la défense des droits des chambreurs et à la préservation des maisons de chambres comme solution essentielle en habitation et en prévention de l'itinérance. Elle participe à différentes démarches concertées en habitation et en prévention de l'itinérance afin de favoriser le maintien de logements accessibles et dignes.

BIBLIOGRAPHIE

Clément, M., Lévesque, P., & Rouleau, J. (2015). *Vivre en maison de chambres dans la ville de Québec*. Université Laval.
School of Cities, University of Toronto. (2024). *Toronto's new multi-tenant housing rules and their impacts on affordable housing*. Université de Toronto.

L'urbanisme transitoire au service de la lutte contre l'itinérance

PAR YOUNES BOUAKLINE ET MARTIN SIROIS, URBANISTES

Face à la crise de l'itinérance et du mal-logement, certaines collectivités québécoises expérimentent des solutions innovantes inspirées de l'urbanisme transitoire. En misant sur des unités d'habitation réversibles, elles créent des milieux de vie temporaires qui servent de passerelle entre la rue et le logement conventionnel. Coup de projecteur sur deux initiatives inspirantes : les maisons modulaires implantées dans le secteur d'Estimauville, dans l'arrondissement de Beauport à Québec, et le « Village Transition », un ensemble de maisons-conteneurs aménagées au centre-ville de Gatineau. Quel bilan tirer de ces parcs résidentiels d'un nouveau genre ?

Bien que l'itinérance soit fréquemment abordée sous l'angle de la santé publique ou de la sécurité civile, elle représente également un enjeu d'aménagement du territoire. La répartition équitable des ressources de première nécessité destinées aux personnes vulnérables, la disponibilité de logements abordables

ou hors marché ainsi que la gestion des conflits d'usages nécessitent en effet une organisation spatiale réfléchie. À l'instar des autres provinces canadiennes, le phénomène grandissant du sans-abrisme n'est plus l'apanage des grandes métropoles; il s'observe de plus en plus dans les villes de région.

Dans ce contexte, l'urbanisme transitoire apparaît comme un outil permettant de déployer rapidement des solutions d'hébergement adaptées aux besoins émergents, tout en favorisant une utilisation souple et évolutive du territoire.

Le choix de l'habitat adaptable

L'habitation modulaire préfabriquée ou construite à partir d'un conteneur intermodal recyclé constitue l'élément structurant des projets d'hébergement provisoire. Utilisables toute l'année, ces parcs résidentiels particuliers sont faciles à aménager et proposent des studios individuels ou des unités à occupation multiple. L'absence de fondations permanentes et la possibilité de déplacer les modules constituent des avantages importants, tant à Québec qu'à Gatineau, lorsque les terrains visés sont appelés à changer d'affectation à terme. Dans un contexte marqué par l'urgence d'agir, cette forme d'habitat s'est imposée en raison de sa rapidité d'installation et de sa réversibilité.

D'une part, à Québec, le projet pilote comprend six unités d'habitation réparties dans trois modules, auxquelles s'ajoute un bâtiment regroupant les services et les espaces communs. Mis en service en septembre 2025, le projet a été conçu dès l'origine pour une occupation temporaire jusqu'au 31 mars 2028, en cohérence avec le calendrier de



Déplacement d'une maison modulaire sur le site de Québec



Vue aérienne du site Village Transition à Gatineau

réalisation du futur tramway. D'autre part, à Gatineau, le parc Village Transition, qui a ouvert ses portes en décembre 2024, est aménagé à partir de conteneurs maritimes (premier projet de ce type au Québec) et comprend 42 studios individuels, 58 chambres ainsi que des espaces collectifs et administratifs. Sa durée de vie est prévue pour dix ans.

Dans les deux cas, ces ensembles s'inscrivent dans une logique de transition résidentielle entre l'hébergement d'urgence et le logement permanent. Les résidents disposent d'un accompagnement adapté à leurs besoins, qu'il s'agisse de soutien psychosocial, budgétaire ou de démarches de relogement. L'intervention vise à prévenir la chronicisation des parcours d'itinérance en favorisant un retour rapide vers un milieu de vie stable. À Québec, le coût global du projet est estimé à 1,7 million de dollars, incluant la construction des unités, l'aménagement du site et les services d'accompagnement. À Gatineau, le coût total est évalué à 21,5 millions de dollars sur dix ans pour l'hébergement de 100 personnes, incluant la construction, l'exploitation, la gestion du site et les services de soutien.

Un succès assuré grâce à la concertation des acteurs

Le parc de maisons modulaires à Québec est issu d'un alignement institutionnel entre plusieurs intervenants. En effet,

l'Office municipal d'habitation de Québec, par l'entremise de son organisme de développement immobilier social Socialim, disposait déjà d'une expertise en construction modulaire, acquise dans le cadre de projets réalisés pour d'autres clientèles. Parallèlement, le CIUSSS de la Capitale-Nationale travaillait à bonifier le continuum d'hébergement et de logements, en développant des solutions intermédiaires destinées à des personnes vivant un premier épisode récent d'itinérance ou d'instabilité résidentielle. De plus, la Ville de Québec portait une volonté politique claire d'agir au-delà du centre-ville, afin de répondre à des besoins identifiés dans les secteurs périphériques.

Dans la ville outaouaise, l'initiative « Village Transition » a vu le jour grâce à un partenariat entre le CISSS de l'Outaouais, la Ville et l'organisme à but non lucratif Transition Québec, qui assure la gestion des services sur place. Le parc d'hébergement a été implanté sur un terrain municipal d'environ 8 750 m² cédé en emphytéose à l'OBNL pour une période de dix ans. Un promoteur immobilier, le Groupe Devcore, rend la construction possible grâce à son soutien philanthropique. Pendant leur séjour temporaire, les occupants vivent dans un milieu sécuritaire et reçoivent un accompagnement personnalisé.

Des programmes d'aide au logement les soutiennent souvent pour faciliter la transition vers un logement pérenne.

Un cadre réglementaire facilitant

Dans l'arrondissement de Beauport, la zone prévue n'autorisait pas l'usage résidentiel. Afin de permettre l'installation temporaire des maisons modulaires, la Ville de Québec a modifié le zonage en ayant recours spécifiquement à l'article 74.4 de la Charte de la Ville de Québec. Cet outil permet d'autoriser, par règlement particulier, des projets d'habitation destinés à des clientèles vulnérables dans le cadre de programmes de logement social, sans être assujettis aux mécanismes référendaires habituels. Les représentants municipaux soulignent que cet article constitue un levier exceptionnel, dont disposent peu de villes au Québec, hormis Montréal sous un régime distinct. Il permet d'intervenir rapidement lorsque les délais des procédures classiques pourraient compromettre la réalisation de projets d'intérêt collectif, notamment en contexte d'itinérance.

Du côté de Gatineau, les maisons-conteneurs prennent place sur le site d'un ancien aréna municipal démoli en 2025, dont l'affectation est institutionnelle. Ainsi, les autorisations de construction ont été plus simples à délivrer, car le zonage du terrain autorise les centres d'entraide, les ressources communautaires et les ressources d'hébergement, ainsi que les conteneurs intermodaux comme bâtiments temporaires pour la mission d'un organisme approuvé par la Ville.

L'épreuve réussie de l'acceptabilité sociale

La Ville de Québec a programmé une séance d'information facultative dans le but de présenter le projet au voisinage bien en amont, d'en expliquer le fonctionnement, la clientèle visée et la durée prévue. Parallèlement, un travail soutenu de concertation avec les organismes communautaires locaux a permis d'atténuer les inquiétudes exprimées par les citoyens relativement à la cohabitation avec le projet. En effet, la faible échelle du parc immobilier,

Les sites d'hébergement en quelques chiffres

Bilan	Québec	Gatineau
Nombre de personnes hébergées depuis l'ouverture***	14	135
Personnes hébergées au printemps 2026	5	94
Sorties vers un logement autonome	5	9
Retours chez des proches en stabilité permanente	2	7
Relocalisation en chambre	1	0
Décès	1	1

SOURCES : ORGANISMES GÎTE, JEUNESSE ET VILLAGE TRANSITION

*** Le parc de Gatineau opère ses activités depuis l'hiver 2024, et celui de Québec, depuis l'automne 2025.

son encadrement institutionnel et la clarté du modèle d'accompagnement ont contribué à rassurer la population. Après plusieurs mois d'opération, la perception du projet apparaît largement positive et aucune plainte n'a été formulée.

À Gatineau, les enjeux d'acceptabilité sociale se présentaient différemment. Avant l'implantation du projet, le site

était occupé depuis plusieurs années par un campement informel regroupant des tentes et des roulottes, ce qui générait des préoccupations chez le voisinage en matière de sécurité. L'itinérance visible a d'ailleurs augmenté de 268 % depuis 2018 dans la ville outaouaise, comparativement à 36 % à Montréal et à 33 % dans la région de Québec, selon les données du MSSS¹. Dans ce contexte, le Village Transition a été perçu comme une réponse concrète

à une problématique déjà présente dans le quartier. En offrant un milieu encadré et des services adaptés, le projet a contribué à améliorer la quiétude du secteur et a été généralement bien accueilli par les résidents ainsi que par les établissements voisins.

En conclusion, retenons que les expériences menées à Québec et à Gatineau révèlent le potentiel de l'urbanisme transitoire comme outil d'intervention territoriale pour créer des milieux de vie dignes, sécuritaires et adaptés aux besoins des personnes en situation d'itinérance. Caractérisés par des formes d'habitat rapidement déployables sur des friches urbaines sous-utilisées en attente d'aménagement, ces sites d'hébergement temporaire répondent efficacement aux demandes pressantes de logements et réduisent la pression exercée sur les services municipaux. Enfin, ces initiatives démontrent qu'il est possible de concilier intervention d'urgence, cohésion sociale, collaboration entre les acteurs du milieu et adaptation des cadres réglementaires aux réalités émergentes. 🌟



Vue extérieure du site de Québec en hiver

YOUNES BOUAKLINE, urbaniste à la MRC de La Matanie.

MARTIN SIROIS est urbaniste et agent de planification, de programmation et de recherche à la Direction de santé publique de Lanaudière

Personnes ressources : Audrey-Ann Fillion, urbaniste, conseillère en développement économique, et Jérôme Bouchard, chef d'équipe - Section de l'habitation, Ville de Québec, Frédéric Keck, directeur adjoint aux partenariats et à l'itinérance, CIUSSS de la Capitale-Nationale, Marie-Pierre Boucher, conseillère municipale pour le district de Louis-XIV et vice-présidente du comité exécutif, Ville de Québec, Dany Caron, directeur général, Office municipal d'habitation de Québec, Stefan Reyburn, coordonnateur de projets en habitation, Ville de Gatineau, Nancy Martineau, directrice générale, et Mehdi Saadani, directeur général adjoint, Transition Québec

¹ Ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS). (2023). *Dénombrement des personnes en situation d'itinérance visible au Québec - Rapport de l'exercice du 11 octobre 2022*. Québec : Gouvernement du Québec. Tableau comparatif des variations régionales entre 2018 et 2022.

L'itinérance chez les autochtones

ENTREVUE AVEC GUY LATOUCHE, URBANISTE, ET PASCAL HARDY
PROPOS RECUEILLIS PAR YOUNES BOUAKLINE, MARIE-CLAUDE LAFORCE ET JOËLLE GENDRON, URBANISTES



Pascal Hardy



Guy Latouche

Pascal Hardy est conseiller en projets spéciaux en itinérance autochtone à la Commission de la santé et des services sociaux des Premières Nations du Québec et du Labrador (la Commission). Il accompagne les communautés et les organisations dans l'élaboration, la mise en œuvre et le suivi d'initiatives culturellement adaptées en matière d'itinérance; agit comme agent de liaison entre les milieux locaux, les ressources régionales et les partenaires; et coordonne le comité consultatif en itinérance chez les Premières Nations, lié au programme Vers un chez-soi, une approche basée sur les distinctions autochtones.

Guy Latouche est urbaniste (Gaston St-Pierre et associés, urbanistes-conseils) et conseiller en logement et infrastructure pour l'Assemblée des Premières Nations Québec-Labrador (APNQL) en matière d'habitation. Membre du Comité consultatif en itinérance chez les Premières Nations, il participe notamment au Comité régional tripartite en logement réunissant l'APNQL, Services aux Autochtones Canada et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), dont la mission est d'améliorer les conditions de logement des membres des Premières Nations.

Pouvez-vous décrire comment l'itinérance est vécue par les Premières Nations ?



► D'après le dernier dénombrement tenu en 2022, l'itinérance autochtone représentait de 10 à 12 % des personnes en situation d'itinérance au Québec. C'est une proportion très élevée, car les Autochtones représentent environ 2 % de la population québécoise. En Abitibi, c'est près de 60 % des gens en situation d'itinérance qui sont autochtones. Les Inuits ou les Cris viennent à Val-d'Or pour bénéficier, entre autres, des services de santé et pour avoir de meilleures conditions de vie, un meilleur logement. Mais, finalement, ce n'est pas le cas. Dans la région de la Côte-Nord, près de 30 % des gens en situation d'itinérance visible sont autochtones, et à Montréal, c'est près de 15 %.

L'itinérance vécue par les Premières Nations est différente en milieu urbain ou en communauté. Dans les communautés, c'est une expérience qui est le plus souvent cachée, à tel point que certaines personnes qui la vivent n'en sont pas conscientes. Alors qu'en milieu urbain, c'est très visible; on voit les gens dans les parcs ou au bord des rues.



► L'itinérance autochtone est en grande partie liée à la crise du logement qui sévit dans les communautés depuis plusieurs années. Il y a un lien entre le surpeuplement dans les logements et la question de l'itinérance. Ceux qui ne peuvent pas trouver

une solution de logement dans leur communauté vont migrer en milieu urbain. Plusieurs d'entre eux sont confrontés à des barrières de toutes sortes et vont donc se retrouver à la rue, malheureusement.



► La Commission souhaite comprendre davantage ce phénomène. En comité consultatif, nous nous sommes rendu compte que ce n'est pas seulement une question de logement. On a saisi que l'itinérance résulte d'une déchirure profonde avec les piliers de l'identité autochtone, ce qui nous a menés à définir l'itinérance ainsi : « L'itinérance chez les Premières Nations sur leur territoire, aujourd'hui connu sous le nom de Québec, dépasse la notion d'un manque de logements stables et adéquats, traduit une déchirure profonde avec les piliers de l'identité autochtone, dont la famille, la communauté, la langue, la culture, les traditions et les territoires. Ces blessures, sur les plans personnel et collectif, engendrent une détresse émotionnelle, culturelle et spirituelle, et brise la dignité de la personne, l'emprisonne dans une précarité prolongée et la coupe de ses racines et de son mieux-être global. »

On a remarqué que les personnes qui se déplacent vers les milieux urbains ont généralement de un à trois piliers fragilisés. À force de vivre en *couchsurfing*, les relations s'effritent et se brisent. Alors, elles quittent leur milieu et perdent leur lien avec leur territoire, avec leurs valeurs culturelles. On remarque

aussi l'occidentalisation des communautés; l'augmentation de la violence, de la consommation, des abus, etc. Cela contribue au déchirement du tissu familial et social.



➤ Quand il y a une personne de la famille qui sombre dans l'itinérance, ça affecte toute la famille. Ça contribue à surpeupler la maison. Cette personne dépend de la famille et vit son itinérance cachée avec les autres membres de la famille.



➤ Dans une communauté plus petite de 250 à 400 personnes, si tu as un oncle qui est en situation d'itinérance, il y a de forte chance que tu le côtoies, ce qui peut rendre l'intervention plus délicate à cause de la proximité. Cependant, si quelqu'un a un oncle qui vit en situation d'itinérance à Montréal, la proximité est beaucoup moins dérangementante pour ses proches.

Y a-t-il d'autres causes qui peuvent expliquer l'itinérance chez les Premières Nations ?



➤ La crise du logement existe depuis plus de 50 ans dans les communautés, alors qu'au Québec, on fait face à la crise du logement depuis un peu plus de 10 ans. Une évaluation de l'Assemblée des Premières Nations (APN) mentionne un retard d'environ 130 milliards de dollars au Canada pour rattraper les besoins en logements dans les communautés.

D'ailleurs, le surpeuplement, c'est la principale composante des besoins en logement des Premières Nations au Québec. On sait que ça prendrait 10 000 logements de plus, sur une période de 5 ans, pour solutionner la problématique du logement des Premières Nations au Québec. La moitié de ces unités-là, ou presque, servirait directement à régler la question du surpeuplement, devant la croissance démographique et la migration des membres qui souhaitent retourner dans leur communauté.



➤ Les valeurs des Premières Nations étant axées sur la famille, il est courant pour elles de cohabiter à plusieurs dans une maison (on compte souvent entre 12 et 20 personnes par foyer). Cette réalité est une conséquence directe du manque d'habitations dans les communautés.



➤ J'ajouterais que la crise du logement n'est pas le seul facteur. Le continuum du logement n'est pas très développé dans plusieurs communautés des Premières Nations. Ce continuum, qui part normalement du refuge pour aller jusqu'à la pleine propriété individuelle, présente des lacunes sur toute sa ligne. Oui, il y a un manque de logements de type régulier, mais d'autres infrastructures d'accueil font également défaut. La croissance démographique chez les Premières Nations, qui est dynamique

si on la compare aux non-Autochtones, est aussi un facteur.

Le financement du logement, c'est quelque chose qui n'est pas au point. Les programmes peinent à répondre à une partie des besoins qui sont absorbés par le parc de logements existants, ce qui contribue au surpeuplement, et donc à l'itinérance cachée. Puis, finalement, ça entraîne une migration de la population vulnérable vers les centres urbains, où sévit une crise du logement depuis 5 ou 10 ans. Donc, ce qu'on voit, c'est une crise qui se déverse dans une autre crise.



➤ Toutes les causes qui alimentent les traumatismes que les gens transportent depuis des années – comme l'histoire des pensionnats, les liens avec la Direction de la protection de la jeunesse, la stérilisation forcée, etc. – sont des éléments « précipitants » vers l'itinérance. Certaines personnes s'isolent, d'autres se détachent de leur famille, et leur santé mentale pourra en être affectée. Cela risque de les précipiter dans une spirale qui complexifie la sortie de l'itinérance.

Les formes d'itinérance semblent varier selon la situation géographique. Par exemple, le surpeuplement sévère apparaît plus marqué dans les communautés isolées, tandis que celles situées près des centres urbains peuvent accueillir davantage de personnes provenant d'autres communautés. Qu'est-ce qui explique ces différences territoriales ?



➤ En général, il y a deux réalités selon qu'on se situe en région urbaine ou éloignée. Ce sont les communautés qui gèrent le logement. Je vous dirais qu'à peu près 60 % des logements sont de type communautaire et que 40 % sont privés.

Dans les centres urbains ou les centres d'une certaine envergure, il y a des perspectives d'emplois et de développement économique, ce qui favorise une économie régionale diversifiée. Ce n'est pas un hasard si la grande majorité des maisons appartenant à des individus se trouvent dans les communautés situées à proximité des centres urbains, où il y a un certain dynamisme. Dans ces communautés, la plupart des résidences sont privées, car l'abondance d'emplois permet aux gens d'être propriétaires de leur maison.

Il n'y a pas autant d'occasions en région éloignée. L'économie y est moins développée et une plus forte proportion de la population dépend des programmes de logements sociaux et communautaires. Ces communautés éloignées se trouvent donc dans un contexte de dépendance au logement subventionné par le gouvernement fédéral.



➤ Sur le plan du financement, il y a des inégalités entre les communautés éloignées et celles proches des milieux urbains. Des écarts historiques dans le financement du logement, des infrastructures et des services sociaux contribuent aux différences territoriales. Il y a aussi les effets de la politique et de la *Loi sur les Indiens*.



➤ Un immeuble sur une réserve n'est pas saisissable. Une banque n'est pas intéressée à prêter de l'argent puisqu'elle ne peut pas avoir de garantie sur l'immeuble. Le mécanisme de financement dépend donc d'une garantie d'emprunt ministérielle. C'est le fédéral qui garantit le prêt, mais avec l'assentiment du conseil de bande, qui est responsable en cas de défaut de paiement. Le conseil de bande signe une garantie de prêt pour la construction d'une maison individuelle qui appartient à un individu, mais c'est un geste à risque. Cela exige donc une bonne analyse de crédit et des gens démontrant une bonne stabilité.

En termes de planification territoriale, comment l'itinérance et le risque d'itinérance devraient-ils être mieux intégrés dans les outils des communautés et des partenaires ? Par exemple, dans les plans communautaires globaux, les plans d'habitation, les plans d'infrastructures ?



➤ On travaille présentement sur un plan d'action en itinérance. Je pense qu'un bon plan, ça repose sur de bonnes données. Il faut aussi coordonner les plans et les interventions, c'est fondamental. Par exemple, l'enjeu de l'itinérance fait intervenir les services sociaux, le secteur du logement et même la sécurité publique. Il faut toutefois être conscient que si notre stratégie dépend d'investissements substantiels dans le domaine du logement, nous devons composer avec la réalité du sous-financement. Par conséquent, il est nécessaire de faire preuve de créativité et de concevoir des projets avec des moyens réalistes.



➤ Un des problèmes, c'est que le dénombrement permet d'identifier seulement l'itinérance visible dans une journée donnée, alors que l'itinérance dans les communautés est cachée, donc difficile à quantifier. Nous essayons de déterminer, avec le comité consultatif, comment on pourrait collecter des données sur l'itinérance cachée, notamment à travers les travailleurs de proximité. Nous réfléchissons aussi à la possibilité d'intégrer à la démarche des indicateurs de prévention liés à l'instabilité résidentielle, à l'éviction, au surpeuplement et à la précarité de logement.

On se rend compte que les communautés ont déployé beaucoup de projets de prévention et de sensibilisation à l'itinérance. Il est évident

que la prévention, c'est important. Je dirais aussi que le renforcement de la concertation intersectorielle entre le logement, la santé et les services sociaux faciliterait grandement l'émergence de solutions. Aussi, je crois que tout ce travail et ces efforts de concertation auront un impact positif dans les plans communautaires globaux. C'est sûr que de parler de l'itinérance, ça va améliorer la situation.



➤ Comme Pascal le disait, culturellement, laisser tomber complètement quelqu'un, ce n'est pas dans les mœurs des Premières Nations. C'est probablement pour ça qu'il y a de l'itinérance cachée dans les communautés.

Comment se fait la concertation entre les communautés et les services publics ?



➤ Dans mon travail, quand j'explique aux communautés le financement disponible, je les invite à mettre en place une table ou un espace pour avoir des discussions. Je leur propose d'inviter le service de police, l'habitation, les services sociaux, ainsi que des intervenants et même des gens qui vivent l'itinérance. Je vois des communautés innues et anishinaabes qui commencent à avoir des discussions, ce qui leur permet d'avoir une vue globale de la situation et de sortir du fameux vase clos. Les communautés sont habituées depuis des années à travailler par programme. Quand on veut aborder l'enjeu de l'itinérance, c'est transversal, ça touche à tout. Alors, on doit encourager la collaboration.

Avec le comité consultatif, nous travaillons à l'élaboration d'un plan d'action régional pour l'itinérance chez les Premières Nations. Ce sera un outil de référence permettant aux communautés de concevoir leur propre plan d'action communautaire. L'an prochain, nous aimerions organiser un événement avec elles afin d'harmoniser notre vision et de développer une collaboration durable pour lutter contre l'itinérance. Depuis deux ans et demi, beaucoup de choses ont été accomplies et pour que cela se poursuive, nous devons agir de manière concertée.

À partir de vos expériences, pouvez-vous nous donner des exemples concrets de bonnes pratiques ou d'initiatives qui seraient à éviter ? Et qu'est-ce qu'on devrait retenir de ces expériences ?



➤ Pour ma part, la solution serait de développer la propriété privée, car cela permet aux gens de prendre en main leur logement et de se responsabiliser. Les exemples de réussite démontrent l'importance de l'aide et du soutien au développement de la propriété individuelle. Cela répond aux besoins de certaines communautés qui font face au défi de mettre en œuvre des projets de ce type. Pour moi, le lien avec le parcours résidentiel, c'est que tant qu'on est

capable d'avoir des logements privés, il nous reste plus de fonds pour faire du logement dans les autres parties du continuum. Depuis 2016, un programme de financement fédéral a favorisé la construction de nombreux logements supplémentaires sous forme de logements densifiés. Ça nous permet de faire davantage qu'avec les programmes réguliers.

Paradoxalement, les initiatives axées sur la densification résidentielle sont l'un des aspects qui doivent être améliorés. Ce type d'habitation est moins apprécié dans certaines communautés. Bien qu'il permette d'augmenter le nombre de logements, on sent en même temps une certaine résistance de leur part. La maison jumelée ou multifamiliale n'est pas d'emblée bien acceptée partout, car la préférence pour la maison unifamiliale demeure très forte. Par exemple, à Manawan, un rapport d'Amnistie Internationale fait état du désir des gens de posséder leur propre maison et d'être mieux logés.



➤ Pour ma part, en deux ans et demi, nous nous sommes rendu compte que, pour aider à concrétiser des projets, nous avons dû diviser nos actions en trois axes : la prévention, l'accompagnement et la réinsertion. Il y a des communautés qui ont priorisé la prévention. Certaines communautés ont organisé des ateliers de sensibilisation au froid et des ateliers sur « porter un sac à dos ». Le but est de faire prendre conscience aux gens du poids de la vie qu'on porte dans nos mains et sur notre dos. D'autres communautés ont instauré des comptoirs alimentaires ouverts à tous. Cela permet d'orienter les personnes vers les services de première ligne et de rejoindre des gens qui se sont éloignés de la communauté.

Des communautés ont décidé d'embaucher des travailleurs de rue pour créer des liens avec les gens et faire de la prévention de proximité. D'autres communautés ont aménagé des lieux de répit de jour ou des refuges de nuit avec des lits de transition. Tout le monde peut fréquenter ces refuges, mais après un certain temps, un suivi est établi, car il est essentiel d'avoir un projet de vie pour sortir de l'itinérance.

En ce qui concerne la réinsertion, des communautés ont travaillé sur des [projets TAPAJ](#), c'est-à-dire du travail alternatif payé à la journée. Ce sont des projets pour encourager les gens sans emploi, qui souhaitent se remettre en action, à faire des petits boulots dans la communauté. Par exemple, il peut s'agir de travaux d'entretien des maisons pour des personnes âgées. Tous ces projets sont soutenus financièrement par le fonds [Vers un chez-soi](#), dont l'approche est basée sur les distinctions autochtones. Les communautés recevront un montant annuel jusqu'en 2028. Nous espérons que le programme sera reconduit pour plusieurs années.

Le programme TAPAJ est une innovation sociale québécoise qui vise à combler un trou de service en matière d'inclusion sociale pour les populations les plus éloignées des structures existantes. Le programme est actif dans plusieurs municipalités du Québec.

Une fois les projets lancés, le défi demeure leur maintien. Nous réalisons que les ressources humaines ne sont pas toujours au rendez-vous dans les communautés pour assurer la pérennité des actions. Il est difficile d'avoir un coordonnateur ou des intervenants ayant la formation et les compétences nécessaires. D'ailleurs, l'acquisition de ces aptitudes représente un enjeu majeur. Par conséquent, nous travaillons à développer des partenariats avec des organisations qui possèdent déjà une expertise en itinérance, afin qu'elles puissent offrir leur formation et ainsi outiller les Premières Nations.

Quelle est la vision de votre organisation, vos objectifs pour mieux comprendre votre rôle auprès des communautés ?



➤ La Commission est sous l'autorité de l'APNQL et notre mandat concerne la santé et les services sociaux. Elle compte plusieurs secteurs : la petite enfance, le développement social, la santé, les ressources informationnelles, la gouvernance, la recherche, ainsi que les services sociaux.

Nous sommes là pour soutenir et accompagner les communautés dans la gouvernance des Premières Nations et leur autodétermination. Nous ne leur imposons pas de méthodes de fonctionnement; nous adaptons nos suivis à leurs besoins et les encourageons à atteindre leurs objectifs pour le bien de leur communauté.



➤ L'APNQL, c'est la plus haute autorité, c'est la table des chefs. Tout découle des décisions prises par les chefs. La question du logement est un dossier dans lequel elle est activement impliquée. Entre autres, nous faisons partie intégrante d'un comité régional tripartite réunissant l'APNQL, Service aux Autochtones Canada et la SCHL. Le Comité a une stratégie régionale et un plan d'action.

La mission du Comité, c'est d'améliorer les conditions de logement des membres des Premières Nations. Le logement occupe un rôle central dans la société. On dit souvent qu'il s'agit d'un déterminant de la santé, mais c'est également un pilier pour l'éducation et le développement économique dans plusieurs communautés. Le dossier du logement est le plus directement lié à la question de l'itinérance. 🌟

L'espace public comme territoire de cohabitation

PAR TÚLIO QUEIROZ DE FREITAS

L'Engrenage Saint-Roch a comme mission de rassembler des personnes et des groupes communautaires pour réfléchir, échanger et agir afin d'améliorer la qualité de vie dans le quartier pour ceux et celles qui l'habitent, le fréquentent ou y travaillent. Son approche en développement des communautés prend en compte le fait que les inégalités sociales vécues dans l'espace public ne sont pas simplement des problèmes individuels ou des enjeux de gestion urbaine, mais des phénomènes liés à des causes structurelles qui fragilisent les conditions matérielles de vie et la santé globale des personnes et de la communauté.

Dans plusieurs villes québécoises, et particulièrement dans les centres-villes les plus denses, l'itinérance occupe actuellement une place importante dans

le débat public. On parle de sécurité, de cohabitation, de propreté, de vitalité commerciale, de développement immobilier, de consommation,

d'occupation des espaces publics et d'autres sujets connexes. Mais derrière ces débats, une question est souvent peu abordée : qui participe réellement à penser la ville ?

Dans cette réflexion, le travail des urbanistes et des professionnel·le·s de l'aménagement est central. Même lorsque les décisions finales appartiennent aux élu·e·s ou aux administrations municipales, les outils de planification, les diagnostics territoriaux, les consultations et les propositions d'aménagement contribuent à définir quels usages de l'espace public seront valorisés, tolérés ou rejetés. Les choix techniques ne sont jamais complètement neutres.

Penser un banc, un parc, une place publique, un éclairage, une circulation ou même la présence d'un espace de repos, c'est aussi participer à la production de rapports sociaux. L'espace public n'est pas uniquement un décor urbain; il est aussi politique.

À Québec, le quartier Saint-Roch est un des espaces où les tensions liées à l'usage des espaces publics sont les plus visibles. Plusieurs réalités urbaines s'y côtoient quotidiennement : résident·e·s, commerçant·e·s, étudiant·e·s, touristes, travailleur·euse·s d'organismes communautaires, d'institutions publiques ou d'entreprises privées et des personnes en situation de désaffiliation sociale. Certaines personnes travaillent dans



Fête d'ouverture du piano public installé sur le parvis de l'église Saint-Roch, à Québec, en avril 2024.

TÚLIO QUEIROZ DE FREITAS

le quartier, alors que d'autres y vivent ou y survivent. Cette mixité sociale existe comme état de fait, mais n'engage pas nécessairement de cohésion sociale.

Dans ce contexte, la question de la cohabitation devient centrale. Pas comme slogan vide ou comme une simple recherche d'évitement de conflits, mais comme la capacité à accepter que d'autres personnes, avec d'autres trajectoires de vie, puissent elles aussi bénéficier de l'espace public et sentir qu'elles y ont leur place.

Quelle est la place des personnes directement touchées par l'itinérance dans la praxis des urbanistes ? Et quels sont les leviers disponibles pour prendre en compte les besoins et les réalités de cette population dans l'aménagement des espaces ? Partant du principe que le fait de considérer leurs réalités en amont favorise l'aménagement d'espaces publics adaptés et facilite la cohabitation, l'Engrenage Saint-Roch travaille à mettre en lumière leurs réalités, en déployant diverses stratégies, par exemple l'observation et la documentation des dynamiques de quartier, la consultation directe des personnes premières concernées par l'itinérance ou le soutien à des projets portés par des personnes en situation d'itinérance.

Vie de Parvis

Dans le quartier, le parvis de l'église Saint-Roch représente bien la complexité liée aux usages multiples d'un lieu. Il est à la fois un espace de rencontre, de survie, de socialisation, de passage, d'activités culturelles et de tensions sociales.

Il accueille des personnes en situation d'itinérance, mais aussi des familles, des enfants, des personnes âgées, des travailleur·euse·s, des touristes, des intervenant·e·s communautaires et des citoyen·ne·s qui fréquentent le quartier.

C'est dans ce contexte qu'est né le projet Vie de Parvis, projet collectif porté par l'Engrenage en collaboration avec divers partenaires. Ce projet s'articule autour de la présence d'une agente de mixité qui travaille dans le milieu à l'atteinte de dynamiques de cohabitation harmonieuse avec les citoyen·ne·s et partenaires qui habitent et fréquentent le quartier



Cabane à sucre du quartier Saint-Roch, printemps 2025. Cette fête de quartier existe depuis quatorze ans.

ARCHIVES DE L'ENGRENAGE SAINT-ROCH



Nous, les indésirables ? Vitrine de l'église Saint-Roch accueillant l'exposition du projet collectif, en novembre 2024.

TILLOU QUEROZ DE FREITAS

Saint-Roch, ou qui y travaillent. Cette pratique repose sur la présence terrain, l'écoute, la médiation, l'éducation populaire, la documentation des dynamiques sociales et le développement de liens avec une pluralité d'acteur·rice·s du quartier. Elle cherche moins à produire des solutions rapides qu'à construire une compréhension plus fine des tensions qui traversent l'espace public.

Dans plusieurs situations de tensions, les réponses recherchées prennent généralement la forme de mesures d'urgence ou de contrôle visant à faire disparaître rapidement le conflit de

cohabitation : déplacements, surveillance, interventions policières, gestion de la propreté ou stratégies de sécurisation. Pourtant, Vie de Parvis rappelle constamment que les enjeux de cohabitation ne peuvent pas être compris uniquement à travers une logique de nuisance. L'absence de recul sur les comportements suscitant le conflit empêche d'en comprendre les réalités sous-jacentes ; le comportement est-il lié à un besoin non répondu ? À un enjeu social plus profond ?

Dans les débats publics, il existe souvent une volonté de simplifier les tensions

autour de l'itinérance : opposer sécurité et inclusion, opposer commerçant·e·s et personnes en situation d'itinérance ou encore opposer développement économique et justice sociale. Pourtant, les réalités vécues dans le quartier sont beaucoup plus complexes.

Les personnes qui habitent le quartier avec un domicile fixe ont des préoccupations légitimes concernant leur qualité de vie, leur sécurité ou l'état des espaces publics. Les personnes en situation de désaffiliation sociale vivent, elles aussi, des enjeux de sécurité, souvent encore plus intenses et plus violents.

L'enjeu n'est donc pas de nier les conflits. Au contraire, il est dans le fait de

comprendre où nous nous situons dans les conflits qui façonnent l'espace public.

Consulter les populations marginalisées

L'espace public est un milieu de vie, un espace habité. Toutefois, toutes les populations qui l'occupent ne seront pas rejointes par des démarches formelles de consultation publique. Vouloir entendre leurs points de vue implique nécessairement d'aller à leur rencontre par des moyens moins restrictifs et moins encadrés.

Le processus entourant l'exposition *Nous, les indésirables ?* visait à soutenir une réflexion sur les thèmes de l'itinérance et de l'aménagement à travers des

créations artistiques, des récits et des ateliers réalisés avec des personnes premières concernées par l'itinérance. Les échanges ont notamment permis d'aborder les préjugés, les rapports à l'espace public, les violences quotidiennes, mais aussi les solidarités et les aspirations présentes dans le quartier.

Finalement, *Nous, les indésirables ?* invitait à réfléchir au fait qu'un espace public plus inclusif et accessible ne peut exister sans répondre aux besoins fondamentaux des personnes qui y vivent. Cette réflexion semble importante pour les urbanistes et les aménagistes, puisqu'il devient difficile de parler d'inclusion urbaine sans parler également de logement, de santé, de pauvreté et d'accès aux besoins de base.

Dans l'échiquier des rapports de pouvoir qui façonnent la ville, les urbanistes, aménagistes et décideur·euse·s participent eux aussi à définir quelles présences seront perçues comme légitimes dans l'espace public. L'aménagement devient alors un terrain profondément politique.

Les démarches comme *Vie de Parvis* ou les processus comme *Nous, les indésirables ?* ne proposent pas des solutions parfaites. Elles ne mettent pas fin aux tensions et ne répondent pas à tous les besoins. Toutefois, elles offrent quelque chose qui semble aujourd'hui essentiel : créer des espaces où les personnes directement concernées par l'itinérance peuvent participer aux discussions sur les territoires qu'elles habitent.

Parce qu'en définitive, penser un espace public plus juste ne consiste peut-être pas à éliminer les contradictions de la ville, mais à accepter de les regarder collectivement, sans exclure certaines personnes du droit d'y exister. 🌻

TÚLIO QUEIROZ DE FREITAS, chargé de projet en aménagement durable à l'Engrenage Saint-Roch. Il est formé en urbanisme et chercheur en développement territorial. Ses travaux explorent les relations entre urbanisme, justice sociale, participation citoyenne et transitions écologiques dans les milieux urbains contemporains.



Nous, les indésirables ? Journée du vernissage de l'exposition, en novembre 2024.

TÚLIO QUEIROZ DE FREITAS

Lignes de désir de l'habiter : quand l'itinérance suggère de nouvelles fonctions aux espaces publics

PAR CAROLYNE GRIMARD

Pour repousser les personnes jugées indésirables dans l'espace public, toutes sortes de pratiques d'aménagement sont déployées; c'est ce que l'on nomme le « design hostile ». Pour certaines populations marginalisées, ce design hostile représente une action supplémentaire mise en œuvre pour stigmatiser. Plusieurs populations en font les frais du design hostile, mais lorsqu'on regarde plus précisément les personnes en situation d'itinérance, que ce soit au travers de barrières à l'accès aux services, des grognos citoyennes, ou encore d'un traitement médiatique négatif, on se rend compte qu'elles sont l'objet de préjugés et de discriminations quotidiennes. Le design hostile s'ajoute à ce lot¹. Or, les pratiques d'aménagement pourraient servir à assurer le bien-être des populations marginalisées dans l'espace qu'elles occupent.

Pour comprendre le rôle inverse que pourraient avoir les pratiques d'aménagement, des recherches documentaires et post-occupationnelles ont été menées avec l'intention de cerner ces pratiques, afin de voir comment elles se traduisent dans l'espace public, privé, intérieur et extérieur². Un élément s'est retrouvé en filigrane de ces enquêtes : la difficulté pour les personnes en situation d'itinérance de s'autodéterminer. Si cette autodétermination est une bonne pratique, elle peine à se matérialiser dans la vie à la rue ou dans l'utilisation des services dédiés aux personnes en situation d'itinérance. Cela se voit de différentes manières : à travers le profilage social qui criminalise les personnes en situation d'itinérance pour leur usage « défectueux » de l'espace public; à travers le déploiement de services qui peuvent parfois être infantilissants ou très réglementés – par exemple l'impossibilité d'accéder à la cuisine d'un refuge après 19 heures³. Cette autodétermination se voit aussi dans les manières d'habiter : l'habiter se conçoit peu ou pas dans l'espace public, et est plutôt relégué à des



intérieurs privés.

En revanche, à quel moment a-t-il été décidé que l'habiter ne pouvait exister que dans un intérieur, composé de quatre murs, « en dur », à soi, dans la permanence ? Ou encore pourquoi a-t-il été décidé que le trottoir était exclusivement un espace de transit et qu'une occupation à long terme d'une

partie de son espace était contraire à sa fonction principale ?

L'itinérance comme phénomène social renvoie aux normes érigées pour garantir le vivre-ensemble. Les personnes qui la vivent sont étiquetées comme contre-normatives, notamment parce qu'elles n'adhèrent pas à certaines valeurs qui sont centrales dans les sociétés du Nord

¹ OCPM, 2025; Sousa Caron 2025; Grimard et al., 2023

² Grimard et al., 2023; Grimard et al., 2025

³ Pable, McLane et Trujillo, 2022; Bellot et al., 2021

global, soit : avoir un travail salarié, avoir un domicile et vivre sa vie de manière autonome (Grimard et Greissler, 2024). Mais en faisant un pas de côté, il est possible de voir les stratégies de débrouille qu'elles mettent en place pour survivre et la créativité qu'elles mobilisent pour habiter la ville. Luc Gwiazdzinski (2004) mobilise le concept de l'emprise du jour pour illustrer le rapport éloigné ou peu investi que nous avons à la nuit. Il en va de même avec le mode de domiciliation; l'emprise du domicile, avec des murs « en dur », est si forte qu'elle occulte quasi toutes les autres formes d'habiter. Mais passons-nous à côté de quelque chose ?

Les lignes de désir sont ces chemins de traverse forgés par des usages de l'espace extérieur qui n'a pas été pensé comme tel par les urbanistes (Immarigeon, 2012). Ils sont le reflet de passages répétés qui font sens pour ceux qui y passent, mais qui n'ont pas été imaginés par ceux qui n'utilisent pas quotidiennement ces espaces. L'itinérance visible ouvre alors, peut-être, un nouvel univers de possibles : celui de proposer des fonctions aux espaces extérieurs qui n'ont pas encore été imaginées par les domiciliés. Certes, l'habiter extérieur peut renvoyer l'image d'un échec social, d'un échec collectif à assurer les droits et la dignité de tous

les citoyens, mais il pourrait être pertinent de renverser l'angle. En regardant plus attentivement l'habiter extérieur sous la forme de possibilités d'autodétermination se dévoile alors la créativité qui sous-tend ces formes d'habiter. ☀️

CAROLYNE GRIMARD est sociologue et professeure adjointe à l'École de travail social de l'Université de Montréal. Elle a développé, en partenariat avec Architecture sans frontières Québec, une programmation de recherche afin d'examiner le rôle des pratiques d'aménagement et du travail social dans le soutien du bien-être des personnes en situation d'itinérance.

RÉFÉRENCES

- Bellet, C., et al. (dir.) (2021). *Judiciarisation de l'itinérance à Montréal*. Montréal : Observatoire des profilages.
- Immarigeon, G. (2012). *Les lignes de désir : laisser l'urbanisme se développer au gré des envies des citoyens*. Nouveau projet, n°2.
- Grimard, C., & Greissler, E. (2024). Exister, in *L'itinérance au Québec. Réalités, ruptures et citoyenneté*, sous la direction de Sue-Ann MacDonald. Québec : PUQ.
- Grimard, C., Wagner-Lapierre, S., Prince, E., Blank, S., Lapalme, V., & Levasseur, E. (2023). *Architecture + Itinérance. Pratiques inclusives pour une ville solidaire*. Montréal : ASFO.
- Grimard, C., Blank, S., Prince, E., Lapalme, V., Wagner-Lapierre, S., Daigneault-Deschênes, O., & Gonzalez, M. (2025). *Architecture + Itinérance. Études sur les espaces de vie et leur conception*. Montréal : ASFO.
- Gwiazdzinski, L. (2024). *Cerner la nuit urbaine*. Revue des sciences sociales, n°32.
- OCPM. (2025). *Itinérance et cohabitation sociale à Montréal*. Rapport de consultation publique.
- Pable, J., McLane, Y., & Trujillo, L. (2022). *Homelessness and the built environment: designing for unhoused persons*. Routledge.
- Sousa Caron, A. (2025). *Les représentations médiatiques de l'itinérance dans la presse écrite francophone au Québec*. Mémoire de maîtrise. Université Laval.



**L'ORDRE
DES URBANISTES
DU QUÉBEC EST
SUR FACEBOOK!**



Ordre des urbanistes du Québec
2,7 k J'aime · 3,2 k abonnés

[Envoyer un message](#)

Introduction

La mission de l'Ordre des urbanistes du Québec est d'assurer la protection du public.

Page - Organisation

420, rue McGill, bureau 402, Montréal, QC, Canada

(514) 849-1177

info@ouq.qc.ca

ouq.qc.ca

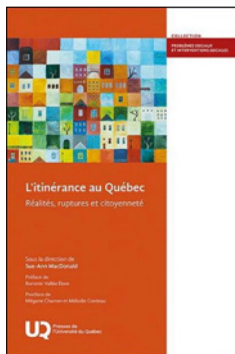
Publications

Pour avoir des nouvelles
du monde de l'urbanisme,
joignez-vous à la page Facebook de l'Ordre

facebook.com/ouq.qc.ca

Pour aller plus loin

Cette sélection de lectures non exhaustive rassemble quelques points de vue pour mieux comprendre le phénomène complexe qu'est l'itinérance. Elle invite à prendre le temps d'approfondir ces réalités diverses, afin de mieux accompagner les réflexions et les actions qu'elles appellent. Essais, ouvrages collectifs, récits et ressources de vulgarisation y sont réunis afin d'alimenter la discussion et de prolonger la lecture.



[L'itinérance au Québec :
réalités, ruptures et citoyenneté,](#)

sous la direction de Sue-Ann MacDonald.
Presses de l'Université du Québec



[Dans la rue,](#)

L'Engrenage Saint-Roch,
illustré par Florian Lavoisier Bizimana.
Éditions Midi Trente

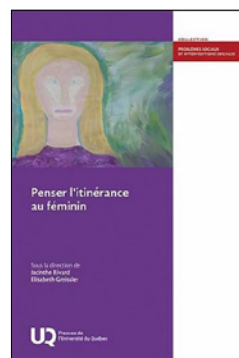


[Mettre fin à l'itinérance au Canada :
plaidoyer pour la prévention de l'itinérance,](#)

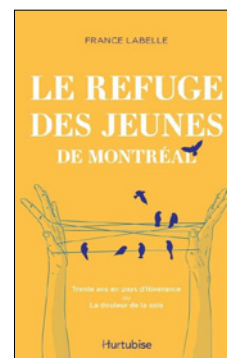
sous la direction de James Hughes,
préface de Valérie Plante.
Presses de l'Université du Québec



[Peuple de verre,](#)
Catherine Leroux;
Alto



[Penser l'itinérance au féminin,](#)
sous la direction
de Jacinthe Rivard
et Élisabeth Greissler.
Presses de l'Université
du Québec



[Le Refuge des jeunes
de Montréal : trente ans
en pays d'itinérance ou
La douleur de la soie,](#)
France Labelle.
Hurtubise



[Itinérance et cohabitation
urbaine : regards, enjeux
et stratégies d'action,](#)
sous la direction
de Michel Parazzelli.
Presses de l'Université
du Québec

ÉTATS GÉNÉRAUX SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME

Déjà 20 ans !

PAR JULIE LAROSE, URBANISTE

Au début des années 2000, on voyait poindre une réflexion sur l'aménagement du territoire, alors que l'organisation municipale prenait forme au Québec. D'importants débats entourant les structures municipales animaient l'espace public, dans un contexte où le gouvernement provincial avait procédé à plusieurs fusions forcées avant d'autoriser, sous certaines conditions, des défusions. Des États généraux sur le paysage avaient déjà eu lieu à Québec, dont avaient découlé la création du Conseil du paysage québécois et l'élaboration de chartes visant à intégrer le paysage comme un patrimoine collectif.

C'est dans ce contexte que l'Association des aménagistes régionaux du Québec (AARQ) et l'Ordre des urbanistes du Québec ont organisé les « États généraux sur l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ». Placé sous le thème du développement durable, cet exercice de réflexion collective s'articulait autour de trois grands enjeux : la mondialisation (pôle économique), les changements climatiques (pôle environnemental) et les changements démographiques (pôle social). Le ministère des Affaires municipales et des Régions (MAMR) s'est joint à l'initiative à titre de partenaire et de principal commanditaire.

Ces États généraux se sont tenus du 18 au 20 octobre 2006. Ils ont réuni plus de 500 participants issus de nombreuses organisations liées à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire, notamment l'AARQ, la Fédération québécoise des municipalités, l'Union des municipalités du Québec, ainsi que l'Association des urbanistes et aménagistes municipaux du Québec. Des chercheurs du domaine ainsi que plusieurs ministères y ont également participé.

Jean-Paul L'Allier assurait la présidence d'honneur de l'évènement, qui a accueilli des conférenciers prestigieux, dont Hubert Reeves. Après presque 30 ans d'application de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, cette rencontre a permis de réaliser un bilan des actions passées, d'analyser les enjeux contemporains et de réfléchir collectivement à l'avenir du territoire québécois.

Une vision du Québec en 2026 :

1. Le pôle économique — La mondialisation

La vision proposée imaginait un Québec en 2026 ayant su tirer profit de la mondialisation en renforçant le rôle de ses villes, de ses régions et de ses pôles urbains. Montréal y occupait pleinement son rôle de métropole internationale et de moteur de l'économie du savoir, tandis que Québec misait sur son patrimoine et son attractivité touristique.

Les régions participaient également à la prospérité collective grâce à une exploitation durable des ressources naturelles et à une diversification économique accrue. Cette vision reposait sur une complémentarité entre les territoires, afin d'assurer un développement économique équilibré et une qualité de vie attrayante partout dans la province.

2. Le pôle environnemental — Les changements climatiques

Le Québec y était présenté comme un chef de file en matière d'adaptation aux changements climatiques et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Une expertise québécoise en développement durable permettait d'intégrer des solutions innovantes à l'aménagement du territoire et à la planification urbaine.

Plusieurs secteurs – notamment l'agriculture, la foresterie, le transport, l'énergie, et la gestion de l'eau – avaient adapté leurs pratiques aux nouvelles réalités climatiques. Le développement du transport collectif, des transports actifs et des énergies renouvelables contribuait à réduire la dépendance à l'automobile et à favoriser un développement plus durable des milieux de vie.

3. Le pôle social — Les changements démographiques

La vision du Québec de 2026 reposait également sur des politiques favorisant l'inclusion, la participation citoyenne et la qualité de vie pour toutes les générations. Les mesures proposées visaient à soutenir les familles, faciliter l'intégration des immigrants et favoriser le maintien des populations dans les régions.

L'adaptation du parc résidentiel devait contribuer à limiter l'étalement urbain tout en encourageant la mixité sociale et générationnelle. Une collaboration accrue entre les municipalités et les commissions scolaires devait également renforcer le sentiment d'appartenance, la cohésion sociale et la citoyenneté active.

Déjà à l'époque, les réflexions portaient sur des enjeux qui occupent aujourd'hui une place centrale dans les débats publics

Les moyens proposés pour mettre en œuvre cette vision

L'adoption d'une Politique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire québécois

Cette politique devait établir un nouveau cadre institutionnel permettant de mieux orienter l'aménagement du territoire et d'assurer une plus grande cohérence entre les actions gouvernementales, municipales et régionales. Elle prévoyait également la mise en place de mécanismes concrets favorisant l'application des principes du développement durable.

La création d'un dispositif de vigie

Les participants souhaitaient également instaurer un mécanisme de suivi permettant d'évaluer l'application de cette politique nationale et de mesurer les progrès accomplis. L'objectif était d'assurer une continuité dans les actions entreprises et de garantir la mise en œuvre durable de la vision proposée.

Le document insistait d'ailleurs sur l'importance d'un suivi constant afin d'adapter les interventions au fil de l'évolution des enjeux et de maintenir l'engagement des différents acteurs concernés.

Aujourd'hui

Même si certains éléments de cette vision peuvent nous faire sourire aujourd'hui, il demeure indéniable que ce document a exercé une influence importante sur l'évolution de notre discipline.

Il a notamment contribué à mieux faire connaître auprès du grand public l'importance de l'aménagement du territoire dans la qualité de vie des citoyens. Déjà, à l'époque, les réflexions portaient sur des enjeux qui occupent aujourd'hui une place centrale dans les débats publics : la densification, la mobilité durable, la protection des milieux naturels et agricoles ainsi que l'adaptation aux changements climatiques. Le document préparait également le terrain à une implication accrue des gouvernements dans les orientations en matière d'aménagement du territoire (OGAT).

En 2022, le gouvernement du Québec adoptait d'ailleurs la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire (PNAAT), une démarche qui s'inscrit dans la continuité de plusieurs réflexions amorcées lors de ces États généraux d'où découle la vision « le Québec de 2026 ».

Avec le recul, il apparaît clairement que plusieurs des enjeux soulevés il y a 20 ans demeurent d'une grande actualité. Si toutes les ambitions formulées à l'époque ne se sont pas concrétisées de la manière envisagée, ces réflexions auront néanmoins contribué à faire évoluer les pratiques, les politiques publiques et la manière de concevoir nos milieux de vie. Le temps permettra de mesurer pleinement l'influence de cette vision et celle de la PNAAT sur le développement du territoire québécois et sur la qualité de vie des générations actuelles et futures. 🌟

JULIE LAROSE est urbaniste et cumule plus de 30 ans d'expérience dans le monde municipal. Depuis mars 2025, elle siège au conseil d'administration de l'Ordre des urbanistes.

**DÉCOUVREZ NOS
FORMATIONS ASYNCHRONES**



Concours Villes et Jumeaux Numériques : retour sur la première édition

PAR JUSTE RAJAONSON, MAXIME SETLAKWE ET NICOLAS DZIASKO, URBANISTE

Les jumeaux numériques urbains s'imposent progressivement comme des outils de planification territoriale. Le concours étudiant Villes et Jumeaux Numériques, portant sur la requalification de Montréal-Est, a permis d'explorer le potentiel de cette technologie, mais aussi les défis liés à son utilisation. Retour sur une expérience qui interroge la place du numérique dans la pratique contemporaine de l'urbanisme.

Ils occupent une place croissante dans les stratégies numériques des villes. Longtemps associés à la modélisation technique des bâtiments et des infrastructures, les jumeaux numériques (JNU) sont désormais mobilisés pour représenter des territoires entiers, explorer des scénarios d'aménagement et soutenir certaines décisions publiques. Leur développement soulève toutefois une question importante pour les urbanistes : comment dépasser la simple représentation numérique du territoire pour en faire un outil de planification ?

C'est autour de cette question qu'a été organisée, au printemps 2026, la première édition du concours étudiant Villes et Jumeaux Numériques par la Chaire de recherche AdapT-UMQ, le Département d'études urbaines et touristiques de l'Université du Québec à Montréal, Dassault Systèmes et la Ville de Montréal-Est, avec le soutien de plusieurs partenaires, dont l'Ordre des urbanistes du Québec. Consacrée à l'avenir de Montréal-Est, cette initiative a permis d'explorer le potentiel des jumeaux numériques, mais aussi les conditions nécessaires à leur intégration dans les pratiques contemporaines d'urbanisme.

Au-delà de la maquette numérique

Il n'existe pas de définition unique du JNU. Dans sa forme la plus simple, il s'agit d'une représentation tridimensionnelle du territoire. Dans ses formes plus avancées, cette représentation est alimentée par diverses sources de données afin d'observer, d'analyser ou de simuler l'évolution de phénomènes urbains.

Pour les urbanistes, la question n'est pas simplement de savoir comment reproduire la ville dans un environnement numérique ; elle consiste plutôt à déterminer ce que l'on cherche à comprendre, comparer, tester ou débattre. Un modèle impressionnant sur le plan visuel, mais peu connecté aux processus décisionnels, risque de demeurer un exercice de démonstration. À l'inverse, un outil plus modeste, construit autour de besoins clairement définis, peut devenir un puissant levier d'aide à la décision.

Montréal-Est comme laboratoire

Le choix de ce secteur n'était pas anodin. Avec plus de 29 millions de pieds carrés de terrains à redévelopper au cœur de la grande

région métropolitaine de Montréal, soit l'équivalent d'environ 500 terrains de football, Montréal-Est présente aujourd'hui l'un des plus importants potentiels de requalification territoriale au Québec. Cet héritage foncier, issu du déclin progressif des grandes industries pétrolières et pétrochimiques, confère au territoire un caractère à la fois exceptionnel et complexe. Il s'agit de réfléchir à l'avenir d'un secteur qui a longtemps façonné l'économie, le paysage et l'identité de l'est de l'île de Montréal.

Au siècle dernier, les raffineries et les grandes installations industrielles ont structuré l'occupation du sol selon une logique de spécialisation et d'autonomie fonctionnelle. Aujourd'hui, comment articuler les ambitions de transition écologique, de mobilité durable, de développement économique et de qualité des milieux de vie avec les réalités très concrètes de financement d'infrastructures et de mise en œuvre ?

Montréal-Est se trouve au croisement d'enjeux métropolitains, industriels, environnementaux, logistiques et résidentiels qui ne peuvent être abordés isolément. Planifier son avenir suppose



Lauréats du concours Villes et Jumeaux Numériques.



La vision 2050 de la Ville de Montréal-Est.

donc de revenir à des questions fondamentales : quels sont les actifs du territoire, quels leviers peuvent soutenir sa transformation, et selon quelle séquence d'intervention ?

Cette question du séquençage est déterminante. Les grandes emprises industrielles d'hier reposaient sur des besoins relativement limités en matière d'infrastructures urbaines, comparativement à ceux qu'exigent aujourd'hui des milieux de vie ou des secteurs d'activités diversifiés, accessibles et résilients. Penser la requalification de ces espaces implique donc non seulement de formuler une vision, mais aussi d'évaluer les conditions concrètes de sa réalisation : quels investissements publics doivent être priorités, quelles contraintes de capacité ou de vulnérabilité risquent de freiner certaines trajectoires de développement ?

En soutien au jugement professionnel et politique

C'est précisément dans cet espace entre la vision et la faisabilité que le jumeau numérique urbain devient pertinent. Plus qu'un simple outil de représentation, il permet de croiser différentes couches d'information, de visualiser les interactions entre les composantes du territoire et de simuler plusieurs scénarios de transformation. Il devient ainsi possible de tester des hypothèses, de prévoir certains points de rupture, d'évaluer la résilience des infrastructures et de comparer plus finement les effets de différentes options d'aménagement.

Pour les urbanistes comme pour les administrations municipales, l'intérêt est majeur. Le JNU ne remplace ni le jugement professionnel ni la décision politique; toutefois, il contribue à rendre les choix plus explicites, les arbitrages plus lisibles et les décisions

mieux informées. Dans un contexte marqué à la fois par les effets des changements climatiques, l'évolution des mobilités, la pression sur les finances publiques et la nécessité de planifier des milieux de vie plus durables, cette capacité d'analyse intégrée devient un atout considérable.

L'expérience menée à Montréal-Est a montré à quel point cet outil peut soutenir une vision de transformation territoriale ambitieuse. Il permet de donner forme à des scénarios, de confronter l'imaginaire aux contraintes du site, et d'explorer des futurs possibles sans devoir engager d'emblée des interventions lourdes ou irréversibles. En ce sens, il ouvre un espace tout à fait propice pour réfléchir la ville de demain.

Les angles d'analyse qu'il rend possibles sont d'ailleurs aussi variés que les champs de l'urbanisme eux-mêmes : mobilité, gestion des risques associés aux changements climatiques, chaînes d'approvisionnement circulaires, interfaces entre activités productives et milieux de vie, et plus largement, articulation entre les différentes fonctions du territoire. Sa complexité est précisément ce qui en a fait un cas d'étude particulièrement intéressant.

Ce que l'expérience nous a appris

Plusieurs constats se dégagent de l'exercice. D'abord, la modélisation oblige à expliciter les choix. L'ajout d'un équipement, la transformation d'un secteur industriel, la création d'un corridor écologique ou la reconfiguration d'un réseau de mobilité ne peuvent demeurer des intentions abstraites lorsqu'ils doivent être représentés spatialement. Le modèle rend visibles les arbitrages et leurs conséquences.

Ensuite, le JNU facilite le dialogue entre les échelles. Il permet d'observer simultanément les dynamiques métropolitaines, les enjeux sectoriels et les réalités du quartier. Dans un territoire comme Montréal-Est, où se rencontrent infrastructures stratégiques, activités industrielles et milieux de vie, cette capacité est très précieuse.

L'expérience a également montré que la qualité d'un scénario dépend davantage de la cohérence de la démarche que de la sophistication graphique. Les équipes les plus convaincantes n'étaient pas nécessairement celles qui produisaient les représentations les plus complexes, mais celles qui parvenaient à articuler clairement leur diagnostic, leurs hypothèses et leurs propositions.

Enfin, le concours a mis en évidence l'importance de l'interdisciplinarité. Urbanistes, ingénieurs, architectes, spécialistes de l'environnement et autres profils ont dû collaborer pour construire des visions crédibles. Cette diversité de perspectives constitue sans doute l'un des principaux intérêts des jumeaux numériques appliqués à la ville.

Le regard de la relève

L'équipe **Les Arpenteuses** – composée de trois finissantes du baccalauréat en urbanisme de l'UQAM, soit Camélia Assameur, Lucie Blazkowsi et Michaëlle Renault – a remporté le prix Coup de cœur du concours. Nous avons demandé aux récipiendaires ce que cette expérience leur a appris sur l'utilisation des jumeaux numériques urbains en urbanisme. Voici ce qu'elles nous ont dit :

« Participer à ce concours a été une expérience enrichissante pour notre équipe. Cette démarche nous a permis d'explorer le potentiel des données et des outils numériques pour mieux comprendre les territoires et appuyer la prise de décision en urbanisme.

« Au fil du projet, nous avons toutefois réalisé que la valeur de ces outils ne réside pas uniquement dans leur capacité à générer ou à visualiser de grandes quantités d'information. Les données peuvent révéler des tendances, mettre en lumière certains enjeux et soutenir l'analyse, mais elles ne racontent jamais toute l'histoire à elles seules.

« Nous avons constaté que c'est la compréhension des réalités locales, des problématiques propres à chaque milieu et des besoins des communautés qui permet véritablement de donner un sens aux résultats obtenus. L'expertise des urbanistes demeure essentielle pour interpréter l'information, poser les bonnes questions et transformer les données en interventions adaptées au territoire. Nous croyons que l'avenir de la profession reposera sur cette complémentarité entre les outils numériques et l'expertise humaine. »

Leur proposition consistait à transformer les friches industrielles de Montréal-Est en des territoires urbains durables, innovants et résilients, tout en valorisant les milieux de vie existants et le développement dynamique du territoire.

Au-delà de la technologie, leur témoignage rappelle que les jumeaux numériques demeurent avant tout des outils d'apprentissage, d'exploration et de dialogue. Ils permettent de visualiser des scénarios, mais également de confronter des idées, de tester des hypothèses et de mieux comprendre la complexité des territoires.

De l'expérimentation à la pratique

L'expérience de Montréal-Est montre que les jumeaux numériques peuvent enrichir les démarches d'urbanisme lorsqu'ils sont développés à partir de questions concrètes et intégrés à des processus réels de planification. Leur principal apport ne réside peut-être pas dans leur capacité à reproduire fidèlement la ville, mais dans leur aptitude à rendre les choix plus explicites, à comparer différents scénarios et à favoriser une compréhension commune des enjeux territoriaux.

Le défi consiste maintenant à passer de l'expérimentation à une utilisation durable. Cela suppose de clarifier les cas d'usage, d'assurer la qualité et la pérennité des données, de développer les compétences nécessaires au sein des organisations et de maintenir une gouvernance adaptée aux objectifs poursuivis. Bien utilisé, il peut toutefois devenir un espace commun où se rencontrent données, expertise et vision collective pour mieux réfléchir aux futurs possibles de nos villes. 🍌

JUSTE RAJAONSON est professeur agrégé à l'ESG-UQAM et codirecteur de la Chaire de recherche AdapT-UMQ sur la résilience des infrastructures municipales. Ses recherches portent sur les stratégies et les métriques municipales de durabilité, avec une attention particulière à la transition vers une économie circulaire et à l'évaluation des politiques de développement urbain et régional.

MAXIME SETLAKWE est chargé de projet à la Chaire de recherche AdapT-UMQ et étudiant au DESS en BIM et innovation numérique à l'ÉTS. Il s'intéresse à l'intégration des technologies à l'échelle municipale, notamment avec les jumeaux numériques urbains, afin de renforcer la résilience des villes aux changements climatiques.

NICOLAS DZIASKO, urbaniste, est directeur de l'aménagement du territoire et du développement économique de Montréal-Est. Il accompagne les élus de la Ville de Montréal-Est dans l'élaboration d'une vision stratégique de développement dans un contexte de mise en valeur de près de 23 millions de pieds carrés laissés en friche à la suite du départ de grandes industries issues de l'aire pétrochimique.



URBANITÉ

VOUS SOUHAITEZ ANNONCER
DANS NOS PAGES ET REJOINDRE
NOTRE LECTORAT ?

CONSULTEZ NOTRE
TROUSSE MEDIA ET
RÉSERVEZ VOTRE
ESPACE PUBLICITAIRE
DÈS MAINTENANT !

Pour information :

Clotilde Marzio,
conseillère aux communications
514 849-1177, poste 225

- Urbanistes et candidat-es au titre
- Membres et stagiaires de l'Ordre des urbanistes du Québec
- Directeurs généraux et élus des villes de plus de 3 500 habitants
- Présidents des comités consultatifs d'urbanisme
- Directeurs généraux et préfets des MRC
- Responsables de l'aménagement des MRC
- Organismes de gestion du territoire et de l'aménagement
- Firms d'urbanisme
- Firms d'architecture
- Firms d'ingénierie
- Ordres professionnels
- Promoteurs immobiliers
- Ministères