



Pour des collectivités prospères, inclusives et résilientes

**Vision et mesures proposées par le Chantier
sur l'avenir des collectivités et de l'immobilier**

Janvier 2021

Les membres du G15+



À propos du G15+

En mars 2020, un groupe de quinze leaders issus des domaines sociaux, syndicaux, environnementaux et d'affaires s'est formé en faveur de mesures pour une relance solidaire, prospère et verte. Baptisé G15+, le groupe a répondu à l'appel du premier ministre Legault et lui a transmis une contribution contenant de nombreuses pistes visant à compléter un plan national de relance.

Les propositions du G15+ s'enracinent dans une tendance mondiale observée à l'échelle internationale. En effet, plusieurs chefs d'État et de gouvernements, dirigeant.e.s de grandes entreprises et d'organisations internationales, de récipiendaires du Prix Nobel et leaders mondiaux du monde scientifique, d'organisations de la société civile et citoyennes ont appelé les pays à miser sur des plans de relance verts et justes.

Au Québec, la vision et les propositions du G15+ ont généré des appuis de tous les secteurs de la société, notamment :

- [Le Fonds de solidarité FTQ](#)
- [Plusieurs maires et mairesses de toutes les régions du Québec](#)
- [21 organisations en faveur des logements sociaux pour reconstruire notre économie](#)
- [La Coalition Cœurs de villes et villages](#)
- [L'initiative de chercheurs et universitaires «Le climat, l'État et nous»](#)
- [Les 22 Pôles régionaux d'économie sociale du Québec](#)
- [Le Réseau Environnement](#)
- [Les représentant.es jeunes de 20 organisations](#)

Les membres du G15+ : Conseil du patronat du Québec, Fédération des travailleurs et travailleuses du Québec, Fondation David Suzuki, Chantier de l'économie sociale, Vivre en Ville, Propulsion Québec, Ordre des urbanistes du Québec, Écotech Québec, Équiterre, Fondation, Association des Groupes de Ressources Techniques du Québec, Coalition des organismes communautaires pour le développement de la main-d'œuvre, Fédération des chambres de commerce du Québec, Institut du Québec, Regroupement national des conseils régionaux de l'environnement, COPTICOM Stratégies et Relations publiques, Annie Chaloux, professeure à l'École de politique appliquée de l'Université de Sherbrooke et François Delorme, économiste et chargé de cours en économie de l'environnement à l'École de gestion de l'Université de Sherbrooke.

Pour plus d'informations: <https://www.g15plus.quebec/>

Remerciements

Ce rapport a été réalisé par le G15+, avec la contribution des membres du chantier sur l'avenir des collectivités et de l'immobilier. Le G15+ remercie :

Le coordonnateur du chantier:

Samuel Pagé-Plouffe (Vivre en Ville)

Les membres du chantier:

Arnaud Champalbert (CPQ), Myriam Déry (Chantier de l'économie sociale), Maxime Faubert (Fondation David Suzuki), Florence Sara G. Ferraris (OUQ), Jean-Sébastien Graham (Fondation), Charles Milliard (FCCQ), Philippe Noël (FCCQ), Violaine Ouellette (AGRTQ), Étienne Pomerleau-Landry (COPTICOM), Christian Savard (Vivre en Ville), Simon Thibault (Propulsion Québec)

TABLE DES MATIÈRES

1. Vision et consensus	2
1.1 Vision : des collectivités viables adaptées aux besoins des populations, fortes de leurs centres-villes habités et dynamiques	2
1.2 Vers une Politique nationale d'aménagement du territoire	3
1.3 Consensus généraux	4
2. Mesures concernant l'accessibilité du logement	5
3. Mesures concernant la vitalité des centres-villes	7
4. Mesures concernant le verdissement des bâtiments et des quartiers	8

Deux constats préliminaires : des centres-villes fragilisés et une crise du logement

Le taux d'occupation des tours de bureaux a chuté en raison de la crise sanitaire, et plusieurs se questionnent sur l'avenir des commerces et restaurants situés dans les centres-villes. La vitalité économique des centres-villes et des noyaux villageois avait d'ailleurs déjà fait l'objet d'un cri du cœur en février dernier avec la formation de la coalition Cœurs de villes et villages.

La COVID-19 a également accentué certaines tendances en matière de logement. Déjà, en mars, la crise du logement prenait de l'ampleur, notamment dans les régions de Montréal, Sherbrooke, Gatineau et Québec. Selon un rapport de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, « 309 590 ménages locataires québécois vivent dans un logement inadéquat, c'est-à-dire un logement inabordable par rapport à leur revenu, insalubre ou non adapté à leurs besoins en fonction de leur âge, de leur handicap ou de la taille de leur famille ». Le confinement a eu pour effet de rappeler l'importance d'un lieu de résidence adéquat.

Ces enjeux, notamment, justifient une réflexion quant à l'avenir souhaité pour le secteur de l'immobilier, et plus largement, pour les collectivités.

1. Vision et consensus

1.1 Vision : vers des collectivités viables adaptées aux besoins des populations, fortes de leurs centres-villes et dynamiques

Le développement des villes et villages devra de plus en plus s'assimiler au modèle de « collectivités viables ». Une collectivité viable est un milieu de vie qui répond aux besoins fondamentaux de ses résidents, est favorable à leur santé et assure leur qualité de vie. Son mode de développement favorise l'équité, respecte la capacité des écosystèmes et permet d'épargner les ressources naturelles, énergétiques et financières : elle peut se maintenir à long terme.

Une collectivité viable assure la protection de son patrimoine naturel, culturel et bâti. Aménagée à échelle humaine, elle se caractérise notamment par la compacité de sa forme urbaine, la mixité des activités, une offre de transport diversifiée et une bonne localisation des activités et des équipements. Elle rend ainsi accessibles à tous des espaces publics de qualité et des espaces verts abondants, une variété de services et un environnement riche en activités économiques, sociales, récréatives et culturelles.

Les centres-villes et noyaux villageois sont au cœur de cette vision. Ils sont des lieux de synergies et de rencontre nécessaires à la prospérité économique. Les quartiers mixtes et forts de leur centralité offrent une plus grande accessibilité aux services. Les artères commerciales sont aussi bien souvent un des



principaux repères identitaires qui font la fierté des communautés, tant dans les petites que dans les grandes collectivités. Des choix collectifs doivent donc être faits pour éviter le déclin des centres-villes et autres quartiers denses comme pôle d'emplois¹ et comme lieux de résidence.

L'accès à un logement adéquat est un besoin fondamental. L'offre de logement doit s'adapter aux besoins des communautés qui évoluent en fonction des changements démographiques, comme le vieillissement de la population. Il importe de préparer les conditions favorables à une relance économique inclusive qui devra protéger la qualité des milieux de vie de l'ensemble des membres de la communauté, mais aussi permettre de redynamiser certains milieux en perte de vitalité.

La priorité gouvernementale accordée à la décontamination de terrains stratégiques s'inscrit d'ailleurs en pleine cohérence avec cette vision. Ces investissements devraient permettre à la fois de créer les zones industrielles de demain, mais aussi des milieux de vie de qualité, tout en améliorant la qualité de l'environnement.

Comme il permet de créer de nouvelles synergies au service des collectivités et d'avoir un impact structurant sur les territoires, le développement immobilier peut contribuer à la revitalisation urbaine, mais aussi faciliter la préservation et l'implantation de services dans des communautés éloignées. En adoptant une vision du développement urbain au Québec, les collectivités disposeront d'un catalyseur pour la mise en place de services adaptés aux besoins des communautés, prenant compte des changements démographiques, sociaux et environnementaux.

Il faudra donc garantir l'abordabilité des logements et des espaces commerciaux, acquérir des terrains et des immeubles pour être en mesure de développer de nouveaux services suivant l'évolution des besoins dans la communauté et offrir des leviers supplémentaires aux projets immobiliers qui contribuent à la création d'espaces offrant un « cœur » dynamique dans les villes et les villages du Québec. Ces cœurs de collectivités sont essentiels à la vitalité économique des territoires et des communautés.

Le G15+ propose donc une vision axée sur l'avenir des collectivités et de l'immobilier qui reposera sur des centres-villes habités, verts, dynamiques et adaptés aux besoins des populations. Ils doivent demeurer ou redevenir des pôles d'emplois, tout en favorisant une accessibilité nettement meilleure à des logements variés.

1.2 Vers une Politique nationale d'aménagement du territoire

Le G15+ se réjouit de l'annonce faite par la ministre Andrée Laforest qui prévoit élaborer une vision nationale « digne du 21e siècle » afin de « développer des milieux de vie durables, dynamiques, sains et attrayants dans toutes les régions du Québec ». En plus de participer directement à la relance

¹ Ce déclin des centres-villes est par ailleurs annoncé par certains commentateurs. Le G15+ appelle à la prudence et à éviter les conclusions hâtives découlant de la pandémie, notamment concernant les espaces de bureaux dans les centres-villes.

économique, les mesures proposées ci-dessous pourront s’inscrire dans le plan d’action de la future Politique nationale d’aménagement du territoire.

1.3 Consensus généraux

Court terme

- **Développer le logement social** dans le cadre des travaux de relance économique et mettre en place une série de mesures pour favoriser **l’accessibilité** au logement
- **Préserver le rôle des centres-villes** comme moteur de la prospérité du Québec et de la vitalité des collectivités, et profiter de la relance économique pour **entretenir les bâtiments et embellir les artères commerciales**
- Lancer un vaste chantier de **rénovation écoénergétique** des bâtiments et exiger les meilleures pratiques de constructions pour les bâtiments neufs
- Faire preuve d’exemplarité en matière d’occupation, de réutilisation et de localisation des **bâtiments publics**

Moyen terme

- Prioriser la **consolidation urbaine** partout au Québec en construisant des écoquartiers
- S’assurer que le prochain pacte fiscal intègre la révision de la **fiscalité municipale** afin d’amoinrir la dépendance aux taxes foncières
- Mettre en place des programmes intégrés de **revitalisation** faisant place à une vaste **concertation des acteurs locaux**, particulièrement en région

2. Mesures concernant l'accessibilité du logement

Court terme

2.1 Lancer un vaste chantier de construction et de rénovation de logements sociaux et communautaires

- Financer dès maintenant 10 000 nouveaux logements dans le cadre du programme AccèsLogis Québec permettant la réalisation des 180 nouveaux projets d'habitation communautaire identifiés par les communautés à travers le Québec ;
- Assurer les conditions de viabilité à l'ensemble des 14 000 unités en cours de réalisation ;
- Amorcer un chantier de rénovations majeures du parc locatif québécois soutenu par une nouvelle génération du programme Rénovation Québec ;
- Profiter des faibles taux d'intérêt pour lancer un programme d'achat public de terrains stratégiquement situés, en vue d'y implanter, par exemple, des logements sociaux ou des équipements communautaires.

2.2 Actualiser le financement et assouplir les normes et processus du programme AccèsLogis Québec, notamment pour réduire les délais de livraison des projets

- Assurer un financement correspondant à 50 % des coûts de réalisation des projets et ramener la contribution globale des municipalités à 15 %, tel que prévu dans les normes du programme ;
- Permettre l'indexation du financement en fonction de l'évolution des coûts réels dans le marché de la construction ;
- Prévoir les nouvelles programmations sur une base pluriannuelle de cinq ans afin de permettre la prévisibilité nécessaire au développement de projets immobiliers (ex. : 5 000 nouveaux logements seront financés annuellement au cours des 5 prochaines années).

Moyen terme

2.3 Mettre en place des pratiques innovantes en matière de logement afin de mieux répondre aux besoins variés des populations et de saisir les opportunités propres à chaque milieu

- Mettre en disponibilité des propriétés publiques excédentaires pour le développement de logements sociaux et communautaires ;
- Consolider la population locale et assurer la mixité en diversifiant l'offre de logements abordables et adaptés pour toutes les générations, et favoriser l'engagement communautaire des aînés, notamment en développant des formes d'habitation participatives à but non lucratif au sein des collectivités locales ;

- Prioriser le développement de l'offre de logement dans des secteurs à proximité des services, en particulier les cœurs de collectivités.

2.4 Adopter un code québécois de salubrité résidentielle

- Assortir le code de véritables pouvoirs d'intervention pour les municipalités et les autorités responsables de la santé publique.

2.5 Inciter les municipalités à adopter des stratégies pour favoriser l'inclusion de logements sociaux, communautaires et abordables dans les nouveaux projets résidentiels

- Promouvoir les bonnes pratiques en la matière.

3. Mesures concernant la vitalité des centres-villes

Court terme

3.1 Soutenir l'amélioration du cadre bâti privé des cœurs de collectivités

- Soutenir financièrement les propriétaires d'immeubles commerciaux et mixtes (volet 1) et les propriétaires d'immeubles anciens (volet 2) dans la mise en œuvre de projets de rénovation, de restauration et de mise en valeur de l'enveloppe extérieure de leur bâtiment. Les immeubles visés devront être situés dans une centralité.

3.2 Soutenir la mise à niveau et à l'amélioration du domaine public

- Soutenir financièrement les municipalités québécoises dans la mise en œuvre de projets de réaménagement durables du domaine public des cœurs de collectivités (projets permanents de réaménagement physique du domaine public selon des critères de développement durable).

3.3 Promouvoir les commerces locaux et soutenir l'animation culturelle des cœurs de collectivités

- Dans les campagnes et outils gouvernementaux de communication et promotion de l'achat local, comme Le Panier Bleu, promouvoir spécifiquement les commerces des cœurs de villes et villages ;
- Soutenir financièrement les commerces des cœurs de collectivités dans le développement de compétences et d'outils numériques ;
- Soutenir financièrement les municipalités québécoises, les MRC et les organismes à but non lucratif dans la mise en œuvre d'initiatives culturelles favorisant l'embellissement et l'animation des cœurs de collectivités.

Moyen terme

3.4 Soutenir l'attractivité économique des centres-villes et accorder des pouvoirs aux municipalités en matière de fiscalité pour aider les PME locales²

- À l'aide d'un fonds administré par Investissement Québec, soutenir financièrement les entreprises indépendantes choisissant de s'établir au sein des centres-villes des municipalités québécoises.

² Le projet de loi 67 prévoit d'accorder des pouvoirs aux municipalités en matière de fiscalité pour aider les PME locales.

3.5 Adopter une stratégie de localisation des édifices publics et créer un inventaire des actifs immobiliers du gouvernement du Québec

- Prioriser les cœurs de villes et villages dans la stratégie de localisation des édifices publics ;
- Dans une perspective d'économie circulaire, mieux planifier le transfert d'actifs immobiliers grâce à la création de l'inventaire des actifs immobiliers du gouvernement du Québec.

4. Mesures concernant le verdissement des bâtiments et des quartiers

Court terme

4.1 Créer un fonds en aménagement et urbanisme durables

- Soutenir les collectivités dans la création, dans ces secteurs, d'écoquartiers conçus pour permettre un mode de vie économe en ressources naturelles, énergétiques et financières, répondre aux besoins de leurs habitants et favoriser leur santé ;
- Soutenir les initiatives visant à retisser et compléter la trame des milieux déjà urbanisés, en particulier dans les centralités (centres-villes, centres secondaires, rues principales, etc.).

4.2 Bonifier les mesures incitatives ayant pour objectif d'améliorer la durabilité des bâtiments existants et des nouvelles constructions

- Viser pour tous les bâtiments publics l'atteinte d'une cible de certification carboneutre, en facilitant l'adoption de solutions écoénergétiques et d'une cible de certification santé et bien-être, en facilitant l'adoption de meilleures pratiques pour la qualité de l'air intérieure et de mesures sanitaires en vigueur ;
- Assurer l'installation systématique des infrastructures électriques nécessaires à l'installation de bornes de recharge électriques dans les bâtiments et les stationnements des immeubles multilogements afin d'atteindre les objectifs d'électrification des transports du Québec.

4.3 Développer les compétences des professionnels et augmenter la formation de main-d'œuvre dans les secteurs de la construction écoénergétique et des phytotechnologies³

- Augmenter la visibilité des projets d'innovation existants ;
- Promouvoir les meilleures pratiques dans l'industrie de la remédiation (par exemple : offrir recevoir des formations intensives pour faire connaître la phytoremédiation comme une stratégie de premier ordre pour la décontamination) ;
- Accélérer l'utilisation de techniques de biorétention des eaux (c.-à-d. biorétentions, noues végétalisées, etc.) adaptées localement ;

³ Les infrastructures naturelles et les phytotechnologies (c.-à-d. aires de biorétentions, jardins de pluie, barrières sonores végétalisées, toitures et murs végétalisés) jouent un rôle essentiel dans l'adaptation de nos villes aux changements climatiques. À grand déploiement, l'ensemble des boisés, des marais, des arbres de rues et bâtiments végétalisés aident à contrecarrer les effets des îlots de chaleur urbains et à minimiser les problèmes de surverses ou d'inondation.

- Utiliser les stationnements de plus de 100 places comme vitrines pour la sensibilisation du public.

Moyen terme

4.4 Consacrer 1 % du budget annuel d'investissement du gouvernement du Québec aux infrastructures naturelles et aux phytotechnologies⁴

- Définir un objectif québécois ambitieux en matière de canopée urbaine.

4.5 Adopter une stratégie gouvernementale visant à favoriser la protection et le développement des infrastructures naturelles existantes à l'échelle du territoire

- Assouplir la réglementation encadrant l'implantation de certaines phytotechnologies ;
- Inciter les municipalités à inclure l'évaluation économique des services écologiques rendus par les infrastructures naturelles et les phytotechnologies dans leurs budgets d'infrastructures municipales ;
- Définir des principes d'écofiscalité encourageant la végétalisation des terrains, en visant en particulier les terrains vacants.

⁴ Cette mesure est d'ailleurs appuyée par l'Institut national de la santé publique.