

Montréal, le 2 avril 2026

Caroline Proulx
Ministre responsable de l'Habitation
Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
10, rue Pierre-Olivier-Chauveau
Québec (Québec) G1R 4J3

Ghislain Brisson
Conseiller aux politiques
Direction des orientations et de la gouvernance municipales du ministère des Affaires
municipales et de l'Habitation,
10, rue Pierre-Olivier-Chauveau, 3^e étage
Québec (Québec) G1R 4J3

Objet : *Projet de règlement prolongeant le terme prévu au premier alinéa de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*

Madame la Ministre,

Monsieur Brisson,

L'Ordre des urbanistes du Québec (l'Ordre) a pris connaissance du projet de règlement susmentionné en objet, qui vise à prolonger le pouvoir exceptionnel en habitation prévu à l'article 93 jusqu'au 21 février 2029, et tient à vous transmettre ses commentaires.

Ces derniers s'inscrivent dans la continuité des prises de position que l'Ordre défend depuis 2023, notamment à l'occasion des débats entourant les projets de loi [n° 31](#), [n° 79](#) et [n° 104](#). Ils tirent aussi leur source de la mission de protection du public de l'Ordre qu'il défend à travers la promotion d'un aménagement intégré et durable et par son engagement à promouvoir les meilleures pratiques en urbanisme.

Dans le domaine de l'habitation, cette mission se traduit, entre autres, par la promotion d'un ensemble de mesures favorisant la construction de logements adaptés aux besoins de toutes les couches de la population. Toujours dans cette même perspective, l'Ordre a récemment publié [une note d'information](#) pour outiller les urbanistes et les acteurs en aménagement dans l'utilisation responsable du pouvoir exceptionnel en habitation.



1. Sur la pertinence de la prolongation du pouvoir exceptionnel en habitation

L'Ordre comprend les motifs qui justifient la prolongation du mécanisme prévu à l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*. Le Québec demeure aux prises avec des taux d'inoccupation très bas sur le marché locatif et avec une crise de l'abordabilité persistante¹. Pour ces raisons, l'Ordre est d'avis que cette situation justifie le maintien d'outils exceptionnels permettant d'accélérer la mise en chantier de projets prioritaires.

L'Ordre a néanmoins régulièrement exprimé des réserves quant à la pérennité de mesures temporaires, comme ce pouvoir qui accorde aux municipalités la possibilité d'autoriser des projets d'habitation dérogatoires à leur réglementation d'urbanisme, et ce, sans mécanisme d'approbation référendaire.

L'Ordre insiste sur ce point : ce pouvoir doit demeurer ce qu'il est, c'est-à-dire un pouvoir exceptionnel et temporaire, et non devenir une modalité usuelle de planification urbaine. La légitimité de l'objectif ne saurait tenir lieu de caution permanente aux moyens extraordinaires pour l'atteindre.

2. Réserver le pouvoir exceptionnel aux logements hors marché et abordables

L'Ordre considère que l'actuelle crise de l'habitation est, en son cœur, une crise du logement abordable. Dans ce contexte, le recours au mécanisme prévu à l'article 93 devrait être prioritairement réservé aux projets de logements sociaux, communautaires ou abordables, portés par des organismes à but non lucratif ou des partenaires publics.

Étendre ce pouvoir à l'ensemble des projets résidentiels, sans égard à leur caractère abordable, risque d'entraîner une densification à la pièce, sans vision d'ensemble, ainsi qu'une prolifération de projets mal intégrés au tissu urbain existant. Et ce, sans vraiment atténuer la crise de l'habitation.

Les données les plus récentes confirment l'urgence d'un tel ciblage. Si le dernier indice de la SCHL fait état d'une certaine détente du marché locatif, ce résultat mérite d'être nuancé : le taux d'inoccupation atteint 4,9% pour le quartile des appartements les plus chers, contre seulement 1,3% pour la tranche des logements les plus abordables². Ce sont donc précisément les logements accessibles aux ménages à revenus modestes qui continuent de faire défaut, tant dans les grands centres urbains que dans les régions, comme le Centre-du-Québec³.

¹ Dans *Au-delà de Toronto et Vancouver : les problèmes d'abordabilité s'étendent à d'autres villes canadiennes* <https://www.cmhc-schl.gc.ca/observateur-logement/2026/au-dela-toronto-vancouver-problemes-abordabilite-etendent-autres-villes-canadiennes>.

² Dans *Rapport sur le marché locatif 2025* <https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/marches-de-lhabitation/rapports-sur-le-marche-locatif>

³ Dans l'article *La crise du logement au Centre-du-Québec inquiète certains organismes* <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2226102/crise-logement-abordable-frapru>



L'Ordre souhaite que le projet de règlement soit bonifié afin d'orienter l'application de ce mécanisme vers des projets adaptés aux populations les plus vulnérables et aux ménages ayant les besoins les plus criants.

3. Articuler l'octroi du pouvoir exceptionnel et le mécanisme de conformité des nouveaux plans d'urbanisme

La réticence de l'Ordre face au pouvoir exceptionnel en habitation tient en grande partie à son caractère palliatif : il encourage implicitement le contournement de règles d'urbanisme désuètes plutôt que leur actualisation. De plus, ce pouvoir fragilise le lien de confiance entre la population et les gouvernements locaux, en contournant le processus d'approbation référendaire.

L'entrée en vigueur, en décembre 2024, des nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire (OGAT) constitue un jalon important. Ces orientations fixent des attentes renouvelées en matière de densification, de consolidation des périmètres urbanisés et de mobilité durable, et imposent aux MRC de réviser leurs schémas d'aménagement et de développement (SAD) dans un délai de trois ans. Plusieurs MRC ont déjà amorcé la révision de leurs SAD pour se conformer à ces nouvelles orientations, ce qui entraînera un exercice de concordance avec les plans et règlements d'urbanisme des municipalités.

Dans ces circonstances, l'Ordre recommande que le mécanisme exceptionnel de l'article 93 soit exclu, ou à tout le moins significativement restreint, pour les municipalités ayant déjà révisé leur planification et obtenu un avis de conformité. Pour ces municipalités-là, le recours aux dérogations perd sa raison d'être. La refonte réglementaire constitue une excellente opportunité pour réfléchir à la fois à la vision du développement de son territoire et aux outils que souhaitent mobiliser les villes pour répondre aux défis actuels en matière d'habitation (ex. la densification de plein droit, le droit de préemption, etc.). Ces outils leur offrent une voie plus cohérente, prévisible et équitable du développement urbain que le recours aux exceptions. Ayant fait l'objet de consultation et de débat sur la place publique, ils sont en outre plus légitimes qu'un mécanisme dérogatoire.

Conclusion : planifier plutôt que déroger

Pour conclure, l'Ordre souhaite que le pouvoir exceptionnel en habitation soit restreint, voire exclu, pour les municipalités ayant déjà révisé leur planification urbaine, et qu'il soit priorisé pour les projets répondant aux besoins les plus criants des clientèles. Le règlement devrait aussi mieux encadrer son utilisation durant la période de prolongation.

L'Ordre invite également le gouvernement à renforcer l'accompagnement des municipalités dans leur révision des plans d'urbanisme et des règlements de zonage.



Rappelons par ailleurs que l'Ordre a participé au chantier de travail sur la consultation et l'approbation référendaire mené par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) qui visait à renouveler le cadre de la participation publique en aménagement. La qualité du rapport final transmis aux membres du comité consultatif et l'engagement des participants ont démontré un fort élan en faveur d'une réforme des processus de participation citoyenne, le statu quo n'étant plus acceptable. À cet égard, une réforme qui réviserait significativement le mécanisme d'approbation référendaire et instaurerait de meilleures conditions de participation rendrait le recours au mécanisme d'exception moins nécessaire.

Selon nous, en plus de l'actualisation des planifications à toutes les échelles, c'est surtout sur cette évolution législative attendue qu'il faut miser.

En vous remerciant à l'avance de l'attention que vous porterez à nos remarques, nous vous prions d'agréer, Madame la Ministre, Monsieur Brisson, nos salutations distinguées.

Nathalie Prud'homme
Présidente
Ordre des urbanistes du Québec