



LE SABLIER

VOLUME 32 • NUMÉRO 2 • DÉCEMBRE 2025

PARTICIPATION CITOYENNE

LA PAROLE À LA POPULATION

UN SUJET, DES INTERVENANTS

ENTRE URGENCE ET DÉMOCRATIE

REPENSER LA PARTICIPATION CITOYENNE EN PLEINE CRISE DU LOGEMENT

Par **Julie Bergeron** et **Marianne Dupuis**, Stantec



Julie Bergeron, de Stantec, lors de la consultation citoyenne entourant l'élaboration du Programme particulier d'urbanisme (PPU) du nouveau quartier mixte de Belœil à l'été 2025. Source : Stantec.

Le Québec traverse une crise du logement sans précédent qui s'accroît d'année en année. En 2024, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) annonçait pour les grandes villes canadiennes un taux d'inoccupation pour les logements destinés à la location de 2,2 %¹, ce qui demeure inférieur au seuil d'inoccupation de 3 %, généralement suggéré pour un marché locatif équilibré.

Dans ce contexte, le gouvernement du Québec a adopté le projet de loi n° 31, *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*. Celui-ci octroie temporairement aux municipalités de 10 000 habitants et plus dont le taux d'inoccupation est inférieur à 3 % des pouvoirs spéciaux leur permettant de déroger à certaines règles d'urbanisme et ainsi d'accélérer la réalisation de projets résidentiels.

1. Rapport sur le marché locatif, automne 2024 | SCHL.

« Le projet de loi n° 31 soulève la question de l'équilibre à maintenir entre la participation citoyenne légitime, le risque d'un usage abusif du droit d'opposition face à des besoins collectifs pressants et l'efficacité des processus décisionnels en urbanisme. »

Julie Bergeron

Mais livrer rapidement de nouveaux logements ne peut se faire au détriment de l'acceptabilité sociale. Comment concilier l'urgence d'agir avec le respect de la démocratie locale? Quelles conditions doivent être réunies pour que les mécanismes de participation citoyenne favorisent des projets bien intégrés qui répondent aux besoins des communautés locales? Voici quelques pistes de réflexion.

LE FRAGILE ÉQUILIBRE ENTRE ACCÉLÉRATION ET PARTICIPATION

Si l'accélération législative répond à un impératif d'efficacité, elle soulève néanmoins des questions quant à ses effets sur la participation démocratique. La réduction des délais de consultation publique et la dérogation aux processus d'approbation référendaire ne font pas que lever des obstacles à l'approbation de projets : elles redéfinissent en profondeur les règles du jeu en matière de participation citoyenne dans les processus d'aménagement.

Au Québec, les procédures d'approbation référendaire en urbanisme permettent aux citoyennes et aux citoyens d'un secteur touché de se prononcer sur certaines modifications réglementaires en matière d'aménagement. Bien qu'elles favorisent la transparence et l'acceptabilité sociale, ces procédures sont souvent perçues comme un frein à la réalisation de projets, notamment dans un contexte de crise du logement. Elles peuvent entraîner des délais et des coûts considérables, une judiciarisation accrue et une certaine imprévisibilité, autant pour les promoteurs immobiliers que pour les municipalités. Ces mesures tendent aussi à donner un poids disproportionné à des groupes de pression, parfois au détriment de l'intérêt collectif ou des orientations de planification de l'instance municipale.

Cela dit, l'approbation référendaire peut aussi permettre de contrecarrer des projets susceptibles d'avoir des effets importants sur les communautés et leur environnement.

Une approche équilibrée est donc de mise. C'est pourquoi nous croyons que l'approbation des projets d'habitation grâce au mécanisme du projet de loi n° 31 doit demeurer exceptionnelle et s'inscrire dans une vision d'urbanisme claire et cohérente. Certaines villes avec lesquelles nous collaborons envisagent actuellement l'utilisation de ce mécanisme comme un outil pour mettre en œuvre des visions d'ensemble en urbanisme, de nouveaux quartiers, des secteurs centraux et des lieux à fort potentiel de développement ou de redéveloppement.

VERS DES MÉCANISMES PARTICIPATIFS ADAPTÉS À L'URGENCE

L'une des solutions consiste à prévoir un mécanisme de consultation publique avant même que le projet ne soit défini dans ses moindres détails. Certains promoteurs immobiliers choisissent déjà de s'engager volontairement dès les premières étapes afin d'intégrer les besoins exprimés par la population et de mieux arrimer leurs projets à la réalité du quartier. Les municipalités sont en droit de négocier avec eux la tenue de telles consultations, en établissant un cadre clair et structuré de participation. Avant de recourir aux pouvoirs exceptionnels et temporaires conférés par le projet de loi n° 31, les villes ont tout intérêt à adopter une résolution-cadre qui permettrait de clarifier les conditions d'exercice de ces pouvoirs, notamment les règles de l'exercice de la consultation publique.

Par ailleurs, un processus de conception intégrée — réunissant promoteurs, ville et parties prenantes dès les phases de conceptualisation — pourrait contribuer à accélérer l'approbation des projets. Cela est d'autant plus vrai si ces parties adhèrent à la vision de développement ou de redéveloppement.

DES OUTILS NUMÉRIQUES À VOTRE PORTÉE

Lorsque les délais sont serrés, des outils agiles, numériques et collaboratifs peuvent aussi faciliter la participation citoyenne en offrant une alternative aux rencontres en présentiel. Cartographie participative, sondages interactifs, plateformes collaboratives : autant de



Une plateforme collaborative a été utilisée dans le processus de consultation pour le projet de redéveloppement de l'ancien siège social de l'Office national du film (ONF) du Canada situé à Montréal. Source : Stantec.

moyens de maintenir un dialogue ouvert et constructif avec l'ensemble de la population et de partager l'information sur le projet avec transparence.

Par exemple, Stantec a accompagné la Société immobilière du Canada afin de proposer une plateforme de consultation publique tout au long du projet de redéveloppement de l'ancien siège social de l'Office national du film (ONF) du Canada situé à Montréal, dans l'arrondissement de Saint-Laurent. Cette approche a permis de maintenir une communication continue et transparente avec le grand public et de faire participer les différentes parties prenantes à toutes les étapes du projet.

Cela dit, ces outils, aussi efficaces soient-ils, peuvent ne pas être accessibles à toutes les personnes, notamment celles qui sont moins familières avec la technologie ou qui n'y ont tout simplement pas accès. Il est donc essentiel d'adopter une approche inclusive et multimodale qui combine outils numériques et rencontres de proximité, tout en reconnaissant les limites de chaque canal.

En somme, l'urgence d'agir face à la crise du logement ne doit pas mener à l'effacement des mécanismes démocratiques. Au contraire, elle offre une occasion de les repenser pour les rendre plus agiles, inclusifs et pertinents.

Il est donc possible de concilier rapidité d'exécution et participation citoyenne, mais à condition que cette dernière soit véritablement influente et non simplement symbolique. C'est de cette façon que nous pourrions bâtir des milieux de vie durables, inclusifs et porteurs de sens pour toutes les communautés. ♦