INSPQ INSTITUT NATIONAL DE SANTÉ PUBLIQUE DU QUÉBEC

Plan pour une économie verte

# Pour une densification douce favorable à la santé et au climat : les leviers municipaux

FICHE D'INTERVENTION N° 1

TRANSFERT DE CONNAISSANCES

FÉVRIER 2026

## AVANT-PROPOS

**Publics cibles** : les organismes municipaux, comme les municipalités locales, les MRC et les offices d'habitation.

**Objectif :** cette fiche d'intervention complète la note de politique *Plus qu'une façade : le rôle déterminant du logement pour la santé, l'équité et l'action climatique*. Elle vise à aller au-delà des principes généraux en proposant des options et des exemples plus concrets.

La fiche touche plus particulièrement les outils d'écofiscalité et de rééquilibrage règlementaire qui s'offrent aux organismes municipaux pour atteindre une densité plus favorable à la santé et à l'action climatique.

**Mandat** : cette collection de notes de politique est financée par le gouvernement du Québec dans le cadre d'un mandat confié par le ministère de la Santé et des Services sociaux, visant à mettre en œuvre l'action *Déployer une stratégie de mobilisation en changements climatiques — volet santé* du Plan pour une économie verte 2030.

## UTILISER L'ÉCOFISCALITÉ

- **Inciter la densification sur les terrains urbains** : une taxation proportionnelle à l'emprise au sol encourage les propriétaires à construire verticalement plutôt qu'horizontalement, maximisant l'utilisation des terrains déjà desservis. Taxer moins le bâti que le terrain incite aussi à construire plus de logements pour diluer le coût du terrain. Ces approches stimulent la densification tout en préservant les espaces végétalisés [1, 2].
- **Décourager l'étalement en périphérie** : des redevances ou des taux de taxation majorés pour les constructions en zones rurales ou non desservies rendent l'étalement moins attrayant [3, 4]. Cette mesure protège les milieux naturels, réduit l'exposition aux risques climatiques et oriente la construction vers les secteurs déjà desservis.
- **Égaliser les conditions entre les catégories de logement** : les immeubles multilogements supportent souvent une fiscalité plus lourde que les maisons unifamiliales, ce qui freine leur construction [4]. Harmoniser les taux fonciers et les redevances entre les différentes formes d'habitation élimine ce désavantage et favorise une offre résidentielle diversifiée.
- **Réduire les surfaces imperméables improductives** : une taxation accrue des stationnements de surface encourage leur transformation en logements ou en espaces verts, limite leur surproduction et réduit les îlots de chaleur ou le risque d'inondations [5]. Des redevances sur les surfaces imperméables peuvent aussi être perçues à cette fin.

Québec

### QUELQUES EXPÉRIENCES QUÉBÉCOISES AVEC L'ÉCOFISCALITÉ

**Montréal** : depuis 2010, la Ville prélève une taxe sur les parcs de stationnement non résidentiels dans le centre-ville. Le taux varie de 5,70 $/m$^2$ à 45,70 $/m$^2$ selon les milieux, avec une exemption pour les 390 premiers m$^2$. De 2010 à 2018, environ 7000 m$^2$ de stationnement ont été reconvertis en bâtiments, dont des logements, sans effets négatifs apparents sur la circulation [5].

**Victoriaville et Varennes** : en 2020, les deux municipalités ont adopté une taxe sur le coefficient d'occupation du sol pour créer des milieux de vie durables et rendre la taxation plus équitable. Un montant est prélevé lorsque le coefficient n'atteint pas 10 % d'occupation du sol et le taux prélevé varie selon la valeur foncière. Victoriaville l'applique sur les bâtiments desservis par les aqueducs et les égouts, alors que Varennes l'applique aux bâtiments non résidentiels et industriels.

## RÉÉQUILIBRER LES RÈGLEMENTS MUNICIPAUX

- **Permettre des modèles d'habitation plus denses** : autoriser des formes d'habitation modérément plus denses dans des milieux de faible densité, comme des zones de maisons unifamiliales, permet une densification graduelle qui diversifie l'offre sans bouleverser le caractère des quartiers. Des hauteurs jusqu'à 4 à 6 étages dans ces milieux permettent de conjuguer les avantages d'une échelle humaine aux avantages de la densité [6–8].

- **Assouplir certains règlements de zonage liés aux normes d'implantation** : réduire les exigences de marges de recul, d'angles, de coefficients d'occupation du sol ou de dimensions de cases de stationnement augmente le potentiel constructible des terrains existants. Ces assouplissements permettent plus de logements sans nécessairement augmenter les hauteurs.

- **Retirer les exigences minimales de places de stationnement** : les exigences minimales de stationnement augmentent le coût des logements de 5 à 15 % par case imposée, pénalisant surtout les ménages à faible revenu qui utilisent moins la voiture [9]. Retirer ces minimums évite de créer une offre excédentaire, libérant de l'espace pour plus de logements et réduisant les surfaces imperméables contribuant aux îlots de chaleur et aux risques d'inondations urbaines.

- **Préapprouver des modèles prédéfinis** : une municipalité peut adopter un zonage « basé sur la forme » plutôt qu'un zonage règlementaire. Ce type de zonage offre plus de souplesse et met l'accent sur la forme urbaine, l'architecture et les espaces publics plutôt que sur les usages. Une municipalité peut aussi accepter par défaut des projets répondant à certains modèles, comme ceux du catalogue de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Ces processus accélèrent l'obtention de permis et réduisent ainsi les coûts de construction.

### LA TRANSFORMATION URBAINE D'AUCKLAND PAR LA DENSIFICATION RÉSIDENTIELLE

Auckland en Nouvelle-Zélande a entrepris en 2016 une réforme de zonage d'envergure sur 75 % de son territoire pour permettre une densification modérée. Jusqu'à trois unités résidentielles pouvaient être construites sur la majorité des parcelles précédemment limitées aux maisons unifamiliales, tout en permettant des densités supérieures près des services [7].

Après cinq ans, les résultats sont probants : augmentation de 24 % de l'espace habitable disponible, réduction des prix du logement de 15 à 27 % et construction de nouveaux logements représentant 4,1 % du parc existant [7, 8]. Au Québec, ces résultats équivaudraient à quelque 150 000 logements additionnels construits entre 2016 et 2021, soit une offre qui aurait pu satisfaire en grande partie les 200 000 ménages avec des besoins urgents de logement.

### POUR ALLER PLUS LOIN

Les outils fiscaux et règlementaires présentés constituent un bon point de départ pour favoriser la construction d'une diversité de logements dans des milieux favorables à la santé et à l'action climatique. D'autres aspects sont à explorer, comme l'accès aux logements sociaux ou abordables, l'accès à la nature et les enjeux d'inclusion et d'acceptation sociales associés aux transformations du milieu. Ces aspects sont traités dans ces documents :

- Augmenter l'offre de logements sociaux et abordables résilients au climat pour favoriser l'équité et la santé
- Favoriser l'adhésion et l'inclusion sociales associées aux transformations du milieu bâti

# RÉFÉRENCES


1. Meloche, J.— P., Bourbonnais, C., Dragicevic, A., Hora, T., Lacroix, N., Lebert, J., … Wood, S. (2023). *Étude sur la mise en œuvre d'outils d'écofiscalité au service de la conservation et de l'adaptation aux changements climatiques dans les basses-terres du Saint-Laurent*. CIRANO. https://doi.org/10.54932/MOMV7435

2. Taranu, V., & Verbeeck, G. (2022). Property tax as a policy against urban sprawl. *Land Use Policy*, *122*, 106335. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2022.106335

3. Bourbonnais, C. (2021). *L'écofiscalité en contexte d'adaptation : portrait global, principaux enjeux et recommandations pour le Québec*. Ouranos. Consulté à l'adresse https://www.ouranos.ca/sites/default/files/2022-12/proj-202025-706700_ecofiscalite-rapportstage.pdf

4. Mongrain, A., Ghaffari, L., & Cotte, G. (2022). *Portes ouvertes : pour une sortie de crise durable en habitation*. Vivre en Ville. Consulté à l'adresse https://vivreenville.org/media/1327564/VEV_PORTES-OUVERTES_Publication_juil022_HR_sans-marques-de-coupe_compressed.pdf

5. Tremblay-Racicot, F., Prémont, M.-C., & Leclair, K. (2023). Overview of ecofiscal powers for municipalities: implementation of new measures in Québec. *Canadian Public Administration*, *66*(2), 191-210. https://doi.org/10.1111/capa.12521

6. Lehmann, S. (2016). Sustainable urbanism: towards a framework for quality and optimal density? *Future Cities and Environment*, *2*(1), 8. https://doi.org/10.1186/s40984-016-0021-3

7. Greenaway-McGrevy, R., & Phillips, P. C. B. (2023). The impact of upzoning on housing construction in Auckland. *Journal of Urban Economics*, *136*, 103555. https://doi.org/10.1016/j.jue.2023.103555

8. Greenaway-McGrevy, R. (2025). Evaluating the long-run effects of zoning reform on urban development. *Regional Science and Urban Economics*, *111*, 104062. https://10.1016/j.regsciurbeco.2024.104062

9. Litman, T. (2019). *Parking requirement impacts on housing affordability* (Report). Victoria Transport Policy Institute. Consulté à l'adresse https://apo.org.au/node/259126

# Pour une densification douce favorable à la santé et au climat : les leviers municipaux


**AUTEUR ET AUTRICE**

David Demers-Bouffard, conseiller scientifique
Marie-Hélène Senay, conseillère scientifique
Secrétariat général

**SOUS LA COORDINATION DE**

Benoit Houle, chef d'unité
Secrétariat général

**COLLABORATION**

Maude Chapados, conseillère-cadre
Karine Hébert, conseillère scientifique
Geneviève Grenier, conseillère scientifique
Caroline Tessier, conseillère scientifique
Secrétariat général

Sébastien O'Neill, conseiller scientifique
Direction du développement des individus et des communautés

Xavier Leloup, professeur en sociologie urbaine
Institut national de la recherche scientifique

**RÉVISION**

Marie-Ève Dubuis, conseillère scientifique spécialisée
Maud Emmanuelle Labesse, conseillère scientifique
Stéphane Perron, médecin spécialiste
Patrick Poulin, conseiller scientifique spécialisé
Direction de la santé environnementale, au travail et de la toxicologie

Pierre Éric Langlois, conseiller aux politiques
Union des municipalités du Québec

Jean-Philippe Meloche, professeur titulaire en économie urbaine et finances publiques locales
Université de Montréal

Mylène Riva, professeure associée en géographie de la santé
Université McGill

Ines Zerrouki, conseillère en habitation
Vivre en Ville



*Les personnes qui ont révisé ce document été conviés à apporter des commentaires sur la version préfinale de ce document et en conséquence, n'en ont pas révisé ni endossé le contenu final.*

*L'auteur et l'autrice ont dûment rempli leurs déclarations d'intérêts et aucune situation à risque de conflits d'intérêts réels, apparents ou potentiels n'a été relevée.*



*Les reproductions à des fins d'étude privée ou de recherche sont autorisées en vertu de l'article 29 de la Loi sur le droit d'auteur. Toute autre utilisation doit faire l'objet d'une autorisation du gouvernement du Québec qui détient les droits exclusifs de propriété intellectuelle sur ce document. Cette autorisation peut être obtenue ou en écrivant un courriel à : droits.dauteur.inspq@inspq.qc.ca.*

*Les données contenues dans le document peuvent être citées, à condition d'en mentionner la source.*



Dépôt légal — 2e trimestre 2026
Bibliothèque et Archives nationales du Québec
DOI : https://doi.org/10.64490/QLJS5298



© Gouvernement du Québec (2026)



N° de publication : 3836 – Fiche 1


Institut national de santé publique Québec