

URB 2213  
**Politiques urbaines et habitat**  
3 crédits  
Automne 2020

École d'urbanisme et d'architecture de paysage – Faculté de l'aménagement  
Université de Montréal

Professeur : Sébastien Lord  
Bureau : 3012  
Téléphone : 514-343-7215  
Courriel : [sebastien.lord@umontreal.ca](mailto:sebastien.lord@umontreal.ca)

Cours à distance ([modalités des cours UdeM A2020](#))

Horaire synchrone : Cours lundi 13h-14h + Disponibilité 14h-14h30

Travail asynchrone : 8 heures de travail personnel / en équipe

## 1. DESCRIPTIF

Logement et habitat. Politiques et programmes de logement, d'habitations et d'habitat. Rôle de l'État comme régulateur de marché. Promotion immobilière. Tendances dans l'immobilier. Montage de projets immobiliers.

## 2. OBJECTIFS

Acquisitions de notions de base. Les acteurs et les modalités de la production du logement. L'évolution du rôle de l'État et des municipalités. Habitat et réaménagement urbain. La conception, le financement et la mise en œuvre de projets immobiliers.

*Objectifs spécifiques :*

1. Définir les principaux concepts et outils pertinents à l'élaboration de politiques et d'interventions en matière de logement.
2. Expliquer les logiques des principaux acteurs œuvrant dans le marché du logement.
3. Évaluer des projets de logements en territoire métropolitain.
4. Questionner les tendances émergentes dans le marché immobilier.

## 3. FORMULE PÉDAGOGIQUE

Le contenu du cours est réparti en trois grandes parties, où chaque semaine est consacrée à un thème unique. L'ensemble des ressources, des activités et des outils pour réaliser les livrables du cours repose dans l'espace web du cours sur Studium. Les séances comprennent une capsule théorique *synchrone* sur la thématique de la semaine. Elle s'intègre à des activités et des travaux *asynchrones* à réaliser de manière individuelle ou en équipe au cours de la semaine. Chaque semaine se termine le vendredi à 17h. Divers outils en ligne devront être utilisés pour rendre les travaux sur la plateforme du cours. Du matériel multimédia, des lectures et des conférences servent à animer les activités du cours. Certaines lectures sont obligatoires et seront l'objet d'évaluations spécifiques. Une attention particulière sera donnée à l'actualité sur le logement dans la Grande région de Montréal.

## 1<sup>e</sup> PARTIE : DEMANDE DE LOGEMENT ET POLITIQUES EN HABITATION

07-09-2020 **Semaine 01 : Férié.**

14-09-2020 **Semaine 02 : Introduction et éléments de définitions.**

Présentation du cours. Introduction des concepts et notions de base : habitat et habitation ; logement et territoire. Présentation des grands thèmes : le « système résidentiel » et ses acteurs ; politiques d'intervention en habitation.

\*Lecture du cours :

- Cornuel S (2010) Choix résidentiels et analyse économique, *In Élire domicile. La construction des choix résidentiels*, Authier J-Y, Bonvalet C, Lévy J-P (dir.). Lyon, Presses universitaires de Lyon (15-34).
- Grafmeyer Y (2010) Approches sociologiques des choix résidentiels, *In Élire domicile. La construction des choix résidentiels*, Authier J-Y, Bonvalet C, Lévy J-P (dir.). Lyon, Presses universitaires de Lyon (35-52).

\*Remise d'un compte rendu d'une discussion d'équipe avant vendredi 17h.

21-09-2020 **Semaine 03 : Ménages, modes d'occupation et coûts de logement.**

Caractéristiques des ménages. Statuts d'occupation. Types de logements. Caractéristiques des occupants. État et coût des logements. Taux d'effort des ménages.

\*Lecture du cours :

- Fijalkow Y (2016) *Sociologie du logement*. Paris, La Découverte, collection Repères (81-96).

\*L'actualité logement dans le Grand Montréal – 2 équipes (3-4) mettent de l'avant un fait d'actualité sur la thématique du cours.

\*Remise d'un compte rendu d'une discussion d'équipe avant vendredi 17h.

28-09-2020 **Semaine 04 : Logement et changements démographiques.**

Adaptation de l'habitat aux nouvelles réalités socio-démographiques : diversification des ménages, vieillissement de la population, immigration, etc.

\*Lecture du cours :

- Jean S (2015) Ville ou banlieue ? Les choix résidentiels des jeunes familles de classe moyenne dans la grande région de Montréal. *Recherches sociographiques* 55(1) : 105-134.
- Tervo, A. and J. Hirvonen (2020). Solo dwellers and domestic spatial needs in the Helsinki Metropolitan Area, Finland. *Housing Studies* 35(7) : 1194-1213.

\*L'actualité logement dans le Grand Montréal – 2 équipes (3-4) mettent de l'avant un fait d'actualité sur la thématique du cours.

**05-10-2020 Semaine 05 : Comportements résidentiels des ménages et cycles de la vie.**

Aspirations, préférences et choix résidentiels des ménages. Choix de territoires. Milieux de vie et modes de vie. Attachement et identité territoriale.

\*Lecture du cours :

- Lord, S. (2010). Vieillir en banlieue pavillonnaire au Québec : Entre choix et contraintes, *In Élire domicile, La construction des choix résidentiels*, Authier, J.-Y., Bonvalet, C., Lévy, J.-P. (dir.). Lyon, Presses universitaires de Lyon (249-270).
- Teixeira, C. (2010). La suburbanisation des Portugais de Toronto, *In Élire domicile, La construction des choix résidentiels* Authier, J.-Y., Bonvalet, C., Lévy, J.-P. (dir.). Lyon, Presses universitaires de Lyon (355-380).

\*L'actualité logement dans le Grand Montréal – 2 équipes (3-4) mettent de l'avant un fait d'actualité sur la thématique du cours.

**12-10-2020 Semaine 06 : Férié**

\*Remise des cartes conceptuelles sur les aspirations et préférences résidentielles vendredi 17h.

**19-10-2020 Semaine de lecture.**

**26-10-2026 Semaine 07 : Mixité sociale et ségrégation urbaine.**

Localisation résidentielle. Inégalités sociales et spatiales. Mixité sociale et ségrégation résidentielle. Effets de quartiers. Gentrification. Naturally occurring retirement community (NORC).

\*Lecture du cours :

- Germain, A. & Rose, D. (2010). La mixité sociale programmée en milieu résidentiel à l'épreuve des discours critiques internationaux : le cas de Hochelaga à Montréal. *Lien social et Politiques*, (63), 15–26.

\*Remise de la carte argumentative « Pour ou contre la mixité sociale ? » avant lundi 12h.

\*Débat en direct « Pour ou contre la mixité sociale ? ».

**2<sup>e</sup> PARTIE : POLITIQUES URBAINES SUR LE LOGEMENT ET L'HABITAT**

**02-11-2020 Semaine 08 : Politiques en habitation.**

Principes de la politique de l'habitation. Les grands types d'interventions. Analyse comparative des politiques de l'habitation : le contexte local et régional.

\*Lecture du cours :

- Cooper, S. and I. Skelton. (2015). *Addressing Core Housing Need in Canada*. Winnipeg, MB: Canadian Centre for Policy Alternatives-Manitoba. 50pp.

\*L'actualité logement dans le Grand Montréal – 2 équipes (3-4) mettent de l'avant un fait d'actualité sur la thématique du cours.

\*Remise d'un compte rendu d'une discussion d'équipe avant vendredi 17h.

### **09-11-2020 Semaine 09 : Logement social et lutte contre les inégalités 1 de 2.**

Accès au logement. Types et formes de gestion du logement social. Le logement social, rôle de l'État. Le parc social et communautaire québécois.

\*Lecture du cours :

- Tout le monde en parlait (2006) *Milton Park : Comment sauver un quartier de la destruction ?* Montréal, Société Radio-Canada. <https://ici.radio-canada.ca/actualite/v2/lemondeparlait/20060718.shtml>
- Arsenault, G. (2018). *Le logement communautaire, dans L'économie sociale au Québec*, Presses de l'Université du Québec, p. 145-174.

\*L'actualité logement dans le Grand Montréal – 2 équipes (3-4) mettent de l'avant un fait d'actualité sur la thématique du cours.

\*Quiz sur le documentaire avant vendredi 17h.

### **16-11-2020 Semaine 10 : Logement social et lutte contre les inégalités 2 de 2.**

Le logement communautaire, les coopératives et les OSBL d'habitation. La contribution des acteurs privés et des groupes de ressources techniques.

\*Lecture du cours :

- Gurstein, P., Patten, K. et Rao, P. (2015). *The Future of Public Housing: Trends in Public Housing Internationally*, Future of Public Housing Project Working Paper, School of Community and Regional Planning (SCARP), University of British Columbia.

\*L'actualité logement dans le Grand Montréal – 2 équipes (3-4) mettent de l'avant un fait d'actualité sur la thématique du cours.

### **23-11-2020 Semaine 11 : Rénovation du parc de logement.**

Les projets résidentiels dans la rénovation urbaine. Qualité de l'habitat et du cadre bâti, qualité du parc résidentiel. Indicateurs de qualité. Les programmes de rénovation urbaine.

\*Lecture du cours :

- Guelton, S. (2018). La financiarisation du foncier : une contrainte pour la construction de logements ? *Espaces et sociétés*, 174(3) : 35-54.

\*L'actualité logement dans le Grand Montréal – 2 équipes (3-4) mettent de l'avant un fait d'actualité sur la thématique du cours.

\*Remise travail pratique : le logement social et communautaire dans un pays dans le monde vendredi 17h.

\*Conférence – Invité d'un Groupe de ressources techniques.

\*Quiz sur la conférence avant vendredi 17h.

## **TROISIÈME PARTIE : DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER ET MARCHÉ RÉSIDENTIEL**

*30-11-2020* **Semaine 12 : Planification du développement urbain et résidentiel.**

Étalement urbain et politique de densification. Nouveaux espaces à bâtir, densification des espaces bâtis existants. Cohabitation et syndrome « Pas dans ma cour (PDMC) ». Logement abordable et développement durable. Responsabilité environnementale.

\*Lecture du cours :

- Bonard, Y. & Thomann, M. (2009). Requalification urbaine et justice environnementale : quelle compatibilité ? Débats autour de la métamorphose de Lausanne. [*VertigO*] *La revue électronique en sciences de l'environnement*, 9 (2).

\*Remise de la carte argumentative « Pour ou contre l'intervention en logement ? » avant lundi 12h.

\*Débat en direct « Pour ou contre l'intervention en logement ? ».

\*Évaluation du cours en ligne.

*07-12-2020* **Semaine 13 : Développement immobilier.**

Production des logements. Contexte et conditions propices au développement. Sources d'information. Offre et demande. Taux d'occupation. La conception, le financement et la mise en œuvre de projets immobiliers. Les grands projets urbains.

\*Lecture du cours :

- Gaudreau, L. (2017). Quand le domicile devient un actif financier. Économie politique de la financiarisation du marché de l'habitation au Canada. *Revue Française de Socio-Économie*, 18(1), 143-163.
- Gertten F (2020) *Push - Chassés des villes*. Strasbourg, Arte, WG Film, diffusion 3 février 2020.

\*L'actualité logement dans le Grand Montréal – 2 équipes (3-4) mettent de l'avant un fait d'actualité sur la thématique du cours.

\*Quiz sur le documentaire avant vendredi 17h.

\*Pratique examen pour l'examen final.

#### 14-12-2020 **Semaine 14 : Évolution du marché de l'habitation au Québec.**

Évolution de la structure du marché immobilier du Québec (condominiums de luxe, maisons neuves, logements locatifs, etc.). Indicateurs de changements (économie, démographie, habitation, etc.). Tendances du marché de l'habitation dans la région de Montréal. Spéculation.

\*Lecture du cours :

- Guy, S., Henneberry, J., & Rowley, S. (2002). Development Cultures and Urban Regeneration. *Urban Studies*, 39(7), 1181-1196.

\*L'actualité logement dans le Grand Montréal – 2 équipes (3-4) mettent de l'avant un fait d'actualité sur la thématique du cours.

\*Conférence : Invité d'un Groupe promoteur.

\*Quiz individuel sur la conférence avant vendredi.

#### 21-12-2020 **Semaine 15 : Nouvelles tendances en logement et impact de la COVID-19.**

Nouveaux paradigmes : urbanisme sécuritaire, privatisation des services, l'entre-soi, etc. Mondialisation et prolifération de nouveaux modèles résidentiels (quartiers résidentiels fermés (Gated Communities), complexes résidentiels privés de logements pour personnes âgées, etc.).

\*Lecture du cours :

- Séguin, A.-M. (2011). L'attrait pour le modèle de l'enclave résidentielle sécurisée dans la région montréalaise. Que nous révèle le discours publicitaire sur le logement neuf ? *Cahiers de géographie du Québec*, 55 (154), 109–129.

\*L'actualité logement dans le Grand Montréal – 2 équipes (3-4) mettent de l'avant un fait d'actualité sur la thématique du cours.

\*Examen en ligne (1,5 heure).

## **4. MODALITÉS D'ÉVALUATION ET PONDÉRATION**

### **Le logement dans l'actualité du Grand Montréal (10 %)**

Lors de 8 semaines pendant la session, des équipes d'étudiants seront responsables de monter une **capsule sur l'actualité du logement dans la Grande région de Montréal de 500 mots** (+ images et vidéos au besoin). Ils devront mettre en perspective un fait d'actualité sur la thématique du cours de la semaine. Ce fait d'actualité doit avoir été présent dans l'espace médiatique Montréalais au cours des 5 dernières années. Des équipes

d'étudiants devront produire un **commentaire critique 350 mots** (+ images et vidéos au besoin) sur la capsule de la semaine au moins deux fois dans la session.

### **Cartes conceptuelles (10%)**

---

Suite aux deux semaines portant sur les choix résidentiels, les étudiants devront produire en équipe (3-4 personnes) des **cartes conceptuelles sur les aspirations et préférences résidentielles de 4 profils de ménages**. Il s'agira de développer une représentation structurée des besoins et des critères de choix résidentiels des ménages proposés. Cette carte conceptuelle devra être développée avec CMap Tool et formalisée de manière à illustrer clairement les motifs de choix de ménages que les étudiants auront pu observer dans les lectures et discuter en équipe.

### **Activités et quiz (15%)**

---

Les étudiants devront participer à différentes activités en équipes et répondre à des quiz individuels lors de 7 semaines dans la session. Des **questions ouvertes** devront être discutées dans le cadre des activités. Des **questions à choix multiples** ou d'autres types seront proposés suite au visionnement de documentaires ou à l'écoute de conférences d'invités du milieu de la pratique.

### **Débat (15%)**

---

En équipe (3-4 personnes), deux débats sont prévus durant la session. Ils permettront de développer une activité qui met en place une discussion soutenue sur deux points de vue différents. Le premier portera sur la mixité sociale, le deuxième sur l'intervention publique en logement. Les équipes seront réparties selon qu'elles sont « pour » ou « contre » les éléments mis en discussion. Elles devront préparer leur position et **développer un argumentaire sous forme de carte argumentative, défendre ensuite la position adoptée et intervenir sur la partie adverse**. Le professeur agira comme modérateur. Une synthèse des arguments échangés suivra le débat.

### **Travail pratique (en équipe de 3-4 personnes) (10 %)**

---

En équipe (3-4 personnes), les étudiants réaliseront un travail pratique portant sur le logement social dans le monde. **Ce travail pratique devra compter un maximum de 3 000 mots, bibliographie comprise**. Il s'agira de documenter, décrire et de comparer le logement social / communautaire dans un pays / province / État à l'étranger et le comparer avec le contexte québécois. Le travail pratique est à remettre format PDF sur Studium. Il fera l'objet d'une évaluation du professeur ainsi que par trois autres équipes d'étudiants.

### **Examen final (40%)**

---

Un **examen final individuel** sera à compléter à la dernière semaine du cours le 21 décembre. L'examen est à compléter avant le 23 décembre 2020 à 17h. Une première partie aura pour but de vérifier l'acquisition des connaissances théoriques des enseignements des trois parties du cours. Une deuxième partie évaluera la compréhension des lectures obligatoires exigées pour chacune des séances. Une dernière partie appréciera la capacité de l'étudiant à transférer les connaissances acquises dans le cours sur un cas pratique de l'actualité.

### **Consignes additionnelles**

---

Tout retard accusé dans la remise des travaux d'évaluation du cours entraînera une **pénalité pouvant aller jusqu'à 10% le 3<sup>e</sup> jour – au-delà le travail ne sera pas corrigé et comptera pour 0%**. En outre, la qualité orthographique et syntaxique fera l'objet d'une attention particulière lors de la correction, avec une **pénalité**

**appliquée jusqu'à -10%.** Si le français n'est pas votre langue maternelle et que vous avez des difficultés à rédiger dans cette langue, veuillez le signaler à la première semaine du cours.

### Synthèse de l'évaluation

Travail	Note	Dates d'échéance
Le logement dans l'actualité	10%	Semaine 03 Semaine 04 Semaine 05 Semaine 08 Semaine 09 Semaine 10 Semaine 11 Semaine 13 Semaine 14 Semaine 15
Cartes conceptuelles	10%	Semaine 06
Débat – Pour ou contre la mixité sociale ? Débat – Pour ou contre l'intervention en logement ?	15%	Semaine 07 Semaine 12
Travail pratique – Logement social dans le monde	10%	Semaine 11
Activités et quiz	15%	Semaine 02 Semaine 03 Semaine 08 Semaine 09 Semaine 11 Semaine 13 Semaine 14
Examen final	40%	Semaine 15

### 5. BARÈME D'ÉVALUATION

Note (%)	Lettre	Atteinte des objectifs
100	A+	Atteinte remarquable de l'ensemble des objectifs du cours
95	A	
90	A-	
85	B+	Atteinte satisfaisante de la majorité des objectifs visés du cours
80	B	
75	B-	
70	C+	Atteinte des objectifs du cours avec des lacunes pour certains d'entre eux
65	C	
60	C-	
55	D+	Atteinte des objectifs du cours avec des lacunes importantes
50	D	
45	D-	
40	E	Atteinte insatisfaisante des objectifs du cours



## 6. ÉVALUATION EN LIGNE

En cette période d'incertitude, si le processus d'évaluation normal est maintenu, les étudiants feront l'évaluation entre le 16 novembre au 4 décembre 2020. Cette information sera confirmée au cours du trimestre. La séance du **30 novembre, à la semaine 12**, est identifiée pour faire un rappel aux étudiants.

## 7. INTÉGRITÉ, FRAUDE ET PLAGIAT

Pour prévenir les conséquences du plagiat, l'Université met à la disposition des étudiants sur le site <http://www.integrite.umontreal.ca/> de l'information, des réflexions, des conseils pratiques et des références portant sur l'intégrité, la fraude et le plagiat.

## 8. SITUATION DE HANDICAP

### SOUTIEN AUX ÉTUDIANTS EN SITUATION DE HANDICAP

L'Université de Montréal offre des services de soutien aux étudiants en situation de handicap, dont des mesures d'accommodement à un examen. Les étudiants désirant se prévaloir de ces services doivent s'inscrire auprès du Service d'aide aux étudiants (SAE)

<http://www.bsesh.umontreal.ca/accueil/index.htm>

## 9. PROTOCOLES COVID-19

L'accès au campus est strictement limité à des activités en présentielle très précises. Si vous devez vous rendre au pavillon de la Faculté de l'aménagement, ou ailleurs sur le campus, pour participer à une des activités en présentielle prévues dans vos cours, plusieurs directives s'appliquent, notamment :

1. Il est de **votre responsabilité et votre obligation** de procéder à une [autoévaluation](#) votre état de santé avant de vous déplacer.
2. Il est **obligatoire de porter un couvre-visage** dans tous les espaces intérieurs des campus de l'Université de Montréal.
3. **Apportez votre bouteille d'eau**. Si vous la remplissez à une fontaine, lavez-vous les mains après chaque remplissage.
4. Nous vous recommandons d'**apporter votre propre bouteille de solution hydro alcoolique et des lingettes de désinfection**.

Toute l'information relative à la COVID-19 diffusée à l'intention de la communauté étudiante de l'UdeM se trouve sur le site [info COVID-19](#). D'autres informations relatives au retour sur le campus sont aussi disponibles sur ce site. L'information est mise à jour régulièrement.