



---

---

# ASSEMBLÉE NATIONALE

---

---

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE ET UNIÈME LÉGISLATURE

## **Journal des débats**

**de la Commission permanente  
de l'aménagement du territoire**

**Le mercredi 8 juin 2016 — Vol. 44 N° 79**

Auditions et étude détaillée du projet de loi n° 219 — Loi  
concernant la Ville de Sherbrooke

**Président de l'Assemblée nationale :  
M. Jacques Chagnon**

---

**QUÉBEC**

Abonnement annuel (TPS et TVQ en sus):

Débats de l'Assemblée	145,00 \$
Débats de toutes les commissions parlementaires	500,00 \$
Pour une commission parlementaire en particulier	100,00 \$
Index (une session, Assemblée et commissions)	30,00 \$

Achat à l'unité: prix variable selon le nombre de pages.

Règlement par chèque à l'ordre du ministre des Finances et adressé comme suit:

Assemblée nationale du Québec  
Direction de la gestion immobilière et des ressources matérielles  
1020, rue des Parlementaires, bureau RC.85  
Québec (Québec)  
G1A 1A3

Téléphone: 418 643-2754  
Télécopieur: 418 643-8826

Consultation des travaux parlementaires de l'Assemblée ou des commissions parlementaires dans Internet à l'adresse suivante:  
[www.assnat.qc.ca](http://www.assnat.qc.ca)

Dépôt légal: Bibliothèque nationale du Québec  
ISSN 0823-0102

## Commission permanente de l'aménagement du territoire

Le mercredi 8 juin 2016 — Vol. 44 N° 79

### Table des matières

Remarques préliminaires	1
M. Guy Hardy	1
M. Martin Ouellet	1
Auditions	1
Exposé de la requérante	1
Mémoire déposé	2
Étude détaillée	2
Remarques finales	4
M. Mario Laframboise	4
M. Martin Ouellet	4
M. Martin Coiteux	4
M. Guy Hardy	5

### Autres intervenants

M. Pierre Michel Auger, président

\* M. Serge Paquin, ville de Sherbrooke

\* Témoin interrogé par les membres de la commission

**Note de l'éditeur :** La commission a aussi siégé en matinée pour les auditions et l'étude détaillée du projet de loi n° 215, Loi concernant la Municipalité de Sainte-Anne-de-Sorel, et en après-midi pour les auditions et l'étude détaillée du projet de loi n° 218, Loi concernant la Ville de Chibougamau, et pour les auditions et l'étude détaillée du projet de loi n° 212, Loi concernant la Ville de Saguenay. Les comptes rendus en sont publiés dans des fascicules distincts.



Le mercredi 8 juin 2016 — Vol. 44 N° 79

**Auditions et étude détaillée du projet de loi n° 219 — Loi  
concernant la Ville de Sherbrooke**

*(Douze heures quarante-cinq minutes)*

**Le Président (M. Auger) :** À l'ordre, s'il vous plaît! Ayant constaté le quorum, je déclare la séance de la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Je demande à toutes les personnes dans la salle de bien vouloir éteindre la sonnerie de leurs appareils électroniques.

La commission est réunie afin de procéder à l'audition des intéressés à l'étude détaillée du projet de loi d'intérêt privé n° 219, Loi concernant la Ville de Sherbrooke.

Mme la secrétaire, y a-t-il des remplacements?

**La Secrétaire :** Oui, M. le Président. M. Carrière (Chapleau) est remplacé par Mme Tremblay (Chauveau) et Mme Ouellet (Vachon) est remplacée par Mme Jean (Chicoutimi).

**Remarques préliminaires**

**Le Président (M. Auger) :** Merci beaucoup. Je cède maintenant la parole au député de Saint-François pour ses remarques préliminaires.

**M. Guy Hardy**

**M. Hardy :** Merci, M. le Président. M. le ministre, chers collègues du côté ministériel et des partis de l'opposition, j'ai le plaisir de vous présenter aujourd'hui le projet de loi privé n° 219, Loi concernant la Ville de Sherbrooke.

À la lumière de ce qui est demandé, et les intervenants de la ville de Sherbrooke pourront vous l'expliquer plus en détail, ce projet de loi vise à apporter une modification de certains articles de décrets et de chapitres de loi.

Ce projet de loi est présenté dans le but de permettre à la ville de Sherbrooke de soutenir le développement de son centre-ville par le truchement d'un programme d'habitation. Voilà, M. le Président.

**Le Président (M. Auger) :** Merci, M. le ministre.

**M. Coiteux :** Je pense que c'est très clair.

**Le Président (M. Auger) :** M. le porte-parole et député de René-Lévesque... de l'opposition officielle.

**M. Martin Ouellet**

**M. Ouellet :** Oui, je pense qu'on est en présence d'une densification du centre-ville et éviter un certain étalement. Alors, on va regarder ça de façon... promptement.

**Le Président (M. Auger) :** Merci, M. le député de Blainville et porte-parole de la deuxième opposition.

**M. Laframboise :** On va être prêt à procéder, M. le Président.

**Auditions**

**Le Président (M. Auger) :** Merci. Est-ce qu'il y a d'autres remarques préliminaires, chers collègues? Sinon, nous allons débiter l'audition. Et j'invite maintenant les représentants de la ville de Sherbrooke à se présenter dans un premier temps, et, par la suite, vous allez pouvoir exposer les grandes lignes de votre projet de loi. Vous avez cinq minutes pour la présentation. Et, par la suite, nous avons une période d'échange de cinq minutes réparties entre les trois groupes parlementaires. À vous, la parole.

**Exposé de la requérante**

**M. Paquin (Serge) :** Alors, merci, M. le Président. M. le ministre, Mme et MM. les députés, je me nomme Serge Paquin. Je suis président du comité exécutif à la ville de Sherbrooke et conseiller municipal représentant le centre-ville depuis maintenant 25 ans. Et je suis accompagné de Me Line Chabot, qui est greffière adjointe à la ville de Sherbrooke et qui a mené les discussions aux niveaux administratif et juridique pour présenter ce projet de loi.

Écoutez, à l'instar de beaucoup d'autres villes en Amérique du Nord, le centre-ville de Sherbrooke, avec l'avènement des centres d'achats, on a connu un lent déclin de notre centre-ville. Et, depuis ce temps, bien, l'enjeu de la

revitalisation du centre-ville, c'est devenu un enjeu majeur, tant sur les plans social, économique et bien sûr sur le plan politique.

Et, tout récemment, on a mené un exercice de planification stratégique d'aménagement du territoire où on a revu les différents enjeux qui confrontent notre centre-ville. Et on s'est donné une vision, on a établi un diagnostic et on a établi également un plan d'action. Et la principale lacune qu'on a identifiée à l'égard de notre centre-ville, c'est la qualité de l'offre résidentielle.

Chez nous, plus de 50 % des logements datent d'avant 1946, et les gens sont locataires, dans le centre-ville, à un taux de 93 %, alors que, pour l'ensemble de la ville, c'est... bien, les gens sont propriétaires à 50 % de leur lieu d'habitation. Alors, bien sûr, ce n'est pas normal, dans un centre-ville, de retrouver un tel taux de non-propriétaires, de gens qui ne possèdent pas leur logement. Donc, on est à la recherche d'une mixité sociale.

Je vous souligne notamment qu'on a dans le centre-ville, au niveau de la population résidente, des revenus qui sont très bas. 50 % des gens ont un revenu personnel de moins de 20 000 \$. Alors, évidemment, c'est fort notable.

On s'est doté d'un plan d'action qui comporte des aménagements publics, bien sûr, et on a déjà un programme de crédit de taxes, mais qui est limité à cinq ans, en vertu de la loi, pour les nouvelles constructions et les rénovations majeures. On a un programme de rénovation commerciale qui est existant depuis déjà plusieurs années, et ce qui nous manque, c'est un programme d'accès à la propriété. Alors c'est ce qu'on vient réclamer auprès de vous aujourd'hui, le pouvoir d'établir un tel programme.

Je pense que tout le monde connaît le programme Accès Condos à Montréal. Alors, on s'est un peu basés sur cette formule-là. Et tout ça est en lien, est en cohérence avec notre schéma d'aménagement, qu'on a adopté très récemment, où on a identifié une cible à l'effet que 5 % du nouveau stock de logements devait être établi au centre-ville.

Et je vous souligne qu'on est très à l'aise avec les amendements qui vont être déposés. Je vous souligne également que le Programme d'accès à la propriété, c'était un engagement électoral du maire Bernard Sévigny et de son équipe, à laquelle j'appartiens, mais c'est un engagement, c'est un projet qui a été entériné par l'ensemble des membres du conseil municipal. Et il a été très bien reçu de la population et des médias qui nous desservent si bien. Alors, voilà.

### Mémoire déposé

**Le Président (M. Auger) :** Merci beaucoup. Je dépose le mémoire des représentants de la ville de Sherbrooke, et nous allons commencer notre période d'échange. M. le ministre, 2 min 30 s à votre disposition.  
• (12 h 50) •

**M. Coiteux :** Oui. Alors, premier article, mais il y aura un amendement...

**Le Président (M. Auger) :** Non. Pas premier article. Nous allons... S'il y a des questions... On est dans la période d'échange, là.

**M. Coiteux :** Ah! je n'ai pas de question.

**Le Président (M. Auger) :** Pas de question. M. le député de René-Lévesque.

**M. Ouellet :** Pas de question non plus.

**Le Président (M. Auger) :** M. le député de Blainville.

**M. Laframboise :** Pas de question.

### Étude détaillée

**Le Président (M. Auger) :** Donc, nous en sommes maintenant rendus à l'étude article par article. M. le député de Saint-François, bien vouloir nous lire l'article 1.

**M. Hardy :** Merci, M. le Président. Je vous lis donc le préambule au projet de loi ainsi que l'article 1.

**Le Président (M. Auger) :** ...le préambule. On commence par l'article 1.

**M. Hardy :** Article par article. O.K. Excusez-moi.  
«Attendu qu'il y a lieu de modifier certaines...»

**Le Président (M. Auger) :** On commence par l'article 1 et on va finir par le préambule.

**M. Hardy :** Attendez un petit peu. Je suis un petit peu...

**Une voix :** ...

**M. Hardy :** Ah! O.K. L'article 1. Le décret n° 850-2001 du 4 juillet 2001 concernant la ville de Sherbrooke est modifié par l'insertion, après l'article 60.8, du suivant :

«60.9. Malgré la Loi sur l'interdiction de subventions municipales (chapitre I-15), la ville peut, par règlement, adopter un programme aux fins de soutenir le développement de l'habitation sur la partie de son territoire désignée comme son "centre-ville" en favorisant l'acquisition d'immeubles résidentiels.

«Aux fins du premier alinéa, la ville peut accorder une aide financière, sous forme de prêt, de subvention, de crédit de taxes ou autrement, à un particulier ou à une coopérative d'habitation. L'aide financière accordée à une même personne ne peut excéder une période de 20 ans.

«Le programme peut prévoir tout critère en fonction duquel le montant de l'aide financière peut varier ou créer des exclusions pour des catégories de bénéficiaires.»

**Le Président (M. Auger) :** Les explications.

**M. Hardy :** Cet article vise à modifier le décret de constitution de la ville de Sherbrooke afin de lui octroyer le pouvoir d'établir un programme de soutien au développement de l'habitation de son centre-ville. Dans le cadre de ce programme, la ville pourrait accorder de l'aide financière à des particuliers ou à des coopératives d'habitation pour l'acquisition d'immeubles résidentiels.

En vertu de la Loi sur l'interdiction des subventions municipales, l'octroi d'une aide financière par une municipalité est prohibé, sauf dans le cas où il est explicitement autorisé par une loi. L'article 60.9, introduit par l'article 1 du projet de loi, prévoit donc explicitement la possibilité pour la ville d'adopter un programme aux fins de soutenir le développement de l'habitation en favorisant l'acquisition d'immeubles résidentiels, d'accorder une aide financière sous forme de prêt, de subvention, de crédit de taxes ou autrement à un particulier ou à une coopérative d'habitation, de prévoir, dans le cadre du programme, tout critère en fonction duquel le montant de l'aide pourrait varier.

Le programme s'appliquerait uniquement à l'égard du centre-ville, et l'aide accordée à une même personne ne pourrait excéder une période de 20 ans.

**Le Président (M. Auger) :** Merci. M. le ministre, vous avez un amendement à l'article 1.

**M. Coiteux :** Oui, j'ai un amendement, un premier amendement qui consiste à remplacer, au premier alinéa de l'article 60.9 introduit par l'article 1 du projet de loi, «désignée comme son "centre-ville"» pas «délimitée à l'annexe E».

Cet amendement modifie la désignation du territoire où le pouvoir d'aide pourra être utilisé afin de référer à un plan précis de ce territoire. Ce plan serait inséré au décret constitutif de la ville en tant qu'annexe E.

**Le Président (M. Auger) :** Merci. Des interventions sur cet amendement à l'article 1? S'il n'y a pas d'intervention, je vais le mettre aux voix. Est-ce que l'amendement à l'article 1 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**Le Président (M. Auger) :** Adopté. Nous revenons à l'article 1 tel qu'amendé. Est-ce qu'il y a des interventions?

**M. Coiteux :** J'ai un deuxième amendement.

**Le Président (M. Auger) :** Non. C'est un...

**M. Coiteux :** O.K. Ça va. C'est bon.

**Le Président (M. Auger) :** C'est un nouvel article que vous allez introduire, M. le ministre. Donc, est-ce qu'il y a des interventions concernant l'article 1 tel qu'amendé? Donc, je vais le mettre aux voix. Est-ce que l'article 1, tel qu'amendé, est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**Le Président (M. Auger) :** Adopté. Vous avez un amendement, M. le ministre, qui introduit un nouvel article 1.1.

**M. Coiteux :** Exactement, qui consiste à insérer, après l'article 1 du projet de loi, le suivant :

1.1. Ce décret est modifié par l'addition, à la fin, de l'annexe suivante :

«(insérer ici le plan signé par M. Paul Martin, arpenteur-géomètre, sous la minute 1960 et daté du 10 mai 2016)».

Cet amendement ajoute un article au projet de loi afin d'ajouter au décret constitutif de la ville le plan délimitant le territoire d'intervention où le pouvoir d'aide pourra être utilisé.

**Le Président (M. Auger) :** Des interventions concernant cet amendement introduisant un nouvel article? S'il n'y a pas d'intervention, je vais mettre aux voix. Est-ce que l'amendement introduisant le nouvel article 1.1 est adopté?

**Des voix :** Adopté.

**Le Président (M. Auger) :** Adopté. Donc, l'article 1.1 est adopté. Article 2. M. le député de Saint-François.

**M. Hardy** : L'article 2, M. le Président :

«La présente loi entre en vigueur le (indiquer ici la date de la sanction de la présente loi).»

**Le Président (M. Auger)** : Des interventions sur l'article 2? S'il n'y en a pas, je vais mettre aux voix. Est-ce que l'article 2 est adopté?

**Des voix** : Adopté.

**Le Président (M. Auger)** : Adopté. Je demanderais au député de Saint-François de nous faire la lecture du préambule.

**M. Hardy** : Merci, M. le Président.

«Attendu qu'il y a lieu de modifier certaines dispositions ayant trait à l'organisation de la municipalité du décret n° 850-2001 du 4 juillet 2001 concernant le regroupement des villes de Sherbrooke, de Rock Forest, de Lennoxville, de Fleurimont et de Bromptonville et des municipalités d'Ascot et de Deauville modifié par les décrets n°s 1475-2001, 509-2002 et 1078-2002 et par les chapitres 37, 68 et 77 des lois de 2002, le chapitre 19 des lois de 2003, les chapitres 20 et 56 des lois de 2004, le chapitre 28 des lois de 2005, le chapitre 60 des lois de 2006, les chapitres 18 et 32 des lois de 2008, le chapitre 18 des lois de 2010 et le chapitre 37 des lois de 2015.»

**Le Président (M. Auger)** : Merci. Est-ce que le préambule du projet de loi est adopté?

**Des voix** : Adopté.

**Le Président (M. Auger)** : Adopté. Est-ce que le titre du projet de loi est adopté?

**Des voix** : Adopté.

**Le Président (M. Auger)** : Adopté. Je propose que la commission recommande la renumérotation du projet de loi amendé. Est-ce que cette motion est adoptée?

**Des voix** : Adopté.

**Le Président (M. Auger)** : Adopté. Je propose que la commission adopte une motion d'ajustement des références. Est-ce que la motion est adoptée?

**Des voix** : Adopté.

### Remarques finales

**Le Président (M. Auger)** : Adopté. Nous en sommes rendus aux remarques finales. M. le porte-parole du deuxième groupe d'opposition, député de Blainville.

### M. Mario Laframboise

**M. Laframboise** : Oui. Bon, d'abord, je vous remercie pour le projet de loi que vous avez déposé. Moi, j'ai eu la chance d'avoir mon fils qui était à l'Université de Sherbrooke. Donc, je connais bien le centre-ville, puis ça mérite ce que vous êtes en train de faire.

**Le Président (M. Auger)** : Merci, M. le député. M. le député de René-Lévesque.

### M. Martin Ouellet

**M. Ouellet** : Merci, M. le Président. En effet, je pense qu'on vient de vous donner les outils pour du moins circonscrire un enjeu que vous avez dans votre centre-ville : participer à sa revitalisation. J'aurai assurément une question plus tard pour le ministre. C'est le deuxième projet qu'on commence à regarder pour revitaliser des secteurs dévitalisés dans les villes. Est-ce qu'on en a d'autres comme ça? Est-ce qu'au MAMOT on est en train de regarder de façon plus macro si on ne mettra pas de l'avant un nouveau programme? On est là dans deux cas très succincts qui sont, par un heureux concours de circonstances, déposés en même temps.

**Le Président (M. Auger)** : Merci. M. le ministre.

### M. Martin Coiteux

**M. Coiteux** : Oui, bien, je profite de mes remarques finales d'abord pour vous remercier de nous avoir saisis du dossier, remercier mon collègue député de Saint-François d'avoir parrainé le projet de loi privé. Et, en répondant à la

question de mon collègue député de René-Lévesque, oui, effectivement, toute la réflexion sur l'autonomie municipale et le développement des régions nous amène à penser que, parfois, on pourrait faire des choses plus généralement que par des projets de loi privés. Mais les projets de loi privés vont demeurer, sans doute encore pour longtemps, parfois nécessaire.

**Le Président (M. Auger) :** Merci. Et finalement, M. le député de Saint-François.

**M. Guy Hardy**

**M. Hardy :** Merci, M. le Président. Je désire, bien entendu, ajouter mes remerciements, comme il convient de le faire. En premier lieu, je remercie le ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire pour son ouverture et son écoute. Je remercie également mes collègues qui siègent sur cette commission. Je tiens également à remercier les intervenants de la ville de Sherbrooke qui se sont déplacés ici pour expliquer les fondements de l'esprit de cette loi.

Sherbrooke, tout comme les autres grandes villes du Québec, est aux prises avec le défi de revaloriser son centre-ville. Cette loi, dont les membres de cette commission en ont discuté aujourd'hui, lui permettra donc d'agir en conséquence. Merci, M. le Président.

**Le Président (M. Auger) :** Merci, M. le député de Saint-François. À mon tour de vous remercier, chers collègues et les représentants de la ville de Sherbrooke.

La commission ayant accompli son mandat, je suspends les travaux de la commission jusqu'à 15 heures où elle entreprendra l'étude détaillée du prochain projet de loi d'intérêt privé. Merci à vous tous.

*(Fin de la séance à 13 heures)*