

Le Plan d'urbanisme de la Ville de Sherbrooke

Document préparé Par Victor Dionne, conseiller politique, révisé par Gabrielle Crevier, directrice générale et Nicolas Dionne, directeur aux affaires politiques et externes du Regroupement étudiant de maîtrise, diplôme et doctorat de l'Université de Sherbrooke (REMDUS)

Destiné à la Ville de Sherbrooke

Le 1er octobre 2024



Table des matières

<i>À propos du REMDUS</i>	3
<i>Introduction</i>	4
<i>Vivre dans une ville étudiante</i>	5
Le logement étudiant	5
Un milieu de vie adapté	7
<i>Se déplacer de façon sensée !</i>	9
Le transport en commun	9
Le transport actif.....	10
<i>Regarder vers l'avenir</i>	12
Redorer l'image de Sherbrooke auprès des personnes étudiantes.....	12
Les priorités du REMDUS.....	13
Recommandations	14
<i>Sources</i>	15

À propos du REMDUS

Le Regroupement étudiant de maîtrise, diplôme et doctorat de l'Université de Sherbrooke (REMDUS) a pour mission de défendre les droits et les intérêts des personnes étudiantes aux 2^e et 3^e cycles de l'Université de Sherbrooke (UdeS). Au total, il représente quelque 9000 membres répartis sur tous les campus.

Depuis 1987, le REMDUS veille au bien-être de ses membres. Il agit comme coordonnateur des actions et des revendications de la population étudiante des cycles supérieurs de l'UdeS. Il défend les droits et met de l'avant les intérêts de ses membres, en plus de travailler à améliorer la condition étudiante.

D'autre part, le REMDUS favorise la participation de la population étudiante des cycles supérieurs aux activités sur les campus de l'UdeS. Il informe et sensibilise sa communauté afin de susciter une prise de conscience des enjeux actuels, tant étudiants que sociétaux.

Introduction

Sherbrooke a toujours été reconnu comme une ville étudiante. Il y a quelques années, les personnes étudiantes choisissaient la capitale estrienne pour plusieurs raisons : la vie étudiante, la nature, le logement réellement abordable, le transport en commun gratuit, etc. Malheureusement, aujourd'hui, certains de ces avantages ne sont plus autant remarquables qu'auparavant.

Le Regroupement étudiant de maîtrise, diplôme et doctorat de l'Université de Sherbrooke (REMDUS) désire prendre part à la consultation portant sur le Plan d'urbanisme de la Ville de Sherbrooke pour mettre de l'avant les enjeux prioritaires de la communauté étudiante aux cycles supérieurs de l'Université de Sherbrooke (UdeS). Il reconnaît la pertinence de cette initiative et considère l'importance d'y contribuer.

Le mémoire suivant se divise en trois sections. Tout d'abord, la première section s'intéresse au logement étudiant et au milieu de vie. Ensuite, on aborde le transport en commun et le transport actif. Finalement, on propose une vision de l'avenir, réitère les priorités du REMDUS et présente des recommandations.

Vivre dans une ville étudiante

Avec plus de 19 000 personnes étudiantes universitaires (Université de Sherbrooke, 2024 ; Université Bishop's, 2024) et environ 7000 personnes étudiantes collégiales (Les Cégeps du Québec, 2024 ; Séminaire de Sherbrooke, 2020 ; Cégep de Sherbrooke, 2024), la communauté étudiante est partie prenante de l'environnement sherbrookoise. Dès lors, l'offre de logements réellement abordables doit être en cohérence avec le nombre de personnes étudiantes. Les différents milieux de vie doivent également être réfléchis en considérant le mode de vie étudiant.

Le logement étudiant

D'après l'enquête ÉCLAIR 2024 de l'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) (2024), 87 % des personnes étudiantes de niveau universitaire sont locataires. Parmi celles-ci, 90 % se logent sur le marché privé. En ce sens, la majorité des membres de la communauté étudiante ont besoin d'un logement qui correspond à leurs besoins et respectent leurs capacités financières.

Malheureusement, actuellement, lorsqu'une personne étudiante sherbrookoise recherche un toit le temps de ses études, elle risque évidemment de se retrouver face à deux problèmes considérables : le manque de logements décentes et les montants faramineux pour y avoir accès.

L'offre de logement réellement abordable à Sherbrooke n'est pas proportionnelle à la demande. En 2023, le taux d'inoccupation était de 1,3 % (Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2023). On prévoit également l'arrivée de 10 000 nouveaux ménages sur le territoire sherbrookoise d'ici 2031. Clairement, il manque de logements. Les communautés moins favorisées, notamment la communauté étudiante, risquent d'écoper.

À cela s'ajoute le fait que les personnes étudiantes universitaires ne sont pas réputées pour être les plus riches. 49 % d'entre elles gagnent moins de 20 000 \$ annuellement

(UTILE, 2024). En mai, Mickaël Bergeron (La Tribune, 2024) mentionnait qu'entre 2021 et 2024, la moyenne du prix d'un appartement 4 ½ avait augmenté de 43 %, passant de 921 \$ à 1317 \$ à Sherbrooke. Ces montants sont définitivement trop élevés pour la personne étudiante moyenne, qui se retrouve coincée financièrement.

La Ville doit s'assurer d'inclure de nouveaux projets de logements réellement abordables dédiés aux personnes étudiantes dans son Plan d'urbanisme. Parmi les orientations préliminaires mentionnées dans la thématique *Habitation, milieux de vie et communauté*, on précise viser une plus grande offre de logements pour une diversité de besoins répondants à ceux des communautés. La communauté étudiante a définitivement besoin de logements réellement abordables.

Le REMDUS prend action pour défendre les droits locatifs de ses membres. Depuis quelques années, il travaille avec l'UTILE pour mettre en place un immeuble à logements strictement réservé aux personnes étudiantes sherbrookoises. Bien que cette initiative ne règle pas à elle seule la crise du logement étudiant, elle est tout de même un pas vers l'avant.

La Ville de Sherbrooke pourrait s'impliquer davantage dans l'élaboration de projets de logements étudiants en travaillant conjointement avec des organismes à but non lucratif comme l'UTILE, ou en développant des projets de logements sociaux. De même, elle pourrait consulter fréquemment les établissements d'enseignement supérieur et les associations étudiantes pour connaître les besoins actuels en matière de logements étudiants sur le territoire.

Pour établir ces projets de logements étudiants, Sherbrooke peut s'intéresser à différents modèles de logements sociaux et étudiants à travers le monde. Par exemple, dans la Ville de Vienne, en Autriche, 60 % de la population habite dans des logements sociaux avec des services accessibles (Ducas, 2021). Sherbrooke pourrait tenter de stimuler la construction de logements sociaux ou réellement abordables spécifiquement dédiés aux personnes étudiantes en adoptant des politiques de planification urbaine plus permissives pour le développement de ce type de résidence. D'autant plus qu'avec la Loi

31 *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*, les municipalités peuvent maintenant « autoriser les projets composés majoritairement de logements sociaux, abordables ou étudiants. Les municipalités de 10 000 habitants et plus dont le taux d'inoccupation des logements locatifs est inférieur à 3 % peuvent utiliser ce pouvoir pour autoriser les projets d'habitation de tout type » (Ordre des urbanistes du Québec, 2024).

Un milieu de vie adapté

Lorsque les (futures) personnes étudiantes cherchent une ville ou un quartier pour y vivre durant leurs études, elles comparent les différents milieux de vie.

Sherbrooke est avantagée par son caractère à la fois urbain et naturel. La présence du Mont-Bellevue et de cours d'eau à proximité offrent à la population locale de magnifiques aires naturelles pour qu'elle en profite lors de ses temps libres. Les membres de la communauté étudiante apprécient les différents espaces verts et naturels sur le territoire. La Ville doit continuer à prendre les moyens nécessaires pour bien protéger ces secteurs.

Comme il est spécifié dans les orientations préliminaires de la thématique *Environnement et milieux naturels*, la densification doit tenir compte de l'échelle des milieux naturels. L'adaptation aux changements climatiques passe par la préservation de ces milieux, par le verdissement et par les pratiques urbanistiques et architecturales durables. Le REMDUS considère que ces orientations sont au cœur du développement de milieux de vie étudiant.

Puisque la construction de logements étudiants dans la capitale estrienne est une nécessité, les nouveaux projets peuvent être réalisés en considérant les milieux naturels, le verdissement et des pratiques durables. Par exemple, il est possible d'inciter les promoteurs à construire des logements autour de cours ou de jardins intérieurs pour maximiser les espaces verts ainsi qu'aménager les toits des immeubles en conséquence. Ces initiatives s'arriment avec les volontés de création d'îlots de fraîcheur à proximité.

Elles peuvent aussi inclure des infrastructures accessibles permettant aux personnes locataires étudiantes d'étudier et de profiter de leur milieu de vie, comme des tables avec toit, un réseau internet extérieur, etc.

En effet, il est possible d'offrir différents services pertinents pour les personnes étudiantes dans leur milieu de vie. Revington (2021) cite un investisseur en logement étudiant de Waterloo, en Ontario, sur les infrastructures offertes aux personnes étudiantes :

« Les installations sont conçues pour les [personnes] étudiant[e]s, nous aurons donc des salles d'études, par exemple, des salles de conférence pour que les [personnes] étudiant[e]s puissent travailler en groupe, des espaces sociaux où il y a un grand écran de télévision, des divans, etc., et ensuite, généralement, il y aura une salle de jeux avec des choses comme du ping-pong, une piscine, ou une table de baby-foot, puis un centre de conditionnement physique. »

Dans les logements sociaux de Vienne, on propose une école et une garderie (Ducas, 2021). Bien que la plupart des personnes étudiantes n'aient pas d'enfants, le REMDUS estime qu'au moins 10 % de ses membres sont des parents aux études. Il serait également possible d'y inclure des locaux commerciaux pour une épicerie ou un café, par exemple.

Ces différents éléments contribuent à l'amélioration de la qualité de vie des personnes étudiantes. Ils permettent d'offrir des services de proximité, avantageux pour les individus qui ont des horaires chargés, comme les membres de la communauté étudiante. De plus, ils évitent des déplacements supplémentaires, réduisant légèrement l'achalandage sur la voie publique. En offrant ces services via une approche durable et de verdissement, on contribue à faciliter le parcours des personnes étudiantes à Sherbrooke et on modernise consciemment le parc locatif !

Se déplacer de façon sensée !

Dans le contexte environnemental actuel, il est essentiel de réfléchir aux infrastructures urbaines en priorisant le transport en commun et le transport actif. Sherbrooke offre des services et des infrastructures intéressantes pour se déplacer de manière écoresponsable sur le territoire. Toutefois, certains aspects de ces services devraient être améliorés.

Le transport en commun

Les personnes étudiantes au Campus principal de l'UdeS et à la Faculté de médecine et des sciences de la santé (FMSS) ont accès aux services de la Société des transports de Sherbrooke (STS) à tarif réduit par une entente entre les deux organisations. Bien que cette entente vienne à échéance dans la prochaine année, il est fort probable que les personnes étudiantes aient toujours accès aux transports en commun à bas prix.

Ce service est fortement apprécié par la communauté étudiante. Pour certaines personnes membres, cette offre est l'une des raisons déterminantes derrière le choix de l'UdeS pour la suite de leur parcours académique. Néanmoins, selon un sondage réalisé par le REMDUS à la session d'hiver 2024, quelques raisons expliqueraient pourquoi certaines personnes étudiantes préfèrent prendre un autre moyen de transport que l'autobus pour se rendre sur leur campus respectif. Les deux principales réponses des personnes participantes portaient sur l'accessibilité et la longueur des trajets (Regroupement étudiant de maîtrise, diplôme et doctorat de l'Université de Sherbrooke, 2024). Le plan d'urbanisme de la Ville doit prendre en considération ces difficultés et travailler conjointement avec la STS et les autres parties prenantes pour y répondre adéquatement.

La crise du logement amène les personnes étudiantes à s'installer de plus en plus loin de leur campus respectif. Bien qu'une densification verticale soit préférable, l'étalement urbain est partiellement inévitable. Pour respecter son budget et ses besoins, une proportion de membres de la communauté étudiante se loge à l'extérieur des quartiers à proximité de l'UdeS. Cette situation demande à la STS de revoir l'accessibilité au transport

en commun à l'extérieur des artères principales de Sherbrooke, car la demande risque d'augmenter. En ce sens, le REMDUS soutient que le Plan d'urbanisme doit veiller à ce que les infrastructures permettent aux autobus d'offrir à la population des services efficaces hors des artères principales. Une plus grande offre de plages horaires, des trajets adaptés à la vie dans les quartiers plus éloignés de l'UdeS et du centre-ville ainsi que des lignes directes vers les attractions et services principaux doivent être au cœur des réflexions urbanistiques de la Ville de Sherbrooke et de la STS. Les personnes étudiantes utiliseront certainement davantage les services de transport en commun s'ils correspondent mieux à leurs besoins. Si cette offre s'adapte à la demande, le transport en commun « gratuit » pour les personnes étudiantes de l'UdeS restera encore un sujet d'attraction pour les futures personnes étudiantes sherbrookoises.

D'ailleurs, en améliorant l'offre de transport en commun, les nouvelles constructions immobilières n'ont pas besoin d'avoir autant de stationnements. En réduisant le nombre de stationnements, il est possible de conserver ces espaces afin d'y ériger de nouveaux bâtiments résidentiels, comme du logement non lucratif, afin d'atténuer la crise du logement actuelle. Donc, une plus grande offre de transport en commun au cœur et en périphérie de Sherbrooke peut représenter un gain pour le secteur locatif étudiant et/ou sans but lucratif.

Le transport actif

Bien que le transport en commun soit l'un des principaux moyens de déplacement pour les membres du REMDUS, plusieurs vont à leurs cours à vélo ou à pied. Avec le Mont-Bellevue à proximité du campus principal de l'UdeS, les balades de plaisance avant les activités pédagogiques sont un attrait intéressant.

En revanche, lorsque le Mont-Bellevue est inaccessible, les voies partagées avec les véhicules routiers font partie du trajet des cyclistes et personnes piétonnes. Bien que certaines rues aient des pistes cyclables, quelques-unes autour de l'UdeS n'en offrent pas. C'est le cas pour la rue Galt Ouest et le boulevard de l'Université. Il s'agit de deux voies

importantes pour se rendre au Campus principal, qui sont empruntées par un grand nombre de personnes étudiantes. Cependant, elles sont très fréquentées. Que ce soit à l'heure de pointe ou non, l'achalandage amène certains questionnements quant à la sécurité du transport actif. Avec les voitures et les autobus, les voies sont serrées et certaines personnes conductrices dépassent les limites de vitesse. Les cyclistes et personnes piétonnes n'ont pas l'espace nécessaire pour se déplacer de manière sécuritaire dans ce secteur. Le REMDUS est conscient qu'il existe des pistes cyclables dans le quartier universitaire pour se rendre au Campus principal de l'UdeS. Toutefois, elles ne sont pas nécessairement connues par les nouvelles personnes étudiantes. Ainsi, elles passeront probablement par les artères populaires lors de leurs premiers déplacements. D'autant plus que lors des journées de la rentrée, l'achalandage sur le boulevard de l'Université et sur la rue Galt Ouest est encore plus important.

Le Regroupement soutient que le Plan d'urbanisme devrait repenser la voirie pour améliorer l'accessibilité au Campus principal par transport actif. Par conséquent, la Ville pourrait travailler à l'aménagement de pistes cyclables sur les artères principales entourant l'UdeS. Elle pourrait également mettre en place des mesures de sécurité supplémentaires pour que les automobilistes ralentissent et fassent davantage preuve de prudence.

En tant que ville qui vise à se démarquer par son écoresponsabilité, améliorer le parc cyclable et de déplacement actif est un pas de plus vers l'avant et peut être déterminant sur le choix de l'établissement pour la poursuite des études.

Regarder vers l'avenir...

Sherbrooke a toujours été une destination de choix pour réaliser ou poursuivre son parcours universitaire. Cependant, les dernières années n'ont pas assez permis de mettre en valeur les attributs sherbrookoïses : la pandémie et la crise du logement ont nui à l'expérience étudiante. Il est temps de (re)stimuler les futures personnes étudiantes à venir étudier dans la métropole estrienne !

Redorer l'image de Sherbrooke auprès des personnes étudiantes

La pandémie de COVID-19 a eu une incidence importante sur la vie étudiante. Les activités, pédagogiques ou non, ont été ralenties et plusieurs personnes étudiantes n'ont pu profiter pleinement de l'expérience étudiante sherbrookoïse. Maintenant qu'un contexte de vie similaire à celui pré-pandémique est revenu, les personnes étudiantes estriennes se retrouvent confrontées à d'autres enjeux nuisant à la vie étudiante locale qui embellissait Sherbrooke auparavant.

Il y a à peine quelques années, il était possible de trouver des 4 ½ à moins de 600 \$ à Sherbrooke. Plusieurs personnes étudiantes décidaient de venir étudier en Estrie pour profiter de ces bas prix, franchement plus alléchants qu'à Montréal ou à Québec. Aujourd'hui, les prix ne sont plus les mêmes, comme il fût démontré dans la première section de ce mémoire. Le prix élevé des loyers affecte directement la qualité de vie des personnes étudiantes. Dès lors, si Sherbrooke veut redorer son image en tant que ville financièrement avantageuse pour les personnes étudiantes, elle doit développer des projets de logements sociaux et étudiants réellement abordables qui offrent des services à proximité ainsi qu'un milieu de vie stimulant pour la communauté.

De plus, bien que l'entente entre la STS et l'UdeS soit novatrice et franchement pertinente pour les personnes étudiantes, les services de transport en commun doivent tout de même répondre aux attentes des principales personnes utilisatrices. Sinon, l'entente n'aura pas l'effet qu'elle pourrait avoir auprès des potentielles personnes étudiantes qui voudraient s'établir pour leurs études ou rester à Sherbrooke après celles-ci. Il en est de

même pour ses infrastructures en transport actif. La nature et l'environnement sont au cœur des priorités de la Ville. La mise en place d'infrastructures et de mesures de sécurité sur les voies achalandées autour du campus principal est donc essentielle.

Si la Ville de Sherbrooke favorise la construction de projets de logement étudiant, social et non lucratif tout en considérant le mode de vie étudiant, veille à l'amélioration continue de son service de transport en commun et valorise concrètement le transport actif par de nouvelles infrastructures, elle peut redevenir la meilleure ville étudiante au Canada, comme elle l'était en 2021 (Lavoie, 2021).

Les priorités du REMDUS

En cohérence avec les multiples mentions précédentes, le REMDUS priorise un milieu de vie qui correspond aux besoins des personnes étudiantes. En ce sens, l'implantation de logements étudiants et sociaux est essentielle. Offrir des services pratiques pour la communauté étudiante à proximité de ces habitations est également l'une des priorités du Regroupement.

Le REMDUS considère qu'il faut développer le réseau de transport en commun en misant sur une offre élargie. La mise en place d'infrastructures supplémentaires pour le transport actif dans les artères principales et celles entourant l'UdeS doivent être développées dans le Plan d'urbanisme.

Finalement, ces différentes priorités doivent être implantées en considération de l'environnement et des milieux naturels. Après tout, avec ce plan, Sherbrooke a la possibilité de devenir un modèle en développement urbanistique durable !

Recommandations

1. Favoriser la construction de logements étudiants sécuritaires et réellement abordables ;
2. S'impliquer davantage dans l'élaboration de projets de logements étudiants ;
3. Miser sur une diversité de modèles de logement à but non lucratif et social afin de répondre adéquatement à la crise du logement ;
4. Consulter fréquemment les parties prenantes du milieu académique, incluant les associations étudiantes, pour connaître les besoins actuels en matière de logement étudiant ;
5. S'inspirer d'autres villes à travers le monde pour des projets de logement social et étudiant ;
6. Stimuler la construction de logements sociaux et de logements étudiants réellement abordables par des politiques de planification urbaine plus permissives pour ce type de résidence ;
7. Continuer à prendre les moyens nécessaires pour bien protéger les espaces verts et naturels ;
8. S'assurer que les nouveaux projets considèrent les milieux naturels et impliquent du verdissement et des pratiques durables ;
9. S'assurer que les nouveaux projets offrent aux locataires divers services de proximité ;
10. Veiller à ce que les infrastructures permettent à la STS d'offrir des services efficaces hors des artères principales ;
11. Travailler avec la STS pour qu'elle offre une plus grande plage horaire sur ses différentes lignes ;
12. Repenser la voirie pour améliorer l'accessibilité au Campus principal de l'UdeS par le transport actif ;
13. Mettre en place des mesures de sécurité supplémentaires pour que les automobilistes fassent davantage preuve de prudence.

Sources

Bergeron, M. (2024, 18 mai). Logement 4 ½ : une augmentation de 43 % depuis 2021. *La Tribune*. <https://www.latribune.ca/chroniques/mickael-bergeron/2024/05/18/logement-4-une-augmentation-de-43-depuis-2021-R5RDQ3X64BFFZGLX4JIVEF6SKE/#:~:text=Sur%20son%20site%2C%20la%20moyenne,au%2Ddessus%20de%201267%20%24>.

Cégep de Sherbrooke. (2023, 17 août). *Rentrée 2023 : plus d'étudiants ont choisi le Cégep de Sherbrooke*. <https://www.cegepsherbrooke.qc.ca/fr/nouvelles/rentree-2023-plus-etudiants-ont-choisi-le-cegep-de-sherbrooke>

Ducas, I. (2021, 13 octobre). Logement social : les leçons de Vienne. *La Presse*. <https://www.lapresse.ca/actualites/2021-10-13/la-presse-en-autriche/logement-social-les-lecons-de-vienne.php>

Lavoie, S. (2021, 23 février). Sherbrooke élue meilleure ville étudiante au Canada selon un sondage. *La Tribune*. <https://www.latribune.ca/2021/02/24/sherbrooke-elue-meilleure-ville-etudiante-au-canada-selon-un-sondage-a919d588b5a2304460a2085c114565d6/>

Les Cégeps du Québec. (2024). *Champlain Regional College – Lennoxville*. <https://www.cegepsquebec.ca/nos-cegeps/repertoire-des-cegeps/champlain-regional-college-lennoxville/>

Ordre des urbanistes du Québec. (2024). *La loi no 31 et le pouvoir exceptionnel de dérogation aux règlements d'urbanisme*. <https://ouq.qc.ca/note-dinformation-aux-membres-sur-la-loi-no-31/#:~:text=Toute%20municipalit%C3%A9%20peut%20autoriser%20les,d'habitation%20de%20tout%20type>.

Regroupement étudiant de maîtrise, diplôme et doctorat de l'Université de Sherbrooke. (2024, 15 avril). *Rapport final de consultation*.

Revington, N. (2021). Le logement étudiant, l'espace « générationné » et l'urbanisation capitaliste. *Lien social et politiques*, (87). <https://www.erudit.org/fr/revues/lsp/2021-n87-lsp06905/1088091ar.pdf>

Séminaire de Sherbrooke. (2020, 9 juin). *Plan institutionnel de réussite (PIR)*. <https://www.seminaire-sherbrooke.qc.ca/upload/collegial/politiques/Seminaire-Sherbrooke-Collegial-PIR.pdf>

Société canadienne d'hypothèques et de logement. (2024). *Sherbrooke – Taux d'inoccupation, selon le nombre de chambres par zone*. <https://www03.cmhc->

schl.gc.ca/hmip-pimh/fr/TableMapChart/TableCategory?geographyType=MetropolitanMajorArea&geographyId=1800&categoryLevel1=March%C3%A9%20locatif%20primaire&categoryLevel2=Taux%20d%27inoccupation%20%28%25%29

Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant. (2024, juin). *ÉCLAIR 2024 – Portrait régional : Le logement étudiant à Sherbrooke*.

Université Bishop's. (2024). *Futurs étudiants provenant du cégep*.
<https://www.ubishops.ca/fr/futurs-etudiants/future-students-from-cegep/#:~:text=En%20raison%20de%20nos%20r%C3%A9sidences,compl%C3%A8tement%20de%20l'exp%C3%A9rience%20Bishop's>.

Université de Sherbrooke. (2024). *Effectif étudiant*.
<https://www.usherbrooke.ca/decouvrir/a-propos/udes-en-chiffres/effectif-etudiant>