



Simon Vincent
Avocat

Chronique environnement

Le droit de préemption peut-il être un outil de densification ?

Récemment, le ministre François Bonnardel a fait une déclaration sans probablement se douter de l'ampleur qu'elle prendrait par la suite. Lors d'une conférence de presse, en réponse à une remarque selon laquelle le troisième lien entre Québec et Lévis allait favoriser l'étalement urbain, il a répondu que la densification était une « mode ».

Les critiques n'ont pas tardé à se faire entendre. Pour plusieurs, bien loin d'être une mode, la densification résidentielle est là pour de bon et doit s'accroître. Elle constitue un outil indispensable des municipalités pour lutter contre les changements climatiques. En effet, puisque les ménages qui vivent dans des milieux densifiés utilisent moins leur voiture et consomment moins d'énergie, leurs émissions de gaz à effet de serre sont de beaucoup inférieures à celles des ménages vivant dans des zones de résidences unifamiliales isolées.

Rares sont les municipalités qui n'ont pas encore fait face à l'enjeu de la densification. En fait, celle-ci constitue le pendant d'un autre enjeu environnemental majeur : la préservation des espaces naturels. En effet, s'il est opportun de préserver des espaces naturels riches et viables contre la pression du développement et de l'étalement urbain, il est aussi opportun de rediriger cette pression vers des milieux urbains ou périurbains qui s'y prêtent mieux par le biais de la densification.

Dans le cas des municipalités rurales, et plus particulièrement celles situées dans les MRC bordant le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal, la volonté de densification laisse parfois un goût amer. En effet, en raison de l'orientation gouvernementale n° 10 en matière d'aménagement du territoire, certaines initiatives de développement résidentiel ou de densification sont bloquées par la volonté du gouvernement de préserver tels quels les périmètres urbains et de forcer les MRC à plutôt identifier des zones urbaines sous-utilisées afin de les consacrer au développement résidentiel souhaité. Or, trop souvent, les coûts de développement de ces zones urbaines désaffectées sont plus importants. En fin de compte, il ne se passe rien.

Or, en mai 2022, le projet de loi n° 37 a été présenté à l'Assemblée nationale. Une fois adopté, il procurera aux municipalités un « droit de préemption » qui leur permettra d'acquérir tout immeuble assujéti à l'intérieur d'un délai de 60 jours de sa vente, et ce, pour le même prix que celui convenu avec l'acheteur initial.

On a beaucoup parlé de l'utilité qu'aura le droit de préemption pour les municipalités qui désirent promouvoir la construction de logements sociaux. Toutefois, il pourrait aussi constituer un bon outil pour contourner les rigueurs de l'orientation n° 10. En effet, les municipalités devront identifier spécifiquement les immeubles qui seront assujétis au droit de préemption sur leur territoire. Or, dans une municipalité confrontée aux rigueurs de l'orientation n° 10 et contrainte de concentrer la densification de son territoire dans des zones urbaines spécifiques, le droit de préemption pourrait s'avérer un outil de choix pour dénouer l'impasse à laquelle elle fait face.

En fait, alors que l'assujettissement d'un immeuble au droit de préemption pourra parfois freiner les ardeurs d'éventuels acquéreurs, dans le cas de zones urbaines désaffectées et vouées à des projets de requalification, il y a fort à parier que le droit de préemption sera plutôt perçu comme une opportunité.

Ce faisant, ce droit pourrait effectivement devenir un outil de densification pour toutes les municipalités, y compris les municipalités rurales.