



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° 78

Auditions et étude détaillée du projet de loi n° 218 — Loi
concernant la Ville de Chibougamau

**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

Dépôt légal: Bibliothèque nationale du Québec
ISSN 0823-0102

Commission permanente de l'aménagement du territoire

Le mercredi 8 juin 2016 — Vol. 44 N° 78

Table des matières

Remarques préliminaires	1
M. Jean Boucher	1
M. Martin Coiteux	1
M. Martin Ouellet	1
M. Mario Laframboise	2
Auditions	2
Exposé de la requérante	2
Étude détaillée	3
Remarques finales	5
M. Mario Laframboise	5
M. Martin Ouellet	5
M. Martin Coiteux	6
M. Jean Boucher	6
M. Norbert Morin	6

Autres intervenants

M. Pierre Michel Auger, président

* Mme Manon Cyr, ville de Chibougamau

* 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° 219, Loi concernant la Ville de Sherbrooke, 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° 78

**Auditions et étude détaillée du projet de loi n° 218 — Loi
concernant la Ville de Chibougamau**

(Douze heures vingt-sept 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 et à l'étude détaillée du projet de loi d'intérêt privé n° 218, Loi concernant la Ville de Chibougamau.

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 d'Ungava pour ses remarques préliminaires. Et vous avez 20 minutes de durée maximale à votre disposition.

M. Jean Boucher

M. Boucher : Je vais essayer de faire ça en bas de 20 minutes, M. le Président. Merci beaucoup. Je voudrais saluer, bon, les collègues membres de la commission, saluer Mme la mairesse de Chibougamau, Mme Manon Cyr. En fait, ici, il s'agit, là, d'un projet de loi relativement simple où présentement, bon, à Chibougamau, on fait face à une pénurie de logements locatifs. Quelqu'un qui veut se louer un logement, bon, au privé, il n'y a pas beaucoup d'offres sur le marché présentement. Puis c'est un projet de loi qui vise à stimuler la construction d'édifices à logement pour répondre aux besoins, là, des nouvelles familles qui viennent s'installer à Chibougamau dans le cadre du développement. Bon, là-bas, il y a un vent de positivisme et de développement qui souffle. Et puis c'est vraiment un besoin à lequel la ville fait face présentement.

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

M. Martin Coiteux

M. Coiteux : Oui. Alors, M. le Président, écoutez, on parle ici de problèmes d'attraction et de rétention d'une main-d'oeuvre qualifiée, des problèmes que la ville impute en partie au manque de logements abordables sur son territoire. C'est une pénurie qui s'explique principalement par la situation géographique de la ville, l'éloignement des grands centres urbains, notamment, qui fait en sorte que les coûts de construction sont trop élevés par rapport aux loyers moyens du marché. Et, afin de remédier à la problématique, le projet de loi permettrait à la ville de Chibougamau d'adopter par règlement un programme d'aide à la construction, à la rénovation ou à la transformation d'immeubles en logements locatifs. Elle aurait donc un pouvoir particulier d'aide à l'investissement dans les logements locatifs sur son territoire.

Ce type de solution a fait l'objet d'autres projets de loi privés très semblables, notamment pour les cas de Sept-Îles et de Fermont. Donc, ce n'est pas quelque chose de nouveau, là, comme approche. Et j'ajouterais, M. le Président, que la ville a fait plusieurs recherches pour analyser des facteurs qui ont des impacts sur son marché locatif.

Alors, je pense qu'on a devant nous, ici, des dispositions qui vont aider la ville à faire face à une situation qui n'est pas simple, mais pour laquelle il existe des outils. Et je remercie mon collègue le député d'Ungava, donc, d'être parrain de ce projet de loi.

Le Président (M. Auger) : Merci, M. le ministre. Maintenant, le tour du porte-parole de l'opposition officielle et député de René-Lévesque.

M. Martin Ouellet

M. Ouellet : Merci. Merci, M. le Président. Écoutez, à titre de porte-parole des affaires municipales, je suis assurément interpellé pour essayer de donner un moyen à nos municipalités de faire face à des situations qu'on peut, dans certains cas, qualifier de crise. Mais en plus, comme député de René-Lévesque, j'ai effectivement des territoires très similaires à ceux de Chibougamau et des municipalités qui, effectivement, vivent à peu près la même situation que vous vivez.

Alors, on va être très attentif dans ce projet de loi là parce que plus on constate, comme le ministre en faisait mention, plus les villes commencent à le demander. Et est-ce qu'il ne serait peut-être pas le temps un jour de voir à modifier

de façon générale les lois, parce que, là, on va de bill privé en bill privé sur ces modifications-là? Alors, ce serait intéressant de voir vers où on va tendre pour la suite des choses. Alors, on va regarder ça attentivement, M. le ministre. Merci.

• (12 h 30) •

Le Président (M. Auger) : Merci, M. le député. Et maintenant le tour du porte-parole du deuxième groupe d'opposition et député de Blainville.

M. Mario Laframboise

M. Laframboise : Merci beaucoup, M. le Président. M. le député d'Ungava, Mme la mairesse, écoutez, moi, j'ai connu un temps... parce que, dans l'histoire, ça n'a pas toujours été rose, hein, à Chibougamau. Puis je pense que, là, vous avez... c'est un agréable problème. On manque de logements. Donc, il faut, nous, être capables de vous donner toute la marge de manoeuvre nécessaire pour encourager les investisseurs à faire les constructions requises. Donc, encore une fois, vous aurez notre entier appui sur ce projet de loi là.

Le Président (M. Auger) : Merci, M. le député de Blainville. Est-ce qu'il y a d'autres collègues qui aimeraient faire des remarques préliminaires? Sinon, nous allons commencer l'audition.

Auditions

J'invite maintenant la représentante de la ville de Chibougamau, dans un premier temps, à vous présenter et, par la suite, exposer les grandes lignes de votre projet de loi. Vous disposez de cinq minutes. Et, par la suite, nous allons procéder à une période d'échange d'environ... de cinq minutes également.

Exposé de la requérante

Mme Cyr (Manon) : Bien, écoutez, vous avez tous eu la documentation. Le premier commentaire que j'aimerais vous faire, d'abord, vous remercier de nous recevoir et de travailler notre projet de loi. Ce n'est pas parce que je suis seule que ce n'est pas un projet d'intérêt pour la communauté de Chibougamau, bien au contraire. Vous comprendrez que, partir de Chibougamau, venir à Québec, il y a des questions de contraintes budgétaires et d'efficacité également. Donc, c'est pour ça que je suis seule. Mais j'imagine aussi que les gens de mon conseil ont confiance en leur mairesse pour défendre cedit projet de loi là.

L'autre élément aussi, je pense, qui est important de souligner par rapport à la documentation que vous avez eue, ça s'inscrit dans une démarche globale de planification et d'aménagement du territoire. La ville de Chibougamau a entrepris, depuis maintenant six ans et demi, une large planification, autant au niveau du développement résidentiel. On a entamé, prochainement, un programme particulier d'urbanisme au centre-ville. Donc, on comprend, cette demande qu'on vous fait aujourd'hui s'inscrit dans une multitude de mesures qu'on entreprend pour justement mieux planifier, mieux orchestrer le développement de notre communauté puis favoriser l'établissement de familles et de travailleurs.

Et le problème qu'on veut répondre aujourd'hui, c'est effectivement un manque de logements. Je suis à Chibougamau depuis 25 ans et j'ai justement rencontré, M. le ministre, un de vos fonctionnaires qui est rentré en fonction à la direction régionale au mois de novembre. Et lui me contait que ce qu'il a cherché comme appartement, ce qu'on lui a offert, c'est sensiblement la même situation que j'ai vécue... 25 ans.

Donc, quand tu es maire d'une ville, tu veux offrir une qualité de logement, surtout avec les jeunes familles. Les jeunes gens veulent avoir une certaine qualité, mais tout en respectant le coût du marché ou bien donc ne pas juste payer du logement pour ne pas être capable de vivre et profiter de notre qualité de vie. Donc, c'est dans cet esprit-là que nous vous demandons respectueusement l'adoption dudit projet de loi.

Le Président (M. Auger) : Merci. Je vais quand même valider une chose. Vous avez mentionné que vous avez fait parvenir des documents. On m'indique qu'on n'a pas de documents autres que les avis normaux, là, pour la procédure comme telle.

Une voix : ...

Le Président (M. Auger) : Pardon?

Une voix : ...

Le Président (M. Auger) : Au ministère?

M. Coiteux : Pour l'étude du projet de loi.

Le Président (M. Auger) : O.K. O.K. Excellent! Bien, merci beaucoup.

Donc, nous allons commencer la période d'échange. M. le ministre, vous avez 2 min 30 s.

M. Coiteux : Écoutez, moi, je pense qu'on a eu assez d'échanges, justement, au niveau administratif pour qu'on ait eu le temps de regarder ça attentivement. Mon collègue m'a hautement sensibilisé à votre situation. Donc, je n'aurai pas de question particulière.

Le Président (M. Auger) : Merci. M. le député de René-Lévesque, pour 1 min 30 s.

M. Ouellet : Dans le projet de loi en question, on va voir que ça va être le conseil de ville qui va déterminer les modalités de l'aide financière. Est-ce que vous avez déjà préparé des scénarios de quelle façon vous allez mettre votre programme de l'avant ou vous allez attendre d'avoir le projet de loi et d'établir, après ça, les modalités?

Mme Cyr (Manon) : On attendait d'avoir le projet de loi, mais on a quand même réfléchi à différents types de mesure. Ce qu'on voit souvent dans ces programmes-là, c'est des exemptions de taxes, mais aussi peut-être envisager des mesures incitatives pour favoriser la construction.

M. Ouellet : La construction?

Mme Cyr (Manon) : La construction et la rénovation de logements. Donc, c'est de deux ordres : exemptions de taxes et subventions.

Le Président (M. Auger) : M. le député.

M. Ouellet : Une dernière question en moins de 30 secondes. Avez-vous aussi convenu de mesures pour attirer des jeunes familles à l'établissement dans vos nouveaux...

Mme Cyr (Manon) : Bien, il faut comprendre que Chibougamau est un peu un carrefour dans le sud-est de la région Nord-du-Québec. Il y a beaucoup de développements qui se font actuellement. Et, quand on pense au projet minier de Stornoway, même si c'est à 225 kilomètres de chez nous, il y a des gens qui travaillent à Stornoway et qui s'établissent chez nous actuellement. La même chose pour le projet Éléonore de Goldcorp. On a une entreprise forestière relativement dynamique.

Donc, il y a des besoins, actuellement, de logements, mais il faut comprendre que ça s'inscrit dans une démarche. Donc, l'année passée, on a accepté une nouvelle image de marque, Chibougamau—Latitude nordique, pour justement développer des outils promotionnels. On a un comité de nouveaux arrivants. On est à chercher, dans le cadre des mesures pour le Plan Nord, auprès du ministère des Affaires municipales, des programmes d'investissement Québec-municipalités, volet nordique. On a pris différentes mesures justement pour mettre un contexte favorable à l'accroissement de la population.

M. Ouellet : Merci.

Le Président (M. Auger) : C'est tout le temps que nous avons. M. le député de Blainville, vous avez une minute.

M. Laframboise : Non, moi... Vous méritez qu'on vous encourage, ça fait qu'on va commencer ça tout de suite.

Étude détaillée

Le Président (M. Auger) : Donc, effectivement, nous en sommes maintenant rendus à l'étude article par article. M. le député d'Ungava, s'il vous plaît, faire la lecture de l'article 1.

M. Boucher : Alors, merci beaucoup, M. le Président. Article 1 :

«Malgré la Loi sur l'interdiction de subventions municipales (chapitre I-15), la ville de Chibougamau peut, par règlement, adopter un programme d'habitation. En vertu de ce programme, elle peut aider financièrement à la construction, à la rénovation et à la transformation de logements locatifs.»

Les explications. Bon, l'article 1 permet à la ville de Chibougamau d'adopter un programme d'habitation en vertu duquel elle pourrait aider financièrement la construction, la rénovation et la transformation de logements locatifs.

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

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Auger) : Adopté. Article 2. M. le député d'Ungava.

M. Boucher : Alors, article 2 :

«Ce programme peut, notamment, déterminer la nature de l'aide financière qui peut être accordée.»

Les notes explicatives. Cet article prévoit que le programme détermine la nature de l'aide financière qui pourrait être accordée. Cette aide peut prendre la forme d'une subvention, d'un prêt ou d'un crédit de taxe.

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

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Auger) : Adopté. Article 3. M. le député d'Ungava.

M. Boucher : «La période d'admissibilité au programme ne peut dépasser le 31 décembre 2026.»
Dans les notes explicatives, bon, ça mentionne que la durée du programme sera au maximum jusqu'au 31 décembre 2026.

Le Président (M. Auger) : Des interventions sur l'article 3? S'il n'y a pas d'intervention, je vais le mettre aux voix. Est-ce que l'article 3 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Auger) : Adopté. Article 4. M. le député.

M. Boucher : «Le total de l'aide financière accordée par la ville de Chibougamau, sous forme de subvention ou crédit de taxe, ne peut excéder 3 000 000 \$.»

Dans les notes explicatives, l'article 4 fixe à 3 millions de dollars le total de l'aide financière qui pourrait être accordée sous forme de subvention ou de crédit de taxe.

Le Président (M. Auger) : Des interventions sur l'article 4? S'il n'y a pas d'intervention, je vais le mettre aux voix. Est-ce que l'article 4 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Auger) : Adopté. Article 5. M. le député d'Ungava.

M. Boucher : Article 5 :

«Le conseil municipal fixe les conditions et les modalités relatives à l'application du programme.»

Alors, dans les notes explicatives, l'article 5. Cet article précise que le conseil municipal doit établir les conditions et les modalités d'application du programme.

Le Président (M. Auger) : Merci. Des interventions sur l'article 5? Il n'y a pas d'intervention. Je vais le mettre aux voix. Est-ce que l'article 5 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Auger) : Adopté. Article 6. M. le député.

M. Boucher : Article 6 :

«Pour garantir l'exécution des obligations des bénéficiaires du programme, protéger la valeur d'un immeuble visé par le programme et assurer la conservation d'un tel immeuble, la ville peut, notamment, se faire consentir une hypothèque ou un autre droit réel.»

Dans les notes explicatives, l'article 6 permet à la ville de détenir une hypothèque ou toute autre sûreté qu'elle juge nécessaire pour garantir l'exécution des obligations des bénéficiaires du programme.

Le Président (M. Auger) : Merci. Des interventions sur l'article 6? S'il n'y a pas d'intervention, je vais le mettre aux voix. Est-ce que l'article 6 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Auger) : Adopté. Article 7. M. le député.

M. Boucher : Alors, à l'article 7, on dit :

«Dans le rapport sur la situation financière de la ville que le maire fait en vertu de l'article 474.1 de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19), il doit présenter un état de la mise en oeuvre du programme d'habitation visé à l'article 1. Il doit, notamment, indiquer le nombre de demandes présentées au cours du dernier exercice financier et, pour chacun des bénéficiaires, la nature et le montant de l'aide financière accordée ainsi que le nombre de logements visés.»

Donc, dans les notes explicatives de l'article 7, il est prévu, à l'article 7, que le maire de la ville doit, à chaque année, présenter les informations pertinentes sur la mise en oeuvre du programme dans le rapport sur la situation financière de la ville.

Le Président (M. Auger) : Merci. Des interventions sur l'article 7? S'il n'y a pas d'intervention, je vais le mettre aux voix. Est-ce que l'article 7 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Auger) : Adopté. Article 8. M. le député d'Ungava.

M. Boucher : Alors, à l'article 8, dispositions finales :
«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 8? S'il n'y en a pas, je le mets aux voix. Est-ce que l'article 8 est adopté?

Des voix : Adopté.

Le Président (M. Auger) : Adopté. Je vais vous demander, M. le député d'Ungava, de nous faire la lecture du préambule.

• (12 h 40) •

M. Boucher : O.K. Donc, dans le préambule :

«Attendu qu'il est dans l'intérêt de la ville de Chibougamau que certains pouvoirs lui soient accordés pour permettre de favoriser la construction, la rénovation et la transformation de logements locatifs en vue d'atténuer la crise du logement sur son territoire et de promouvoir son développement économique.»

Le Président (M. Auger) : Merci.

M. Boucher : Voulez-vous que je lise les commentaires?

Le Président (M. Auger) : Vous pouvez, bien sûr, si vous en avez.

M. Boucher : Donc, dans les commentaires préliminaires, ce projet de loi vise à accorder à la ville de Chibougamau des pouvoirs particuliers d'aide financière en vue de favoriser la construction, la rénovation et la transformation de logements locatifs. Ces pouvoirs sont nécessaires, car la ville de Chibougamau fait face actuellement à une pénurie de logements locatifs sur son territoire. Plusieurs facteurs sont à la source de cette pénurie, dont les coûts de construction élevés et l'éloignement géographique de la ville. Les investissements dans le domaine du logement locatif sont donc insuffisants pour maintenir des loyers à prix raisonnable et assurer l'entretien adéquat des logements. Les lois actuelles ne permettent pas à la municipalité de venir en aide à une entreprise commerciale pour favoriser la construction, la rénovation et la transformation de logements locatifs, d'où la nécessité du présent projet de loi.

Le Président (M. Auger) : Merci, M. le député. 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 adopte une motion d'ajustement des références. Est-ce qu'elle est adoptée?

Des voix : Adopté.

Remarques finales

Le Président (M. Auger) : Adopté. Nous en sommes maintenant rendus à la période des remarques finales. M. le député de Blainville.

M. Mario Laframboise

M. Laframboise : Alors, Mme la mairesse, ne lâchez pas. Ça va bien. Continuez votre beau travail.

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

M. Martin Ouellet

M. Ouellet : Tout simplement un bon succès, Mme la mairesse.

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

M. Martin Coiteux

M. Coiteux : Oui, bien, voyez, on y est allés par projet de loi privé pour vous donner plus d'autonomie. On veut y aller de façon beaucoup plus générale, l'automne prochain, pour l'ensemble des municipalités du Québec.

Le Président (M. Auger) : Merci. Et finalement, M. le député d'Ungava.

M. Jean Boucher

M. Boucher : Alors, je ne serai pas tellement plus long. Félicitations à Mme la mairesse! Je pense que c'est un projet de loi qui va aider le développement de la ville de Chibougamau, qui est sur une belle lancée. Puis on continue, ce n'est qu'un début.

Le Président (M. Auger) : Merci. M. le député de Côte-du-Sud?

M. Norbert Morin

M. Morin : Ça vous surprend, M. le Président?

Le Président (M. Auger) : Non, non, c'est un plaisir, M. le député.

M. Morin : Je veux simplement saluer cette jeune dame, qui est native de Montmagny, qui est native de Montmagny et surtout d'une grande famille, la fille de M. Cyr de Montmagny. Donc, bravo, chère madame! On est très fiers de vous.

Le Président (M. Auger) : À mon tour de vous remercier, Mme la mairesse, Mme Cyr.

La commission ayant accompli son mandat, je suspends les travaux de la commission quelques instants avant d'entreprendre l'étude détaillée du prochain projet de loi d'intérêt privé. Merci à vous tous.

(Fin de la séance à 12 h 43)