



ASSEMBLÉE NATIONALE

PREMIÈRE SESSION

TRENTE-NEUVIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

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

Le mercredi 8 décembre 2010 — Vol. 41 N° 67

Auditions et étude détaillée du projet de loi n° 230 — Loi
concernant la Ville de Sept-Îles et la Ville de Fermont

—

Auditions et étude détaillée du projet de loi n° 232 — Loi
concernant la Municipalité régionale de comté
des Appalaches

**Président de l'Assemblée nationale:
M. Yvon Vallières**

QUÉBEC

Abonnement annuel (TPS et TVQ en sus):

Débats de l'Assemblée	145,00 \$
Débats des commissions parlementaires	500,00 \$
Pour une commission en particulier:	
Commission de l'administration publique	75,00 \$
Commission de l'agriculture, des pêcheries, de l'énergie et des ressources naturelles	50,00 \$
Commission de l'aménagement du territoire	100,00 \$
Commission de l'Assemblée nationale	5,00 \$
Commission de la culture et de l'éducation	100,00 \$
Commission de l'économie et du travail	100,00 \$
Commission des finances publiques	75,00 \$
Commission des institutions	100,00 \$
Commission des relations avec les citoyens	25,00 \$
Commission de la santé et des services sociaux	75,00 \$
Commission des transports et de l'environnement	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
Distribution des documents parlementaires
1020, rue des Parlementaires, bureau RC.85
Québec, Qc
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 décembre 2010 — Vol. 41 N° 67

Table des matières

Projet de loi n° 230 — Loi concernant la Ville de Sept-Îles et la Ville de Fermont	
Remarques préliminaires	1
Mme Lorraine Richard	1
M. Laurent Lessard	1
M. Jean D'Amour	1
Auditions	2
Exposé des requérantes	2
Étude détaillée	2
Remarques finales	6
M. Laurent Lessard	6
Mme Lorraine Richard	6
Projet de loi n° 232 — Loi concernant la Municipalité régionale de comté des Appalaches	
Remarques préliminaires	6
M. Norbert Morin	6
M. Laurent Lessard	6
Auditions	7
Exposé de la requérante	7
Étude détaillée	8
Remarques finales	13
M. Laurent Lessard	13
M. Daniel Rathé	13

Autres intervenants

Mme Marie Malavoy, présidente

M. Michel Pigeon

- * Mme Lorraine Dubuc-Johnson, ville de Sept-Îles
 - * Mme Lise Pelletier, ville de Fermont
 - * M. Marc Brouillette, villes de Sept-Îles et de Fermont
 - * M. Ghislain Hamel, municipalité régionale de comté des Appalaches
 - * Mme Odette Gagné, idem
 - * M. Nicolas Paradis, ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire
- * Témoins interrogés par les membres de la commission

Le mercredi 8 décembre 2010 — Vol. 41 N° 67

**Auditions et étude détaillée du projet de loi n° 230 — Loi
concernant la Ville de Sept-Îles et la Ville de Fermont**

**Auditions et étude détaillée du projet de loi n° 232 — Loi
concernant la Municipalité régionale de comté des Appalaches**

(Onze heures trente-neuf minutes)

La Présidente (Mme Malavoy): À l'ordre, s'il vous plaît! Je constate le quorum et je déclare donc la séance de la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Je vous demande de vérifier que vos téléphones sont bien en mode silencieux.

Et, surtout, je vous indique que nous sommes réunis afin d'entendre les intéressés et de procéder à l'étude détaillée du projet de loi d'intérêt privé n° 230, Loi concernant la Ville de Sept-Îles et la Ville de Fermont.

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

La Secrétaire: Oui, Mme la Présidente. M. Tremblay (Masson) sera remplacé par Mme Richard (Duplessis).

● (11 h 40) ●

La Présidente (Mme Malavoy): Je vous remercie. Donc, je vous indique que nous allons recevoir deux groupes: un premier groupe pour le projet de loi d'intérêt privé n° 230, Loi concernant la Ville de Sept-Îles et la Ville de Fermont; et, un peu plus tard, nous recevrons un groupe pour le projet de loi d'intérêt privé n° 232, Loi concernant la Municipalité régionale de comté des Appalaches. Voici donc pour notre menu de cette fin de matinée.

Projet de loi n° 230

Remarques préliminaires

Je céderais maintenant la parole à la députée de Duplessis afin qu'elle puisse nous présenter brièvement le projet de loi. Et, par la suite, je donnerai la parole au ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire afin qu'il fasse également des remarques préliminaires. Et d'autres membres pourront s'exprimer s'ils le souhaitent. Mme la députée de Duplessis, la parole est à vous.

Mme Lorraine Richard

Mme Richard (Duplessis): Merci, Mme la Présidente. Tout d'abord, vous me permettez de vous présenter les personnes qui m'accompagnent: Mme Lorraine Johnson, conseillère à la ville de Sept-Îles en remplacement de M. Serge Lévesque — malheureusement, M. Lévesque n'est pas avec nous aujourd'hui, vous n'êtes pas sans savoir tout ce qui se passe par rapport aux fortes marées que nous avons eues, donc sa présence était nécessaire à Sept-Îles — Mme Lise Pelletier, mairesse de Fermont, et M. Marc Brouillette, de Cain Lamarre Casgrain Wells. Merci d'être avec moi aujourd'hui.

Mme la Présidente, c'est le projet de loi n° 230, c'est la Loi concernant la Ville de Sept-Îles et la Ville de Fermont. Il faut savoir qu'à Sept-Îles et également à Fermont nous

vivons une crise de logement, que je vous dirais, et, somme toute, extrêmement importante. On a des difficultés pour recruter de la main-d'oeuvre, donc il faut comprendre que les logements, c'est extrêmement important. Et ce projet de loi va permettre, disons, de donner certains outils, que ce soit à la ville de Sept-Îles et à celle de Fermont, afin de faciliter, même, je vous dirais, au niveau de certains promoteurs qui pourraient être intéressés par la construction de nouveaux logements... et même de permettre à la ville de Sept-Îles également de participer à la construction de logements afin d'atténuer la crise qui sévit présentement à Fermont et à Sept-Îles.

La Présidente (Mme Malavoy): Je vous remercie. Cela termine vos remarques?

Mme Richard (Duplessis): Absolument.

La Présidente (Mme Malavoy): M. le ministre.

M. Laurent Lessard

M. Lessard: ...un petit commentaire, vu qu'on est dans des lois particulières, donc c'est souvent des projets d'initiatives pour répondre à des problématiques qui parfois ne sont pas répondues par les lois générales. Alors, ce que viennent nous demander les deux municipalités aujourd'hui, c'est de créer, donc, quelque chose de particulier. Et vous en inspirez d'autres, parce qu'il y a d'autres... villes, comme Amos, Gaspé, Percé, Rouyn-Noranda, qui se sont inspirées de ce que vous avez fait. Donc, ça, j'appelle ça un petit joyau, d'être capable de répondre à quelque chose de présent. L'habitation, le premier territoire d'un peuple, parfois, c'est par ce genre de lois là qu'on va être capable de l'occuper. Alors donc, chapeau à ce que vous présentez.

Mon collègue de Rivière-du-Loup avait peut-être un petit témoignage aussi dans ce sens. Je pense à... On s'inspire de ce qui est créatif, puis on essaie de donner de la créativité à la loi aussi pour être capables de répondre à des demandes particulières. Alors, mon collègue de Rivière-du-Loup voulait peut-être dire un mot aussi sur mon temps d'ouverture.

La Présidente (Mme Malavoy): Oui, certainement. M. le député de Rivière-du-Loup.

M. Jean D'Amour

M. D'Amour: Un simple commentaire, Mme la Présidente. Tout d'abord, bienvenue, très fier de vous rencontrer. J'avais même l'occasion tantôt de parler avec les représentants de Sept-Îles, leur demandant de saluer l'ancien maire de Sept-Îles, Ghislain Lévesque, qui est un bon ami.

Simplement pour signifier que c'est une démarche qui est inspirante. Moi, je dis souvent, parce que j'ai été maire de la ville de Rivière-du-Loup, je dis souvent que la politique municipale, c'est le pouvoir de l'initiative. Alors, pour moi, c'est une initiative qui est heureuse. Et, moi, je suis très fier de vous recevoir aujourd'hui.

Auditions

La Présidente (Mme Malavoy): Je vous remercie. Alors, j'invite maintenant les représentants des villes de Fermont et de Sept-Îles à se présenter et à nous exposer les grandes lignes du projet de loi.

Une voix: ...

La Présidente (Mme Malavoy): Allez-y, Mme Dubuc-Johnson.

Exposé des requérantes

Mme Dubuc-Johnson (Lorraine): Merci beaucoup. Merci beaucoup, alors, Mme la Présidente, M. le ministre Lessard, Mme Richard, mesdames messieurs, membres de la commission. D'abord, je tiens à vous remercier de nous accueillir pour la présentation de notre dossier d'incitatifs financiers à la construction de logements locatifs et, en second lieu, je tiens à vous dire que je suis bien heureuse d'avoir le plaisir et l'honneur de faire cette présentation au nom de la ville de Sept-Îles. Je me dois...

La Présidente (Mme Malavoy): ...de vous présenter et de présenter les gens qui vous accompagnent, pour fins d'enregistrement.

Mme Dubuc-Johnson (Lorraine): Oh! Je m'excuse, madame.

La Présidente (Mme Malavoy): Non, non, mais... Il n'y a pas de faute. C'est simplement que, pour que l'enregistrement mette les bonnes paroles aux bonnes personnes, il faut que vous vous présentiez.

Mme Dubuc-Johnson (Lorraine): Alors, à ma droite, Mme Lise Pelletier, qui est mairesse de la ville de Fermont, et M. Marc Brouillette, de Cain Lamarre Casgrain Wells, qui est le représentant de la firme qui a aidé les deux villes à rédiger le document.

La Présidente (Mme Malavoy): Et, vous-même, vous êtes?

Mme Dubuc-Johnson (Lorraine): Je suis Lorraine Dubuc-Johnson, je suis maire suppléant à la ville de Sept-Îles.

La Présidente (Mme Malavoy): C'est parfait. Poursuivez, je vous en prie.

Mme Dubuc-Johnson (Lorraine): Alors, je voulais aussi ajouter que, tout comme l'a dit Mme Richard, M. Lévesque, Serge Lévesque, le maire de Sept-Îles a choisi, et à juste titre, de demeurer à Sept-Îles étant donné là... je ne dirais pas la tragédie mais les forts vents, et l'érosion, et tout ce qui se passe, là. Sa place était de demeurer. Alors, je suis honorée d'être ici.

Alors, je vous fais donc un bref résumé de notre demande. Alors, au nom du conseil de la ville de Sept-Îles, je désire vous souligner l'importance du projet de loi visant à autoriser notre municipalité à adopter un programme visant à aider la construction de logements afin d'atténuer la crise majeure du logement prévalant dans l'ensemble de notre territoire. Ce programme est important afin de créer des conditions favorables pour le développement économique de notre ville au moment où les projets d'investissement sont nombreux et hyperintéressants pour notre population.

Dans le contexte actuel, la construction de logements en région éloignée, tout comme ailleurs au Québec, permet difficilement de répondre aux besoins et encore moins d'envisager un accroissement le moins significatif de la population. À court et à moyen termes, la pénurie de logements représente un frein et un obstacle important pour les investisseurs et pour assurer la croissance économique si aucune mesure n'était prise. La Loi sur l'interdiction des subventions municipales et la Loi sur les compétences municipales n'accordent pas aux municipalités, vous le savez fort bien, le pouvoir d'accorder aux promoteurs et constructeurs immobiliers une aide financière sous forme de subventions, d'exemptions de taxes ou autrement afin d'aider à la construction de logements locatifs, pour lesquels les besoins sont les plus prioritaires.

Par conséquent, l'adoption d'un projet de loi privé par l'Assemblée nationale demeure une solution requise et appropriée afin que la ville de Sept-Îles se voie dotée de cette compétence à l'instar — comme il a été mentionné tout à l'heure — les villes de Gaspé, Percé, Amos et Rouyn-Noranda, qui ont obtenu ces pouvoirs, les projets de loi 209 et 213 qui ont été accordés en 2009.

Alors, j'espère donc que l'Assemblée nationale du Québec, via la présente commission, accueillera favorablement la demande de la ville de Sept-Îles et verra à l'adoption du présent projet privé. Merci, madame.

Étude détaillée

La Présidente (Mme Malavoy): Je vous remercie. Merci, Mme Dubuc-Johnson. Nous en sommes donc à l'étape de l'étude article par article, et je vous propose que nous prenions d'abord en considération les articles un à un, on va les prendre un à un et on terminera par l'étude du préambule. Et je vais demander à Mme la députée de Duplessis de nous introduire donc chacun des articles pour l'étude.

Mme Richard (Duplessis): Merci, Mme la Présidente. À l'article 1: «Malgré la Loi sur l'interdiction des subventions municipales (L.R.Q., chapitre I-15), la ville de Sept-Îles et la ville de Fermont peuvent, par règlement, adopter un programme d'habitation. En vertu de ce programme, elles peuvent aider à la construction de logements.»

La Présidente (Mme Malavoy): Est-ce que...

Une voix: ...

La Présidente (Mme Malavoy): Oui. Je pense qu'on va procéder article par article. Est-ce qu'il y a des interventions sur cet article, pour l'expliquer, pour nous en faire comprendre les détails? La présentation de Mme Dubuc-Johnson était en soi assez éloquent. Est-ce que vous... Oui, M. le député de Blainville.

M. Rathé: Merci, Mme la Présidente. Une simple question: C'est donc la première fois que ce genre de loi, de règlement, sera mis en place dans les deux municipalités? Est-ce que c'est la première fois que vous allez le faire?

Mme Dubuc-Johnson (Lorraine): Exactement, oui.

M. Rathé: Parfait. Et c'est inspiré, c'est ce que je comprenais, de d'autres municipalités que vous avez mentionnées.

Mme Dubuc-Johnson (Lorraine): Exactement.

M. Rathé: Merci.

La Présidente (Mme Malavoy): Je comprends que cet article semble recevoir l'assentiment de tous les parlementaires. Est-ce que l'article 1 est adopté?

Des voix: Adopté.

La Présidente (Mme Malavoy): Adopté à l'unanimité. Article 2.

Mme Richard (Duplessis): À l'article 2: «Ce programme peut notamment déterminer la nature de l'aide financière qui peut être accordée.»

La Présidente (Mme Malavoy): Là encore, y a-t-il des explications à donner? Ça va.

M. Lessard: Assez simple.

La Présidente (Mme Malavoy): Parfait. Alors, l'article 2 est-il adopté?

Des voix: Adopté.

La Présidente (Mme Malavoy): Adopté à l'unanimité. Article 3.

Mme Richard (Duplessis): L'article 3: «La période d'admissibilité au programme ne peut dépasser le 31 décembre 2020.»

Donc, on a voulu vraiment fixer une date.

La Présidente (Mme Malavoy): Je ne suis pas sûre que nous serons là en 2020 pour vérifier la chose, mais il y en aura, il y en aura qui seront là. Il y en aura qui seront là.

M. D'Amour: ...une période de 10 ans.

La Présidente (Mme Malavoy): Oui, M. le député de Rivière-du-Loup.

● (11 h 50) ●

M. D'Amour: Sur une période de 10 ans, c'est quand même une période qui est quand même longue, pourquoi 10 ans? Pourquoi pas cinq ans?

Mme Dubuc-Johnson (Lorraine): Bien, il nous apparaissait que c'était nécessaire. D'abord, pour les faire venir, les constructeurs, les entreprises, les personnes qui vont vouloir... Et ça va leur prendre peut-être un certain

temps. On ne construit pas en hiver, j'en suis certaine, malgré qu'on n'a pas de neige, on a de l'eau dans ce temps-ci. Mais je crois que 10 ans étaient nécessaires.

M. D'Amour: O.K. C'est bien.

Mme Dubuc-Johnson (Lorraine): Je pense que ma... Mme Pelletier peut penser la même chose aussi.

Mme Pelletier (Lise): Bien, effectivement. Écoutez, j'ai... Merci madame. Alors, Mme la Présidente, c'est sûr que, pour nous, 10 ans, à Fermont... On est une région quand même éloignée, alors ça, c'est important. Afin d'être capables de faire venir des promoteurs à Fermont, ça, c'est du travail de longue haleine aussi, et c'est tout un défi que nous avons à relever.

Alors, si vous me permettez peut-être un autre quelques secondes, parce que j'aimerais également saluer M. le ministre Lessard, Mme Richard aussi, également, et les gens de la commission. Et c'est certain que le dossier incitatif, bien, nous, c'est un... c'est un dossier important, le projet de loi. C'est une première, également, pour la ville de Fermont. Et aussi de s'associer avec la Côte-Nord, les gens de Sept-Îles, bien, pour nous, c'est important. Alors, merci beaucoup, Mme la Présidente, de m'avoir permis de parler quelques secondes.

La Présidente (Mme Malavoy): Je vous en prie. On est heureux de vous avoir avec nous. Donc, l'article 3 est-il... M. le député de Blainville, pardon.

M. Rathé: Oui, excusez-moi. En fait, on parle d'une période de 10 ans, c'est ça. Le programme débiterait donc dès janvier. C'est ce que vous avez l'intention de faire? Donc, dès janvier 2011?

Mme Dubuc-Johnson (Lorraine): Dès que vous nous dites que c'est correct.

M. Rathé: Bon, parfait.

La Présidente (Mme Malavoy): C'est parfait. Alors, je comprends donc que l'article 3 est adopté.

Des voix: Adopté.

La Présidente (Mme Malavoy): Adopté à l'unanimité. Article 4, Mme la députée.

Mme Richard (Duplessis): L'article 4: «Le total de l'aide financière accordée par une ville, sous forme de subvention ou de crédit de taxe, ne peut excéder 3 000 000 \$. Une ville peut, par règlement approuvé par le [ministère] des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, augmenter ce montant et prolonger la durée du programme.»

Donc, on vient ici donner aux villes de Fermont et de Sept-Îles une certaine marge de manoeuvre.

La Présidente (Mme Malavoy): Y a-t-il d'autres interventions sur cet article? M. le député de Blainville.

M. Rathé: Oui, juste par curiosité. Vous parlez de subvention, de crédit de taxe. Est-ce que vous avez déjà

quelques idées ou un exemple, peut-être, à nous donner, là, comment fonctionnerait le programme, là? Évidemment, ce n'est pas évident d'attirer des gens, mais vous avez peut-être déjà en tête une façon de faire. Comment est-ce que vous envisagez la chose?

Mme Dubuc-Johnson (Lorraine): Au moment où on se parle, au nom de la ville de Sept-Îles, ça serait surtout le crédit de taxe, mais peut-être que M. Brouillette pourrait expliquer un peu plus.

M. Brouillette (Marc): En fait, il y a deux hypothèses, là, qui sont actuellement à prioriser: la première, c'est celle que Mme Dubuc-Johnson vient d'exprimer; puis la deuxième, ça serait peut-être de pouvoir vendre les terrains à un coût moindre que ceux reconnus dans chacune des villes. Et ça semble être d'ailleurs ces deux moyens-là qui auraient été privilégiés, entre autres, par les autres municipalités dans le cadre des deux autres projets de loi qui ont été adoptés l'année dernière, parce qu'il faut comprendre que c'est une copie conforme de ce qui apparaît dans le projet de loi n° 209 et n° 213.

La Présidente (Mme Malavoy): Donc, encore une question?

M. Rathé: Oui, s'il vous plaît, juste un... Donc, on parle d'un crédit de taxe, j'imagine, au propriétaire de l'immeuble — c'est ce que je dois comprendre? — ou du terrain au départ et, par la suite, aussi au propriétaire de l'immeuble. Comment vous... comment ça serait...

Mme Dubuc-Johnson (Lorraine): Allez-y.

M. Brouillette (Marc): Alors, les crédits de taxe octroyés, dans le fond, à l'entrepreneur en construction, dans un premier temps, évidemment. Et il y a aussi d'autres programmes incitatifs qui existent dans, par exemple, la ville de Sept-Îles pour le premier acquéreur, qui permettent encore là un autre incitatif additionnel. Et l'objectif, donc, c'est évidemment de réduire, au niveau de l'entreprise de construction, les coûts à leur plus strict minimum possible dans les circonstances de la région de Fermont ou de Sept-Îles, alors d'où l'importance d'avoir cet incitatif fiscal auquel on fait référence. Et le coût serait... Comme vous voyez dans certains autres projets, si c'est un ensemble de terrains, l'ensemble du projet serait réparti en fonction du nombre de terrains qui seraient vendus, évidemment, là, aux futurs bénéficiaires ou propriétaires des terrains dans les municipalités.

M. Rathé: Dernière question.

La Présidente (Mme Malavoy): Oui, allez-y.

M. Rathé: Oui. Alors, vous parliez tout à l'heure de — parce qu'il se passe beaucoup de choses — vous parliez tout à l'heure de vendre, peut-être, des terrains à un coût moindre. J'imagine que ces ventes de terrain là, ça serait public. Les gens pourraient savoir, là, la valeur du terrain. Ça serait dans le cadre d'un programme, j'imagine, là, qui serait bien connu du public, si on peut dire.

M. Brouillette (Marc): Techniquement, vous allez constater qu'il y a un papillon qui a été inséré, qui est l'article 6.1, qui répond en tous points à votre questionnement.

M. Rathé: Merci. Ça complète, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Malavoy): C'est parfait. On va se rendre tranquillement, d'ailleurs, vers 6.1, mais je comprends que l'article 4 est adopté?

Des voix: Adopté.

La Présidente (Mme Malavoy): À l'unanimité. Article 5, Mme la députée.

Mme Richard (Duplessis): L'article 5: «Le conseil municipal fixe les conditions et les modalités relatives à l'application du programme.»

Donc, encore une fois, les villes de Fermont et de Sept-Îles ont toute la marge de manoeuvre nécessaire afin d'en fixer les conditions et les modalités.

La Présidente (Mme Malavoy): Cela semble aller de soi avec l'esprit du projet de loi. L'article 5 est-il adopté?

Des voix: Adopté.

La Présidente (Mme Malavoy): Adopté à l'unanimité. Article 6, et je sais qu'il y a un amendement, mais lisez d'abord l'article 6 et ensuite l'amendement. Non?

Mme Richard (Duplessis): On va l'adopter.

La Présidente (Mme Malavoy): Ah! c'est un nouvel article?

Mme Richard (Duplessis): C'est ça.

La Présidente (Mme Malavoy): Allez-y pour l'article 6.

Mme Richard (Duplessis): 6.1. D'accord. L'article 6: «Pour garantir l'exécution des obligations des bénéficiaires du programme, protéger la valeur d'un immeuble visé et assurer la conservation d'un tel immeuble, une ville peut, notamment, se faire consentir une hypothèque ou un autre droit réel.»

La Présidente (Mme Malavoy): Y a-t-il des interventions sur l'article 6? M. le député de Blainville.

M. Rathé: En fait, j'aimerais juste qu'on m'explique peut-être, pour moi et le bénéficiaire peut-être des gens qui nous regardent, l'essence même de l'article, à savoir, la ville, de ce je comprends, peut prendre une hypothèque. Alors, peut-être juste expliquer peut-être plus en détail, là, la nature de l'article, s'il vous plaît.

M. Brouillette (Marc): En fait, la réglementation qui va être adoptée par chacune des municipalités va déterminer plus en détail le modus operandi qui va être envisagé par chacune d'elles. Et une chose qui est certaine, c'est que les deux villes voulaient se donner l'opportunité de garantir le crédit qui, exemple, si on parle d'un crédit de taxe, qui serait octroyé, on voulait s'assurer qu'il y ait une garantie. La façon d'obtenir cette garantie-là, ça a été par l'article 6, c'est-à-dire de permettre à une municipalité, dans ce contexte-là, de prendre en garantie, donc, une hypothèque

sur le fameux terrain où il y aura un crédit de taxe, si on prend cet exemple-là. Mais cela sera beaucoup plus détaillé évidemment dans la réglementation de chacune des villes.

M. Rathé: Que normalement, j'imagine, une municipalité ne pourrait pas faire si on n'adoptait pas un projet de loi?

M. Brouillette (Marc): Pas dans un contexte semblable, Mme la Présidente.

M. Rathé: Merci, Mme la Présidente.

M. Lessard: ...devient l'exception aussi, donc, dans son mode de financement, etc., qui contrevient à certaines lois, contredit certaines lois quant au fait de subventionner. Donc là, ils ont choisi un outil particulier qui est l'hypothèque en plus, donc un produit financier qui n'est pas les obligations en général qui financent les municipalités.

M. Rathé: Ce n'est pas usuel, mais c'est ça habituellement dans une municipalité, là.

M. Lessard: C'est ça. Donc là, on est dans la particularité, là.

M. Rathé: Ça répond à ma question. Oui?

La Présidente (Mme Malavoy): Tout le monde comprend fort bien de quoi il s'agit?

M. Rathé: Oui.

La Présidente (Mme Malavoy): Donc, est-ce que l'article 6 est adopté?

Des voix: Adopté.

La Présidente (Mme Malavoy): Adopté à l'unanimité. Il y a un amendement qui consiste en l'introduction d'un nouvel article. Je laisserais Mme la députée de Duplessis nous le lire et nous le présenter.

Mme Richard (Duplessis): Merci, Mme la Présidente. Donc, on retrouverait à l'article 6.1, l'amendement suivant: «[D'après] 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 [les] villes, il doit présenter un état de [...] mise en oeuvre [d'un] programme d'habitation visé à l'article 1. Il doit notamment indiquer le nombre de demandes présentées au cours [d'un] dernier exercice financier et, pour chacun des bénéficiaires, la nature de l'aide financière accordée, le montant et le nombre de logements visés.»

Mme la Présidente, je vous dirais que c'est dans un esprit de transparence pour savoir que, bon, le maire serait obligé de faire état annuellement de la mise en oeuvre du programme d'habitation dans son rapport sur la situation financière de la ville. C'est présenté au moins quatre semaines avant le budget annuel qui est déposé au conseil pour son adoption. Donc, comme le texte le prévoit, le rapport du maire même, et je vous dirais, est distribué gratuitement à chaque adresse civique sur le territoire de la municipalité. Donc, toute la population pourra prendre facilement connaissance de toute, je vous dirais, nouvelle que ce soit

au niveau si la ville devait aller soit sur une hypothèque ou soit sur la vente de terrains qui seront mis à la disposition peut-être d'acquéreurs, bon, en vue de construire des logements. Donc, vraiment cet article-là vient préciser ici l'article 6 du début, mais c'est toujours dans une idée de transparence.

M. Lessard: Si vous...

La Présidente (Mme Malavoy): Je vous remercie. M. le ministre.

M. Lessard: Oui. Si vous permettez, dans le libellé, c'est parce qu'on a introduit le libellé comme «d'après le rapport» et c'est «dans le rapport».

La Présidente (Mme Malavoy): «Dans le rapport».

M. Lessard: Juste pour les fins de transcripts, là, que...

La Présidente (Mme Malavoy): Vous avez raison.

Mme Richard (Duplessis): Vous avez raison, M. le ministre. Merci.

La Présidente (Mme Malavoy): Je n'ai pas osé reprendre ma collègue, mais, dans le fond, pour la transcription, vous avez raison.

M. Lessard: Oui, effectivement, ce n'est pas...

La Présidente (Mme Malavoy): C'est parfait. Est-ce qu'il y a d'autres interventions ou je comprends que l'article... l'amendement est adopté?

Des voix: Adopté.

La Présidente (Mme Malavoy): Adopté à l'unanimité. Et le nouvel article est adopté également?

Des voix: Adopté.

La Présidente (Mme Malavoy): Nous en sommes au dernier article, l'article 7.

● (12 heures) ●

Mme Richard (Duplessis): L'article 7: La présente loi entre en vigueur... ça va être indiqué à la date de la sanction de la présente loi.

Malheureusement, je n'en connais pas la date à ce moment-ci.

La Présidente (Mme Malavoy): Je suppose qu'à ce moment-ci on est d'accord pour adopter l'article 7?

Des voix: Adopté.

La Présidente (Mme Malavoy): Adopté à l'unanimité. Nous en sommes à l'étape des remarques finales, s'il y a lieu. M. le ministre... Ah! Pardon. Il faut adopter le préambule. Excusez-moi. J'ai tourné ma page un peu trop vite. Donc, est-ce que le préambule est adopté?

Des voix: Adopté.

La Présidente (Mme Malavoy): Il est adopté. Et est-ce que le titre du projet de loi est adopté?

Des voix: Adopté.

La Présidente (Mme Malavoy): Adopté à l'unanimité. Il faut, puisque nous avons introduit un amendement, une motion... une proposition d'adoption de motion de rémunération.

M. Lessard: De renumérotation.

La Présidente (Mme Malavoy): Qu'est-ce que j'ai dit?

Une voix: ...

La Présidente (Mme Malavoy): Alors, je me reprends: Il faut adopter, donc, une motion de renumérotation du projet de loi.

Des voix: Adopté.

La Présidente (Mme Malavoy): C'est adopté. Vous faites bien de me surveiller. C'est parfait.

Remarques finales

Donc, remarques finales, M. le ministre.

M. Laurent Lessard

M. Lessard: Oui. Bien, en fait, comme je le disais d'entrée de jeu, félicitations, je pense que c'est une prise en charge du milieu. Alors donc, quand on est plus éloigné, organiser l'offre, planifier, attirer les gens pour venir construire le Nord pour les gens du Nord, donc c'est... bravo. Et, pour ce qui est du maire, alors on le comprend, on le suit, et tout le conseil, dans les épreuves, c'est quand même une catastrophe. On relève donc des marées qui ne... s'est pas vu depuis 1914, on voit les conséquences dramatiques. Et ce qui n'est pas souvent révélé là-dedans, c'est la crainte et l'incertitude, donc le sentiment d'insécurité, qu'on nous a pris quelque chose, et donc tout le déplacement. Alors donc, pour le maire et tout le conseil, la solidarité s'impose. Et je pense que mon collègue de la Sécurité publique a déjà posé des gestes, puis tout le plan de sécurité civile est déployé. Alors donc, on va suivre aussi... pour les prochains investissements, on comprend que tout le monde sera sollicité là-dedans.

La Présidente (Mme Malavoy): Merci, M. le ministre. Mme la députée de Duplessis.

Mme Lorraine Richard

Mme Richard (Duplessis): Merci, Mme la Présidente. Je veux remercier le ministre. Je veux remercier également mes collègues, M. Marc Brouillette, Mme Johnson également et Mme Pelletier. Et je tiens à les féliciter de cette belle initiative parce que ça va faire en sorte en tout cas, je vous dirais... peut-être qu'on ne réglera pas toute la crise du logement qui sévit présentement à Fermont et à Sept-Îles, mais, tout au moins, on va venir y pallier avec des nouvelles mesures, je pense, qui seront innovatrices, et je tiens à vous remercier beaucoup de cette collaboration.

La Présidente (Mme Malavoy): C'est à mon tour de vous remercier et de vous dire également que nous sommes de tout coeur avec vous pour ces jours difficiles. On est loin physiquement, mais on est de tout coeur et en pensée avec vous. Vous pourrez le dire aux gens quand vous rentrerez chez vous.

Mme Dubuc-Johnson (Lorraine): Merci beaucoup.

La Présidente (Mme Malavoy): Merci, donc. Nous avons terminé notre mandat.

Je suspends quelques instants avant d'entreprendre un prochain mandat.

(Suspension de la séance à 12 h 3)

(Reprise à 12 h 6)

La Présidente (Mme Malavoy): Écoutez, de nouveau bonjour. Nous allons poursuivre nos travaux.

Et je déclare donc la séance de la Commission de l'aménagement du territoire ouverte, cette fois-ci afin de procéder à l'étude détaillée du projet de loi d'intérêt privé n° 232, Loi concernant la Municipalité régionale de comté des Appalaches.

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

La Secrétaire: Non, madame, il n'y a aucun remplacement.

Projet de loi n° 232

Remarques préliminaires

La Présidente (Mme Malavoy): C'est parfait, je vous remercie. Je cède maintenant la parole au député de Montmagny-L'Islet afin qu'il puisse nous présenter brièvement le projet de loi et faire ses remarques préliminaires. Par la suite, je donnerai la parole au ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire pour qu'il fasse également ses remarques. M. le député de Montmagny-L'Islet, la parole est à vous.

M. Norbert Morin

M. Morin: Merci, Mme la Présidente. M. le ministre, chers collègues, M. le préfet, M. Ghislain Hamel, Me Odette Gagné, bonjour. Bienvenue chez nous ce matin.

Tout simplement, Mme la Présidente, que la MRC des Appalaches souhaite devenir copropriétaire d'un immeuble qui va être construit sur le territoire de la ville de Thetford Mines afin de pouvoir y établir son bureau. Je crois que la démarche de... la MRC des Appalaches a une démarche depuis quelque temps en fonction de trouver un... se situer une bâtisse. Et M. le préfet va vous expliquer ça de long en large tout à l'heure, et je veux tout simplement souhaiter la bienvenue et leur dire: Nous vous écoutons, et nous sommes tout ouïe.

La Présidente (Mme Malavoy): C'est parfait. M. le ministre.

M. Laurent Lessard

M. Lessard: Alors, merci beaucoup. Et on peut souhaiter la bienvenue au préfet ainsi que le procureur, donc

Me Gagné, que j'ai connue dans ma jeune pratique. Alors donc, c'est... Bien, en fait, on va entendre le projet de loi privé, qui requiert une intervention parce que la municipalité régionale de comté va passer en mode de copropriété divise, et pour lequel, donc, des règles s'appliquent, parce qu'elle doit détenir... Alors, c'est un long pèlerinage pour la municipalité régionale de comté, qui a décidé... donc qui va abriter aussi le centre local de développement et donc qui va aussi héberger l'agence de mise en valeur de la forêt privée. Alors donc, ils ont décidé de le faire en copropriété.

Et, nécessairement, avec toutes les règles qu'on applique actuellement pour la copropriété, je tiens à le mentionner, c'est le procureur de la municipalité régionale de comté qui a soulevé le fait qu'ils pourraient causer une problématique, du fait que, quand on a... il y a un syndicat de copropriété, qui doit être membre, etc. Alors donc, c'est son travail qui a permis donc... du fait qu'on s'assurera que tout législativement c'est correct. On comprend que détenir une copropriété, ça semble correct pour une municipalité régionale de comté, mais, dans la particularité, donc, que ça va amener des modifications, on va venir amender certaines particularités pour que l'acte de copropriété contienne ces règles-là.

Ils sont sur le bord de commencer la construction. Alors donc, il s'inscrit une nouvelle ère, parce qu'on est devenu la MRC des Appalaches, donc avec les partenaires qu'on finançait. Donc, la MRC finançait le centre local de développement. Alors donc, ils vont abriter. C'est un nouveau pôle et qui redynamise un secteur, donc un terrain requalifié qui était à l'abandon depuis... Moi, ça fait depuis 1989 que je suis à Thetford Mines, puis ce terrain-là existe en plein cœur de la ville, où est-ce qu'il n'y avait aucune activité dessus. Donc, c'est intéressant de voir qu'après quelques années, à cause des MRC... la MRC, avec l'ensemble des 19 municipalités, qui se positionne comme étant un pôle d'attraction et aussi qui peut aussi requalifier des secteurs.

● (12 h 10) ●

Alors donc, chapeau aux décisions des administrateurs d'avoir été dans ce sens-là. Parce qu'ils étaient déjà propriétaires ailleurs. Donc, ils cèdent leur propriété pour qu'un propriétaire de plus grand immeuble puisse continuer ses activités, donc le prolongement... il y avait des résidences pour personnes âgées. Donc, ils quittent ce centre commercial là pour aller se relocaliser sur le boulevard, c'est ce qui fait que l'investissement de la municipalité embarque dans le projet. Alors donc, c'est ce que j'avais à dire sur le positionnement de la municipalité régionale de comté.

Auditions

Mme Malavoy: Je vous remercie, M. le ministre. Je céderais maintenant la parole au représentant de cette municipalité régionale de comté, et je vous demanderais de vous présenter afin que nous puissions bien capter vos propos dans l'enregistrement.

Exposé de la requérante

M. Hamel (Ghislain): Alors, bonjour, Mme la Présidente, madame messieurs. Mon nom est Ghislain Hamel, je suis préfet de la MRC des Appalaches et je suis accompagné ce midi de Mme Odette Gagné, procureure de la MRC.

Dans un premier temps, je vais vous faire un court historique de notre situation, laquelle nous conduit ici ce

matin, et je vous remercie d'ailleurs de nous accueillir pour vous la présenter.

En 2007, au début de l'année 2007, la MRC des Appalaches, qui s'appelait à l'époque la MRC de L'Amiante, a fait une réflexion stratégique et s'est positionnée sur les éléments qui pouvaient être nécessaires à son développement. Et, dans cette position-là, il y avait évidemment la relocalisation parce que les locaux sont devenus désuets. C'est des locaux qui datent de plus de 20 ans et qui sont vraiment trop petits, trop exigus pour continuer d'exercer notre travail là. Ça crée chez les employés un peu de problèmes. On a des employés qui travaillent entourés de deux classeurs, c'est vraiment petit. Et en plus on a l'agence des forêts privées qui est avec nous et qui est dans la même problématique, il y a un manque flagrant d'espace.

Alors, on a décidé, dans la réflexion stratégique, de changer les locaux. Et du même coup on a décidé... sachant que le contrat de location des locaux du CLD prenait fin cette année, on avait décidé de les rapatrier avec la MRC.

Alors, on a gouverné en ce sens-là et on a fait un appel d'offres qui offrait diverses options. L'offre qu'on demandait, c'était pour soit l'achat de locaux, bâtiments séparés, soit, dans l'option b, l'achat de locaux avec des bâtiments de type condominium, et finalement l'option c, c'était la location de locaux tout simplement. On a eu des offres, on a eu cinq soumissionnaires: deux pour l'option a, c'est-à-dire un bâtiment séparé; on a eu deux soumissionnaires pour l'option b, c'est l'achat de locaux, type condominium; et un soumissionnaire pour l'option c.

N'étant pas vraiment experts dans l'analyse des soumissions, ça a été confié au bureau de Mme Gagné, le bureau d'avocats Gagné Larouche, pour analyse des soumissions et recommandations. Je laisserai le soin à Mme Gagné de vous dire les résultats. Mais finalement c'est ça, ça nous a conduits ici ce matin, suite à ces résultats-là. Mme Gagné va vous expliquer les raisons. Alors, immédiatement, je vais céder la parole à Mme Gagné.

La Présidente (Mme Malavoy): Mme Gagné, allez-y.

Mme Gagné (Odette): Alors, Mme la Présidente, mesdames messieurs. Oui, effectivement, donc, il y a eu appel d'offres qui date déjà de l'hiver 2010, suite auquel effectivement il y a eu analyse des différentes soumissions. Et finalement nous en avons conclu qu'une seule des soumissions qui avaient été déposées était conforme, puisque les autres comportaient des non-conformités majeures.

Par ailleurs, la soumission conforme nous amenait à envisager de se relocaliser dans une formule de type condominium. Je tiens à préciser que cette formule-là, c'est déjà ce que l'on connaissait à la MRC des Appalaches puisque, depuis plus de 20 ans, nous sommes localisés dans des locaux qui nous appartiennent et qui sont dans une formule condominium également. Donc, nous sommes propriétaires. Donc, la formule était connue de la MRC et nous amenait, comme l'a dit M. le ministre tout à l'heure, à nous relocaliser sur le même boulevard, mais dans un secteur qui effectivement était dans des terrains vacants depuis plusieurs années et qui nous permettait par le fait même aussi de rapatrier le centre local de développement, qui avait à l'époque et qui a toujours des locaux où les loyers sont très dispendieux actuellement et qui sont versés à un tiers.

Étude détaillée

La Présidente (Mme Malavoy): Je vous remercie de vos explications. Je pense qu'on est prêts à étudier le projet de loi article par article. M. le député de Montmagny-L'Islet, je vous demanderais de les regarder un à un. On va les regarder un à un. On regardera le préambule à la fin. Donc, voulez-vous nous faire lecture du premier article?

M. Morin: Merci, Mme la Présidente. Article 1: «La municipalité régionale de comté des Appalaches peut, notamment pour y établir son bureau, détenir en copropriété divise un immeuble situé sur les lots n^{os} 4 154 508 et 4 158 073 du cadastre du Québec.»

Mme la Présidente, l'article 1 habilite la municipalité, la MRC des Appalaches, à établir son bureau, à détenir en copropriété divise un immeuble situé sur les lots n^{os} 4 154 508, 4 158 073 du cadastre du Québec. Et ces lots sont situés sur le territoire de la ville de Thetford Mines.

La Présidente (Mme Malavoy): M. le député de Blainville.

M. Rathé: Oui. Merci, Mme la Présidente. Bien, évidemment, tout d'abord souhaiter la bienvenue autant à Mme Hamel, qui est préfet... M. Hamel, je veux dire, Mme Gagné. Excusez-moi, M. Hamel. Alors, bienvenue. Merci d'avoir pris le temps de vous déplacer, de venir nous rencontrer. Ma question au départ sera peut-être plus générale, et j'imagine qu'on va pouvoir m'éclairer. Je n'avais pas l'impression qu'en vertu de la nouvelle Loi sur les compétences municipales on avait l'obligation de passer un projet de loi privé pour qu'une municipalité ou une MRC puisse s'installer dans un immeuble de copropriété.

J'étais sous l'impression que la nouvelle loi permettait, puisqu'on se réfère au Code civil maintenant depuis l'adoption de cette loi-là, j'avais vraiment l'impression qu'il n'y avait pas d'obligation de présenter une loi privée, j'étais plus sous l'impression que vous pouviez le faire. Alors, ma question, elle porte principalement là-dessus. Je ne sais pas si, soit du côté de la partie ministérielle ou du côté de l'avocate qui accompagne M. Hamel, on peut répondre à ma question.

La Présidente (Mme Malavoy): Je pense que M. le ministre serait peut-être plus habilité. Oui.

M. Lessard: Moi, je suis accompagné des avocats. En fait, vous comprenez aussi, qu'ils fassent une nouvelle construction ou qu'ils restent dans la même construction, puis il aurait fallu régulariser aussi le titre de propriété parce qu'ils sont déjà en copropriété divise. Alors donc, juste pour complément d'information, peut-être... C'est en fouillant qu'on s'aperçoit que les règles détiennent une particularité parce qu'un conseil, ça a le pouvoir de taxer, etc., donc une municipalité régionale de comté l'a fait dans le temps sans subvention, sans rien, et probablement que les questions ne s'étaient pas posées à ce moment-là. Mais allez-y, Me Paradis, je pense, pour information additionnelle.

La Présidente (Mme Malavoy): Je vais juste vérifier qu'il y a bien consentement pour que Me Paradis prenne la parole, en vous identifiant, s'il vous plaît.

M. Paradis (Nicolas): Merci, Mme la Présidente. Nicolas Paradis. Je suis avocat au ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire. Il est vrai que la Loi sur les compétences municipales prévoit que les municipalités peuvent bénéficier des droits et sont régies par les obligations qui sont prévues par le Code civil du Québec. Ceci étant dit, c'est toujours, bien entendu, dans le respect de l'environnement juridique propre aux municipalités. Les municipalités doivent décider selon un mode décisionnel particulier, décision prise par leur conseil, à moins qu'il y ait des délégations. Mais la règle de base, c'est des résolutions qui sont prises par leur conseil.

Le fonctionnement de la copropriété implique la mise en place d'une structure particulière ou d'une personne, on peut dire, le syndicat des copropriétaires. C'est le syndicat qui prend les décisions pour la copropriété, ou l'assemblée générale des copropriétaires, le cas échéant. Le fait de la présence de ce mode de fonctionnement là pour les copropriétés ne s'arrime pas avec le mode décisionnel des municipalités. Si c'est le syndicat de copropriété qui prend la décision, ce n'est donc pas le conseil municipal qui prend la décision, c'est une autre personne qui prend la décision.

Et, pour s'assurer du respect de l'ensemble des obligations applicables aux municipalités, notamment les règles d'adjudication, les règles de transparence qui ont été prévues par le projet de loi n^o 76, il est nécessaire d'habiliter les municipalités à pouvoir être copropriétaires pour aussi s'assurer en bout de ligne que ces règles-là puissent être respectées.

● (12 h 20) ●

M. Lessard: Donc, c'est dans le mode d'administration lorsqu'ils ont à prendre des décisions pour la portion exclusive... pas exclusive, mais commune des dépenses, des dépenses de gros oeuvre, etc., la constitution du fonds de réserve... des différentes applications. D'ailleurs, je pense que ça mériterait même peut-être un chapitre particulier dans la copropriété divise concernant la détention par des municipalités locales ou des MRC. Donc, peut-être qu'il y a un complément à adapter qu'on pourrait regarder un peu plus largement parce que c'est un mode reconnu, effectivement. Et, quand tu arrives dans l'application, si on suit le chemin jusqu'au bout, lorsque tu tombes administrateur, c'est le syndicat de copropriété qui décide. C'est pour ça que les règles... aujourd'hui, on vient faire l'application particulière au syndicat de copropriété lorsque... tant et aussi longtemps que tu es administrateur... on comprend que, si un jour la municipalité régionale de comté faisait la même chose qu'aujourd'hui, vendait sa propriété, alors donc le syndicat ne serait pas tenu aux mêmes règles étant donné que l'objet serait donc maintenant réalisé. Et donc il ne serait plus tenu par les règles de dispositions particulières si un jour il libère l'immeuble.

La Présidente (Mme Malavoy): Est-ce que c'est... vous avez... Oui, allez-y.

M. Rathé: C'est intéressant, ce qu'on entend parce qu'en fait la Loi sur les compétences municipales, en fait, avait pour but, entre autres, de diminuer le nombre de projets de loi privés, d'éviter finalement qu'il y ait un très grand nombre de personnes qui viennent se présenter. Je comprends que le Code civil autorise une certaine façon, là, de faire. Vous auriez pu le faire. Je comprends aussi que... et j'espère que le ministre va pouvoir déposer peut-être un amendement

au niveau du Code civil pour qu'on puisse faire en sorte qu'à toutes les fois qu'il se présente une situation comme celle-là, puisque normalement la municipalité ou la MRC de comté puis le ministère des régions pourraient le faire, ça éviterait de... qu'on puisse le faire. Mais je comprends la raison puis d'ailleurs on va... Je pense que l'article 4 touche un petit peu à cette partie-là, là. On pourra revenir sur cet aspect-là au niveau de l'article 4, là.

M. Lessard: ...personnage d'une municipalité ou d'une MRC dans la copropriété amène à faire des adaptations étant donné qu'on a donné beaucoup d'obligations aux municipalités concernant l'attribution de contrats. Donc, on vient adapter la loi générale de façon particulière, mais nécessairement il faudra jeter un regard plus largement sur la copropriété divise quand c'est une municipalité.

Alors, je pense que, dans un projet de loi omnibus, il faudrait regarder cet aspect-là, parce que, pour la municipalité, ça aurait pu retarder les travaux de un an. Supposons qu'on n'aurait pas la disposition particulière aujourd'hui, on dit: De façon générale, tu peux le faire, puis tu arrives pour contracter à la fin, on dit: Oups! attends un peu, tu es une municipalité. Il faut aller jusque dans la logique. C'est peut-être le bout, là, en fait, qui a été révélé par les procureurs de la municipalité régionale de comté.

La Présidente (Mme Malavoy): Oui, allez-y.

M. Rathé: Mais, si je comprends ce que vous nous aviez mentionné, c'est que déjà vous étiez... la MRC était déjà dans un édifice en copropriété, si je ne me trompe pas. Donc, ça existait déjà. Alors, ça veut dire que la... on n'a pas nécessairement le réflexe de poser la question comme vous la posez aujourd'hui ou de venir... Parce que j'imagine que, ce qu'on soulève aujourd'hui, vous avez dû le rencontrer dans la propriété dans laquelle vous êtes actuellement, si vous étiez déjà dans un mode de copropriété. Est-ce que je me trompe?

Mme Gagné (Odette): En fait, ce qui, si vous me permettez, M. le député...

La Présidente (Mme Malavoy): Oui, allez-y, Mme Gagné.

Mme Gagné (Odette): Merci, Mme la Présidente. Alors, pour répondre à cette question-là, il faut aussi par contre, et je l'ai mentionné tout à l'heure, se rappeler qu'on est copropriété divise depuis au-delà de 20 ans. Or, les nouvelles dispositions du Code civil du Québec, qui ont, en fait, créé et ajouté au niveau des pouvoirs du syndicat des copropriétaires et des modes de fonctionnement, datent de 1994, avec les nouvelles dispositions. Or, donc, ce régime-là est un régime qui a été, je dirais, modifié grandement après que la MRC soit devenue, à l'époque, là, copropriétaire. Donc, c'était dans une époque différente, disons.

M. Rathé: Est-ce que dans la nouvelle...

La Présidente (Mme Malavoy): Je vous remercie.

M. Rathé: Merci, Mme la Présidente. Est-ce que la nouvelle propriété serait en propriété divise également ou... Oui, la même chose.

Mme Gagné (Odette): Oui.

M. Rathé: O.K.

La Présidente (Mme Malavoy): Est-ce que ça va? Oui.

M. Lessard: Un complément d'information. Quand on relève... là, c'est pour la municipalité qui est propriétaire, mais parfois ils le font avec des parcs industriels. En fait, on me relève que, exemple, en 1997, la ville de Beauceville a dû intervenir par projet de loi privé pour régulariser un aspect de la copropriété, elle aussi. En 1996, il y avait la municipalité régionale de comté de Charlevoix-Est et la municipalité de la Rivière-Malbaie qui ont fait la même affaire. Et, en 2001, donc c'est la ville de Québec qui avait dû déposer un projet de loi privé.

Donc, ce qui me laisse dire, à la lumière de ce qu'on vient de voir: Il faudra peut-être regarder ensemble quelque chose d'un peu plus large pour éviter... parce qu'il y a des coûts reliés à tout ça, ça peut retarder des projets importants puis ça peut donc placer une situation... Je pense qu'il y a la copropriété par d'autres que des privés, et c'est peut-être ça qu'adresse aujourd'hui la municipalité régionale de comté.

M. Rathé: Évidemment, les exemples cités par M. le ministre sont effectivement de bons exemples, sauf que, si je ne me trompe pas, ils étaient avant l'adoption de la Loi sur les compétences municipales. Donc...

M. Lessard: ...pensait régler quelque chose. Il reste encore un morceau à régler.

M. Rathé: ...qui pensait régler quelque chose, là. Il reste encore un petit bout. Il faudrait peut-être penser — on en profite pendant que vous êtes là, vous apportez des bons sujets de conversation — peut-être penser aux commissions scolaires aussi qui peuvent se retrouver peut-être dans des situations semblables également.

M. Lessard: En fait, toutes les conversions d'anciens établissements pourraient avoir une détention différente aujourd'hui. Et ce volet-là du caractère public dans la copropriété divise, jusque dans l'exécution des tâches des administrateurs du syndicat de copropriété pose une question à laquelle il faudra répondre plus globalement que par des lois privées, je pense.

La Présidente (Mme Malavoy): Est-ce qu'on peut donc procéder? Je comprends qu'on soulève d'autres questions...

M. Rathé: Mme la Présidente, ça répond déjà pas mal à des questions en tout cas qui vont nous amener à réfléchir...

La Présidente (Mme Malavoy): À d'autres...

M. Rathé: ...puis peut-être à revoir certaines dispositions du Code civil, ce qui vous évitera peut-être une prochaine fois de revenir.

La Présidente (Mme Malavoy): Alors, est-ce que l'article 1 est adopté?

Des voix: Adopté.

La Présidente (Mme Malavoy): M. le député de Montmagny-L'Islet, l'article 2, s'il vous plaît.

M. Morin: Merci, Mme la Présidente. L'article 2: «La déclaration de copropriété doit, dans le règlement de l'immeuble, prévoir qu'un administrateur du conseil d'administration du syndicat doit représenter la municipalité régionale de comté tant que celle-ci détient une fraction de l'immeuble visé à l'article 1.

«Cet administrateur est nommé par le conseil de la municipalité régionale de comté parmi ses membres.»

Ce premier alinéa de l'article 2 prévoit que la déclaration de copropriété doit prévoir qu'un administrateur du conseil d'administration du syndicat doit représenter la MRC. La municipalité régionale de comté devra ainsi être représentée tant qu'elle détiendra une fraction de l'immeuble visé.

Le deuxième alinéa de cet article prévoit aussi que le représentant de la municipalité régionale de comté est nommé par le conseil de celle-ci, et ce, parmi ses membres. Voilà, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Malavoy): Je vous remercie. Y a-t-il, de votre côté, d'autres explications?

M. Lessard: Non, Je pense que...

La Présidente (Mme Malavoy): Non?

M. Rathé: Ça va, Mme la Présidente. De ce côté-là, ça va.

La Présidente (Mme Malavoy): Pour cet article-là, ça va?

M. Rathé: Oui.

La Présidente (Mme Malavoy): Est-ce que l'article 2 est adopté?

Des voix: Adopté.

La Présidente (Mme Malavoy): Adopté à l'unanimité. À l'article 3, alors il est un peu plus long, mais nous vous écoutons, M. le député de Montmagny-L'Islet.

M. Morin: Je vais prendre le temps de le lire.

«Les articles 935 à 938.4 et 961.2 à 961.4 du Code municipal du Québec s'appliquent, tant que la municipalité régionale de comté des Appalaches détient une fraction de l'immeuble visé à l'article 1, à l'attribution de tout contrat par les administrateurs ou l'assemblée des copropriétaires de cet immeuble dans la mesure où la part des dépenses envisagées qui peut être mise à la charge de la municipalité régionale de comté, compte tenu des fractions qu'elle détient, atteint ou dépasse les montants qui rendent ces articles applicables.

«Tout contrat visé par le premier alinéa est réputé, aux fins de l'application des articles qui y sont mentionnés, être un contrat de la municipalité régionale de comté des Appalaches.»

Donc, si vous voulez quelques explications, le premier alinéa de l'article 3 prévoit dans quelles situations

les règles d'adjudication des contrats et les règles de transparence prévues par le Code municipal du Québec s'appliquent à un contrat conclu relativement à l'immeuble que la municipalité régionale de comté souhaite détenir en copropriété divisée.

Ainsi, tout contrat à être attribué par les administrateurs ou l'assemblée des copropriétaires de l'immeuble devrait respecter des règles lorsque la partie de la dépense mise à la charge de la MRC sera également... égale, c'est-à-dire, ou supérieure aux montants qui rendent ces règles applicables.

Rappelons que les règles d'adjudication des contrats prévoient les cas où des demandes de soumission doivent être faites alors que les règles de transparence concernent l'obligation d'établir une estimation du prix de tout contrat qui comporte une dépense de 100 000 \$ ou plus et l'obligation de publier sur Internet la liste des contrats conclus qui comportent une dépense de 25 000 \$ ou plus.

Par contre, le deuxième alinéa de l'article 3 permet de faciliter l'application des dispositions mentionnées précédemment. Ainsi, il appartiendrait à la municipalité régionale de comté d'inclure les contrats concernant l'immeuble, s'ils entraînent une dépense de 25 000 \$ ou plus, dans sa liste de contrats à être publiée sur Internet.

Cet alinéa permet également de faciliter l'application de diverses dispositions sans avoir à requérir des adaptations particulières. Voilà, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Malavoy): Merci pour ces explications. Y a-t-il autre chose à dire de votre côté? M. le député de Blainville.

M. Rathé: Merci, Mme la Présidente. Ce que je comprends bien, c'est que les règles municipales viennent s'appliquer en fait au niveau de la copropriété. Donc, on retrouve des règles de 100 000 \$, 25 000 \$, là, et plus...

M. Lessard: En autant que son intérêt est dans... y est compris, donc peu importe la... Donc, c'est ça, on vient prendre des règles municipales qu'on a imposées à la MRC puis on dit: Bien, regarde, il y a une particularité. Si ta dépense est dans ce cadre-là, bien il y a une...

M. Rathé: Liée aux mêmes règles.

M. Lessard: Exact.

La Présidente (Mme Malavoy): Ça vous va?

M. Rathé: Oui.

La Présidente (Mme Malavoy): Est-ce que l'article 3 est adopté?

Des voix: Adopté.

La Présidente (Mme Malavoy): Adopté à l'unanimité. Article 4, M. le député de Montmagny-L'Islet.

● (12 h 30) ●

M. Morin: Merci, Mme la Présidente. Donc, à l'article 4: «Toute décision prise par les administrateurs ou l'assemblée des copropriétaires et qui entraîne une dépense de 25 000 \$ ou plus pour la municipalité régionale de comté doit, pour lier celle-ci, être approuvée par le conseil de la municipalité régionale de comté.»

Donc, Mme la Présidente, l'article 4 prévoit une règle supplémentaire applicable aux décisions prises par les administrateurs ou l'assemblée des copropriétaires de l'immeuble. Ainsi, toute décision qui entraîne une dépense de 25 000 \$ ou plus pour la municipalité régionale de comté doit, pour lier celle-ci, être approuvée par son conseil, naturellement. Cette disposition permet ainsi au conseil de la municipalité régionale de comté de pouvoir se prononcer sur toute décision qui entraîne une telle dépense.

Comme on a vécu depuis quelques semaines dans ce contexte, pour nous, les membres de la commission, c'est facile de comprendre ce que veut dire l'article 4.

La Présidente (Mme Malavoy): Je vous remercie. M. le député de Blainville.

M. Rathé: Merci, Mme la Présidente. L'article est effectivement assez clair. La seule chose que je trouve quand même un petit peu curieuse malgré tout: on est dans une situation... et on va aller peut-être à l'extrême. On pourrait avoir une décision, par exemple, qui est prise par l'assemblée des copropriétaires ou les administrateurs, qui impliquerait, je vous donne un exemple, une dépense de 24 900 \$, et cette dépense-là, qui est quand même une dépense importante, la municipalité régionale de comté n'aurait pas, en fait, à se prononcer là-dessus ou... En tout cas, ce qu'on vient faire, c'est qu'on vient... le conseil des propriétaires pourrait prendre une décision finalement pour la municipalité régionale de comté pour des sommes quand même assez importantes, et plusieurs... Mais on pourrait même prendre des décisions là qui pourraient être effectivement plusieurs décisions de cet ordre-là, là, qui sont des sommes quand même assez importantes, là.

La Présidente (Mme Malavoy): M. le ministre.

M. Lessard: La seule affaire, c'est que l'administrateur ne se retire pas pour prendre la décision. Il a le pouvoir donc... Il dit: Moi, j'ai le pouvoir d'engager, je viens représenter ma copropriété, donc, comme administrateur. Je vous dis: La seule particularité, à partir du moment que les contrats qui affecteront la partie en copropriété donc de plus de 25 000 \$ à 100 000 \$ de... c'est ça, de... En bas de 25 000 \$, de 25 000 \$ à 100 000 \$, j'ai des règles particulières pour mon consentement. Donc, moi, j'aurais besoin, si ça dépasse 25 000 \$... je vais assister, je vais prendre des décisions avec vous autres, on va prendre le meilleur contrat, qu'il soit de... c'est... la règle, c'est en bas de 25 000 \$, là, comme à l'Assemblée nationale, et, si ça dépasse 25 000 \$, moi, j'ai besoin d'un autre consentement qui est la résolution de la municipalité régionale de comté pour vous donner mon consentement.

Ça se peut donc... Il y aura donc... lui, il y a un double... Il rend sa décision puis il doit se valider. Il vient comme avec un pouvoir lié, dans le fond. Ça fait penser au conseil d'agglomération, donc, quand la décision de la MRC lie donc l'administrateur, mais... dans sa procédure. Donc, il lui dit: Si ça dépasse 25 000 \$, n'oublie pas, tu as besoin d'avoir du consentement. Alors, la résolution ne sera jamais... pas la résolution, la décision des administrateurs ne sera jamais complète tant que l'administrateur n'aura pas eu sa décision de sa MRC, même si c'est sa décision. Alors donc, il apporte avec lui la MRC dans ses règles d'adjudication des contrats.

La Présidente (Mme Malavoy): M. le député.

M. Rathé: Oui, bien, vers la fin, c'est parce que le ministre, il commençait un peu à répondre à ma préoccupation, mais sauf que ce n'est pas écrit, là, en tant que tel. Parce que je comprends ce qu'entend... ce que M. le ministre nous dit, mais, dans ce cas-ci, c'est un membre du conseil qui est présent ou un membre... et qui... il n'y a pas comme l'appui du conseil, là. Tu sais, souvent, quand on va passer une décision en bas de 25 000 \$, on a quand même tous les membres du conseil, tous les membres de la municipalité régionale de comté qui sont là et qui peuvent, bon, j'allais dire: Émettre des opinions, on peut avoir un vote, etc.

Ici, on est dans un cas quand même un petit peu particulier où c'est une personne qui, en tout cas, à moins, là, qu'on me spécifie, qui n'a pas nécessairement l'assentiment de son conseil pour dire: Bien, tiens, ça, c'est une dépense, mettons, de 20 000 \$, puis, au conseil, on trouve que c'est correct, là, tu sais. Parce que, là, c'est une personne seule qui prend cette décision-là au nom du conseil, là. C'est un petit peu ma préoccupation plus que d'autre chose.

M. Lessard: En fait, l'administrateur va... Premièrement, comment ça fonctionne, un syndicat de copropriété? Il y a des règles, le cahier est à peu près ça d'épais sur l'avis de convocation, quand est-ce qu'il y a quorum, quelles sont les pièces... l'ordre du jour, etc. Donc, l'administrateur qui va aller à la prochaine rencontre du syndicat de copropriété va avoir donc validé ses affaires. Si le syndicat a décidé d'aller en appel d'offres pour... s'il prévoit donner l'attribution d'un contrat de déneigement, d'entretien des corridors, des parties communes ou des parties... etc., alors donc, il y a... il y a aller... Donc, il dit: J'ai reçu, un peu comme quand on va à la MRC, je reçois l'ordre du jour, j'ai des décisions à prendre, qu'est-ce que vous pensez, je vais aller me présenter là. Alors, s'il y a une résolution à passer, il va le faire. Si c'est après coup, parce que l'administrateur y va, il dit: Bien... il ne peut pas savoir, exemple, comment les soumissions sont sorties. Ah! il dit: Regarde, les estimations sont sorties — les estimations, pas les soumissions — j'ai des estimations de coûts qui me disent que ça peut coûter plus de l'ordre de 100 000 \$ et plus que du 25 000 \$ à 100 000 \$. Ce qu'il dit: Oh! Et, moi, j'ai une décision, donc, quand je vais retourner à la MRC le prochain mois, je vais donc me valider mon mandat pour prendre une décision en même temps que tous les administrateurs. Et, si ça doit être avant, on sait qu'une municipalité régionale de comté ça peut aussi convoquer son comité exécutif sur simple... sur un avis de moins de 10 jours, je crois, ou 10 jours, ce qui fait qu'ils pourraient prendre une décision plus hâtive si le syndicat de copropriété avait à prendre une décision de faire une réparation urgente ou etc. Même le syndicat de copropriété peut être... avoir ces pouvoirs-là lorsque bien déterminé en situation d'urgence.

Donc, moi, je pense qu'on voulait faire le prolongement correct, c'est pour ça qu'il faudrait peut-être le regarder dans un bloc lorsque c'est un corps public qui est en copropriété. Mais il est donc lié par les mêmes règles et usages que lorsqu'il occupe ses fonctions habituelles à la ville. Parce qu'à la ville, dans le fond, l'administrateur, le maire ou le conseil, quand il donne un contrat en bas de 25 000 \$, s'il est à 23 300 \$, ça le tanne un peu parce qu'il n'est pas loin de 25 000 \$. Mais il dit: Mais c'est marqué en bas de 25 000 \$. Puis l'objet de ces contrats-là, c'est-à-dire,

bien, c'est des contrats plus usuels, on ne va pas aller en appel d'offres. Souvent, on va demander un, deux, trois prix, puis voici. Ce qu'on veut éviter dans la vie, ce n'est pas d'avoir des contrats en bas de 25 000 \$, c'est qu'on utilise la méthode de fractionnement pour faire des contrats de 25 000 \$ pour éviter les appels d'offres, et c'est là qu'il faut barrer la route à ce monde-là. D'ailleurs, comme il y a plusieurs administrateurs aussi, donc la... la façon de la probité aussi des gens, c'est: quand on est plus nombreux, on est plusieurs gardiens. Alors donc, moi, je suis à l'aise avec ça parce que, dans le fond, c'est la même règle qu'on a imposée à tout le monde.

La Présidente (Mme Malavoy): Oui?

M. Rathé: Dernier petit point, Mme la Présidente. Oui, et je comprends bien, là, qu'on est dans des règles qui sont déjà bien établies au niveau des municipalités. Évidemment, là, écoutez, on ne va pas bloquer l'article. Mais je pense que ça serait peut-être intéressant, peut-être un avis, de dire, bien, que peut-être, dans certains cas, on ne parle pas de dépenses de 100 \$ puis de 200 \$ parce que ça ne finirait plus, mais, quand on arrive dans des montants qui sont peut-être près du maximum, ça pourrait peut être intéressant qu'il y ait peut-être une résolution de la MRC, qu'il y ait quelque chose qui vienne dire... tu sais, on n'en fera pas une obligation, mais on vient de créer un précédent, bien, il y aurait peut-être une préoccupation au niveau de votre MRC de dire: Bien, quand on arrive dans des dépenses, là, qui sont près du 25 000 \$, ça serait peut-être intéressant que le conseiller ou la conseillère arrive, là, puis: Regarde, j'ai une résolution ou, écoutez, là, laissez-moi y réfléchir, je vais apporter ça à mon conseil puis juste pour s'assurer que... Et on ne veut pas tomber dans la paperasserie non plus, on ne veut pas que ça soit toutes les dépenses de 100 \$. Mais il y a peut-être quelque chose à réfléchir, là, donc je vous laisserai peut-être le soin de le faire, là, pour que... Finalement, on est dans une époque où...

M. Lessard: Oui.

M. Rathé: ...on parle beaucoup de transparence pour éviter certaines problématiques peut-être justement.

M. Lessard: La prudence de l'administrateur dans la situation semblable, lorsque le contrat se rapproche de la limite pour laquelle il y aurait besoin d'avoir une autorisation, est sûrement de questionner et de documenter son procès-verbal: Combien de personnes ont été approchées? Ont-ils deux ou trois soumissions? Est-ce que ça comprend toutes les dépenses prévues? Alors, la prudence de l'administrateur, c'est de questionner et de le porter au procès-verbal, parce que les syndicats de copropriété tiennent des procès-verbaux. Et donc il aurait pu inscrire en fait l'ensemble de ses questionnements pour, bien, se protéger et dire: Bien, moi, quand ça se rapproche de la zone sensible, je suis plus chatouilleux que quand on est à 10 000 \$, 12 000 \$. Alors donc, je pense qu'un administrateur prudent doit prendre ce genre de décision là.

La Présidente (Mme Malavoy): M. le député de Charlesbourg.

M. Pigeon: Merci, Mme la Présidente. Je pense qu'il faudrait aussi peut-être réfléchir que, dans une copropriété,

bien, si la municipalité est un des copropriétaire, il y a d'autres copropriétaires, et ça veut dire qu'on vient changer les règles du jeu habituelles parce que normalement une personne n'a pas un droit de veto. Alors, les règles en général, c'est 75 % pour des grands travaux, etc. Donc, il m'apparaît que, là, on doit rechercher un équilibre parce que, s'il fallait que la municipalité ait comme... imaginons qu'elle occupe, je ne sais pas, moi, 10 % de la surface de l'immeuble, s'il fallait qu'elle ait une espèce de droit de veto sur toutes les décisions, ça pourrait être délicat. Donc, qu'on ait remplacé ça à la limite du 25 000 \$ m'apparaît raisonnable.

M. Rathé: ...je me dis, Mme la Présidente, que...

La Présidente (Mme Malavoy): Allez-y.

M. Rathé: ...comme la municipalité est également membre de l'association des propriétaires, la municipalité aura, peut-être comme le ministre le disait, une copie du procès-verbal, des décisions qui sont à prendre ou qui sont prises, donc il y aura toujours peut-être la possibilité de ce côté-là. Évidemment, là, je ne m'attendais pas non plus... je ne demandais pas à ce qu'il y ait un droit de veto, mais il y a une préoccupation de ma part de dire: Bien, dans le souci de transparence, pour éviter justement des fois des... hein, des... ça va vite des fois dans les journaux, là, pour éviter ce genre de choses là... Mais effectivement, oui, le ministre soulignait avec raison, il y a quand même les procès-verbaux qui sont disponibles, la personne... Alors, moi, ça répond passablement aux questions que j'avais, aux préoccupations que j'avais, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Malavoy): Fort bien. Je comprends donc qu'on peut passer à l'adoption de l'article 4? L'article 4 est-il adopté?

Des voix: Adopté.

● (12 h 40) ●

La Présidente (Mme Malavoy): Adopté à l'unanimité. Il nous resterait à prendre en considération le préambule.

M. Morin: L'article 5, madame...

La Présidente (Mme Malavoy): Excusez-moi, je n'ai pas tourné ma page. Excusez-moi. Alors, article 5, M. le député de Montmagny-L'Islet.

M. Morin: Oui. Merci, Mme la Présidente. La présente loi entre en vigueur le... donc, c'est-à-dire à la date de sa sanction.

La Présidente (Mme Malavoy): Cet article 5 est-il adopté?

Des voix: Adopté.

La Présidente (Mme Malavoy): Adopté à l'unanimité. Cette fois, c'est bien le préambule que nous allons adopter.

M. Morin: ...le lire.

La Présidente (Mme Malavoy): Vous pouvez nous le lire effectivement.

M. Morin: «Attendu que la municipalité régionale de comté des Appalaches désire détenir en copropriété divise un immeuble, notamment pour y établir son bureau;

«Attendu que la municipalité régionale de comté des Appalaches a intérêt à ce que certains pouvoirs lui soient accordés.» Voilà.

La Présidente (Mme Malavoy): Est-ce que ce préambule est adopté?

Des voix: Adopté.

La Présidente (Mme Malavoy): Adopté à l'unanimité. Il nous reste maintenant l'adoption du titre du projet de loi. Le titre du projet de loi est-il adopté?

Des voix: Adopté.

Remarques finales

La Présidente (Mme Malavoy): Adopté. Et, si vous le souhaitez, quelques remarques finales, M. le ministre.

M. Laurent Lessard

M. Lessard: Oui, merci. Je veux remercier mon collègue de Montmagny-L'Islet donc d'avoir fait la présentation du projet de loi et féliciter, dans le fond, la municipalité régionale de comté ainsi que son procureur, là, pour la présentation qui nous a été faite, donc nous donne un éclairage, je pense, que, pour tout le Québec peut-être, on devra amender d'autres dispositions du Code civil, en tout cas le faire valoir auprès de la ministre de la Justice en conséquence. Et je veux remercier aussi la collaboration de notre collègue de l'opposition. Parce que, il faut le dire, on oublie les règles parlementaires. Souvent, les projets de loi sont déposés à la fin et après la période même requise. Ça prend le consentement des partis pour le faire. On l'oublie parce qu'en général, nous, on a des règles d'entrée puis de sortie et puis, donc... mais on voit que c'est pour l'avancement aussi donc de chacune des municipalités. Donc, je fais rien que souligner le fait de la collaboration de tout le monde. Ça permet de régler des problèmes qui sont présentés aux administrateurs à tous les jours. Merci, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Malavoy): Merci, M. le ministre. M. le député de Blainville.

M. Daniel Rathé

M. Rathé: Merci, Mme la Présidente. Bien, évidemment, remercier M. Hamel, Mme Gagné, évidemment, de vous être déplacés. On souhaite que... Je pense que ce projet de loi vous permettra d'agir rapidement. Je pense qu'il y avait quand même des délais aussi assez courts. On va vous souhaiter que tout se passe bien dans vos nouveaux locaux. Écoutez, peut-être que, grâce à votre visite, on aura une réforme du Code civil. Alors, ça, ça devient intéressant. Alors, merci beaucoup. On va souhaiter joyeuses fêtes à tous les deux.

La Présidente (Mme Malavoy): Eh bien, nous avons terminé nos travaux.

J'ajourne donc les travaux de la commission sine die et je vous remercie beaucoup de votre présence.

(Fin de la séance à 12 h 43)