

Carignan, le 25 novembre 2020

Madame Lise Thériault, Présidente  
Commission de la Culture et de l'Éducation  
Assemblée Nationale du Québec  
Édifice Pamphile-Lemay  
1035, des Parlementaires  
3<sup>ème</sup> Étage  
Québec, Québec,  
G1A 1A3  
Cce@assnat.qc.ca

Madame Nathalie Roy,  
Ministre de la Culture et des Communications  
225, Grande Allée Est  
1<sup>er</sup> étage, bloc A  
Québec, Québec, G1R 5G5  
ministre@mcc.gouv.qc.ca

Objet : Mémoire sur le projet de loi numéro 69

---

Madame La Présidente,  
Madame La Ministre,

C'est avec grand intérêt que j'ai pris connaissance du projet de loi numéro 69, intitulée « Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives » déposé par la Ministre de la Culture et des Communications il y a quelques semaines.

Dans un premier temps, permettez-moi de me présenter :

Je m'appelle Monique Jacques LeClerc et je suis propriétaire de deux immeubles patrimoniaux situés à Carignan, depuis plus de quarante ans, la Maison de Saint-Hubert et, la Maison Louis-Degneau, depuis la fin des années 1980. Je suis passée à travers de multiples méandres tout au long de ma vie, afin de préserver le plus possible ces maisons patrimoniales, et ce, contre vents et marées.

Le déménagement et l'implantation de ces maisons patrimoniales fut effectués au début des années 1960, en vue de créer un village historique pour l'occasion de l'exposition universelle de 1967. Malheureusement, en raison d'un manque de financement, ce projet n'a pu se réaliser et est tombé à l'eau. Les quelques

maisons historiques, propriétés de la Corporation du Village historique Jacques de Chambly, suite à la faillite du propriétaire précédent, qui avaient été déménagées furent laissées inoccupées, sans soin, jusqu'à ce qu'en 1971, alors que je passais devant tous les jours pour aller travailler au palais de justice de Montréal comme sténographe officielle, mon conjoint, Robert LeClerc, et moi décidons d'entreprendre des démarches en vue d'acquérir une des maisons historiques pour l'habiter propriété du gouvernement du Québec. Après plusieurs démarches et dans le cadre d'un appel d'offres, j'obtiens finalement le droit de la louer pour 5 ans, à condition d'entreprendre la restauration à mes frais. Depuis, j'ai le privilège d'occuper la Maison de Saint-Hubert dont je vous joins des photos.

Il va sans dire que M. LeClerc et moi sommes des inconditionnels de la restauration d'immeubles patrimoniaux, M. LeClerc étant le chargé de projet pour la restauration du parc de la Pointe-du-Moulin à l'Île-Perrot, pour lequel il fut décoré pour la meilleure restauration au Canada, les tours des Jésuites, le Silver Dollar Saloon, sur la rue Notre-Dame, à Montréal, ayant agi à titre de conseiller lors de la restauration de l'Hôtel Nelson, le Fort de Chambly, et à l'extérieur du Québec le Nelson's Dock Yard, la maison du gouverneur et le centre d'interprétation à Monk's Hill, à Antigua. Pour ma part, en 2017, j'ai reçu la médaille du jubilé de la Reine pour la préservation et la restauration de la Maison St-Hubert.

En 1972, à peu de distance, s'installe une carrière où transitent 6700 camions par jour dans les temps les plus occupés dans un chemin non ouvert, carrière dont je réussis à faire changer l'entrée et la circulation au moyen d'une injonction.

Après avoir englouti une somme de plus de deux cent mille dollars en restauration, le bail vient à échéance et, on nous propose un nouveau bail de 5 ans, avec un loyer très élevé. En 1981, j'ai fait l'acquisition en bonne et due forme de la Maison de Saint-Hubert.

En 1985, la ville de Carignan fait l'acquisition des terrains formant anciennement le village historique, à l'exception du terrain que j'occupe, en vue d'y implanter un terrain de balle et de relocaliser l'hôtel de ville. Considérant les sommes importantes nécessaires afin de restaurer la Maison Louis-Degneau, la ville de Carignan lance un appel d'offres pour vendre ces terrains, je soumissionne et emporte l'appel d'offres, contesté en Cour par la suite par des citoyens.

Suite à la construction d'un nouvel hôtel de ville à Carignan, je convertis une des bâtisses non classées en salle de réception pour y célébrer des mariages et autres événements marquants, le tout dans un environnement historique et champêtre, en aménageant des jardins de style victorien, lauréats à deux reprises du prix des plus beaux jardins du Québec. Dans le cadre de mon entreprise de location de salles et de célébrations de mariages en plein air dans les jardins, jusqu'à la fin des années 2000, plus de trois cent personnes par

réception pouvaient admirer les bâtiments historiques. J'ai dû, à contre-cœur, fermer cette entreprise en raison d'une expropriation par la ville du même terrain qu'elle m'avait vendu pour y implanter une école primaire. La petite chapelle qui était alors située sur le terrain cadrait parfaitement dans cet aménagement, petite chapelle d'entrée de village qui, après de nombreuses recherches aurait été bâtie à Pointe-Claire, dans les années 1775, et déménagée à de nombreuses reprises jusque dans les années 1960.

En 1996, en vue de l'élargissement du Chemin Chambly, le Ministère des transports exproprie une bande de terrain sans m'envoyer d'avis d'expropriation pour la construction du boulevard Cousineau à l'intérieur des deux aires de protection des deux maisons classées, faisant en sorte de réduire la distance entre ma maison et la route, pour ensuite me demander de modifier l'entrée charretière de ma résidence pour fins de sécurité, en raison de l'importance de l'affluence sur le Chemin Chambly, route 112.

Après de nombreuses démarches, en raison du bruit causé par l'augmentation continue de l'affluence routière sur la route 112, la Cour m'a octroyé le droit d'installer une barrière antibruit à mes frais, sous la forme d'un talus, afin de conserver ma sérénité, ce qui ampute la vue de ma résidence et la grandeur de mon terrain.

Toutes ces démarches ont été effectuées en obtenant des prêts hypothécaires auprès de prêteurs privés, les institutions financières refusant de prêter pour des maisons patrimoniales, en raison de la difficulté de vendre ces immeubles dans le cas de défaillance du prêt, peu de gens étant intéressés à acquérir des maisons patrimoniales, dont les exigences de conservation et de restauration sont très élevées.

Depuis les dernières années, avec l'aide de mon fils, nous avons entrepris de bâtir des immeubles résidentiels sur les parcelles de terrains de manière à intégrer de nouvelles bâtisses sur les terrains, et de faire bénéficier à des familles la proximité d'une école qui a été bâtie entre une carrière désaffectée et des maisons patrimoniales : les Jardins d'Isaie.

Certains d'entre vous m'ont déjà rencontrée lors d'une commission précédente, puisque le député de Chambly, Monsieur Jean-François Roberge, et présentement Ministre de l'Éducation, avait présenté le projet de loi 224 intitulé « Loi concernant la subdivision d'un lot situé dans l'aire de protection de la maison Louis-Degneau et en partie dans l'aire de protection de la maison de Saint-Hubert » dans la législature précédente, loi qui fut sanctionnée le 8 décembre 2017. Lors des audiences en commission, la Ministre de la Culture d'alors, avait fait le souhait que cette loi privée soit la dernière adoptée pour corriger certaines omissions dans le processus d'obtention d'autorisations en vertu de l'article 49 de la Loi sur le patrimoine culturel.

Pour bref rappel, une autorisation de la Ministre d'alors avait été délivrée pour la construction d'unités de condominium style maisons en rangée, alors qu'il n'était pas spécifiquement indiqué que l'autorisation visait une subdivision cadastrale de parties de lots dans les aires de protection des maisons de Saint-Hubert et Louis-Degneau, créant ainsi un vice de titre non corrigible sans l'intervention de l'Assemblée Nationale.

Par le présent projet de loi, ce souhait est réalisé. En effet, les modifications proposées à la Loi sur le patrimoine culturel, bien qu'elles ne soustraient l'obligation d'obtention d'autorisations qu'aux opérations cadastrales verticales, sans mentionner les opérations cadastrales horizontales à l'intérieur de l'aire de protection, permettraient l'obtention rétroactive d'autorisation de subdivisions horizontales. Pourquoi permettre la subdivision cadastrale verticale, sans limite de hauteur, alors que la subdivision horizontale à l'intérieur d'une bâtisse, sans incidence extérieure n'est pas autorisée automatiquement et nécessite une autorisation rétroactive?

Je souligne également la création d'une politique de consultation et la formation d'une table des partenaires qui veilleront à consulter les membres sur des sujets à être ultérieurement ciblés. Cet organe devrait donc permettre aux propriétaires privés d'immeubles patrimoniaux de sensibiliser davantage le ministre sur les problématiques vécues par ces derniers, et de travailler ensemble afin de trouver des solutions aux divers problèmes vécus dans le cadre d'étude de dossier de restauration, d'aménagement extérieur, de revitalisation des terrains contigus aux immeubles patrimoniaux, ou l'intégration de projets intégrés de construction dans le but de mettre en valeur les immeubles patrimoniaux.

Cependant, je note que cette politique et la table des partenaires ne sont pas impliqués dans le processus d'étude des demandes d'autorisation pour les travaux énumérés à l'article 49 et suivants de la Loi, alors que c'est le Conseil du patrimoine culturel qui doit donner son avis sur des travaux spécifiques. À cet effet, est-ce que toute construction d'un bâtiment principal dans l'aire de protection nécessite un avis du Conseil du patrimoine culturel, ou seulement la construction d'un bâtiment principal suite à la démolition d'un bâtiment? Ces articles mériteraient éclaircissements.

Il serait donc important de spécifier plus clairement les objectifs de la politique de consultation et de quelle manière le résultat de ces consultations sera intégré dans le processus décisionnel des articles 49 et suivants, ou dans le cadre de la conservation ou la restauration des immeubles patrimoniaux.

En effet, en proposant l'abolition, à terme, des plans de conservation élaborés par le Ministre, il m'apparaît important de clarifier quel sera le traitement réservé aux immeubles patrimoniaux. De quelle manière la loi, telle que modifiée selon le projet de loi, verra à préserver le patrimoine culturel, avant que ces immeubles n'atteignent un état où la demande de démolition ne devient inévitable? En effet,

selon ma lecture, la politique de consultation vise à établir une classification entre les immeubles patrimoniaux selon les intérêts à protéger, et met en place une table des partenaires. De quels pouvoirs seront investis ces organes afin d'encourager la restauration et la préservation des immeubles patrimoniaux? Il ne faudrait pas que l'abolition des plans de conservation résulte en un désintéressement de l'État après la classification d'un immeuble patrimonial, sans soutien pour le préserver, ce qui mènerait inexorablement à une détérioration du patrimoine culturel immobilier québécois et une démolition accélérée dans les prochaines années, le Ministre de la Culture renonçant à exercer les pouvoirs qu'il détient présentement en vertu de la Loi, au bénéfice des MRC ou des villes.

En terminant, je désire vous soumettre qu'il serait de la plus haute importance d'augmenter le soutien aux propriétaires d'immeubles patrimoniaux afin de les aider financièrement à restaurer et à maintenir dans un état acceptable les immeubles dont ils sont propriétaires et qui témoignent de l'histoire du Québec. En effet, il est pratiquement inconcevable d'obtenir un prêt hypothécaire pour l'acquisition d'un immeuble classé en vertu de la loi, en raison des obligations légales advenant un sinistre, ou le droit de premier refus accordé au Ministre en cas de vente de l'immeuble. En effet, la loi prévoit que le ministre a le droit de se porter acquéreur d'un immeuble patrimonial, ce qui en cas de défaut d'un prêt hypothécaire, restreint le pouvoir du créancier hypothécaire de réaliser sa garantie. De plus, en cas de sinistre, en raison des exigences des plans de conservation présentement en vigueur et des autorisations pour la restauration et tout travail de construction, très peu d'assureurs acceptent d'assurer les immeubles patrimoniaux sans payer des primes prohibitives. En effet, pour un immeuble évalué à environ 550 000\$ au niveau municipal, mais dont les coûts de reconstruction sont évalués à plus de 2 millions de dollars en raison des exigences légales reliées au classement patrimonial de la maison, il m'en coûte cette année plus de 16 000\$ avant taxes en primes d'assurances auprès d'un syndicat de 4 assureurs se partageant le risque, après avoir effectué plus de 175 communications, courriels, téléphones, auprès des assureurs, courtiers, même le Bureau d'assurance du Canada. Dire que lors des années précédentes, il m'en coûtait environ 3000\$, soit cinq fois moins cher!

J'aurais bien aimé présenter mon expérience devant vous, mais compte tenu de la situation, du court délai pour demander d'être entendue et étant âgée de plus de 80 ans, je me suis permis de vous faire ce court mémoire.

En vous remerciant de l'intérêt que vous porterez à ces observations, dans l'espoir que ces commentaires sauront alimenter l'étude du projet de loi et demeurant à votre entière disposition pour discuter de la présente, je vous prie d'accepter mes salutations les plus distinguées.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Suzanne L. Leduc". The signature is fluid and cursive, with a long horizontal flourish at the end.