

The logo for the Association des Clubs de Golf du Québec (ACGQ) is displayed in a white box in the top right corner. It features the acronym 'ACGQ' in a large, bold, blue sans-serif font. Below the acronym, the full name 'Association des Clubs de Golf du Québec' is written in a smaller, blue sans-serif font, with 'de Golf du Québec' on a second line.

Association des Clubs
de Golf du Québec

CTE - 029M
C. P. PL 22
Loi concernant
l'expropriation

MÉMOIRE

L'INDUSTRIE DU GOLF : UN ALLIÉ DES COMMUNAUTÉS ET DES GOUVERNEMENTS

**Projet de loi n° 22
Loi concernant l'expropriation**

**ASSOCIATION DES CLUBS
DE GOLF DU QUÉBEC**

Présenté à la Commission des
transports et de l'environnement
de l'Assemblée nationale du
Québec



Table des matières

Table des matières	1
Introduction et mise en contexte	2
L'Association des Clubs de Golf du Québec.....	3
L'industrie du golf au Québec.....	4
L'industrie du golf : un allié des communautés et des gouvernements	5
Conclusion	7
Nos recommandations	9
Recommandation #1 :	9
Recommandation # 2	9
Recommandation #3	10
Recommandation #4	10
Recommandation #5	11
Recommandation #6	11
Recommandation # 7	11
Recommandation # 8	12

Introduction et mise en contexte

L'Association des Clubs de Golf du Québec (ACGQ) aimerait tout d'abord vous remercier de nous avoir invités à déposer un mémoire à la Commission des transports et de l'environnement de l'Assemblée nationale du Québec dans le cadre de l'étude du projet de loi n° 22 portant sur *Loi concernant l'expropriation*.

L'industrie du golf, en opérant une activité estivale commerciale rentable sur des espaces verts importants, aura permis de protéger de grandes superficies d'espaces verts et de les rendre accessibles, pour d'autres activités automnales et hivernales, et ce, dans toutes les régions du Québec. Elle aura aussi grandement contribué, et contribue encore, à la réalisation de plusieurs activités de financement auprès de divers organismes communautaires, notamment auprès de fondations de plusieurs hôpitaux.

Imaginons ensemble ce que seraient devenus tous ces terrains de golf s'ils avaient été fermés et remplacés par autre chose il y a 20 ou 30 ans. Vous n'avez qu'à observer comment a été développé le Québec au cours des années.

D'entrée de jeu, nous affirmons que le Québec doit se doter, à l'instar des autres juridictions voisines, d'une loi sur l'expropriation qui viendra encadrer un flou qui perdure depuis plusieurs décennies. En effet, nous avons tous été témoins de nombreux débats autour de l'avenir de terrains de golf tant en opération que pour certains ayant mis fin à leurs opérations. Les possibilités de reconversion de ces terrains, qui offrent de nombreuses opportunités pour la collectivité québécoise, alimentent ce perpétuel débat.

D'un côté, la pression est forte pour une protection de ces espaces verts dans le contexte des changements climatiques. D'ailleurs, l'UMQ et l'ordre des urbanistes vous ont proposé ici, à cette commission, de reconnaître formellement les mesures contribuant à la lutte aux changements climatiques et la préservation de la biodiversité comme motifs d'utilité publique pouvant justifier l'expropriation. Bien que nous considérions, comme nous vous l'avons mentionné préalablement, que l'opération d'un club de golf contribue à la lutte aux changements climatiques, nous sommes d'avis qu'une telle disposition pourrait amener certaines utilisations abusives.

En effet, de l'autre côté de la l'ornière, la pénurie de logements ou encore de terrains industriels, ainsi que la poussée de l'inflation sur les budgets des municipalités exercent une pression sur les pouvoirs publics pouvant les amener à revoir leur position dans le futur et ainsi modifier le règlement pour permettre du développement industriel, commercial ou résidentiel. En démocratie, nul n'est à l'abri d'un changement de gouvernance, qu'il soit positif ou négatif.

L'industrie du golf se retrouve donc au cœur de cette question bien malgré elle et c'est ce qui a motivé notre association à vous présenter le point de vue de nos membres afin de vous démontrer qu'en protégeant l'avenir du sport du golf au Québec, on protège également nos espaces verts.

L'Association des Clubs de Golf du Québec

Fondée en 2017 à la suite d'une fusion de l'association des terrains de golf du Québec et de l'association des Directeurs généraux de clubs de golf du Québec, l'Association des Clubs de Golf du Québec Inc. s'est donné comme mission de promouvoir les clubs de golf en mettant à la disposition de ses membres des outils de formation et de perfectionnement qui répondent à leurs besoins, en offrant un soutien mutuel propre à toute association professionnelle, mais également en représentant ses membres auprès de différentes instances, comme nous le faisons aujourd'hui avec vous, mais aussi auprès des différents acteurs de l'industrie touristique. Notre partenariat avec l'Institut de tourisme et d'hôtellerie du Québec (ITHQ), l'Association Restauration Québec (ARQ), le Conseil québécois des ressources humaines en tourisme (CQRHT) et l'Alliance de l'industrie touristique du Québec démontre notre engagement à contribuer à l'essor de l'économie du Québec.

Nous reconnaissons que, derrière chaque club de golf, il y a un propriétaire foncier, mais il y a surtout une équipe de gens qui sont profondément engagés dans leur sport. C'est eux que nous représentons aujourd'hui.

Fort de ses 130 clubs de golf membres dispersés aux 4 coins du Québec, l'ACGQ représente une grande diversité de clubs de golf, qu'ils soient publics, privés ou semi-privés. Nos membres offrent une pratique du sport variée sur des terrains de golf de 9, 18, 27 ou 36 trous ainsi que quelques centres de golf intérieur.

L'Association représente ses membres et l'industrie du golf auprès des différents paliers de gouvernement et est à l'affût de tout changement dans les conditions sociales et économiques en ce qui a trait à la gestion des clubs de golf.

L'industrie du golf au Québec

Le golf a connu une certaine régression au tournant des années 2000 alors que certains clubs de golf ont fermé leurs portes. Cette attrition naturelle a permis à l'industrie de retrouver une stabilité tout au long de la dernière décennie.

Plusieurs de nos membres ont permis l'accès aux terrains pendant la pandémie et à cet effet, notre association a collaboré quotidiennement avec le Gouvernement afin d'offrir des installations extérieures sécuritaires à une population qui en avait bien besoin.

C'est véritablement cette pandémie qui a créé un vent de renouveau pour le sport du golf et les clubs du Québec en créant un intérêt chez les plus jeunes générations en raison des restrictions sanitaires qui empêchaient certaines autres activités de loisirs.

Cette soudaine progression dans les années 2020 à 2022 a connu une belle stabilisation en 2023 éliminant ainsi le doute d'un intérêt éphémère dans le contexte inhabituel et exceptionnel de la pandémie.

Par ailleurs, au cours des années, à l'instar des municipalités dans leur traitement de leurs plateaux extérieurs (terrains de balle, de soccer et autres), l'industrie du golf a su apporter les correctifs nécessaires en effectuant une gestion saine de l'utilisation des engrais et pesticides. En collaboration avec l'association des surintendants de golf du Québec, nous demeurons résolument engagés dans l'amélioration du bilan environnemental (plan de

réduction depuis plusieurs années en collaboration avec le ministère de l'Environnement). Aujourd'hui, les clubs de golf du Québec, tout comme les municipalités au Québec, sont heureux d'offrir un milieu de jeu sain pour leurs clients en plus de protéger l'environnement tout en continuant de jouer un rôle de poumon vert au cœur de plusieurs communautés.

Le rajeunissement de la clientèle n'est pas étranger à l'engagement de l'industrie pour une gestion environnementale des terrains ce qui offre de belles perspectives pour le golf au Québec.

Cette année, on compte près de 1 million de golfeurs au Québec ayant joué près de 9 millions de parties dans quelque 300 établissements de golf. C'est plus de 27% d'augmentation d'achalandage depuis 2020.

Cela s'explique par le fait que le golf est devenu au fil des années un sport familial, intergénérationnel et de plus en plus accessible. Il offre la possibilité à des grands-parents, parents, et leurs enfants de passer du temps de qualité, et à l'extérieur, par surcroit.

Pour de plus en plus d'adeptes, le golf en famille a remplacé la simple fréquentation d'un parc. Pour plusieurs de nos jeunes retraités, c'est souvent le seul sport entre amis qu'ils pratiquent pour garder le moral, la forme et la santé mentale.

L'industrie du golf : un allié des communautés et des gouvernements

À l'ACGQ, nous défendons fermement le sport du golf. La protection des espaces verts pour y jouer constitue l'un des défis principaux auxquels nous devons faire face. En effet, l'accessibilité aux terrains est menacée en grande partie à cause des pressions énormes causées par le manque de terrains disponibles pour d'autres usages un peu partout dans les différentes municipalités du Québec, mais plus particulièrement dans les secteurs plus urbanisés.

Ces pressions proviennent principalement de promoteurs désirant développer des logements, commerces ou industries sur des terrains de golf souvent avantageusement situés. D'autre part, le gouvernement et les municipalités du Québec se sont fixé des objectifs élevés de protection du territoire et les terrains de golf offrent de belles opportunités d'atteindre ces cibles.

Pendant que les différentes parties se déchirent sur la reconversion des terrains de golf sur la place publique, notre industrie poursuit sa mission d'offrir un milieu de jeu attrayant et une activité répondant aux besoins les plus légitimes des Québécoises et Québécois : une activité saine pour la santé, un accès à la nature, un lieu de rencontre, un attrait touristique, un levier financier pour l'organisation d'activités de financement pour divers organismes et fondations d'hôpitaux et autres bienfaits. Et tout ceci se faisant en protégeant nos espaces verts.

L'ACGQ croit pertinemment que le projet de loi 22, en protégeant l'usage actuel, peut devenir un outil important dans la protection du sport du golf. Il existe par ailleurs certains enjeux que nous désirons humblement soulever auprès de la Commission des transports et de l'environnement afin d'éviter les écueils potentiels.

D'abord, nous sommes d'avis que réduire la portée du concept de « l'usage le meilleur et le plus profitable » (UMEPP) pourrait avoir un impact positif en diminuant la pression de différents promoteurs qui offrent des sommes parfois plus intéressantes que la poursuite des opérations d'un terrain golf. On voit le même phénomène auprès de nos terres agricoles.

En revanche, le projet de loi ne devrait pas non plus verser vers l'autre extrême où des entreprises verraient leur patrimoine perdre trop de valeurs au point de voir des propriétaires perdre leurs investissements ou même être témoin d'une relève qui quitte le navire devant un manque de possibilités de retour sur l'investissement, l'expropriation partielle d'un terrain en est certainement un bon exemple.

En ce sens, nous voyons donc d'un bon œil l'équilibre du projet de loi 22 qui introduit la notion de juste valeur marchande tout en prévoyant des indemnités de déplacement, de réaménagement ou de réinstallation qui permettraient à un club de golf de continuer d'offrir ses services. Elles devront évidemment être précisées.

Maintenant, l'ACGQ est inquiète de voir certains membres de la société demander certains changements dans le projet de loi, dont le remplacement de la valeur marchande par la valeur à l'évaluation municipale. Or, nous croyons que cette proposition causerait du tort à notre industrie et faciliterait beaucoup trop l'expropriation par les différents paliers gouvernementaux.

De plus, une autre proposition d'inclure une application différente de la loi pour les espaces verts causerait des préjudices pour l'industrie du golf en créant une seconde classe de terrain. Nous sommes d'avis que la protection d'espaces verts ne doit pas se faire ni au détriment des contribuables ni sur le dos des propriétaires de terrains de golf.

Encore une fois, nous appelons le législateur à trouver un juste équilibre pour offrir une valeur juste à toutes les parties impliquées.

Conclusion

En proposant un projet de loi équilibré, le gouvernement et les municipalités ont tout à gagner en soutenant l'industrie du golf. En effet, la protection de notre sport permet la valorisation de grands espaces verts souvent au cœur des communautés, et ce, sans investissement de la part des contribuables.

Et comme le suggère l'UPA, l'expropriation fait partie des actions les plus intrusives de l'État. Forcer la dépossession d'un individu devrait être une procédure exceptionnelle utilisée en dernier recours seulement. Il est important de ne pas oublier la façon dont l'expropriation affecte les Québécois contraints de céder leur propriété à l'État au nom de l'utilité publique.

Pour nous, il s'agit de préserver plus de 50 000 emplois directs et indirects tout en garantissant l'accès à leur sport à plus d'un million de nos passionnés de golf, et ce, dans toutes nos belles régions touristiques du Québec.

En terminant, et l'ACGQ tient à mettre l'accent sur ce point, nos membres ne désirent pas gagner à la loterie, ils souhaitent simplement continuer à faire vivre le sport du golf

au Québec en ne faisant pas les frais des pressions externes. Ainsi, un club de golf mettant fin à ses opérations de son propre gré pourrait obtenir la juste valeur de son bien et de son organisation en retour de ses investissements en laissant jouer le jeu immobilier via une vente ou une expropriation encadrée par cette refonte de la loi sur l'expropriation. Nous appelons donc le législateur à prendre en considération cette volonté qui nous apparaît plus que légitime.

Nos recommandations

Recommandation #1 :

Réduire la portée du concept de « l'usage le meilleur et le plus profitable » (UMEPP) afin d'avoir un impact positif en réduisant la pression de différents promoteurs qui offrent des sommes parfois plus intéressantes que la poursuite des opérations d'un terrain golf. On ne devrait pas non plus verser vers l'autre extrême où des entreprises verraient leur patrimoine perdre trop de valeurs au point de voir des propriétaires perdre leurs investissements ou même être témoin d'une relève qui quitte le navire devant un manque de possibilités de retour sur l'investissement, l'expropriation partielle d'un terrain en est certainement un bon exemple. Par ailleurs, l'ACGQ invite le législateur à réfléchir à l'intégration des notions de la valeur au propriétaire comme l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec le recommande.

Recommandation # 2

Prévoir des indemnités de déplacement, de réaménagement ou de réinstallation justes et équitables qui permettraient à un club de golf de continuer d'offrir l'ensemble de ses services tout en maintenant sa rentabilité actuelle et potentielle.

Recommandation #3

Appliquer aux terrains de golf la même recommandation de l'UMQ, la CMM et ses municipalités (celle demandant de pouvoir exproprier des terres agricoles qui n'ont pas été exploitées à cette fin pendant les trois années précédentes) pour que les terrains de golf ayant cessés leurs opérations puissent être loués ou vendus à des opérateurs de golf qui pourront les remettre en fonction et que dans ce cas : (1) l'indemnisation payable au propriétaire soit établie en fonction d'un zonage golf et que l'usage golf soit réputé être l'usage le meilleur et le plus profitable; (2) le propriétaire ne puisse pas réclamer de perte de profits du promoteur ni de perte de profits du constructeur.

D'ailleurs, tout comme le propose l'UPA pour l'agriculture, nous suggérons que soit prévu un horizon de réalisation de l'usage le meilleur et le plus profitable de plus de trois ans pour les projets associés au golf.

Recommandation #4

Établir à 20 ans une limite temporelle d'ajustement de l'indemnité définitive afin de prévoir les cas où un changement d'usage soit effectué par une municipalité ou tout autre palier supramunicipal qui aurait pour impact d'augmenter significativement la valeur du bien exproprié.

Par exemple, prenons le cas fictif d'un terrain de golf exproprié pour fins de conservation par une municipalité avec la vision d'en faire un parc. Quelques années plus tard à la suite d'une élection, un changement de gouvernance amène un changement de cap et la municipalité décide de modifier l'usage à des fins commerciales, industrielles ou résidentielles. Il est clair pour l'ACGQ que ce type d'intervention par la municipalité, qui est à la fois expropriant et décideur, changerait drastiquement la valeur marchande d'un terrain exproprié et causerait un préjudice important à l'exproprié.

Cette recommandation permettrait donc d'offrir une compensation si un usage différent de celui visé lors de l'expropriation venait à être modifié par l'expropriant.

Recommandation #5

À l'instar de l'Ordre des urbanistes du Québec, nous croyons qu'il faut maintenir, comme prévu dans le projet de loi, la valeur marchande comme la base du calcul de l'indemnité immobilière, ainsi que la seule prise en compte des usages actuellement permis par les outils d'urbanisme pour la détermination de l'utilisation la meilleure et la plus profitable, ainsi que les autres dispositions encadrant le calcul des différentes indemnités accessoires.

Recommandation #6

Créer un comité ad hoc constitué d'intervenants des différents milieux pour concevoir un guide québécois de bonnes pratiques à l'attention du public, des corps expropriants et des expropriés.

Recommandation # 7

Comme le recommande l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, au niveau des autorisations durant le droit de réserve, modifier l'article 152 afin de permettre à l'exproprié de demander à la Cour supérieure de procéder à une construction, à une amélioration ou une addition nécessaire à l'exploitation d'une entreprise ou à des activités, après le délai de six mois, dans les cas de force majeure.

Recommandation # 8

Article 170 — Prescription pour changement de zonage. Aviser directement les citoyens touchés par un changement afin de s'assurer qu'ils soient au courant des changements pouvant avoir un impact significatif sur la valeur de leur propriété.

ASSOCIATION DES CLUBS DE GOLF DU QUÉBEC

MARTIN DUCHARME
PRÉSIDENT

STÉPHANE DUBÉ
DIRECTEUR GÉNÉRAL

The logo for the Association des Clubs de Golf du Québec (ACGQ) features the letters 'ACGQ' in a bold, blue, sans-serif font. The letters are closely spaced, and the 'Q' has a small tail that extends downwards. A thin blue horizontal line is positioned directly beneath the letters.

Association des Clubs
de Golf du Québec

7665 boulevard Lacordaire 3e étage
Montréal, Québec, Canada
H1S 2A7

WWW.ACGQ.CA