

ISSN 2818-9892



---

# ASSEMBLÉE NATIONALE DU QUÉBEC

---

PREMIÈRE SESSION

QUARANTE-TROISIÈME LÉGISLATURE

## **Journal des débats**

**de la Commission permanente  
des transports et de l'environnement**

**Le mardi 19 septembre 2023 — Vol. 47 N° 16**

Consultations particulières sur le projet de loi n° 22 — Loi  
concernant l'expropriation (2)

**Présidente de l'Assemblée nationale :  
Mme Nathalie Roy**

---

**2023**

## Commission des transports et de l'environnement

Le mardi 19 septembre 2023 — Vol. 47 N° 16

### Table des matières

Auditions (suite)	1
Union des producteurs agricoles (UPA)	1
Ville de Québec	8
Mme Martine Burelle	16
Ordre des urbanistes du Québec (OUQ)	24
Société de transport de Montréal (STM)	32
Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ)	40
Ville de Laval	48
Trajectoire Québec	55

### Autres intervenants

M. François Jacques, vice-président

Mme Geneviève Guilbault

M. André Albert Morin

M. Etienne Grandmont

M. Yves Montigny

Mme Marie-Belle Gendron

Mme Agnès Grondin

Mme Désirée McGraw

M. Mathieu Lemay

- \* M. Martin Caron, UPA
- \* M. Charles-Félix Ross, idem
- \* Mme Diane Simard, idem
- \* Mme Marie-Pierre Boucher, ville de Québec
- \* M. Serge Giasson, idem
- \* M. Sylvain Gariépy, OUQ
- \* M. David Alfaro Clark, idem
- \* M. Éric Alan Caldwell, STM
- \* Mme Marie-Claude Léonard, idem
- \* Mme Maha Clour, idem
- \* M. Pierre Goudreau, OEAQ
- \* M. Stéphane Boyer, ville de Laval
- \* M. Alexandre Thériault-Marois, idem
- \* Mme Sarah V. Doyon, Trajectoire Québec
- \* M. François Pepin, idem
- \* M. Axel Fournier, idem
  
- \* Témoins interrogés par les membres de la commission

Le mardi 19 septembre 2023 — Vol. 47 N° 16

Consultations particulières sur le projet de loi n° 22 — Loi  
concernant l'expropriation (2)

*(Neuf heures quarante-sept minutes)*

**Le Président (M. Jacques) :** Bonjour à tous. Ayant constaté le quorum, je déclare la séance de la Commission des transports et de l'environnement ouverte.

La commission est réunie afin de procéder aux auditions et consultations particulières et publiques sur le projet de loi n° 22, Loi concernant l'expropriation.

M. le secrétaire, y a-t-il des remplacements?

**Le Secrétaire :** Oui, M. le Président. Mme Maccarone (Westmount—Saint-Louis) est remplacée par M. Beauchemin (Marguerite-Bourgeoys).

**Auditions (suite)**

**Le Président (M. Jacques) :** Merci, M. le Président. Nous entendrons ce matin les organismes suivants : l'Union des producteurs agricoles, la ville de Québec ainsi que Me Martine Brunelle.

Je souhaite la bienvenue aux représentants de l'UPA, M. Caron, M. Ross et Mme Simard. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé, après quoi nous procéderons à la période d'échange avec les membres de la commission. Je vous invite donc à vous présenter et à commencer votre exposé.

**Union des producteurs agricoles (UPA)**

**M. Caron (Martin) :** Merci. Merci bien, M. le Président. Mmes et MM. les députés, mon nom est Martin Caron, président général de l'UPA. Je suis producteur laitier, de céréales et de légumes de transformation à Louiseville, en Mauricie. Je suis accompagné de Charles-Félix Ross, qui est directeur général de l'UPA, et de Mme Diane Simard, qui est directrice des affaires juridiques.

Les audiences sur le PL n° 22 sont l'occasion pour l'UPA de faire entendre la voix des producteurs agricoles qui pourraient subir l'expropriation de leurs terres ou une partie de celles-ci. La protection du territoire agricole et l'importance d'une indemnité juste et raisonnable pour les producteurs agricoles qui se verraient expropriés sont au cœur de nos préoccupations. C'est pourquoi nous demandons que les expropriations en zone agricole demeurent l'exception lorsqu'elles sont absolument nécessaires, et les maximums fixés au projet de loi pour le calcul des indemnités ne doivent pas s'appliquer. En zone agricole, les tribunaux doivent conserver leur discrétion pour fixer les indemnités aux producteurs agricoles, comme c'est le cas actuellement.

Il importe de rééquilibrer le débat en faisant valoir que la situation de la majorité des expropriés est bien loin d'être celle des développeurs immobiliers. D'une part, l'expropriation des terres agricoles est une atteinte grave au patrimoine et à la souveraineté alimentaire du Québec. Nos terres agricoles, l'outil indispensable pour nos producteurs, sont une ressource précieuse et non renouvelable. Alors que la zone cultivable représente moins de 2 % du territoire québécois, il est essentiel de la conserver et de la protéger. Il est important que son atteinte soit minimisée afin de pérenniser la production agricole québécoise, qui est le garde-manger du Québec.

Rappelons que la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire, une politique agricole récente, indique clairement que l'implantation d'usages non agricoles en zone agricole nuit au maintien et au développement de l'agriculture et provoque des conflits d'usage et que l'éparpillement de notre empreinte sur le territoire entraîne des coûts importants, dont les pertes des terres agricoles. Rappelons également que la zone agricole est constamment grugée par l'étalement urbain, des projets d'infrastructures et de toutes sortes d'initiatives au niveau de la conservation.

• (9 h 50) •

Or, l'UPA déplore que le PL n° 22 prévoit que, pour l'exproprié, il n'est pas nécessaire d'avoir obtenu une autorisation requise pour la réalisation du projet. Ainsi, pour un projet autre qu'agricole situé en zone verte, il ne serait pas nécessaire que le corps expropriant obtienne une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec avant de procéder à l'expropriation. Dans ce contexte, force est de constater que l'article 5 du PL n° 22 ne concorde pas avec la volonté du gouvernement en matière d'aménagement du territoire. Avec l'article 5 tel que libellé, un corps expropriant peut procéder à une expropriation avant même de savoir si la CPTAQ autorisera le projet. Un producteur agricole se verrait donc exproprié pour un projet sans savoir si celui-ci sera autorisé ou non par la CPTAQ. Cette façon de faire est incohérente, et le projet de loi ne doit pas légiférer en ce sens. Au contraire, si le gouvernement a la volonté de mieux protéger le territoire agricole, comme il le prétend, la CPTAQ doit être consultée avant même l'avis d'expropriation.

Par conséquent, l'UPA demande que le PL n° 22 soit modifié afin d'exiger qu'en zone agricole... qu'un corps expropriant obtienne l'autorisation de la CPTAQ préalablement à l'introduction de procédures d'expropriation. Dans le même sens, l'UPA demande que, lorsqu'il y a abandon du projet qui a fait l'objet de l'expropriation, la terre

agricole expropriée soit rétrocédée au producteur dans l'année qui suit la date d'abandon du projet, et ce, au prix de l'indemnité d'expropriation qui avait été préalablement accordée, et que cette terre soit réincluse en zone agricole. D'autre part, lorsqu'une expropriation en zone agricole est absolument nécessaire, les tribunaux doivent conserver leur discrétion pour fixer l'indemnité, compte tenu des particularités du milieu agricole.

Les producteurs agricoles rassemblent généralement tout leur milieu de vie sur leur terre : leur résidence, leur entreprise, leur lieu de travail, leur gagne-pain, leur héritage et leurs souvenirs. Un producteur agricole qui se ferait exproprier de sa terre peut donc tout perdre. Au surplus, une terre agricole constitue une ressource limitée et non renouvelable. Dès lors, un producteur qui se fait exproprier et qui perd la terre ne pourra pas nécessairement retrouver l'équivalent qui lui permettrait de poursuivre ses activités comme il le faisait précédemment. En raison de cette situation unique, les producteurs agricoles qui se font exproprier doivent bénéficier d'un statut particulier.

Nous avons notamment pu constater des graves traumatismes qui ont découlé de conséquences d'expropriation de l'aéroport de Mirabel. Près de 50 ans plus tard, ces effets se font toujours sentir chez plusieurs familles. Il doit donc y avoir un régime particulier lorsque vient le temps de calculer les indemnités dues au producteur agricole victime d'expropriation.

Le PL n° 22 a notamment pour effet de restreindre, d'encadrer et de limiter les indemnités à allouer en ne laissant aucune marge de manoeuvre aux tribunaux pour accorder une indemnité en fonction des besoins propres à chaque exproprié. En d'autres termes, le PL n° 22 établit à l'avance les types et les valeurs de dommages qui peuvent découler d'une expropriation avec les montants maximums. Par exemple, lorsqu'un producteur doit être relocalisé, il établit une indemnité de réaménagement et ne pourrait dépasser de plus de 35 % le prix de la valeur marchande de la propriété expropriée. En milieu agricole, il pourrait fort bien arriver que cette somme ne suffise pas, compte tenu des difficultés de relocalisation et du prix des terres agricoles. Cette façon de procéder fait abstraction des particularités proprement à chaque expropriation et aura même pour effet d'appauvrir certains expropriés qui seront incapables de se replacer dans la même situation que ce qu'ils vivaient précédemment, avant leur expropriation.

Pour ces raisons, nous demandons que des montants maximums fixés dans le PL n° 22 pour le calcul des indemnités et des limites de temps ne s'appliquent pas pour les producteurs agricoles expropriés.

En conclusion, M. le Président, les producteurs agricoles qui seraient expropriés en vertu du PL n° 20 ne devraient pas être pénalisés pour un petit nombre de dossiers qui, bien que n'ayant fait la une des journaux, demeurent des cas isolés entre municipalités et promoteurs immobiliers, car ce n'est pas le cas pour la plupart des dossiers d'expropriation qui concernent M. et Mme Tout-le-monde. Bien peu ou même aucun d'entre eux ne vous diront s'être enrichis en raison de l'expropriation de leurs terres ou de leurs maisons. Bien au contraire, ils auraient de loin préféré conserver leur propriété.

Nous comprenons l'objectif, mais nous souhaitons nuancer les propositions du projet de loi pour veiller à ce que les indemnités versées aux producteurs agricoles soient justes et raisonnables. Il est important que le PL n° 22 reconnaisse la vulnérabilité des producteurs qui seront expropriés et qu'il leur accorde un statut particulier. Ils ne sont pas des développeurs. Les expropriations des terres agricoles doivent être évitées à tout prix et, si elles... inévitables, elles doivent être compensées de manière juste et équitable. Merci de votre attention.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci, M. Caron, pour votre exposé. J'invite maintenant Mme la ministre à débiter la période d'échange pour une période de 16 min 30 s.

**Mme Guilbault :** Oui, merci. Merci beaucoup, messieurs et madame, d'être ici avec nous aujourd'hui. Très intéressant. Vous êtes notre sixième groupe depuis le début des consultations particulières. Vous amenez un angle nouveau par rapport à ce qu'on a eu comme discussions jeudi dernier... c'est jeudi? Oui, jeudi dernier. Donc, merci beaucoup d'être présents avec nous.

J'ai certains de mes collègues aussi, je pense, qui vont vouloir intervenir, probablement, parce que vous êtes un groupe de grand intérêt, l'UPA, évidemment, pas seulement pour l'expropriation, mais de façon générale sur plusieurs projets de loi et dans plusieurs projets qu'on fait au gouvernement. Donc, je vais revenir sur certains petits points. Premièrement, puis je vous disais, on a eu notamment la CMM qui est venue jeudi dernier... et eux nous faisaient valoir que... entre autres choses, disaient que : «Les municipalités devraient pouvoir exproprier les propriétaires ayant une terre agricole non cultivée après trois ans pour les louer ou les vendre à des producteurs agricoles.» Qu'est-ce que vous... Puis, tu sais, ils l'amenaient dans une optique très respectueuse, et tout ça, là, donc... mais ça faisait partie des idées qui avaient été mises sur la table.

Et aussi vous... puis je fais le lien avec un autre élément de votre mémoire, je ne l'ai pas sous les yeux, le mémoire, mais j'ai vos recommandations, mais vous donniez l'exemple, il me semble, de la bleuetière, donc le fait qu'on vienne encadrer l'usage, l'UMPP, sur un trois ans, alors que vous conviendrez avec nous qu'actuellement il n'y a comme pas de durée finie à tout ce qu'on peut projeter ou imaginer, ce qui peut faire monter les coûts d'expropriation d'une manière assez vertigineuse puis assez, quant à moi, déraisonnable. C'est une des raisons pour laquelle on vient encadrer la chose dans le projet de loi.

Bien, dans cet exemple-là, il m'apparaît, sous réserve... évidemment, ce n'est pas moi qui vais faire ces évaluations-là le moment venu, mais qu'il y a moyen de démontrer que cet usage-là peut se faire dans les trois ans, même si, des fois, peut-être, la pousse du bleuet peut prendre trois ans, mais ce projet-là peut quand même se concrétiser dans l'intervalle de trois ans, donc devenir l'usage le plus probable.

Alors, en mettant tout ça ensemble, là... puis je ne sais pas si c'est vous, M. Caron, qui allez intervenir ou vos collègues, mais si vous pouviez nous alimenter davantage sur cet aspect-là, du trois ans...

**M. Caron (Martin) :** Oui. Bien, merci, Mme la ministre, pour les questions. Je vais y aller à tour de rôle. La première question, face à la suggestion de la CMM, entre autres, je vous dirais, oui, on peut regarder ça, mais il y a quand même d'autres options qui sont là. Puis votre collègue M. le ministre André Lamontagne, qui est en consultations par rapport au territoire agricole puis les activités agricoles, je pense qu'il y a une ouverture qui est là pour se mettre à jour, entre autres, sur l'utilisation des terres agricoles.

Dans des pays en Europe, entre autres, puis dont en France, puis je pourrais en nommer d'autres, il y a une obligation de cultiver les terres, et c'est vraiment du côté du gouvernement. Ça fait que moi, je me dis : La première option qu'on a, je pense... Oui, le PL n° 22 pourrait être là, mais encore il faudrait avoir, au niveau de cette consultation-là, sur la Loi de la protection du territoire et des activités agricoles, avoir ce moyen-là, comme d'autres pays ont fait et ont mis en place, puis même d'autres provinces canadiennes.

À votre deuxième question, les bleuets est un exemple, mais je pourrais rajouter d'autres exemples, puis je sais que vous êtes quand même près au niveau de l'agriculture puis de l'agroalimentaire. Si je prends les producteurs de pommes, on est dans le temps des pommes présentement, quelqu'un qui investit dans un verger, qui vient de planter des pommiers, ça prend cinq ans avant de récolter des pommes. Ça fait que c'est pour ça qu'on se disait, bien, d'avoir vraiment une particularité au niveau agricole. C'est qu'on a des investissements qu'on fait, comme les bleuets, qui peut prendre trois ans, comme d'autres, et il faut être capable d'avoir cette évaluation, parce que c'est beaucoup d'investissements en partant au niveau agricole, puis qu'on arrive un petit peu plus tard pour le résultat, là. Ça fait que les gens vont dire : Bien, tu n'as pas de revenu. Oui, mais j'ai investi beaucoup. Et on sait que la valeur des actifs agricoles est beaucoup plus élevée que les autres secteurs pour avoir 1 \$ de recettes monétaires.

Je ne le sais pas, Charles, si tu veux rajouter...

• (10 heures) •

**M. Ross (Charles-Félix) :** Bien, en fait, sur la proposition, la suggestion de la CMM, c'est une bonne proposition, surtout dans les milieux urbains ou périurbains. C'est extrêmement difficile pour les producteurs agricoles qui oeuvrent dans ces milieux-là de trouver des terres agricoles. Donc, s'il y a des terres en friche après un certain temps, si les municipalités ou la CMM pouvaient avoir le pouvoir d'expropriation et de redonner, ou de retourner, ou de réoffrir ces terres-là à des agriculteurs, on trouve que c'est une bonne suggestion. Il faut que ce soit fait... il faut que ce soit encadré, il faut que ce soit offert, là, selon les bonnes règles et à des prix qui seraient corrects, mais l'idée de ne pas laisser dormir ces terres-là dans des milieux où il y a beaucoup de compétition pour les terres, ce serait une excellente idée.

**Mme Guilbault :** Oui, puis, je ne sais pas, madame, vouliez-vous ajouter quelque chose? Non? Non, parfait. Oui, bien, parfait. Puis peut-être que je ferais le lien avec ça, avec un autre élément sur les indemnités spécifiques aux producteurs agricoles. Vous proposez qu'il y ait des indemnités spécifiques, on peut penser, plus élevées, peut-être, par rapport à ce qui serait offert dans des expropriations en dehors des terres agricoles. Évidemment que, si on amenait un régime spécifique pour les producteurs agricoles, on pourrait s'attendre à ce qu'il puisse avoir d'autres demandes de la part d'autres groupes ou d'autres formes de spécificité dans les indemnités. Comment est-ce que vous voyez ça?

Évidemment, l'objectif, de manière générale, c'est de faire baisser les coûts d'expropriation, ça, je pense qu'on l'aura tous compris, parce qu'actuellement c'est démesuré, puis là ça dépasse les terres agricoles, là. De façon générale, il y a des expropriations qui se font à des coûts démesurés. La CMM, qui était ici la semaine dernière, je vous le disais, nous évaluait qu'en ce moment dans une série de projets d'expropriation en suspens eux évaluent les coûts qu'ils devraient défrayer à 68,4 millions, et l'évaluation qu'en font les propriétaires est à 500 quelques millions, 508 millions. C'est les chiffres qu'ils nous donnaient pour illustrer à quel point on est dans des univers parallèles plus ou moins compatibles actuellement, puis évidemment tout ça, ça se répercute dans les poches des contribuables.

Donc, comment, vous, est-ce que vous voyez la conciliation entre le fait d'avoir une sensibilité particulière en matière d'indemnités, de hauteur des indemnités pour les producteurs agricoles versus... l'objectif général d'avoir quelque chose de relativement standardisé à la baisse pour, justement, le respect des contribuables? Comment vous voyez cet équilibre-là?

**M. Caron (Martin) :** Merci pour la question. Puis un des exemples qu'on a donné dans notre mémoire, entre autres, c'est par rapport à un achat de terres qui s'est fait, puis à Donnacona, c'est que cette valeur-là a été évaluée à 44 % et non à 35 % de maximum. Ça fait que, donc, on a des cas comme ça. D'entrée de jeu, Mme la ministre, c'est que les terres agricoles, c'est le premier outil qu'on a pour faire de l'agriculture, c'est notre gagne-pain. Nous, on habite le territoire, on est là, puis c'est sûr qu'on est visés. Vous l'avez mentionné au tout début, tu sais, sur bien des projets de loi, on est ciblés parce qu'on habite le territoire puis on est partout au niveau du Québec. Ça fait que, juste ça pour nous, c'est demander cette exemption-là.

Comparativement à des maisons, où est-ce que tu peux te faire relocaliser, bien, moi, les investissements que j'ai sur mes infrastructures, juste au niveau de la gestion de l'eau, sur des puits que je peux avoir, sur des réserves ou des bassins d'eau que je peux avoir, si je suis déménagé, juste demander des permis pour être capable d'utiliser, bien, ça va me coûter des milliers, des milliers de dollars. Ça fait que c'est pour ça qu'on ne peut pas être dans un cadre, tu sais, tout dépendant de la structure de la ferme, mais, si c'est une production maraîchère, ça risque d'avoir des évaluations ailleurs pour être relocalisé en eau. Et c'est pour ça qu'on dit qu'il faut prendre ça en considération, là. Puis c'est dans différentes productions, que ce soit dans le lait, dans... au niveau maraîcher, et ainsi de suite, là.

**M. Ross (Charles-Félix) :** Oui, moi, ce que je peux ajouter, c'est que ça, c'est vraiment l'élément où... Nous, on trouve que l'objectif de limiter, là, les frais reliés à l'expropriation, l'objectif est légitime en soi, là, puis...

mais, pour le secteur agricole, les maximums qui sont introduits dans la loi, là, principalement le maximum de 35 % de la valeur marchande, ça va être vraiment préjudiciable, là, pour les producteurs agricoles dans l'avenir, puis ça va... ça peut même créer des cicatrices pour des... qui vont perdurer dans le temps, comme le dossier de Mirabel.

Juste pour vous dire, un des corps expropriants les plus... beaucoup plus actifs, là, sur le territoire québécois, là, au-delà des municipalités, c'est Hydro-Québec pour passer des lignes de transport. Puis on a une entente-cadre, Hydro... L'UPA, depuis des dizaines d'années, on a signé une entente avec Hydro-Québec. Et c'est prévu, lorsqu'ils passent une ligne qui... on ne veut pas aller en expropriation, donc c'est... Dans ces ententes-là, le mode d'indemnisation est prévu, et on parle déjà de deux... presque 2,5 fois la valeur marchande des terres agricoles. Donc, on a une entente-cadre avec Énergir, ce n'est pas une organisation publique, un organisme public, mais eux, ils vont compenser pour la perte de terrains agricoles ou de terres agricoles, ils vont compenser 2,5 fois la valeur marchande. Et c'est équitable, ils ont convenu de ces montants-là avec L'Union des producteurs agricoles. Puis, dans les deux cas, autant Énergir qu'Hydro-Québec, c'est très rare que des gens vont utiliser l'expropriation, les gens réussissent à s'entendre avant parce que les indemnités sont équitables.

Donc, nous, ce qu'on croit, en plafonnant la valeur de l'indemnisation à plus 35 %, ça va être vraiment inéquitable pour les producteurs, les propriétaires de terres agricoles, et on va se retrouver constamment, là, devant les tribunaux. Ce ne sera pas vraiment très agréable au niveau de la paix sociale. Donc, il y a vraiment un problème de ce côté-là, la façon que le régime indemnitaire est fait, là, on peut parler du 35 %, mais des autres éléments également. En tout cas, en ce qui concerne le secteur agricole, c'est vraiment préjudiciable, puis ça va créer des blessures, puis ça ne facilitera pas l'entente de gré à gré entre les corps expropriants et les propriétaires agricoles. Donc, nous, on trouve que ça devrait être corrigé dans le projet de loi.

Puis on ne demande pas une... Ce qu'on dit, nous, c'est, s'il y a une expropriation, sur la procédure d'expropriation, on veut laisser au Tribunal administratif le choix de rendre la décision en fonction, un peu comme c'est présentement, en fonction, là, de ce qui est le mieux pour... pour les deux parties, donc. Et c'est différent d'un... Puis Martin l'a dit dans sa présentation, là, les producteurs agricoles ne sont pas des spéculateurs fonciers, ils pratiquent une activité, ils ont une entreprise, ils sont sur le territoire puis... Donc, on ne demande pas un régime particulier, là, mais, de la façon que le projet de loi est écrit, ça va être préjudiciable pour le secteur agricole.

**Mme Guilbault :** Merci beaucoup. Je serais curieuse, puis je ne sais pas si vous avez l'information, mais, dans l'ensemble des transactions ou des acquisitions qui se font de terres agricoles, dans... bon an, mal an pour divers projets, avez-vous une idée de la proportion qui se fait par... de gré à gré versus expropriation ou ce n'est pas nécessairement une donnée que vous avez pour vos membres?

**M. Ross (Charles-Félix) :** ...Diane? Je n'ai pas le...

**Mme Simard (Diane) :** Bien, c'est sûr que les transactions de gré à gré, on n'a pas de statistiques parce qu'on n'est pas nécessairement informés, les producteurs agricoles ne nous le disent pas nécessairement lorsqu'ils concluent une entente. Mais on peut penser, d'après les informations qu'on a, qu'il y a plus d'ententes de gré à gré que d'avis d'expropriation. C'est pour ça que, dans notre mémoire, ce qu'on dit, c'est... On est bien loin, là, dans le contexte qui est décrié par les municipalités lorsqu'elles exproprient des spéculateurs immobiliers pour des boisés, pour protéger des boisés, parce que, dans la très grande majorité des cas, les producteurs agricoles, il va y avoir une entente par rapport aux indemnités. Mais il y a des cas vraiment précis où on ne peut pas délimiter à l'avance quels vont être les montants maximums. Il faut laisser aux tribunaux la discrétion de fixer ces montants-là, parce qu'il y a trop d'éléments particuliers.

Puis, si vous regardez dans notre mémoire, on a donné des exemples de jurisprudence. Entre autres, si vous regardez à la page 15, pour la valeur de substitution, si vous regardez au quatrième paragraphe, on vous donne un exemple, c'est l'affaire de Ville de Donnacona contre Jean-Pierre Piché. Donc, dans ce dossier-là, les experts au dossier avaient établi que le prix le plus probable que devait payer un producteur agricole exproprié pour un nouveau terrain était 44 % plus élevé que la valeur de la terre expropriée. De l'aveu même de la partie expropriante, sans l'excédent de... 44 %, la partie expropriée ne pouvait se réinstaller. Donc, le 35 % dans la loi, il ne peut pas fonctionner avec des cas particuliers comme celui-là.

• (10 h 10) •

Puis je vous réfère également à la page 16, là, du mémoire, où on cite un autre cas. Je vous réfère au deuxième paragraphe, où on indique, à la page 16 : «Il indique que certaines situations particulières exigent une indemnité pour pertes de récoltes d'un producteur agricole qui va bien au-delà de 10 ans.» Ça, c'est le maximum de 10 ans qui est inscrit maintenant dans le PL n° 22. Et on cite l'affaire Champlain contre Scheiben où on dit : «Le tribunal a accordé une indemnité pour la perte à perpétuité de la valeur nette des récoltes puisque les récoltes perdues en raison de l'expropriation devaient être remplacées pour éviter une désuétude à l'ensemble des éléments de la ferme, notamment la machinerie et l'équipement.» Donc, il y a vraiment des éléments particuliers, là, en milieu agricole dont les tribunaux doivent tenir compte.

Aussi, dans le même ordre d'idées, si vous regardez l'indemnité pour perte de valeur de convenance, qui va maintenant être limitée à 20 000 \$ dans le PL n° 22, si vous regardez le dernier paragraphe, toujours de la page 16, on indique... Procureur général contre ministère des Transports, contre Roger Déry, le tribunal a accordé une indemnité pour perte de valeur de convenance de 25 000 \$ en raison du rapprochement d'une route de la résidence de producteur agricole. Et, au même titre, dans l'affaire Municipalité contre... Municipalité Saint-Paul-de-Montminy contre Sylvie Lavoie,

le tribunal avait accordé une indemnité pour perte de valeur de convenance de 25 000 \$ à un producteur en raison de la présence d'étangs d'épuration ajoutés sur sa propriété.

Donc, ce ne sont que quelques exemples qui sont très parlants pour vous indiquer que les maximums qui sont actuellement dans le projet de loi, ils ne peuvent pas être fonctionnels pour le milieu agricole. Puis ce n'est pas une question d'abus, là, de la part des producteurs agricoles, parce que, comme on vous l'a mentionné, dans la plupart des cas, il y a des ententes, on accepte les indemnités, mais il y a des cas particuliers, là, qui doivent être reconnus, puis je pense qu'il ne faut pas mettre tout le monde dans le même panier lorsqu'il s'agit d'un problème qui était plus spécifique avec les spéculateurs immobiliers. Puis c'est peut-être pour les spéculateurs immobiliers qu'il faudrait faire des dispositions spéciales dans la loi. Peut-être qu'il devrait y avoir un régime plus spécifique pour les spéculateurs immobiliers. C'est peut-être eux qui devraient être visés plus spécifiquement avec des dispositions spécifiques pour empêcher les cas où il y a eu des indemnités mirobolantes qui ont dû être données, là, par les municipalités.

**Mme Guilbault :** Bien là, je pense qu'il doit rester quoi, 19 secondes? Bon, il me reste 20 secondes, ça fait que ça ne sert à rien de poser une question, parce qu'il n'y aura rien d'intelligent qui va ressortir de ça. Ça fait que je pense que je vais juste les utiliser pour vous... pour vous remercier. J'aurais eu une autre question, mais, de toute façon, votre mémoire est très bien fait. Alors, grand merci à vous trois.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci, Mme la ministre. Je cède maintenant la parole au député... au porte-parole de l'opposition officielle, M. le député de l'Acadie.

**M. Morin :** Merci, merci, M. le Président. Alors, bonjour, bonjour à vous trois. Merci d'abord pour la production de votre mémoire et pour votre témoignage ce matin devant la commission. Je vous ai bien entendu. J'ai lu votre mémoire avec attention. Êtes-vous d'accord avec moi pour souligner qu'un des éléments du projet de loi qui, pour vous, soulève des inquiétudes, c'est la question des indemnités en général?

**M. Caron (Martin) :** Bien, merci pour la question, M. le député. Bien, moi, je vous dirais qu'il y a deux éléments. Le premier élément, comme on l'a mentionné, c'est au niveau qu'on passe à côté... La CPTAQ a, entre autres, demandé les autorisations avant, ça, c'est un des aspects. Et, ensuite de ça, c'est par rapport aux plafonds qui sont là, d'indemnisation. Comme Mme Simard et M. Ross ont mentionné, il y a quand même quelques éléments, puis on a amené des faits concrets pour dire qu'est-ce qui se passe sur le terrain. Puis je ramène... tu sais, c'est nos outils de travail. On n'a pas une idée d'être spéculateur avec ça. Ça fait que, quand que ça arrive, il faut vraiment être indemnisé. Puis de transférer ou de relocaliser des entreprises agricoles, ça occasionne des coûts, des demandes de permis, et c'est beaucoup de choses, là, qu'on ne veut pas vivre en partant, là, je tiens à le signaler. Mais je dirais que c'est ces deux éléments-là principaux, là, qui nous amènent à faire des recommandations.

**M. Morin :** Je vous remercie. Pour les autorisations de la commission, on pourra en reparler, j'ai aussi des questions pour vous... pour vous là-dessus. Mais je note que, dans le projet de loi, notamment à l'article 94, lorsqu'on parle ou qu'on réfère à des indemnités, le législateur, dans son projet de loi, identifie déjà certains types d'activités particulières. Donc, on parle d'une entreprise agricole, commerciale ou industrielle. Je vous souligne ça parce que, tout à l'heure, Mme la ministre disait : Bien, écoutez, si on crée une catégorie particulière pour les agriculteurs, peut-être qu'il y a d'autres groupes ou organismes qui vont faire des demandes. Mais il semble déjà... le législateur semble déjà prévoir, dans son projet de loi, certaines catégories, puis l'entreprise agricole en est une.

Donc, vous, de votre côté, pour nous éclairer, et on avait commencé à discuter de ça, en général, avez-vous des statistiques? Avez-vous des barèmes où vous pouvez dire, de façon globale, par exemple, au législateur : Quand il y a une expropriation en territoire agricole, habituellement, les indemnités se chiffrent autour de tel ou tel montant ou c'est entre une fourchette de tel ou tel montant? Simplement pour déterminer... Parce qu'évidemment on conçoit que l'expropriation, ce n'est pas une forme d'enrichissement, mais on ne veut pas non plus que l'exproprié soit désavantagé.

Donc, avez-vous ces statistiques-là qui pourraient nous éclairer, quand on parle d'indemnités, et qu'on pourrait parler de différents barèmes avec des fourchettes, plutôt qu'un montant fixe?

**M. Caron (Martin) :** Oui. Bien, je vais commencer puis je vais laisser à Charles-Félix ou à Diane, peut-être, de renchérir. Mais on vous a amené quand même des exemples concrets dans notre mémoire, puis l'exemple au niveau de la valeur des terres... parce que, de la façon que c'est procédé dans le projet de loi, aussitôt qu'il y a l'avis d'expropriation, ça commence là, et, si c'est fait un an plus tard, bien, il y a eu des augmentations de terres. Puis, dans l'exemple qu'on vous a donné, bien, il y avait un manque à gagner parce qu'il y avait eu une augmentation de 17 % de cette valeur des terres là, mais on a été payé un an avant, qui n'était pas à 17 %. Ça fait qu'il y a déjà des choses comme ça, des paramètres.

Puis M. Ross, tantôt, l'a mentionné, avec Hydro-Québec puis d'autres, on a déjà des balises où est-ce qu'on va actualiser ces montants-là en même temps. Ça fait qu'il y a déjà des outils qu'Hydro-Québec... ou d'autres ententes-cadres qu'on a qui sont déjà quand même balisées, puis avec des ententes, puis que c'est révisé assez régulièrement par rapport à cette actualisation-là, que ce soit le prix des terres, que ce soit aussi au niveau des permis.

Je vous l'ai mentionné tantôt, là, un producteur maraîcher qui demande un permis au niveau de la gestion de l'eau pour l'irrigation de ses champs, là, ce n'est pas évident astheure, là, avec le resserrement au niveau des normes. Ça fait que ça demande des investissements d'études hydrogéologiques qu'il faut que les producteurs fassent. Là, on

parle de 25 000 \$, 30 000 \$, 40 000 \$. Juste faire ça, et tu n'es même pas sûr d'avoir l'autorisation d'utiliser l'eau. Ça fait que, vous comprenez, c'est pour ça que, quand on met des cadres puis des balises, déjà là, nous, ça nous inquiète énormément, parce que, dans la vraie vie, tu sais, là, il y a ces aspects-là. Je ne sais pas si, Charles ou Diane, vous aviez des choses que vous voulez rajouter comme exemples, là.

**M. Ross (Charles-Félix) :** Bien, en fait, moi, c'est... à votre question, c'est par rapport à... Exemple, Hydro-Québec, là, c'est une entente. Je pense que, dans les dernières années, on n'a pas vraiment de chiffre, là, mais c'est vraiment... on a souvent à travailler avec eux sur différents projets. Même chose pour Énergir, lorsqu'ils passent sur une terre agricole, ils ont à mobiliser du terrain, c'est 2,5 fois la valeur marchande de la terre. Donc, c'est déjà des ententes qu'on a qui... c'est des ententes qu'on a signées il y a plusieurs années avec ces organisations-là, on les actualise, là, périodiquement. Mais on est bien au-delà du 35 %, là, donc, puis ça fonctionne, ça marche bien.

C'est très, très rare qu'Hydro-Québec va procéder, là, par une expropriation d'un terrain agricole. Hydro s'assoit avec l'UPA régionale, on s'entend sur un tracé de moindre impact, puis ces ententes-là s'appliquent bien. Donc, ça, on peut remettre ça, on peut redéployer ça au niveau municipal. Si on... au niveau des indemnités à être versées aux producteurs agricoles, ça va créer des conflits, ça va se retrouver devant le Tribunal administratif.

Dans le projet de loi aussi, on... le projet de loi ne prévoit pas qu'on défraie les frais d'avocat des expropriés. Bon, donc ça, souvent, les villes ont pas mal plus de moyens ou les corps expropriants au Québec ont beaucoup plus de moyens que les simples... le citoyen. Encore là, je reviens un peu à ce que Me Simard disait, c'est sûr que le spéculateur foncier, le gros promoteur immobilier, peut-être que lui, il a les moyens, mais le simple citoyen ou le producteur agricole n'a pas nécessairement les moyens, là, de se battre juridiquement contre les villes, ou Hydro-Québec, ou les autres corps expropriants, là, du gouvernement du Québec, là.

**M. Morin :** Votre entente avec Hydro-Québec, elle est en vigueur, elle est valide pour combien de temps encore?  
• (10 h 20) •

**M. Ross (Charles-Félix) :** Ah! c'est... je pense, c'est à chaque cinq ans, puis on renouvelle l'entente, mais ça fait, je pense, au-dessus de 25 ans qu'on a des ententes avec Hydro-Québec.

**M. Morin :** Et donc vous avez les ententes, en fait, entre les agriculteurs, Hydro-Québec, donc, de gré à gré. Je comprends que vous n'avez pas de statistiques là-dessus. Est-ce que vous craignez que ce projet de loi, s'il devient loi tel qu'il est, va mettre en péril votre entente avec Hydro-Québec et va diminuer le nombre d'expropriations... bien, pas d'expropriations, mais le nombre d'ententes de gré à gré?

**M. Ross (Charles-Félix) :** Ça ne mettra pas en péril, mais, dans les prochaines négociations, on va avoir plus de difficultés à aller chercher ou à faire des gains en fonction de l'augmentation du prix des terres parce qu'on va avoir... on va venir, à travers le projet de loi, baisser l'indemnité potentielle suite à un recours x, y, z. Donc, c'est sûr que ça va rendre plus difficile cette négociation-là ou cette actualisation de ces ententes-là dans l'avenir.

**M. Morin :** Puis, Me Simard, est-ce que vous craignez qu'avec le projet de loi actuel on va assister à une plus grande judiciarisation des litiges en matière d'expropriation?

**Mme Simard (Diane) :** Bien, moi, je vous dirais que c'est... le plus grand risque, c'est que les producteurs agricoles soient pénalisés puis finalement que l'indemnité qu'ils vont recevoir, ce ne sera pas une indemnité juste et équitable en fonction, là, des maximums, des montants maximums qui sont prévus à la loi. C'est ça, le risque, en fait. Parce que, comme disait M. Ross tantôt, les producteurs agricoles n'ont pas les mêmes moyens financiers que les municipalités ou encore les spéculateurs immobiliers pour se payer des avocats qui vont contester, jusqu'à la fin des temps, les indemnités qui vont être proposées. Donc, le risque, c'est beaucoup plus qu'on se retrouve 50 ans en arrière avec des indemnités qui ne seront pas... qui ne suffiront pas à remettre le producteur dans le même état dans lequel il était. Parce que c'est ça, le but, on ne veut pas... Ce n'est pas une question d'avoir des indemnités qui enrichissent, mais on ne veut pas d'indemnités qui appauvrissent. On veut des indemnités qui soient justes et équitables.

Puis, dans les cas d'expropriation, il y a tellement de particularités d'une expropriation à l'autre que ce n'est pas une bonne idée de mettre des maximums. C'est ça qui est dangereux, parce qu'il faut laisser aux tribunaux une marge de discrétion pour tenir compte de certains facteurs qui sont particuliers. Puis on a donné des exemples, là, tout à l'heure, d'indemnités où il faut que l'indemnité soit juste et raisonnable. Ça ne pourra pas se faire dans le cadre des maximums qui sont prévus à la loi, mais, encore là, comme on disait, la majorité des expropriations, peut-être que oui, ça va être suffisant, mais le 10 %, le 20 % des producteurs qui vont être très pénalisés, c'est ça qu'on veut éviter.

**M. Morin :** Je comprends. Maintenant, corrigez-moi si je fais erreur, mais, avec le régime juridique actuel, quand il y a une contestation, les frais juridiques peuvent être remboursés. Ça peut faire partie d'une indemnité, parce que, là, le projet de loi l'exclut complètement.

**Mme Simard (Diane) :** Non. Actuellement, ce qui est couvert dans... au niveau du Québec, ce sont les frais d'expert, mais pas les honoraires des avocats. C'est pour ça que, dans le mémoire, bien, on demande que, dorénavant, les honoraires d'avocat soient couverts, disons, soient payés par la partie expropriante, comme c'est le cas d'ailleurs dans la très grande majorité des provinces canadiennes, les frais d'avocat sont remboursés aux expropriés.

**M. Morin** : Très bien. Brièvement, en terminant, vous y avez fait référence dans votre mémoire, le projet de loi, à l'article 5, souligne qu'«il n'est pas nécessaire d'avoir obtenu les autorisations requises pour la réalisation du projet». Donc, un expropriant pourrait débiter et fonctionner malgré, par exemple, un litige, une recommandation de la commission de la protection des terres agricoles. Je me trompe?

**M. Ross (Charles-Félix)** : En fait... Oui, vas-y, Martin.

**M. Caron (Martin)** : Je vais dire... C'est ça, c'est que... de la façon que le projet de loi est écrit, c'est qu'on va par-dessus ça. On envoie... on envoie l'avis d'expropriation puis on n'a aucune consultation par rapport... au niveau du territoire agricole. Puis, à quelque part, c'est un non-sens, parce qu'on met en place présentement la PNAAT, politique nationale d'aménagement de l'architecture du territoire. On a la LAU qui est cohérente par rapport à mieux protéger le territoire agricole. On a une consultation là-dessus. Ça fait que je me dis, le garde-manger des Québécois et Québécoises, c'est moins de 2 %. Ça fait qu'il faut tout faire. Ça fait que je ne me verrais pas de donner un pouvoir puis de dire : Non, non, regarde, on exproprie puis on passe à côté puis qu'on ne regarde pas, peut être, des endroits de moindre impact, entre autres, qu'on pourrait utiliser pour faire ces expropriations-là. Ça fait que, pour moi, c'est un non-sens.

**M. Morin** : Je comprends que la commission, la commission pourrait refuser, effectivement.

**M. Caron (Martin)** : Bien, elle pourrait refuser, puis, en même temps, dans tous les critères qu'ils ont, tu sais, il y a une référence à faire de ce côté-là. Puis je pense qu'il faut être capable de s'en servir.

**Le Président (M. Jacques)** : Merci. C'est ce qui termine la période d'échange avec M. le député de l'Acadie. Je cède maintenant la parole au porte-parole du deuxième groupe d'opposition, M. le député de Taschereau, pour une période de 4 min 8 s.

**M. Grandmont** : Merci, M. le Président. Mme Simard, M. Caron, M. Ross, merci pour votre intervention. Merci de nous rappeler combien c'est important de protéger notre territoire agricole. On l'a bien vu pendant la pandémie, c'est des mots qu'on entend souvent, là, mais je veux dire, la souveraineté alimentaire au Québec, c'est quelque chose d'extrêmement important.

Je voulais vous poser aussi la question sur... concernant la CMM, mais vous y avez... Mme la ministre l'a déjà posée, puis vous y avez répondu. Et je m'intéresse aussi, évidemment, là, à... les autorisations de la CPTAQ qui sont parfois données après, finalement, l'envoi d'un avis d'expropriation, donc, ça, on n'aura pas besoin de le recouvrir.

Moi, j'aimerais revenir sur quelque chose d'important que vous avez dit... je pense que c'est Mme Simard qui l'a mentionné, qui disait : La loi doit d'abord et avant tout viser les spéculateurs. La spéculation, c'est ça qu'on veut empêcher, puis c'est ce que j'ai compris aussi, là, des propos de Mme la ministre. On veut que les projets ne coûtent pas cher. Puis il y a un principe de base dans les indemnisations, on ne veut aucun appauvrissement puis aucun enrichissement, mais, en quelque part, on veut le prix juste. Puis il y avait une... il y avait un... Vous avez proposé une espèce de changement d'approche, en fait, vous avez dit : On ne veut pas un régime particulier, ce qu'on veut, c'est que le régime... tu sais, que, finalement, on s'attaque réellement à la spéculation.

Puis je pense que... Puis je veux vous entendre là-dessus, je sors un petit peu, là, du cadre, vraiment, des articles puis du mémoire que vous proposez, dans lequel vous proposez des amendements, tu sais, il y a une fausse perception, je pense, par rapport au monde agricole. Dans le monde agricole, les propriétaires ont de nombreux actifs, ça a l'air bien, bien, bien impressionnant vu de l'extérieur. Mais on sait que les agriculteurs, les agricultrices, au Québec, ne sont pas particulièrement riches. J'aimerais que vous nous parliez un peu de c'est quoi, la réalité de la vie d'agriculteur d'un point de vue financier, ce que ça représente, juste pour qu'on enlève peut-être cette espèce de perception qu'on fait beaucoup d'argent, là, malgré le fait que c'est très impressionnant, ce que vous avez comme outillage, ce que vous avez comme propriété. J'aimerais vous entendre là-dessus.

**M. Caron (Martin)** : Oui. Bien, je vais commencer, peut-être, sur votre dernière question. Juste vous mentionner qu'au niveau des actifs, présentement, agricoles, si on recule de voilà 10 ans, pour faire de l'agriculture, on devrait investir 5 \$ pour 1 \$ de recettes monétaires agricoles, 10 ans plus tard, on est rendu à un investissement de 8 \$. Ça fait que vous comprenez que l'endettement est là au niveau des actifs, que ce soit la terre, que ce soit au niveau des machineries.

On nous demande aussi de vivre avec les changements climatiques, comme on a vu, la nouvelle technologie. Beaucoup d'investissements ont été à faire sur nos entreprises agricoles, donc ça crée un endettement de ce côté-là. Et naturellement, bien, les marges de profit ont vraiment diminué sur les cinq dernières années. Ça fait qu'il reste que, présentement, tu sais, il y a... Les soldes résiduels, dans bien des entreprises, ne sont pas là. Ça fait que, donc, pour réinvestir, il faut toujours emprunter. Et on a pensé à nos jeunes, nos jeunes qui... que ce soient les fermes de proximité, production bio, etc., sur tout l'ensemble, c'est beaucoup d'investissement.

Puis, dans les autres secteurs, bien, tu sais, on peut penser au niveau du commerce ou du détail, tu sais, on va parler de 2 \$ d'investissement, peut-être 3 \$ pour 1 \$ de revenu, mais, côté agricole, quand c'est rendu à 8 \$... Et on a besoin de ces équipements-là pour faire ces travaux-là sur cette nouvelle technologie là. Ça fait que, donc, ça amène cet aspect-là. En même temps, on nous demande de protéger le territoire, la... la biodiversité, entre autres, ça fait

qu'encore là c'est des investissements, malgré qu'on a quelques programmes qui nous aident, mais on est loin de défrayer tous ces coûts-là. Ça fait que c'est pour ça, vous comprenez, en tant que producteurs, de se faire exproprier, bien souvent, c'est des générations, des générations qui ont existé là.

Moi, je me souviens de mon grand-père, là, qui marchait la terre chez nous, que je cultive, là, c'est quand même quelque chose, là, qu'il n'y a pas de prix. Même si j'ai une belle... une grande valeur sur mon entreprise, ce n'est pas ça qui fait les paiements. Les paiements, c'est quand j'arrive pour vendre mes produits, entre autres.

Je vais laisser Charles ou Diane parler peut-être un petit peu plus de l'autre aspect, là.

**Le Président (M. Jacques) :** M. Caron... M. Caron et vous trois, ça termine les échanges avec les gens de la commission. Donc, je vous remercie de votre participation à la commission.

Et nous allons suspendre quelques instants pour accueillir le prochain groupe.

*(Suspension de la séance à 10 h 30)*

*(Reprise à 10 h 34)*

**Le Président (M. Jacques) :** Je souhaite maintenant la bienvenue aux représentants de la ville de Québec. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé, après quoi nous procéderons à la période d'échange avec les membres de la commission. Je vous invite donc à vous présenter et à commencer votre exposé.

### Ville de Québec

**Mme Boucher (Marie-Pierre) :** M. le Président, Mme la ministre, membres de la commission, mon nom est Marie-Pierre Boucher. Je suis conseillère municipale à la ville de Québec pour le district Louis-XIV, membre du comité exécutif, responsable, notamment, de l'aménagement du territoire, de l'habitation, de l'itinérance, développement social, et trois petits points.

La ville de Québec remercie la Commission des transports et de l'environnement de cette opportunité de présenter ses commentaires relativement au projet de loi n° 22, Loi concernant l'expropriation. J'ai le plaisir aujourd'hui d'être accompagnée de Me Serge Giasson, à ma droite, directeur du Service des affaires juridiques, et de M. François Trudel, à ma gauche, directeur des Services de la planification, de l'aménagement et de l'environnement.

Depuis de nombreuses années, la ville de Québec souhaite une réforme sur la loi... de la Loi sur l'expropriation afin que l'indemnité d'expropriation soit fixée en fonction de la valeur réelle de l'immeuble. Le concept de valeur au propriétaire actuellement au coeur de la loi en vigueur fait en sorte que l'indemnité d'expropriation peut dépasser largement la valeur marchande du bien exproprié. Il en résulte que, dans certains cas, il est plus avantageux pour le propriétaire d'être exproprié que de transiger de gré à gré, et ce sont les contribuables qui font les frais de son enrichissement.

Le projet de loi n° 22 répond à cette demande de la ville de Québec, et nous remercions le ministre des Transports et de la Mobilité durable d'en avoir pris l'initiative... pardon, la ministre, désolée. Nous appuyons la méthode de détermination de l'indemnité qu'elle propose dans ce projet de loi. Le projet de loi n° 22 contient également des dispositions visant à répondre aux demandes du monde municipal afin d'encadrer les recours fondés sur l'expropriation déguisée. Il édicte une procédure intéressante pour le traitement de tels recours, mais, telles que rédigées, ces dispositions comporteraient des inconvénients majeurs que nous aborderons aujourd'hui avec vous.

Cette réforme du droit de l'expropriation arrive au moment où la ville de Québec réalise son projet de tramway, soit le plus important projet d'infrastructure de son histoire et celui entraînant le plus grand nombre d'acquisitions immobilières. Elle s'inscrit aussi dans la volonté ferme de notre administration de protéger nos territoires naturels et d'augmenter l'offre en habitation sur l'ensemble du territoire de la ville, centre-ville et périphérie.

Nos objectifs sont multiples, mais un d'entre eux demeure au centre de nos préoccupations, c'est-à-dire bâtir des quartiers forts dans lesquels nous pouvons naître, grandir et vieillir en sécurité et en santé, des quartiers verts, dynamiques économiquement et socialement, où chaque citoyen peut se déplacer aisément, peu importe son mode de transport. Le projet de loi n° 22 permet à notre ville d'aller un peu plus loin dans l'atteinte de ces objectifs. Tout au long de notre présentation, nous suggérerons également aux parlementaires des amendements pour améliorer le projet de loi.

Dans un premier temps, il convient de saluer les modifications apportées par cette réforme, qui permettront d'assurer une meilleure prévisibilité des coûts d'acquisition immobilière et de les réduire dans une certaine mesure. L'approche retenue est claire. Elle est conforme à ce qui existe déjà ailleurs au pays et elle constitue une avancée majeure que nous appuyons entièrement. La Loi sur l'expropriation n'établissait pas des paramètres clairs encadrant la fixation de l'indemnité d'expropriation. L'évolution de la jurisprudence a entraîné au fil des ans une augmentation des indemnités versées aux parties dessaisies et un élargissement des concepts en leur faveur.

Le projet de loi clarifie les paramètres des différentes méthodes d'évaluation et reprend les principes de la Loi sur la fiscalité municipale, comme le réclamait la ville de Québec. De plus, l'encadrement de la détermination de l'indemnité dans un usage autre que l'usage effectif permettra d'éviter l'enrichissement important des expropriés. Le projet de loi assure une bonne équité entre le droit des expropriés et celui des contribuables qui paient le coût des expropriations.

La procédure de loi présente une autre avancée importante puisqu'il précise la procédure applicable à une instance d'expropriation. La procédure est équilibrée et n'est pas un seul bénéficiaire de l'expropriant. Plusieurs mesures sont à l'avantage de l'exproprié, comme l'allongement de certains délais ou la fixation de l'indemnité provisionnelle initiale à un minimum de 100 % de la valeur marchande.

Diverses lois sont venues alléger la procédure d'expropriation au fil des ans pour la réalisation de projets spécifiques, et le projet de loi consacre plusieurs de ces allègements dans la procédure régulière, ce que nous accueillons aussi favorablement. Notre analyse nous incite néanmoins à demander quelques amendements. Nous produisons une liste de ces demandes en annexe de notre mémoire. Je me permets de vous en mentionner quelques-uns.

Depuis au moins les 10 dernières années, les municipalités du Québec font face à un nombre grandissant de recours judiciaires visant à obtenir le versement d'une indemnité d'expropriation pour un acte municipal, souvent un règlement d'urbanisme, qui a un effet de dépossession d'un droit sur un immeuble ou qui supprime tout usage raisonnable d'un immeuble. De plus en plus, les propriétaires visés par ce type de mesure prohibitive réclament des autorités publiques le paiement d'une indemnité au lieu de demander la nullité de telles mesures. Ce recours en indemnité est communément appelé recours en expropriation déguisée.

Jusqu'à présent, ces recours en expropriation déguisée ont essentiellement été accueillis par les tribunaux dans des cas où la portée de l'acte ou du règlement en cause outrepassait les pouvoirs de la municipalité l'ayant adopté. Pourtant, nous comprenons et comprenons toujours qu'un acte ou un règlement municipal valide, c'est-à-dire conforme aux pouvoirs conférés à la municipalité, ne peut donner ouverture à un recours en expropriation déguisée même s'il supprime tout usage raisonnable d'un immeuble.

• (10 h 40) •

Or, il nous semble que les limites au droit de propriété prévues par la loi ne donnent pas ouverture au recours en expropriation déguisée puisque de telles limites font partie, au Québec, de la définition même du droit de propriété. On ne peut prétendre être privé d'un droit dans un immeuble, par expropriation déguisée ou autrement, lorsque ce droit est exclu d'emblée de la notion même du droit de propriété par le Code civil du Québec.

Malheureusement, les articles 170 et 171 du projet de loi à l'étude induisent l'idée qu'un acte ou un règlement municipal, même valide, qui a un effet de dépossession sur un immeuble ou qui supprime tout usage raisonnable de cet immeuble donne systématiquement ouverture à un recours en expropriation déguisée contre l'organisme municipal par son propriétaire. Ces dispositions du projet de loi compromettent ainsi l'utilisation par les municipalités des pouvoirs de prohibition que leur confèrent spécifiquement certaines lois, notamment à des fins de sécurité publique ou de protection des milieux humides et hydriques, des sources d'eau potable ou du patrimoine. Une telle réglementation est fortement susceptible d'engendrer la suppression de tout usage raisonnable des immeubles visés.

Par conséquent, pour clarifier toute la question des recours en expropriation déguisée, les articles 170 et 171 du projet de loi devraient être modifiés pour y préciser qu'une limitation au droit de propriété imposée par un acte ou une réglementation municipale valide n'entraîne pas l'obligation d'indemniser le propriétaire ou d'acquérir sa propriété même si elle a un effet de dépossession d'un droit sur un immeuble ou qu'elle supprime tout usage raisonnable de l'immeuble. Cela devrait valoir tant pour les actes ou règlements édictés en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme que pour ceux édictés au terme de toute autre loi, telle que la Loi sur les compétences municipales ou une charte municipale.

Une telle précision au projet à l'étude assurerait notamment qu'une municipalité ne soit pas tenue d'indemniser un propriétaire lorsqu'elle exerce les pouvoirs réglementaires prévus aux paragraphes 16° et 16.1° de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, qui autorise les municipalités à prohiber tous les usages, activités, constructions ou ouvrages, compte tenu de certains facteurs, tels que la topographie du terrain, la proximité de milieux humides et hydriques, les dangers d'inondation, d'éboulis, de glissements de terrain ou d'autres cataclysmes.

Par ailleurs, même en regard de l'exercice d'autres pouvoirs réglementaires, et bien que ce soit la tendance jurisprudentielle, il serait utile de préciser qu'un règlement restrictif ne peut être contesté que par la personne qui en est propriétaire au moment où la restriction est adoptée. La personne qui acquiert un terrain alors qu'il est déjà sous le couvert, notamment, d'un zonage de conservation naturelle ne devrait pas pouvoir exiger d'indemnité de ce fait.

Cela dit, pour les cas de règlements restrictifs invalides, c'est-à-dire qui outrepassent les limites des pouvoirs prévus par la loi habilitante, nous accueillons favorablement les mesures proposées par le projet de loi n° 22 visant à préciser que le recours se prescrit dans les trois ans après l'entrée en vigueur de l'acte municipal, prévoir que l'indemnité immobilière est fixée selon la Loi concernant l'expropriation et offrir à la municipalité le choix de retirer la contrainte réglementaire ou d'acquérir l'immeuble. Il serait toutefois utile de préciser qu'une telle modification réglementaire visant à retirer une contrainte n'est pas assujettie à la procédure référendaire ou à une autre procédure d'approbation ou de contestation. Autrement, la municipalité pourrait se voir empêchée de procéder au retrait.

L'article 244 du projet de loi prévoit que la loi entrera en vigueur six mois suivant sa sanction. L'article 240 fait en sorte que toute instance d'expropriation commencée avant cette entrée en vigueur demeurera régie par la loi ancienne. La ville de Québec prévoit acquérir prochainement plus de 400 immeubles aux fins de la réalisation du tramway, dont quelque 200 par voie d'expropriation. Si la date d'entrée en vigueur de la loi était devancée au moment de sa sanction, cela permettrait de bénéficier des avantages offerts par celle-ci dans le cadre de ce projet.

Un délai dans l'application de ces dispositions du projet de loi n° 22 pourrait inciter les municipalités à retarder la réalisation de leurs acquisitions pour bénéficier des améliorations apportées par cette nouvelle loi en regard de la détermination d'indemnité d'expropriation. Afin de pouvoir bénéficier rapidement des effets de cette réforme tant attendue, nous suggérons de prévoir, à tout le moins, que les dispositions de la loi nouvelle en matière d'indemnité d'expropriation soient d'application immédiate, et ce, dès la sanction de la loi.

Cette réforme du droit d'expropriation répond largement aux attentes exprimées par la ville de Québec en établissant notamment des critères encadrant la détermination de l'indemnité d'expropriation. Ces critères permettront de réduire les coûts et assureront une meilleure prévisibilité. Nous suggérons que la nouvelle loi entre en vigueur dès sa sanction et qu'elle soit d'application immédiate.

Par ailleurs, les intervenants du monde municipal réclamaient que le législateur intervienne pour remédier à l'évolution jurisprudentielle récente en matière d'expropriation déguisée. Le gouvernement y répond dans ce projet de loi en précisant le délai de prescription, les modalités de détermination de l'indemnité et en permettant à la municipalité de retirer sa contrainte réglementaire plutôt que d'acquiescer le bien.

**Le Président (M. Jacques) :** En terminant, s'il vous plaît.

**Mme Boucher (Marie-Pierre) :** En terminant, nous vous remercions de l'attention que vous portez aux demandes d'amendements contenues dans l'annexe. Donc, je vous invite à regarder l'annexe et à regarder l'ensemble du mémoire que nous vous déposons. Merci.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci. J'invite maintenant Mme la ministre à débiter les échanges pour une période de 15 min 30 s.

**Mme Guilbault :** Merci beaucoup, M. le Président. Merci aux représentants de la ville de Québec, très intéressant comme présentation. On a eu la CMQ la semaine dernière. Donc, il y a plusieurs choses qui se recoupent, mais il y a quand même des particularités dans les propositions que vous faites, les recommandations que vous faites. Donc, très intéressant.

J'entends, d'emblée, qu'évidemment, comme l'ensemble, je dirais, des intervenants issus du milieu municipal, vous accueillez très favorablement le projet de loi. Bien sûr, c'est un engagement qu'on avait pris dans le dernier pacte fiscal, qui a été réitéré par le premier ministre depuis la dernière élection. Donc, ce projet de loi là vient le concrétiser, mais, comme je disais aussi, la semaine dernière, dans mes remarques introductives, il y a toujours moyen d'améliorer les projets de loi. Ils sont perfectibles par nature. Donc, je vais y aller sur quelques éléments et je vais partager mon temps aussi, je crois, avec ma collègue d'Argenteuil, qui aurait des questions pour vous, donc, mais j'ai dit ça la dernière fois, et puis, vous voyez, j'ai pris tout le temps. Ça fait que je vais essayer d'être concise.

Peut-être le premier élément... Puis ça, je trouve ça très intéressant, quand on a des groupes du milieu municipal, parce que, ce projet de loi là, on le fait, entre autres, pour que les projets aillent plus vite, d'infrastructures, pas juste en transports. La loi est portée chez nous, mais ça va être applicable pour plein de projets d'infrastructure, des projets de parcs, toutes sortes de beaux projets. Avez-vous des exemples concrets, bien, évidemment, on peut penser au tramway, là, mais, à la ville de Québec, dans tous les projets que vous faites, que ce soit du logement, des écoles, des CPE, des parcs, des milieux de vie en général, qui, en ce moment, sont soit compromis, soit en suspens, soit retardés, soit inexistantes parce qu'on sait que ça coûterait trop cher, que ce serait trop compliqué, on ne veut pas s'embarquer là-dedans, et qui, grâce à ce projet de loi là, pourraient aller plus vite, voire pourraient se réaliser pour le bien de nos citoyens?

**Mme Boucher (Marie-Pierre) :** Je pense que vous le nommez bien, un des objectifs, c'est de permettre... accélérer certains projets qui donnent... On parle du tramway. C'est un des exemples, mais ce n'est pas le seul exemple, là. Parfois, c'est pour permettre de maintenir des milieux naturels. Parfois, c'est pour permettre de développer des parcs dans un petit quartier, par exemple, là, dans un projet d'ensemble qu'on veut mettre en avant. Donc, ce projet-là... ce projet de loi là vient répondre à ces besoins. M. Giasson a quelques exemples plus spécifiques que je vais l'inviter à vous partager.

**M. Giasson (Serge) :** Oui, mes exemples, deux exemples que j'ai à vous donner, qui sont un peu particuliers parce que ce sont deux propriétaires. Alors, c'est pour l'acquisition de deux terrains. Les deux propriétaires exercent des activités institutionnelles, et, dans un cas... on a commencé à faire nos échanges et, dans un cas, on nous réclame plus de deux fois la valeur marchande au mètre carré pour aller chercher une bande de terrain, là. Il n'y a pas une expropriation de l'ensemble, c'est des bandes de terrain. Et, dans l'autre cas, on demande près de trois fois la valeur marchande pour avoir une bande, et tout ça... une bande de terrain pour faire un projet, et tout ça, c'est tiré... Donc, c'est des institutions qui ont des ressources, hein, elles sont représentées par des gens compétents, et tout ça vient du fait de l'interprétation de l'usage le meilleur et le plus profitable.

Alors, on a des institutions qui sont là depuis 40 ans, qui exercent une activité ou un usage... une activité institutionnelle depuis 40 ans, et il n'est pas prévisible, avec les immobilisations qui sont sur ces terrains-là, que ça arrête dans les 40 prochaines années, OK, et c'est incompréhensible... Pour nous, c'est uniquement le fait que les règles ne sont pas assez claires. Notamment, si on avait l'article 87, les règles sont assez claires que, si on a une expectative de développer un terrain avec la meilleure valeur et la plus probable, il faut quand même que, dans le temps... ça soit restreint dans le temps pour avoir une possibilité que, dans les trois prochaines années, là, ça puisse arriver, OK?

Comme je vous dis, lorsqu'on va chercher une bande de terrain puis qu'il n'est pas question de démolir l'ensemble du lot pour en faire un lot vacant, normalement, on devrait avoir une valeur marchande qui ressemble à celle qui... qu'on est capables d'évaluer entre évaluateurs et qu'on n'a pas besoin de se projeter. Même quand on se projette dans le futur, on demeure à l'intérieur de la valeur marchande qui... qu'on avait estimée être celle d'un terrain, au mètre carré, institutionnel, sur lequel il y a des usages institutionnels.

• (10 h 50) •

Alors, ça, c'est un motif, et, comme c'est entre nous, tu sais, ça ne dépend pas de quelqu'un à Toronto qui a mal compris l'évaluation qu'on fait du terrain ou un conseil d'administration qui doit en répondre aux actionnaires. Alors, tout ça, de bonne foi, c'est ce qui se produit, c'est la dérive, présentement, là, qui nous a incités, il y a 10 ans, à commencer, à la ville de Québec, à parler aux gens du monde municipal pour sortir de ce paradigme-là, et la façon de le faire, c'est un peu comme le fait l'article 87, c'est-à-dire de codifier des principes de jurisprudence, hein? Dans 87, là, il n'y a pas de surprise, là. La jurisprudence majoritaire, elle reprend ces dispositions-là. Tout ce qu'on a fait, c'est... on les a codifiées, OK, de sorte que le jeu est plus clair. Quand le jeu est plus clair, ça accélère les discussions pour en venir à des règlements.

**Mme Boucher (Marie-Pierre) :** ...ça nous permet aussi d'envisager ne pas aller en expropriation, donc de faciliter des ententes de gré à gré, par exemple, là. Le fait d'avoir ce cadre-là nous permet de ne pas avoir des gens qui espèrent qu'éventuellement on soit pris pour aller en expropriation. Donc, ça facilite les ententes parce qu'elle cadre plus clairement la règle qu'ils doivent respecter.

Un autre élément, c'est l'équité avec l'ensemble des citoyens. On a des organisations, des entreprises, parfois des promoteurs, qui peuvent... qui ont le temps et ils peuvent laisser rouler, mais, pendant ce temps-là, pendant qu'ils laissent rouler en attendant d'arriver finalement en expropriation et d'avoir gain sur... avec quand même des bons montants à l'occasion, c'est l'ensemble des contribuables qui paient. Donc, on a des gens qui ont plus les reins solides, qui vont être en mesure d'attendre et de faire perdurer ça. Donc, c'est des ressources humaines ville, c'est des ressources financières qui touchent l'ensemble de la population, tandis qu'on en arrive avec un projet qui est cadré, qui permet que l'ensemble des citoyens en aient pour leur argent, finalement.

**Mme Guilbault :** Bien, c'est très bien dit, parce qu'effectivement au-delà des expropriations comme telles, au-delà des procédures puis des modalités d'expropriation que le projet de loi amène, c'est l'effet dissuasif qui, on l'espère, va faire diminuer le nombre d'expropriations puis augmenter le nombre de gré à gré. Puis je trouve ça intéressant, la façon dont vous finissez votre dernière phrase, parce qu'il y a certains groupes, des groupes immobiliers, ou il y a certains intervenants qui font valoir l'effet peut-être... je dirais, l'effet, l'incidence que ça pourrait avoir sur certains projets de développement, sur l'intérêt ou la volonté de certains propriétaires d'amener des projets, sur la capacité à jouir de son bien, et tout ça, il y a... tu sais, puis c'est correct, il y a toutes sortes d'intérêts qui se font valoir dans le cadre de cette discussion-là, vous, parce que vous transigez avec beaucoup de propriétaires privés pour des projets d'intérêt public. Alors, qu'est-ce que vous auriez à dire là-dessus, dans la recherche de cet équilibre toujours?

**Mme Boucher (Marie-Pierre) :** Le rôle de la ville, c'est de leur offrir une prévisibilité. Donc, cette prévisibilité-là, on l'a à travers le PDAD. Actuellement, on va travailler avec la ville aux plans d'urbanisme et de mobilité. On est dans cette transition-là actuellement pour livrer un plan d'urbanisme et de mobilité qui va permettre aux promoteurs, qui va permettre à nos... qui sont des partenaires, là, qui sont des partenaires pour construire notre ville, d'avoir la prévisibilité. Donc, ils ne pourront pas être dans l'anticipation. Ils vont savoir où on veut faire de la densification. Ils vont savoir où on veut garder des parcs. Ils vont savoir qu'est-ce qu'on veut garder comme milieux humides. Donc, c'est cette prévisibilité-là qui facilite le partenariat avec nos partenaires. Donc, pour moi, ce n'est pas un enjeu. Au contraire, ça nous permet de mettre le cadre, d'établir ce cadre-là, puis ils vont être impliqués aussi à différents moments, là, pour arriver sur notre plan d'urbanisme.

**Mme Guilbault :** Je voudrais vous amener sur l'expropriation déguisée. Ça a été abordé par pas mal tous les intervenants qui vous ont précédés. Les articles 170, 171, la plupart des gens avaient... bien, avaient des commentaires relativement similaires aux vôtres pour certains éléments. Il y a la ville de Montréal, toutefois, qui suggérait qu'on les retire et qu'ils soient traités, par ailleurs, entre autres, chez ma collègue des Affaires municipales. Donc, vous, qu'est-ce que vous pensez de ça? Parce que c'est ça, puis, comme on disait la semaine dernière, ce projet de loi là, ce n'est pas une solution à tous les problèmes de l'univers, là, puis il y a beaucoup de choses qui vont devoir continuer d'être traitées via la loi sur... la LAU et les lois en environnement, mais qu'est-ce que vous pensez de ça? Et je voyais dans vos... dans mes notes, quelque part, que non seulement vous souhaitez que ça aille plus loin puis qu'on ne puisse pas demander une indemnisation, mais qu'en plus il y ait un effet rétroactif, je crois, les causes pendantes et même les causes avant l'entrée en vigueur de la loi. Donc, jusqu'où vous remontez? Comment est-ce que vous voyez la rétroactivité si vous voulez répondre, dans l'ensemble, sur la question des expropriations déguisées?

**Mme Boucher (Marie-Pierre) :** Je vais utiliser mon droit de... mon miroir.

**M. Giasson (Serge) :** L'intention derrière la demande qui était d'avoir un effet le plus immédiat, ça se reflète aussi dans la Loi d'interprétation. Alors, nous, ce qu'on... le premier réflexe, c'est : si on travaille avec la Loi d'interprétation, on va avoir à peu près un 30 jours entre l'adoption de la loi puis sa mise en vigueur, puis ça, c'est normal. C'est ce que vous faites dans l'ensemble de vos législations, et moi, je pense qu'on devrait faire ça, et ça s'applique aussi... La Loi d'interprétation vous guide là-dessus, nous guide tous, hein, nous dit que ça va s'appliquer aux causes aussi en cours, OK, ça va s'appliquer et ça va avoir un effet immédiat. On est habitués, avec ce régime-là, OK, d'une application immédiate. La Loi d'interprétation couvre aussi ce champ-là.

Puis la zone grise, c'est géré par les tribunaux, surtout quand ça fait partie, là, de dossiers en cours devant les tribunaux. Alors, les juges prennent acte que la nouvelle loi s'applique, elle a une application immédiate au regard de

la Loi d'interprétation, puis entendent les parties sur qu'est-ce qui va advenir du recours en utilisant, par exemple, l'effet immédiat, OK? Bien, je pense que nos tribunaux sont bien à l'aise avec ça. Et puis le six mois nous inquiétait parce que le six mois, pour nous, c'est un cycle. Vous savez qu'on construit... Dans une année... On construit peu de temps dans une année au Québec, et six mois, c'est un cycle annuel, là, OK? Six mois, pour nous, ça veut dire reporter les projets pour un an.

**Mme Boucher (Marie-Pierre) :** Pour nous, c'est important qu'on n'ait pas à se demander qui devrait porter cet article-là ou pas. L'important, c'est d'aller de l'avant, mais en apportant certaines modifications, justement.

**Mme Guilbault :** Oui, c'est ça. Bien, en fait, moi, le rétroactif, c'était pour que... c'était la recommandation, ici, n° 4 sur vraiment les articles 170, 171, et non... Bien, le six mois, en fait, je vous aurais posé la question éventuellement sur le six mois aussi parce que la plupart des gens souhaitent l'entrée en vigueur immédiate versus le six mois, mais, ici, il est écrit que «les articles 170, 171, une fois modifiés, s'appliquent aux actes et aux règlements municipaux adoptés avant l'entrée en vigueur de la loi et même aux procédures judiciaires toujours pendantes au moment de son entrée en vigueur, du moins à celles intentées depuis sa présentation». Donc, est-ce que ma compréhension est bonne qu'on veut un effet rétroactif?

**M. Giasson (Serge) :** Bien, dans l'effet... Ce qu'on recherche, ce n'est pas un effet rétroactif, c'est un effet immédiat. C'est-à-dire que les règlements qui ont été adoptés avant la loi, OK, ce sont des règlements municipaux. Quand on va discuter du fait de leur validité, ou de leurs effets contraignants sur les usages, ou son effet expropriation déguisée, on va le faire à une période qui va se situer après puis on va faire l'analyse d'un règlement. Alors, le règlement va être adopté avant. Ce que ça veut dire tout simplement, c'est comme une taxe. Elle va s'appliquer, la taxe, à une date x, elle va s'appliquer à tout le monde parce que c'est le principe d'équité, et, quand on va avoir des discussions devant les tribunaux concernant cette taxe-là, on va présumer que cette taxe-là, elle ne rend pas invalides tous les règlements qui ont été adoptés antérieurement ou tous les gestes qui ont été posés antérieurement.

**Mme Guilbault :** Parce qu'on a une réflexion sur le six mois aussi, là, parce que, comme je vous dis, la plupart des gens voudraient l'entrée en vigueur immédiate. Nous, le six mois servait à ce que les différents intervenants aient le temps de s'adapter, puis tout ça, tu sais, nos propres équipes, et tout, mais on est en réflexion là-dessus. Donc, vos propos sont les bienvenus.

**Mme Boucher (Marie-Pierre) :** Le six mois peut permettre, en fait... pardon.

**Mme Guilbault :** Oui, ou, si vous avez une proposition intermédiaire ou quoi que ce soit à ajouter sur le six mois, parce que c'est un élément qui revient toujours...

**Mme Boucher (Marie-Pierre) :** Oui, bien, en fait, le six mois peut permettre à ceux qui ont plus les reins solides d'aller rapidement agir. Donc, au niveau de l'équité collective, on n'est pas non plus dans une équité collective. Donc, ça permet à certains d'aller très rapidement de l'avant pendant ce six mois-là pour passer au-dessus de la loi qui viendrait s'implanter, là, six mois plus tard. Donc, pour un souci d'équité, encore une fois, pour l'ensemble de la population, parce qu'on sait qu'il y en a qui vont avoir la capacité de le faire maintenant, d'autres que ça... qui n'auront pas nécessairement la capacité de le faire rapidement...

**Mme Guilbault :** Merci, merci beaucoup. Bon, bien, est-ce que je te passe la parole, Agnès? Il reste 1 min 45 s.

**Une voix :** ...

**Mme Guilbault :** Bien, peut-être une dernière — bien, cet après-midi, on va avoir plus de temps cet après-midi — parce que, juste sur l'expropriation, le pouvoir d'expropriation pour un tiers, peut-être nous donner des exemples concrets. Je lisais des exemples par... mettons, Hydro-Québec ou des entreprises de services publics, et tout ça. Avez-vous des exemples, encore là, tramway ou autres, où ça vous a nui ou ça vous a ralenti, puis ce pouvoir-là pourrait changer quelque chose concrètement dans les délais ou dans les coûts?

• (11 heures) •

**Mme Boucher (Marie-Pierre) :** Bien, actuellement, on a des projets. Par exemple, on va parler de l'exemple du tramway, là, mais qui dure dans le temps parce que les gens attendent tout simplement, attendent de voir le possible... qu'est-ce que ça va valoir, qu'est-ce que... Donc, c'est certain qu'on est toujours gagnants d'arriver avec une entente de gré à gré. Donc, le fait d'attendre, de laisser rouler, pour eux, c'est une façon d'aller chercher davantage, finalement, là. Donc, ça va nous permettre d'aller plus vite, puis qui dit aller plus vite nous permet, bien, d'avoir une bonne collaboration, mais aussi de permettre à l'ensemble de la population... d'avoir un projet qui est équitable pour l'ensemble.

**Le Président (M. Jacques) :** ...

**Mme Guilbault :** 27 secondes? Bon, bien là, mon Dieu, bien, merci beaucoup pour... C'est étrange, c'est abrupt, des fois, un petit peu. Bien, merci beaucoup encore une fois pour les commentaires très éclairants. Ça reste un projet

de loi hypertechnique, là. On a abordé certains éléments, mais nos équipes, évidemment, vont continuer... parce qu'il y a une série ici d'amendements proposés puis de modifications très, très procédurales, là, donc on va analyser le tout exhaustivement. Merci beaucoup.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci, Mme la ministre. J'invite le porte-parole de l'opposition officielle, M. le député de l'Acadie, pour votre période d'échange.

**M. Morin :** Merci. Merci, M. le Président. Merci beaucoup pour votre mémoire. Et l'échange qu'on a avec vous, c'est effectivement riche et éclairant.

J'aurais quelques questions. Commençons d'abord par les plus spécifiques, en lien avec votre mémoire, et particulièrement la page 8 de votre mémoire, quand vous parlez de droits acquis aux résidus. Et je voudrais bien, bien être certain de comprendre, au fond, ce que vous souhaitez. Et, si je fais erreur avec ma compréhension, s'il vous plaît, dites-le-moi, mais ce que je comprends, c'est que, dans le cas d'une expropriation, s'il y a un immeuble, pour toutes sortes de raisons, qui ne serait pas conforme à la réglementation municipale, vous voulez, en fait, que, donc, il y ait un droit acquis et qu'à ce moment-là il n'y ait pas de modification qui soit apportée à l'immeuble pour le rendre conforme. Est-ce que je comprends bien?

**Une voix :** ...

**M. Morin :** Bon, parfait. Déjà, ça, ce n'est pas trop mal. Maintenant, est-ce que ça arrive souvent? Est-ce que c'est fréquent? Est-ce que vous avez des exemples? Parce que j'essayais de l'imaginer, mais là vous allez m'aider quant à l'utilité de cette disposition-là.

**M. Giasson (Serge) :** Souvent, M. le Président, on va chercher du surlargeur en front de la voie publique. Cette surlargeur-là fait que, dans beaucoup de cas... réduit la marge de recul, OK, puis il y a une marge de recul réduite qui ne correspond plus avec le règlement. Nous, on vit très bien avec ça. À partir du moment où c'est une expropriation qui a provoqué cette dérogation-là au règlement, l'immeuble profite d'un droit acquis, et, advenant, par exemple, une demande de permis, il ne pourra pas lui être reproché que sa marge ne correspond pas aux règles du règlement de zonage pour lui octroyer ce permis-là.

Nous, on vit avec ce régime-là depuis longtemps, on vous l'explique, parce qu'on a déjà ces dispositions-là dans notre charte et on pense qu'on n'a pas d'obligation à faire des modifications de règlement de zonage si on vit avec les principes avec lesquels on vit, là, principes de droit acquis. Parce que vous savez qu'on change nos zonages régulièrement, que cette fameuse marge là, dans le temps, peut changer. Dans 40 ans, par exemple, elle a changé peut-être deux ou trois fois, OK, à certains endroits, puis les gens qui n'étaient... qui se retrouvent aujourd'hui non conformes par rapport à une ancienne marge qui était conforme au moment où ils ont construit, ça ne rend pas l'immeuble dérogatoire, ils bénéficient de droits acquis. C'est une notion, là, en aménagement, qui est très solide.

**M. Morin :** Très bien. Je vous remercie. Autre question. À la page 9 de votre mémoire, vous voulez maintenir l'article 11 de la Loi concernant le Réseau structurant de transport en commun de la ville de Québec plutôt que les dispositions du projet de loi. Est-ce que je comprends bien? Puis quel est l'avantage pour vous? Et là je comprends que les articles 166 à 169 du projet de loi vont conférer la propriété d'un volume souterrain lors de travaux de construction d'un tunnel. Est-ce que ça, ça vous pose un problème? Si oui, bien, lequel? Puis est-ce que... comment, en fait, on pourrait éventuellement, si ça pose un problème, voir si le projet de loi ne pourrait pas être bonifié?

**M. Giasson (Serge) :** Oui. M. le Président, le problème que ça soulève dans la rédaction actuelle, c'est qu'on va probablement, dans un projet de tramway, faire un tunnel qui va passer sous Honoré-Mercier, et l'article prévoit que ça ne peut pas... les droits qu'on va aller chercher ne peuvent pas affecter un terrain qui appartient à l'État, OK? Alors, on dit que, si je fais l'acquisition d'un tunnel qui se trouve sous un bien appartenant à l'État, je voudrais qu'on soit quand même en pleine propriété du tunnel, de l'espace qui... l'espace, le cube d'air dans lequel se trouve le tunnel qui se trouve en dessous d'une propriété publique. Dans le fond, c'est le seul problème qu'on souligne dans cet article-là.

**M. Morin :** Puis je comprends qu'avec le projet de loi actuel, s'il est adopté, ce volume-là, donc, resterait la propriété de l'État et non pas de la ville.

**M. Giasson (Serge) :** C'est-à-dire qu'on aurait un mélange des genres. On aurait un bout qui est appelé une propriété ville puis, quand on va en dessous du domaine de l'État, c'est-à-dire un terrain de l'État, bien là on aurait un bout qui ne serait pas ville. Alors, avec, là... Vous savez, quand ces ouvrages-là, on les construit, il faut penser à... les 50 prochaines années, M. le Président. Et c'est pour ça que, dans 25 ans, je ne veux pas que les gens qui seront à ma place se posent la question : C'est à qui, la propriété de cette partie de tunnel là?, parce que ça se trouve en dessous d'Honoré-Mercier, qui est une propriété provinciale, bon, en gros.

**M. Morin :** Non. Oui, c'est ça. Puis je comprends qu'évidemment la même règle va s'appliquer à d'autres corps publics qui ont des tunnels, notamment le métro à Montréal, etc. Et je comprends que votre... l'article, présentement, de la LRSTC ne crée pas d'ambiguïté, mais le projet de loi, lui, va en créer.

**M. Giasson (Serge) :** Exact, oui.

**M. Morin :** OK.

**Mme Boucher (Marie-Pierre) :** ...le principe des propriétés superficielles, hein? Donc, on regarde la ville en trois dimensions, incluant le sous-sol, là, finalement, là, au lieu de la regarder comme un espace plat.

**M. Morin :** Parfait. Merci. Dans votre mémoire, si j'ai bien lu, vous demandez ou vous souhaitez que le TAQ ait plus de latitude, alors que beaucoup d'autres organismes nous ont dit qu'ils voulaient plus encadrer. Vous craignez quoi, s'il y a trop d'encadrement? Pourquoi laisser plus de latitude au TAQ?

**M. Giasson (Serge) :** M. le Président, ce qu'on a demandé avec le projet de loi sur l'expropriation, les nouvelles dispositions, c'est un encadrement sur des éléments comme la procédure et l'indemnité. Ce qui se passe devant le tribunal, par contre, nous, on est assez pour de la souplesse. Quand on est rendu devant le tribunal, par exemple, plus de souplesse, ça ne nuit pas, c'est-à-dire la possibilité de déposer des pièces, la possibilité de présenter une preuve. Ça, nous, on est pour la souplesse devant le tribunal, OK? On a... on pense avoir ce qu'il faut, dans le contrôle ou la codification de certains principes, pour l'indemnité. On pense aussi avoir des avantages concernant certains éléments de procédure, surtout en amont, là, la contestation du droit d'expropriation, etc. Mais, pour ce qui se passe devant le tribunal, nous, on pense qu'un juge administratif devrait être capable de gérer sa cour puis de gérer sa preuve. Puis je pense que ça fait l'affaire de tout le monde qu'il y ait un peu plus de souplesse.

**M. Morin :** ...c'est dans ce sens-là où vous souhaitez que...

**M. Giasson (Serge) :** Oui.

**M. Morin :** ...en fait, le président ou la présidente du tribunal puisse avoir une appréciation, une évaluation de la preuve qui va être faite devant le tribunal.

**Mme Boucher (Marie-Pierre) :** ...envers l'instance, finalement.

**M. Giasson (Serge) :** Bien sûr.

**M. Morin :** Parfait. Merci. Qu'est-ce que vous pensez? Si mon souvenir est bon, il y a des dispositions du projet de loi aussi qui tendent à restreindre l'interrogatoire, pendant des interrogatoires au préalable, le limiter à des volets seulement de l'expropriation. Pensez-vous que c'est une bonne chose? Ça va accélérer les choses ou ça va empêcher le tribunal d'avoir une bonne évaluation de l'ensemble du dossier de la preuve?

**M. Giasson (Serge) :** Tout ce qui concerne la gestion de la preuve, OK, devant le tribunal, M. le Président, ce qu'on souhaite, c'est qu'il y ait le plus de mesures possible pour permettre à ce que tout le monde, toutes les parties soient à l'aise pour débattre devant... les principes de l'expropriation devant le tribunal compétent.

• (11 h 10) •

**M. Morin :** OK. Je vous remercie. Dans le projet de loi, on parle également, et ça peut arriver, évidemment... l'expropriation d'immeubles où il y a des locataires. Et on le voit avec la crise. Bon, d'abord, il y a une crise du logement, les loyers augmentent, il y a de l'inflation puis en plus il y a une pénurie de logements. Donc, prenons le cas d'un locataire qui aurait habité un immeuble depuis 15 ou 20 ans, c'est tout à fait possible, avec un loyer, évidemment, qui a augmenté, mais qui n'est pas comparable, par exemple, à ce qu'on va demander actuellement pour un loyer, compte tenu du phénomène économique dans lequel on est. Est-ce que vous pensez que le projet de loi ne va pas assez loin? Si vous avez des mesures pour accompagner les locataires, quelles sont-elles? Parce que ça, c'est un élément du projet de loi, moi, qui... Enfin, j'aimerais en entendre plus de votre part pour savoir comment vous allez gérer ça puis si le projet de loi règle ce problème-là pour ne pas qu'on laisse des locataires dans la rue ou qu'ils soient obligés carrément d'aller vivre ailleurs, dans d'autres quartiers.

**Mme Boucher (Marie-Pierre) :** Votre inquiétude est tout à fait légitime, hein? On le voit, dans le contexte de la crise de logement actuellement, il faut s'assurer de ne laisser personne à la rue. On ne voudrait pas que des expropriations fassent en sorte que les gens se retrouvent à n'avoir pas de logement.

C'est sûr que, dans le contexte qu'on vit actuellement, par exemple, tramway ou autres, on n'a pas ces situations-là. Quand on travaille en expropriation, c'est des bandes qu'on va chercher, on ne va pas... on ne va pas chercher des appartements qui laissent des gens à la rue. Donc, on n'est pas... Dans le contexte qu'on vit actuellement à Québec, ce n'est pas la situation.

Par contre, c'est certain qu'on travaille avec des partenaires. On a une table de concertation en logement social abordable, à Québec, on a un registre des loyers, on travaille avec l'OMHQ, qui fait de l'accompagnement en recherche de logement. Donc, c'est ce filet social là qu'on crée qui permet de soutenir quand il y a des personnes qui doivent quitter leur logement et se relocaliser, là. Donc, on en a un... On a la chance, à Québec, d'avoir un écosystème qui facilite ce soutien-là aux personnes, là.

**M. Morin :** Je vous remercie. La prochaine question, elle est plus générale, et Mme la ministre y a fait allusion un peu tout à l'heure. On a entendu également que le projet de loi, avec des nouvelles normes pour indemniser, avec des barèmes plus stricts pour indemniser, pourrait éventuellement décourager d'éventuels promoteurs qui se diraient, par exemple : Bien, écoutez, si jamais on est expropriés, voilà à peu près ce qu'on a, voilà le régime actuel, donc, évidemment, on risque d'avoir moins d'argent, donc, est-ce qu'on veut vraiment investir ou pas? Est-ce que, pour vous, c'est un enjeu? Est-ce que c'est quelque chose que vous craignez? Parce qu'évidemment la ville, comme autorité qui peut exproprier, a des projets d'intérêt public à réaliser, mais la ville, j'imagine, veut aussi encourager ou avoir des promoteurs qui vont être capables de construire du logement. Donc, comment vous voyez ça?

**Mme Boucher (Marie-Pierre) :** Comme je mentionnais tout à l'heure, on est les experts de l'aménagement de notre territoire, la ville de Québec et chacune des villes, là, mais donc les outils qu'on met en place pour pouvoir envoyer le message de ce qu'on veut développer sont les meilleurs. Donc, quand on travaille sur le plan d'urbanisme et de mobilité, on permet aux promoteurs qui sont des partenaires à anticiper comment on construit la ville de demain. Donc, à ce moment-là, ils vont être en mesure de prendre les meilleures décisions pour contribuer à cette ville-là qu'on construit ensemble. Puis c'est vraiment le meilleur message que je pense qu'on peut envoyer aux promoteurs et c'est... et c'est ce qu'ils nous demandent. Ils nous demandent une prévisibilité. Donc, cette prévisibilité-là, on leur offre à travers nos plans, nos plans d'urbanisme, donc nos outils qu'on a en aménagement du territoire.

**M. Morin :** Merci, M. le Président.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci, M. le député de l'Acadie. Merci pour cette période d'échange. Je cède maintenant la parole au porte-parole de la deuxième opposition, M. le député de Taschereau, pour 4 minutes... 4 min 8 s.

**M. Grandmont :** Merci, M. le Président. Mme Boucher, M. Giasson, M. Trudel, merci pour votre présentation. Je poursuivrais un peu sur la question, là, de mon collègue de l'Acadie, sur la question de l'attractivité que pourrait avoir la ville de Québec au regard des nouvelles règles d'indemnisation. Est-ce que ça vous... Est-ce que vous avez peur, finalement, que les promoteurs ne viennent plus à Québec à cause de cette loi-là ou ne viennent plus au Québec à cause de cette loi?

**Mme Boucher (Marie-Pierre) :** Au contraire, en fait, au contraire. À partir du moment où les gens savent comment on va construire, qu'on envoie les messages, qu'on est prévisibles, que notre terrain est clair de ce qu'on envisage comme construction, qu'est-ce qu'on envisage comme ville, au contraire, on pense qu'on va être très attractifs. Ce qu'on offre actuellement avec le projet de transport du tramway, par exemple, pour moi, ça va être un outil d'attractivité. Donc, ce qu'on... ce qui est travaillé ici va nous permettre de faciliter la mise en place du tramway, donc, finalement, de développer un outil qui favorise l'attractivité. Donc, pour moi, c'est tout à fait le contraire, là, c'est une... c'est un outil qui va nous permettre d'avoir de l'attractivité pour aller chercher...

**M. Grandmont :** En faisant... En respectant la capacité de payer des contribuables aussi, c'est ce que j'entends aussi, on s'attaque à la spéculation?

**Mme Boucher (Marie-Pierre) :** Absolument.

**M. Grandmont :** Dans la... À la page 12, vous avez une section que vous avez nommée «Autres demandes de la ville de Québec transmises précédemment au ministère des Transports et de la Mobilité durable». J'aimerais juste comprendre dans quel contexte ça a été transmis auparavant et puis aussi, bien, comprendre un peu comment les recommandations 13 et 14, notamment, et vous pourrez aller plus loin, là, exproprier pour le compte d'un tiers et les biens accessoires ou utiles pour un projet de tramways, ça vous aurait déjà été utile ou ça vous sera utile de les avoir éventuellement dans un projet de loi n° 22.

**Mme Boucher (Marie-Pierre) :** Je vais vous laisser...

**M. Giasson (Serge) :** Oui. Toute la question de l'expropriation pour des tiers, c'est que nous, on a un intégrateur, OK, dans le grand projet du tramway, on a un intégrateur pour déplacer beaucoup de RTU, de services souterrains, là, de... le câble, l'électricité, les fibres optiques, les compagnies de téléphone, etc. Et, comme on est intégrateurs, nous, on veut faire de l'expropriation pour déplacer des massifs souterrains, OK, les mettre à des endroits sur des terrains qu'on ferait l'acquisition. Mais on le fait vraiment au bénéfice de ces tiers-là qui vont profiter de ces conduits-là, souterrains, qu'on va aménager, qu'on va réaménager, parce que souvent on détruit leurs conduits qui se trouvent sous la rue pour aller les placer ailleurs.

Alors, ce qu'on voudrait, comme intégrateurs, c'est d'avoir le pouvoir de faire ça, d'exproprier et ne pas se faire reprocher que vous allez exproprier pour Vidéotron ou vous allez exproprier pour Bell Canada, vous allez exproprier pour... Oui, j'exproprie parce que j'intègre tous ces services-là, souterrains, et je les déplace, alors je veux être capable de pouvoir planifier des expropriations, de trouver des terrains qui font l'affaire de ces compagnies-là, pour replacer les massifs que je détruis au fur et à mesure que je libère l'emprise de... exemple, l'emprise du tramway.

**M. Grandmont :** Est-ce que ça touche aussi les biens accessoires utiles au projet de tramway? Non? C'est une autre chose à part, ça?

**M. Giasson (Serge) :** Oui, bien, ça aussi, ça en fait partie. C'est-à-dire que, quand je déplace un massif, OK, parce qu'il se trouve sous une rue, je vais aller le placer, parfois, pour des questions de planification... je vais aller le placer ailleurs, OK, je vais faire une dérivation, mais qui ne tiendra plus compte de l'installation. Ça ne se fera plus devant le tramway, mais ça va se faire sur un terrain qui va être ailleurs. Mais, comme mon souhait, c'est de déplacer le massif, l'interrogation, c'est : Est-ce que l'endroit où je vais le placer, ça, je peux considérer ça que c'est nécessaire au tramway ou utile? Nous, on pense que nécessaire au tramway, c'est parfois aussi utile au tramway, c'est pour ça qu'on voulait ajouter «nécessaire ou utile au tramway» pour pouvoir profiter de ces opportunités qu'on a à faire. Mais, vous le savez, on est toujours... quand on travaille le tramway, on travaille les voies secondaires, par exemple, parce qu'à un moment donné il va y avoir un trafic qui va être dérivé, puis on a déjà travaillé sur des voies, puis cette voie-là, le tramway ne passera pas dedans. Mais, pour les trois, quatre années de construction, je vais avoir besoin de cette voie-là, tu sais, pour espérer faire des travaux puis que ce ne soit pas trop chaotique dans la ville. Merci.

**Mme Boucher (Marie-Pierre) :** Et on travaille de façade, là, pour permettre d'avoir un environnement puis un milieu de vie pour les citoyens.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci beaucoup. Ça termine nos échanges. Merci beaucoup pour votre contribution aux travaux.

Et nous suspendons quelques minutes pour accueillir le prochain groupe.

*(Suspension de la séance à 11 h 19)*

*(Reprise à 11 h 24)*

**Le Président (M. Jacques) :** Bonjour. Je souhaite la bienvenue à Me Martine Burelle. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé, et la période d'échange avec les membres de la commission va pouvoir se faire par la suite. Je vous invite donc à vous présenter et à commencer votre exposé.

#### **Mme Martine Burelle**

**Mme Burelle (Martine) :** Merci. Mon nom est Martine Burelle, je suis avocate et je travaille en expropriation depuis le tout début de ma carrière, il y a 15 ans, comme stagiaire à la Direction des affaires juridiques de la ville de Montréal. J'ai aujourd'hui mon propre bureau à Longueuil, où je représente une clientèle publique, et plus de 50 % de mon temps est consacré à l'expropriation.

Je vous ai transmis un mémoire... Et je n'ai pas précisé : je représente, en fait, le corps expropriant, habituellement, principalement des villes, des municipalités et, plus récemment, des centres de services scolaires et des CISSS. Donc, je vous ai transmis un mémoire, et il est bien évident, là, que je n'aurai pas le temps de le traverser avec vous dans les 10 prochaines minutes, donc je me suis demandé de quoi je vous parlerais, qu'est-ce qui me tient le plus à coeur aujourd'hui. Je ne suis pas mandatée par personne, je viens ici en mon nom personnel.

Donc, dans mon mémoire, oui, il y a des choses qui concernent mes clients, le bien-être de mes clients, j'ai pensé à eux, mais je me suis dit qu'aujourd'hui ce serait ce qui me tient, moi, à coeur comme avocate, et c'est l'amélioration du travail des avocats, de la qualité de notre travail. On est limités, en expropriation, à ce niveau-là, puis je vais vous expliquer pourquoi.

Je vais vous donner un exemple, en fait, pour commencer. Je vais vous amener dans ma vie, à l'été 2023. Je représente une société de transports en commun très connue qui a exproprié un terrain sur l'île de Montréal. Je dois commencer un procès, le 20 août 2023, de trois semaines. On a offert 3 millions de dollars à l'exproprié, qui en réclame 24. On a donc un enjeu de 21 millions de dollars devant nous, portant intérêt à 7 % l'an, en plus d'avoir, on peut les anticiper, d'importants frais d'experts à payer. Dans n'importe quel district du Québec, un dossier de 21 millions de dollars, c'est un gros dossier en Cour supérieure. C'est un dossier dans lequel on va recevoir les pièces au jour 1. On va pouvoir faire des demandes de préengagement, on va pouvoir interroger, on va pouvoir faire une enquête en bonne et due forme sur tout le dossier de la partie adverse qui, à son tour, va pouvoir faire la même chose. On va faire une mise en état qui va certainement durer plus longtemps que les six mois prévus au code, qui va sûrement avoisiner un an ou un an et demi.

Ce n'est pas ça qu'on va faire en expropriation. En expropriation, ce qui s'est passé dans mon dossier, c'est que j'ai reçu les rapports d'experts de la partie adverse, cinq, le 20 juillet 2023, pas parce que mon confrère est de mauvaise foi ou parce qu'il m'attendait dans le détour, non, parce que c'est... il a respecté les règles prévues au tribunal. Et, moi, qu'est-ce que j'ai fait en échange? Je lui ai transmis 10 rapports d'experts totalisant 3 000 pages. Je suis surprise encore que, ce jour-là, le greffe numérique du TAQ n'ait pas explosé de la quantité de documents que nous avons produits. Et là nous avons eu un mois pour nous préparer. Et, moi, mon travail d'avocate, c'est de connaître chaque racoin de ce rapport d'expert là, d'avoir lu chaque note de bas de page, chaque annexe, d'être allée lire toutes les études auxquelles réfèrent les rapports pour préparer mon contre-interrogatoire, parce que les enjeux pour mes clients

sont vraiment importants, 21 millions de dollars, puis les enjeux pour la partie adverse aussi, on peut croire que c'est très important pour eux. Mais on a un mois pour se préparer, alors que, dans un dossier normal, le même dossier en Cour supérieure, on aurait un an et demi, deux ans.

Donc on ne fait pas... on fait ce qu'on peut. Peut-être qu'on mérite des très bonnes notes. Peut-être que, dans les circonstances, je mérite 95 %. Mais c'est dans les circonstances que je mérite cette note-là, parce que j'aurais sans aucun doute pu faire mieux, puis mon confrère aurait pu faire mieux, si on avait eu plus de temps qu'un mois pour réagir. Surtout que ce mois-là est amputé parce que, deux semaines avant l'audition, je vais recevoir les pièces de la partie adverse. Donc, je vais avoir deux semaines pour regarder les pièces de la partie adverse. Si j'en reçois huit, c'est parfait, deux semaines. Mais je me doute bien que, dans un dossier où l'enjeu est de 20 millions de dollars, je ne vais pas recevoir huit pièces, je vais recevoir une centaine de pièces, il va falloir que je traverse tout ça, puis je vais faire de mon mieux, puis c'est ce que l'avocat de la partie adverse va faire.

Ce que je vous soumetts, c'est qu'on mérite mieux, collectivement, que ça. On mérite de mettre les dossiers en état puis de se donner du temps. Puis on pourrait croire que cette façon de faire là est efficace, au moins, plus efficace qu'en Cour supérieure. Mais ce n'est pas le cas. Parce que qu'est-ce que vous pensez qui est arrivé dans mon dossier? Bien, on l'a remis parce que ça n'avait pas d'allure, parce qu'on n'avait pas le temps. Ça fait que, là, on doit remettre ce dossier-là et fixer une nouvelle date en combinant l'agenda de deux avocats, huit experts, même plus, 10 experts, et deux juges sont déjà assignés au dossier. Donc, finalement, on n'a pas gagné grand-chose au niveau du temps, parce qu'on va avoir une autre audition dans un an et demi ou deux ans.

• (11 h 30) •

Donc, ce que je vous propose aujourd'hui, c'est de faire de très petites modifications au projet de loi afin d'aller un peu plus loin que ce que vous avez déjà entamé comme démarche. Parce que c'est déjà entamé, là, l'article 55 comme... je pleurais quasiment, en lisant ça, de joie. Enfin, enfin, enfin, on reconnaît que mon travail est important et que ça me prend du temps à le faire, donc. Parce que, techniquement, les circonstances dans lesquelles on est, là, un mois pour se préparer, ça ressemble à une injonction interlocutoire. C'est comme si moi, je pratiquais tout le temps en injonction interlocutoire, que j'étais tout le temps dans cette urgence-là. Puis... mais ce n'est pas normal dans des dossiers où les enjeux sont aussi importants. Donc, vous avez proposé, à l'article 55, de nous donner plus de temps.

Moi, ce que je vous proposerais, puis ce n'est pas dans mon mémoire, mais je le propose aujourd'hui, c'est de reculer peut-être d'un mois chacun de ces délais-là. Si on déposait le mémoire... le mémoire... Si on déposait les rapports d'experts en demande quatre mois à l'avance, trois mois en défense, et les pièces, deux mois à l'avance, ça nous permettrait de rentrer la modification que je vous propose à l'article 55, qui est de prévoir obligatoirement la prise de position par chacune des parties quant aux pièces et rapports de la partie adverse. C'est une étape qui est obligatoire en Cour du Québec et en Cour supérieure. Ça sauve énormément de temps puis c'était déjà obligatoire avant la modification du Code de procédure, en 2016. C'est, dans le fond, dans la déclaration commune de dossier complet ou dans la... maintenant, ça s'appelle la demande d'inscription commune, il y a une page où on doit communiquer à la partie adverse notre position : est-ce qu'on admet ou pas l'intégrité de ces pièces, est-ce qu'on admet ou pas le contenu de ces pièces, est-ce qu'on a des objections à faire valoir contre ces pièces-là et de quelle nature.

Ça a un gros impact sur la durée d'un procès, ça. Dernièrement, j'étais dans un dossier où ma consoeur avait refusé, en Cour supérieure, de se prêter au jeu. On avait un dossier de cinq jours. La juge l'a obligée à le faire, le dossier est tombé à trois jours. On sauve des journées complètes de procès quand on annonce à la partie adverse si on conteste ou pas l'intégrité de ses pièces. Parce que, si l'intégrité de mes pièces est contestée, j'ai besoin d'un témoin par pièce, j'ai besoin qu'une personne vienne témoigner et déposer un document. J'ai une ligne de témoins qui perdent leur temps dans un corridor de palais de justice pour déposer des documents.

L'autre chose que je vous propose, c'est de modifier l'article 11 de la Loi sur la justice administrative pour faire en sorte que les règles de preuve qui s'appliquent devant la Cour supérieure et la Cour du Québec s'appliquent aussi devant le TAQ dans les dossiers de plus de 500 000 \$. Donc, ça, ça veut dire : l'exclusion du oui-dire, ça s'applique maintenant dans les dossiers d'expropriation de plus de 500 000 \$. La règle de la meilleure preuve, ça s'appliquerait aussi.

Pourquoi? Bien, ça aussi, ça va nous permettre de réduire la durée des auditions, il y aura moins de surprises, parce que, quand il n'y a pas de oui-dire, il n'y a pas quelqu'un qui témoigne : Bien, le maire m'avait dit que. Ça fait que, là, je ne suis pas obligée de demander une remise de l'audition parce que M. le maire, il est en vacances, en ce moment, puis il ne peut pas venir demain témoigner pour compléter ma preuve. Au TAQ, on a souvent ça, on a souvent des dossiers qu'on avait prévus pour un certain nombre de jours, puis, oups!, il faut rajouter une journée dans deux mois, puis, oups!, finalement, bien, les plaidoiries, ça va être par écrit parce qu'on n'a plus le temps. Donc, moi, dans le fond, mon objectif dans les modifications que je vous propose, c'est de nous rendre tous plus efficaces.

Finalement, je vous propose de modifier l'article 159 aussi, de la Loi sur la justice administrative, pour abolir l'étape de la demande pour permission d'en appeler dans les dossiers d'expropriation. Pas la permission... pas l'appel, en tant que tel, en Cour du Québec, ça, il n'y a pas de problème avec ça. La raison pour laquelle je vous propose ça, c'est parce que ça prend une journée, une demande pour permission d'en appeler en Cour du Québec, et l'appel prend une journée. Donc, le filtre prend autant de temps que le fond. À quoi ça sert? On dédouble. J'étais en Cour du Québec, la semaine dernière, et, à la fin de la journée sur la permission d'en appeler, le juge a dit : Bien, écoutez, si je l'accueille, ça vous aura fait une bonne répétition. Parce qu'ultimement c'est ça qui se passe. Ça fait que je me dis : Pourquoi est-ce qu'on fait cette journée-là? Ça coûte de l'argent à nos clients. On va venir vous parler cette semaine, plus tard, sûrement, des frais d'avocats. Il y a aussi des façons de réduire les frais pour les parties, puis pour moi, c'en est une.

Je vois qu'il me reste 15 secondes, donc je vais les prendre pour vous parler de la disposition transitoire que je vous propose d'ajouter, qui a pour but de clarifier le fait que, si on publie un avis d'expropriation en vertu de la nouvelle loi, même s'il y avait un avis de réserve qui avait été publié en vertu de l'ancienne, bien, l'avis d'expropriation sera régi par les nouvelles règles. Je pense que cet ajout-là clarifierait beaucoup de choses. 10 min 10 s.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci beaucoup pour votre exposé. Je cède maintenant la parole à Mme la ministre pour une période de 16 min 20 s.

**Mme Guilbault :** Oui. Merci beaucoup, M. le Président. Merci beaucoup, Me Burelle. Très intéressant. Je pense que tout le monde a été assez captif... captivé par votre exposé, qui est extrêmement expérientiel. Il l'était pour tous les groupes qui vous ont précédée, mais certainement pas de manière aussi directe que vous. Donc, merci beaucoup de vous être déplacée ici aujourd'hui.

Une avocate spécialisée en expropriation, je pense, on ne pouvait pas faire l'économie de vous avoir ici puis d'avoir cette discussion-là avec vous, parce que c'est vous qui le vivez, et on a bien senti l'exaspération, je pense, à travers votre pratique au quotidien, dans les procédures actuelles, les délais irréalistes, et tout ça.

Puis je pense que j'ai envie de commencer par ça, ce que vous nous suggérez pour l'article 55. Il y a différents délais, là, qui sont prévus. Vous dites : Si on reculait d'un mois chacun, là, tu sais... On a le trois mois avant la date de l'audience, le deux mois avant la date de l'audience, dépendant, là, je ne les lirai pas au complet, mais donc, selon vous, est-ce que ce serait suffisant? Parce que c'est la première fois qu'on aborde l'article 55 depuis le début des consultations, puis, encore une fois, vous, vous le faites dans la vraie vie, au jour le jour... Est-ce que, premièrement, pour vous, c'est vraiment suffisant? Tant qu'à ouvrir la réflexion, est-ce qu'il y aurait d'autres aménagements sur des durées, sur des paramètres vraiment précis, temporels, qui pourraient être faits, que ce soit à l'article 55 ou ailleurs? Puis est-ce que, dans l'ensemble du projet de loi, il y a d'autres endroits ou d'autres articles où cette notion-là, de durée, ou de délai impartit, ou de droit de réponse, de droit d'expédition de documents, ou de temps pour prendre connaissance, tout ce volet-là, là, qui est très concret puis qui a une incidence directe sur votre pratique puis votre capacité à faire votre travail... est-ce qu'il y en a d'autres dans le projet de loi, selon vous?

**Mme Burelle (Martine) :** Oui. Bien, dans le fond, premièrement, il y a eu une belle amélioration. Il y a un article qui prévoit qu'on ne peut pas fixer tant et aussi longtemps qu'on n'a pas tous les documents qu'on a demandés de la partie adverse. Donc, ça, c'est très bien parce qu'il arrive... puis j'ai beaucoup d'exemples où on finit par recevoir certains des documents qu'on a demandés à la partie adverse quelques jours avant ou même pendant l'audience à titre d'engagement. Donc, ça, je pense que c'est très bien.

La seule chose que j'ai remarquée, c'est que, disons qu'on ne peut pas fixer parce que je ne reçois pas de l'exproprié certains des documents fondamentaux au dossier. Je vais prendre l'exemple des états financiers, qui... si je ne les ai pas, souvent, on ne peut pas débiter, on ne peut pas vous donner un mandat. Donc, il peut arriver que ça traîne puis que, pendant des mois, on les attende.

Ultimement, l'exproprié va avoir droit aux intérêts sur la différence entre l'indemnité définitive puis l'indemnité provisionnelle. Donc, il n'y a pas un endroit, et je pense que c'est 121 ou 122, les intérêts, où on a prévu que le TAQ avait peut-être une discrétion pour ne pas accorder les intérêts pendant une période d'attente qui est complètement imputable à l'exproprié, par exemple. Ça fait que ça, c'est un des éléments que j'ai vus.

L'autre chose au niveau de l'indemnité supplémentaire... Donc, il y a un mécanisme avec trois types d'indemnités. L'indemnité provisionnelle, l'exproprié peut faire valoir qu'il a droit à plus avec une indemnité supplémentaire en fournissant des documents, ce à quoi l'expropriant peut répondre oui ou non, et, si l'exproprié est insatisfait du non, il va aller en indemnité complémentaire, mais ça, on n'a pas prévu de délai. Moi, je ferais juste ajouter un petit délai là parce que l'expropriant n'a pas de délai pour dire c'est quoi sa position à l'exproprié à ce sujet-là, qui va rester un peu dans le néant. Ça fait que ça, j'aurais peut-être juste prévu un petit délai à cet endroit-là, précisément.

Sinon, bien, c'est sûr que j'ai aussi pensé au fait qu'on a un protocole d'instance en Cour supérieure. Là, maintenant, avec le nouveau... Avec les articles 170 et 171, vous reconnaissez que la Cour supérieure a une compétence pour indemniser en expropriation ceux qui sont expropriés de facto. Donc, il y a comme une compétence concurrente entre le TAQ et la Cour supérieure, mais les règles de preuve puis les règles de procédure ne seront pas les mêmes devant les deux instances. Il me semble qu'il faudrait les faire concorder.

Donc, moi, puis peut-être que certains de mes collègues ne seront pas contents de dire que... je propose qu'on mette en place quelque chose qui ressemble au protocole de l'instance dès le début de l'instance, qu'on se mette des règles, dans le fond, avec des délais précis, qui soient... Puis je sais que j'ai entendu un peu, là, dans les commentaires : Ah! est-ce qu'il y a trop de procédures, est-ce que ça va embourber le système de justice? C'est sûr que, s'il faut toujours aller devant un juge pour établir ces échéanciers-là, ça pourrait le faire, mais, si on prévoyait un outil comme le protocole de l'instance, qu'on remplit nous-mêmes, ensemble, puis, si on s'entend, bien, on n'a pas besoin de passer devant les... devant un juge, il peut être tout simplement entériné dans un... par un juge en chambre, comme ça se fait en Cour supérieure, bien, ça, ça permettrait aussi de... ça répondrait à certaines des questions : Est-ce qu'on a rajouté trop de procédures? Moi, je ne le crois pas, mais, en même temps, ça nous permettait d'avoir un cadre.

• (11 h 40) •

Et puis ça, je reviens au protocole d'instance, j'en ai parlé plusieurs fois dans mon mémoire, parce qu'il y a aussi, par exemple, toute la question des frais anticipés. On a prévu des articles pour que l'exproprié nous dise

qu'est-ce qu'il anticipe comme frais d'expert. Dans le protocole d'instance, bien, moi, je trouve que c'est vraiment une bonne idée. Puis, dans le protocole d'instance, en Cour supérieure, bien, c'est là, cette case-là : c'est quoi, vos frais d'expert anticipés? Puis ça, ça permet à la partie adverse de se dire : C'est quoi, mon risque?, tu sais. C'est un dossier de 100 000 \$, puis la partie adverse, elle anticipe faire 100 000 \$ de frais d'expert, peut-être qu'on devrait se parler, peut-être qu'on a matière à régler, ici.

Donc, un outil comme celui-là pourrait certainement nous aider, éviter de toujours déranger les juges en conférence de gestion ou en conférence préparatoire, pour plus de la moitié des dossiers où on s'entend habituellement.

**Mme Guilbault :** Oui. Bien, c'est très intéressant, ce que vous dites sur les procédures, puis vous avez abordé l'expropriation déguisée ou, en tout cas, vous avez nommé les articles 170 et 171. Puis c'est aussi un élément sur lequel je voulais vous entendre, parce que j'imagine que vous... bien, en tout cas, parmi vos clients, j'imagine que ça fait partie de certains dossiers que vous avez eu à traiter, les problèmes. Puis je ne sais pas si vous avez plus souvent des clients qui sont expropriants ou expropriés, si vous faites les deux ou si vous vous spécialisez dans un des deux. Est-ce que vous avez...

**Mme Burelle (Martine) :** ...expropriants, et je représente des villes, là, qui se font poursuivre en expropriation déguisée. Notamment j'étais dans le dossier de Longueuil pour le Boisé Du Tremblay, qui s'est réglé au printemps dernier.

C'est sûr que, là, moi, je suis ici en mon nom personnel, je ne parle pas au nom de mes clients, mais les commentaires que j'avais par rapport à 170 et 171, bien, le premier, c'était qu'on ne semble pas donner de discrétion à la Cour supérieure. De la façon dont c'est écrit, c'est que, s'il y a un acte ou une disposition réglementaire qui empêche tout usage d'un immeuble, c'est comme si, implicitement, on reconnaissait par cet article-là que ça constituait une expropriation déguisée. Or, il y a des dispositions réglementaires qui vont avoir pour effet d'annihiler... d'empêcher tout usage d'un immeuble, mais qui sont là pour d'autres raisons.

Puis là, moi, l'exemple qui me vient toujours en tête, c'est le dossier de Mont-Saint-Hilaire. Au début des années 2000, ils ont été poursuivis en expropriation déguisée parce qu'ils avaient imposé dans le piémont un zonage éboulements. Il faut protéger des fois les gens d'eux-mêmes. Donc, le zonage éboulements empêchait de construire à un endroit où les éboulements étaient possibles, et la cour a reconnu que ce n'était pas de l'expropriation déguisée.

Donc, la question c'est : Est-ce qu'avec les dispositions 170 et 171, telles qu'on les a maintenant, la Cour supérieure va avoir cette discrétion-là de dire : Bon, bien, ça, effectivement, ça empêche cet usage-là, ça empêche tout usage de l'immeuble, mais il y a une raison rationnelle derrière ça, puis c'est correct de le faire?

Et là ça, ça m'amène à ouvrir la discussion par rapport aux milieux humides et à tout ce que l'on souhaite protéger. Est-ce qu'une disposition qui empêche tout usage sur un terrain où on retrouve des espèces protégées, du ginseng à quatre folioles puis des grenouilles... est-ce que ça... c'est un zonage qui correspond tout simplement à l'état physique des lieux? Peut-être que, dans ce cas-là, ce n'est pas une expropriation, mais plus... c'est tout simplement l'état... c'est un zonage qui correspond à l'état physique. Donc, c'est l'élément que je voulais apporter, tout simplement, que je ne voudrais pas non plus qu'on empêche la Cour supérieure de dire qu'il y a certains types de zonage qui ne constituent pas de l'expropriation déguisée, qui sont tout simplement le reflet de la situation physique.

**Mme Guilbault :** Vous voulez dire dans l'optique, un peu, comme je dis souvent, de la mouvance sociétale où, peut-être, des zonages appliqués à une époque ne reflètent pas les... ne reflétaient pas les préoccupations qu'on a aujourd'hui puis d'ajuster des zonages avec les préoccupations qu'on peut avoir aujourd'hui devrait... puis que ce soit juste un zonage qui reflète l'état physique des lieux puis la réalité de la chose, puis qu'aujourd'hui un terrain avec des folioles et des grenouilles, on est moins enclins à développer dessus qu'il y a peut-être 20 ou 30 ans puis on devrait s'épargner les procédures juridiques et tout ce qui va avec?

**Mme Burelle (Martine) :** C'est sûr que je suis persuadée que la personne qui achète ce terrain-là à plusieurs millions de dollars l'a fait inspecter. Elle est pleinement consciente de ce qu'il y a dessus. Moi, si j'achète une maison, puis que je ne la fais pas inspecter, puis qu'après ça je poursuis mon auteur, je vais me le faire reprocher, je vais me faire dire que je n'ai pas pris les moyens. Je présume que les promoteurs font ce travail-là puis qu'ils savent très bien ce qu'ils sont en train d'acheter. D'ailleurs, souvent, ils l'achètent à rabais. Donc, ils l'achètent à des prix ridicules, mais ils poursuivent les villes pour des centaines de millions de dollars. On a une blague à Longueuil, parce que les dossiers rentrent à 99 999 999 \$, c'est qu'au plumitif il manque un chiffre, parce qu'ils l'auraient mis à 100 millions, leur réclamation. Donc, c'est ça, là, à quoi on fait face.

Maintenant, moi, je suis ici en mon nom personnel, je ne représente pas de ville. Ce que je voulais vous faire valoir par rapport à ces articles-là, c'est que je me demande si on passe le test de Mont-Saint-Hilaire puis du zonage à éboulements. Il faut que la cour ait cette discrétion-là.

**Mme Guilbault :** Puis qu'est-ce que vous pensez de l'idée qui a été amenée par la CMM, la CMQ, et autres, qui, eux... je paraphrase, là, mais disent qu'en fait on devrait même empêcher la capacité de pouvoir réclamer des indemnités si les municipalités le font pour des bonnes raisons, entre autres pour répondre à des objectifs gouvernementaux, par exemple les 30 % de milieux protégés? Est-ce que vous allez jusque là ou est-ce que vous nuancez?

**Mme Burelle (Martine) :** Bien, ce que j'ai écrit dans mon mémoire à ce sujet-là, c'est que vous avez prévu la possibilité pour la municipalité, au terme de l'audition, de se retirer de son zonage restrictif, mais ce n'est pas

vraiment une réelle possibilité, parce que, si ce zonage-là a été imposé pour... parce qu'il y a une règle de concordance à respecter, parce que le schéma le prévoyait, parce que le PMAD le prévoyait, parce qu'une directive gouvernementale avait demandé à la CMM d'agir comme ça, bien, ce n'est pas vrai que la ville va pouvoir se retirer, elle est obligée d'avoir ce zonage-là. Il n'y a rien d'autre à faire.

Et, si certaines villes ont le contrôle de leurs schémas, Laval, Montréal, Longueuil, d'autres ne l'ont pas du tout. Donc, tu sais, c'est quoi, le poids de ville de Léry dans la CMM? C'est sûr que ce n'est pas elle qui va comme avoir le plus de poids dans le PMAD. Elle fait juste appliquer ce qu'on lui ordonne de faire, donc, à ce moment-là... Et ce n'est pas pour rien, tout le monde finit par... tout le monde appelle en garantie la personne au-dessus.

Donc, c'est... je comprends la CMM et tous les autres intervenants avant de vous avoir dit : Bien, écoutez, on le fait parce qu'on est obligés de le faire puis, après ça, on se fait poursuivre, donc... Puis, si on ne le faisait pas, bien, la CMQ annulerait, parce qu'il y a une procédure à la CMQ quand il n'y a pas de concordance, ça fait que notre règlement ne serait pas... C'est un peu l'expression anglaise «damned if you do, damned if you don't», là.

**Mme Guilbault :** Peut-être dernière question, puis en espérant qu'il reste de temps pour mon collègue de René-Lévesque, on aura plus tard, cette semaine, le Barreau, entre autres, puis d'autres groupes, évidemment, mais il y en a certains qui ont fait valoir que ce projet de loi là pourrait, puis je pense que vous l'avez évoqué, embourber la justice, qu'il y a peut-être des notions floues, la nécessité d'être représenté par avocat, un certain nombre d'éléments pourraient faire en sorte qu'il y aurait... que ça aurait un effet inverse sur, nous, ce qu'on estime être un espoir de désengorger, de diminuer le nombre d'expropriations, etc. Qu'est-ce que vous pensez de ça?

**Mme Burelle (Martine) :** Bien, premièrement, j'ai beaucoup entendu parler de prévisibilité, puis ça, je suis persuadée que la prévisibilité, c'est quelque chose qui réduit le nombre de procès. Quand on sait ce qu'on s'en va chercher, on connaît bien nos risques, bien, il y a plus de règlements. Avec ce que vous nous proposez, tant les villes que les expropriés connaissent mieux leurs risques avant d'y aller, tant au niveau des frais, de toute cette notion-là. Sur les frais d'avocat, parce que j'ai eu le bénéfice de pouvoir regarder la mémoire, c'est un débat qui fait rage depuis des années : est-ce que les frais d'avocat devraient être accordés ou pas? Dans presque toutes les autres juridictions canadiennes, aux États-Unis, les frais d'avocat sont souvent accordés, mais ils ne sont pas accordés n'importe comment, ils sont encadrés.

Il y a des provinces qui ont carrément une grille tarifaire. Donc, ce n'est pas à 800 \$ de l'heure que les frais d'avocat sont accordés, c'est selon l'année de Barreau, à tel, tel, tel prix. Il y a des provinces qui prévoient, par exemple, que, si l'exproprié, à l'issue d'un procès, son indemnité est bonifiée seulement de 20 % ou moins, bien, il n'a pas ses frais d'avocat, c'est comme s'il avait un ticket modérateur. Il y a des provinces qui vont encore plus loin, et l'exproprié peut être condamné aux frais d'avocat. Donc, oui, tu peux recevoir tes frais d'avocat, mais, si, ultimement, ce procès fut inutile, c'est toi qui vas être condamné aux frais de l'expropriante.

Donc, tout ce que je veux dire, c'est que, si on s'en va vers un système où est-ce que les frais d'avocat sont accordés, ça va prendre un guide puis ça va prendre aussi un ticket modérateur, quelque chose qui va faire en sorte que les gens ne vont pas devenir jusqu'au-boutistes parce que ça ne leur coûte rien. Donc, on n'a pas de frais d'expert, déjà, puis là, s'il n'y a pas de frais d'avocat non plus, qu'est-ce qui va motiver les gens à régler? Ils vont déjà avoir reçu une indemnité prévisionnelle assez bonne, là. Donc, il faut trouver une façon d'équilibrer le tout.

**Mme Guilbault :** Je vais laisser mon temps au député de René-Lévesque.

• (11 h 50) •

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

**M. Montigny :** Une minute. Je veux revenir sur un élément en lien avec d'autres avocats qui parleraient d'augmentation de délais, Mme la ministre l'a abordé. Je veux avoir une précision de vous, peut-être, là-dessus, parce que, dans le mémoire d'une autre organisation qui représente des avocats, ils parlent de projets qui permettraient aux parties d'organiser la tenue d'interrogatoires au préalable en octroi au TAQ pour le pouvoir de décider de façon incidente de plusieurs éléments essentiels en matière d'expropriation. Ces modifications risquent de provoquer des délais dans la gestion d'instance d'un dossier en expropriation. Alors, c'est l'enjeu de voir est-ce qu'il y a quelqu'un, au niveau des avocats qui viennent témoigner, qui corrobore ça? Parce qu'à date on ne voit pas, nous autres, qu'on va augmenter les délais. Au contraire, on prévoit les diminuer, puis vous avez abordé ça tantôt, Mme la ministre l'a abordé. Ça fait que, si on fait fausse route, il faut nous le dire, là.

**Mme Burelle (Martine) :** Bien, au niveau de l'interrogatoire hors cour, je comprends qu'ils peuvent croire qu'il y a... ça va provoquer des délais parce qu'il faut s'entendre sur une date, trouver un sténo, etc. ça fait qu'il y a un petit délai comme celui-là, fournir des engagements, recevoir les notes sténographiques. En même temps, les surprises lors du procès provoquent des remises. Donc, moi, si je reçois une requête pour expropriation totale du résidu, c'est une requête qui est très factuelle. L'exproprié explique c'est quoi, mon projet que j'avais...

**Le Président (M. Jacques) :** ...ceci termine l'intervention de la partie gouvernementale. Je cède maintenant la parole au premier groupe d'opposition et M. le député de l'Acadie.

**M. Morin :** Merci, M. le Président. Merci, Me Burelle, d'abord de vous être déplacée. Mme la ministre le soulignait, votre expertise est importante pour nous. Merci également d'avoir produit un mémoire.

Pour le bien commun, de tout le monde, moi, j'aimerais ça que vous puissiez continuer à répondre à mon collègue parce qu'effectivement c'est un élément qu'on a entendu, puis vous comprendrez qu'étant aussi le porte-parole de l'opposition officielle en matière de justice, bien, toute la question des délais, moi, ça m'anime. Alors, si vous pouviez continuer, j'apprécierais grandement, sur cette question-là.

**Mme Burelle (Martine) :** Donc, je vous donnais l'exemple de la requête pour expropriation totale du résidu. Donc, j'ai fait, pour une ville, une expropriation partielle pour passer une piste cyclable. L'exproprié prétend qu'il ne peut plus réaliser son projet sur le résidu, donc il m'envoie une requête d'à peu près huit pages, avec 70 paragraphes, dans lesquels il explique : Bien, j'avais tel projet, qui devait amener tant de portes, que j'aurais réalisé dans tel délai, avec tel professionnel. Et là moi, je n'ai rien ou presque au soutien de tout ça, j'ai quelques documents à peine. Donc, il est évident que je vais vouloir tester la crédibilité de ça avant d'acquiescer à jugement, et de prendre de l'argent public, et de le payer. Donc, j'ai quand même un devoir de vérification. Et là, oui, je peux transmettre une demande de documents, mais il reste que c'est à travers le témoignage de la personne que je peux réellement aller chercher... Avec le témoignage je peux... Il y a des documents auxquels je n'aurais pas pensé, je peux demander des précisions, mais tout ça, vu qu'on n'a pas l'interrogatoire hors cour, ça va se faire lors de l'audition.

Et là, lors de l'audition, bien, ça ne veut pas dire que je vais avoir l'autorisation pour dire : OK, bien, on arrête tout, finalement, ça a bien du bon sens, puis on va aller voir le conseil. Tu sais, aussi, pour prendre des décisions, moi, j'ai besoin de délais, là, ça, c'est une autre chose, mais mes clientes ne parlent que par résolution, donc, s'il y a des choses qui apparaissent lors de l'audition, c'est difficile de me revirer de bord puis d'aller chercher une résolution du conseil pour payer 900 000 \$ à quelqu'un. Ça, c'est la première chose.

Puis, deuxièmement, bien, pendant l'audition, je vais poser des questions à ce sujet-là, dont j'ignore les réponses, déjà, ça, ce n'est pas conseillé en droit, mais bon, et là on va prendre des engagements. Tout au long de l'audition, on va prendre des engagements, puis là, bien là le dossier va être plus ou moins pas en délibéré, sous réserve de recevoir tout ça. Puis là, quand je vais les recevoir, je vais peut-être dire : Ah bien, j'ai besoin d'une journée de plus.

Ça fait que, oui, il va y avoir des délais de plus au début, mais ça va nous éviter des délais après. Chaque surprise lors de l'audition, c'est possiblement une remise, c'est possiblement une remise. Puis c'est très difficile de remettre les dossiers d'expropriation parce qu'il y a beaucoup, beaucoup d'experts. Il y a beaucoup de gens dans la salle qui doivent avoir un agenda qui se combine. Et c'était d'ailleurs une des difficultés qu'on avait avec les indemnités provisionnelles, sous l'ancienne loi, qui devaient être fixées de façon urgente, mais c'était comme une utopie, cette urgence-là, parce qu'il fallait combiner l'agenda de huit, des fois, personnes pour la fixer. Donc, ce problème-là est à nouveau réglé par le nouveau projet de loi.

**M. Morin :** Merci. Merci beaucoup. Prochaine question, et vous y avez fait référence, à l'article 55, peut-être un peu plus technique au niveau de la rédaction législative, mais, quand on regarde le dernier paragraphe et qu'on parle du principe de proportionnalité, c'est déjà un principe qui existe dans le Code de procédure civile, qui, évidemment... bien, parce que c'est un code qui chapeaute toutes les lois québécoises. Donc, d'après vous, est-ce que c'est vraiment important de l'ajouter là ou, si le fait qu'on l'ait déjà dans le code de procédure, c'est déjà évident pour le législateur que les parties vont devoir se gouverner avec ce grand principe là?

**Mme Burelle (Martine) :** Je pense que ce principe est rappelé parce que les frais d'experts sont à la charge de l'expropriant. Donc, le but ici, c'était de rappeler à l'exproprié qu'il doit respecter la règle de la proportionnalité.

Quant aux frais d'experts, je voulais juste mentionner quelque chose. Je comprends tout à fait que c'est une situation un peu... j'essaie de me mettre à la place d'un juge du TAQ, ce qu'on est supposé de faire quand on est avocat, c'est une situation un peu crève-coeur parce que c'est seulement à la fin de l'audition qu'on reçoit les factures de l'expert. C'est souvent la... l'expert, c'est le dernier témoin, puis c'est la dernière question que son avocat va lui poser... faire produire les factures. On les reçoit souvent pendant l'audition. Il faut prendre position là-dessus. Le corps expropriant n'en revient pas; 75 000 \$, je n'avais pas anticipé ça. C'est la dernière chose. Ça va être ma dernière question de contre-interrogatoire. Ça va être le dernier aspect de ma plaidoirie. Mais là le TAQ est pris, et je me mets à leur place, ça n'a pas d'allure, mais, en même temps, c'est-tu à l'exproprié de payer ça? Tu sais, c'est un peu crève-coeur. Ça fait que... parce que, là, j'arrive à contretemps, puis je dis, à contretemps : Je suis en désaccord avec les frais d'expert que tu as déjà faits.

Donc, dans le nouveau système, en devant annoncer ces frais d'expert... Puis, moi, ce que je proposais comme modification, ce n'est pas juste la nature de l'expertise qui va devoir être annoncée, mais aussi le budget anticipé, parce qu'étant donné... Ils n'ont pas besoin de faire de budget, là, techniquement, tout est à la charge de l'expropriant. Donc, en annonçant aussi le budget, bien là on va pouvoir aller devant le TAQ débattre de ça, puis ce ne sera pas crève-coeur, puis on ne va pas laisser à l'exproprié la moitié de la facture.

**M. Morin :** Merci. Merci beaucoup. J'aimerais revenir aux articles 170, 171. Mme la ministre y a fait référence, et, jusqu'à maintenant, tous les groupes, et c'étaient beaucoup, en fait, des corporations des villes, là, mais tout le monde en a parlé, bon. Il y en a qui veulent que ce soit modulé. Il y en a qui veulent une immunité de poursuite.

Vous, vous nous avez parlé, au fond, de mettre peut-être des critères ou de permettre à la Cour supérieure de rejeter une demande qui pourrait être futile. C'est quoi, votre opinion là-dessus? Parce qu'évidemment, bon, une immunité, ça veut dire que, là, il n'y a pas de poursuite possible. On parle souvent, ici, d'expropriation déguisée. Alors, ce serait quoi, votre opinion là-dessus? Ce serait quoi, le meilleur mécanisme pour nous assurer que l'exproprié a quand même des droits, mais que l'expropriant n'en abuse pas?

**Mme Burelle (Martine) :** Peut-être que la solution, puis je pense qu'il y a des groupes qui l'ont proposée, c'est de définir ce qu'est l'expropriation déguisée. En fait, on en revient là. Donc, si j'ai du terrain vacant très ordinaire qui a déjà fait l'objet de remblais dans les années 80, et donc sur lequel il n'y a aucune espèce en particulier, puis que je décide, comme ville, de le zoner parc, il est bien entendu que ça... moi, dans ma vision, ça ne correspond pas à l'état physique des lieux. Il y a... Dans le fond, je le fais parce que je veux, plus tard, y mettre un parc puis empêcher le développement. Il y a sûrement matière à expropriation déguisée. Ça fait que je ne pense pas qu'on a besoin d'une immunité complète. Il reste qu'il y a des dossiers d'expropriation déguisée. C'est sûr qu'il y en a. Zoner école, par exemple, un terrain qui appartient à un promoteur puis qui était prêt pour le développement, c'est la même chose, mais on a tous une réflexion sur, oui, mais ça, ce n'est peut-être pas de l'expropriation déguisée, ça non plus.

La Cour d'appel a rendu un jugement, au cours des deux dernières années, où elle a dit : Le législateur pourrait intervenir pour faire en sorte que la protection des milieux naturels, ce ne soit pas de l'expropriation déguisée. Ça fait que, dans le fond, ce qu'il faut faire, c'est s'asseoir ensemble puis définir c'est quoi, l'expropriation déguisée. Puis c'est peut-être ça qui manque à la loi en ce moment, parce que c'est un peu implicite, de la façon que c'est expliqué à l'article 170.

**M. Morin :** Parfait. Merci. Merci beaucoup, c'est très utile. Vous avez parlé d'un protocole d'instance et puis d'une harmonisation des règles, en fait, de procédure entre la Cour supérieure et le TAQ. Je comprends que, présentement au TAQ, il n'y a pas, comme tel, de protocole d'instance.

• (12 heures) •

**Mme Burelle (Martine) :** ...protocole d'instance. Il y a un système qui fonctionne quand même bien, mais qui requiert habituellement un juge. Dans le fond, on est appelé en appel du rôle... et souvent rien qui se fait pendant longtemps, et on a un premier appel du rôle, soit à la demande d'une des parties... Donc, moi, je vais souvent écrire au juge Gagnon pour lui demander : Pouvez-vous nous mettre dans les appels de rôle pour qu'on commence la mise en état de ce dossier-là? Puis la raison, c'est parce que, souvent, si on n'a pas cet appel du rôle là au téléphone, bien, il n'y a rien qui se fait. Ça fait que, des fois, on va avoir un, dans un dossier d'expropriation, où il ne s'est rien fait du tout parce que notre dossier n'était pas mis en appel du rôle. Puis ce n'est pas nécessairement la faute du TAQ, là, parce qu'ils ont vraiment beaucoup de dossiers. C'est peut-être aussi la faute des parties parce qu'elles n'ont pas mis... elles n'ont pas demandé à être mis en appel du rôle. Mais c'est comme si on avait besoin de l'aide d'un juge pour lancer le dossier et le mettre sur les rails, alors que, devant toutes les autres instances, on n'a pas besoin de ça, les parties se gouvernent, ils se parlent, ils ont l'obligation de remplir le protocole dans les 45 premiers jours. Donc, si on faisait ça, bien, ce serait sûrement... Ce qu'on dit, c'est que c'est très efficace. Tu sais, on prévoit des courts délais dans l'actuelle loi, mais ce qui n'est pas mentionné, c'est que, souvent, les dossiers dorment pendant un an ou deux parce que les parties n'ont pas d'obligation de les mettre en état dès le début.

**M. Morin :** Parfait. Je vous remercie, c'est très utile. Il y a des... Il y a plusieurs groupes aussi qui nous ont dit qu'ils voulaient que la loi entre en vigueur immédiatement. Donc, il y a un délai qui est prévu, là, de six mois. Certains nous ont dit, bien, pour le développement ou... le développement des projets des villes, bien, six mois, c'est comme un cycle d'une année, donc ça retarde des projets. Maintenant, si ça rentre en vigueur immédiatement, êtes-vous d'accord avec moi qu'il va falloir quand même des règles transitoires pour gérer les litiges qui sont en cours? Parce que, là, le projet de loi fixe des montants quand même bien définis pour certaines indemnités, ce qui n'est pas le cas présentement.

**Mme Burelle (Martine) :** Bien, si ça rentre en vigueur maintenant, j'avais l'impression que ce que les gens demandaient, c'est que ça s'applique aux nouveaux dossiers d'expropriation. Moi, je peux vous confirmer, là, qu'il n'y a rien qui se passe en ce moment au Québec, là. J'étais au... dans mon compte du registre foncier dernièrement, dans ma boîte de messagerie, puis je n'avais aucun message. J'ai constaté que je n'avais pas publié un avis d'expropriation depuis plusieurs mois. C'est la première fois que ça m'arrive en 10 ans, là. Donc, en ce moment, là, je n'exproprie plus, personne n'exproprie, tout le monde attend. Ça fait qu'il va... C'est sûr qu'il va y avoir un embouteillage après-demain, là. Ça fait que ça, c'est à prévoir, il va y avoir un enjeu.

Au niveau de l'application, bien, c'est sûr que moi-même, je ne vois pas pourquoi on attend six mois. Je ne parle pas au nom de personne puis j'essaie d'éviter les questions de principe aujourd'hui, mais il reste que je ne sais pas pourquoi on attendrait ce six mois-là. Si on prévoit, de façon claire, que certains dossiers restent sous l'ancienne gouverne, et il y en a, des... des nouveaux dossiers sont sous la nouvelle, qu'est-ce qui justifie six mois plutôt que trois, je ne le sais pas.

**M. Morin :** Maintenant, vous m'avez... vous m'avez un peu étonné quand vous avez dit : Bien là, il n'y a rien qui se passe. Il n'y a rien qui se passe, d'après vous, parce que les gens savent qu'il y a un projet de loi qui a été déposé. Ils attendent, ou il n'y a rien qui se passe parce que le tribunal est embourbé, ou comment...

**Mme Burelle (Martine) :** Ah! non, non, tout le monde attend. Tout le monde attend parce que... C'est normal, j'attendrais aussi à leur place, je veux dire, surtout pour le terrain vacant. Quand on exproprie du terrain construit, un plex, ce n'est pas là que la valeur au propriétaire, par rapport à la valeur marchande, a le plus d'impact. C'est vraiment quand on exproprie du vacant. Quand on exproprie du vacant ou un immeuble à démolir, un bâtiment à démolir pour un nouveau projet, il y a un risque très important avec la valeur au propriétaire. Donc, c'est sûr que

mes clients préfèrent attendre la prochaine si... si c'est possible, parce qu'il y en a que ce n'est pas possible, mais ceux que c'est possible, ils vont attendre.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci beaucoup, M. le député. Ça termine cette période d'échange. Je cède maintenant la parole au député de la deuxième opposition, M. le député de Taschereau, pour 4 min 8 s.

**M. Grandmont :** Merci beaucoup, M. le Président. Merci pour votre témoignage sur votre pratique, notamment. Vous l'avez bien fait, puis c'était très éclairant, un milieu que je connais un peu moins, mais, franchement, c'était... c'était très, très fascinant. J'aimerais vous entendre, là, sur la question, là, des... sur le fait d'accorder les frais d'avocat. Vous avez dit : Il faudrait que ce soit encadré, il faut qu'il y ait une espèce de ticket modérateur puis qu'il y ait des balises qui soient mises en place. Comment on peut s'assurer, finalement, que des petits propriétaires qui seraient expropriés, par exemple, puissent trouver, comment je dirais, la confiance de faire cette démarche-là? Ils sont... Il y a des mécanismes, actuellement, qui existent, qui leur permettraient de bien évaluer les chances, finalement, de faire cette démarche-là, puis sans avoir à éventuellement payer les frais qui seraient encourus?

**Mme Burelle (Martine) :** Bien, je pense que c'est au fédéral où est-ce que les frais d'avocat sont... sont payés jusqu'au moment de l'audition. Donc, tout ce qui est médiation, négociation, etc., ça, c'est payé. L'audition, ça ne l'est pas. Chaque juridiction a une façon différente, là, de gérer cette situation-là. C'est sûr que, pour les plus petits propriétaires, les personnes physiques, se faire exproprier, c'est quand même toute une épreuve, puis ils ne connaissent pas ça. Souvent, toutefois, leurs dossiers sont moins gros, et l'aide d'un évaluateur peut suffire à régler le dossier, mais ce n'est vraiment pas tous les cas. Puis ça dépend aussi de la bonne foi du corps expropriant dans ces situations-là. Donc, je comprends le souhait d'avoir des frais d'avocats dans ce contexte-là.

En matière de valeur... Lorsqu'on était en valeur au propriétaire, bien, c'était facile de dire : Bien, vous n'avez pas les frais d'avocat, mais vous êtes en valeur au propriétaire. Ça fait que ça compense. Donc, je présume qu'on va vous dire qu'aujourd'hui en valeur marchande on devrait accorder des frais d'experts. Mais, pour moi, ce qui est important, c'est que, si on le fait, il y a une forme d'encadrement. Je pense à la Régie de l'énergie où les intervenants, c'est Hydro-Québec ou Énergir qui paient leurs frais d'avocats. Bien, il y a un guide, il y a... Les montants sont prédéterminés, puis il y a une décision sur les frais à la fin. Donc, à la fin, il y a une audience qui porte juste sur les frais, où est ce que le fournisseur va faire des représentations : Cette... ça, ça ne nous a pas été utile. Ça, ce bout de l'audition là aurait pu être évité, etc. Puis il y a des intervenants dont les frais sont refusés carrément. Donc, ça, c'est aussi une possibilité. Donc, moi, ce que je dis, c'est : Je ne dis pas non, mais, si vous décidez d'aller là, ça ne peut pas être un bar ouvert, parce que les avocats, les tarifs, ça varie de 200 \$ à 1 000 \$ de l'heure. Vous allez avoir de tout.

**M. Grandmont :** Oui. Et puis on a la même préoccupation ici, les projets qu'on veut voir accélérer, voir diminuer les frais, à la limite. Donc, évidemment, on ne voudrait pas se retrouver dans un effet inverse en tentant de protéger les plus petits non plus, mais on veut essayer de trouver un équilibre à travers ça.

Vous avez dit aussi quelque chose qui m'a semblé très important, peut-être, de définir ce qu'est l'expropriation déguisée. Donc, vous avez apporté plusieurs éléments par rapport à ça. Est-ce que vous pensez qu'on a la place pour le faire dans PL n° 22 ou faire comme d'autres nous ont suggéré aussi, de simplement retirer 170 et 171 puis traiter ça à part dans un autre... dans une autre instance?

**Mme Burelle (Martine) :** Je m'en occuperais maintenant.

**M. Grandmont :** Oui, hein?

**Mme Burelle (Martine) :** Je m'en occuperais maintenant. Je ne sais pas pourquoi qu'on... qu'on reporterait ça. Il y a tellement de poursuites en cours. Peut-être qu'il est temps qu'on s'assoie et puis qu'on règle ça. Maintenant, ça peut être fait à travers la modification de la LAU. Vous avez une section qui prévoit la modification de la LAU dans votre projet de loi. Donc, tout est ouvert. Moi, dans le fond, que ce soit à travers la modification de la LAU ou de n'importe quelle loi, ça m'importe peu. C'est juste agissons, faisons-le maintenant.

**M. Grandmont :** Pas d'autres questions. Merci beaucoup.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci beaucoup, M. le député. Merci beaucoup, Me Burelle, pour votre participation à la commission.

Et nous suspendons nos travaux jusqu'après les avis touchant les travaux des commissions.

*(Suspension de la séance à 12 h 09)*

*(Reprise à 15 h 13)*

**Le Président (M. Jacques) :** Bonjour à tous! La Commission des transports et de l'environnement reprend ses travaux. Nous poursuivons les consultations particulières et les auditions publiques sur le projet de loi n° 22, Loi concernant l'expropriation.

Cet après-midi, nous entendrons les organismes suivants : l'Ordre des urbanistes du Québec, la Société de transport de Montréal, l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, la ville de Laval et Trajectoire Québec.

Je souhaite la bienvenue aux représentants de l'Ordre des ingénieurs... des urbanistes du Québec, en fait, et je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé, après quoi nous procéderons à la période d'échange avec les membres de la commission. Je vous invite donc à vous présenter et commencer votre exposé.

### **Ordre des urbanistes du Québec (OUQ)**

**M. Gariépy (Sylvain) :** Merci beaucoup. Merci, M. le Président, Mme la ministre et Mmes et MM. les députés. Ça me fait plaisir d'être ici aujourd'hui devant vous, devant cette commission, et je vous remercie pour l'invitation.

Tout d'abord, je me présente, Sylvain Gariépy. Je suis président de l'Ordre des urbanistes du Québec. Fondé en 1963, notre ordre a comme mandat de promouvoir la compétence professionnelle en aménagement du territoire et en urbanisme. Nous comptons parmi nos membres plus de 1 700 professionnels qui interviennent à tous les niveaux de planification et de contrôle de l'aménagement du territoire au sein des ministères, d'organismes municipaux, de firmes spécialisées, d'entreprises, d'OBNL et à titre d'experts-conseils ou professionnels-conseils. L'ordre défend l'intérêt public à travers la promotion d'un aménagement intégré et durable. En ce sens, nous pouvons... nous prenons position sur la législation, les politiques publiques et les projets structurants en vue d'encourager les bonnes pratiques urbanistiques.

D'entrée de jeu, il faut reconnaître que nous, les urbanistes, ne sommes pas les experts de l'expropriation. Les membres de notre profession ne sont généralement pas responsables ni des procédures d'expropriation ni de l'évaluation des immeubles visés. Nous... Nous ne sommes pas non plus des juristes à la fine pointe des débats sur l'évolution des notions de droit. Alors, pourquoi la question de l'expropriation nous... nous interpelle-t-elle? C'est parce que l'expropriation est un élément essentiel du coffre à outils de mise en oeuvre de la planification en aménagement du territoire et de la réalisation d'infrastructures publiques stratégiques.

Premièrement, pour la conservation des milieux naturels, nous sommes devant une crise de la biodiversité qui oblige à revoir notre rapport au territoire. Les milieux naturels ne peuvent plus être considérés comme des territoires en attente de développement. Un effort mondial est nécessaire afin de freiner et de renverser la dégradation des écosystèmes. Et, dans la foulée de la COP15, le Québec s'était engagé à protéger 30 % de son territoire. Pour y arriver, il faudra parfois procéder par expropriation.

Deuxièmement, pour la réalisation des infrastructures publiques, la crise climatique appelle à faire un virage vers la mobilité durable. L'ordre et ses partenaires du G15+ préconisent de doubler l'offre en transport collectif au cours de la prochaine décennie. Tous les projets majeurs de transport collectif des dernières années, le REM, le tramway de Québec, le prolongement de la ligne bleue du métro de Montréal, ont profité des mesures d'exception en matière d'expropriation, une reconnaissance qui, selon nous, témoigne de la lourdeur du régime général.

Troisièmement, pour la requalification urbaine, pour répondre aux besoins criants en habitation sans aggraver les problèmes environnementaux, il faut consolider les milieux déjà urbanisés. Cette réalité est reconnue par la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire, qui devra marquer un nouveau cycle de densification de nos villes. Des expropriations seront parfois nécessaires pour sécuriser des terrains pour des espaces publics, des écoles, d'autres bâtiments publics ou pour bien faciliter le redéveloppement.

Pour réussir ces transformations, il faut un système d'expropriation ayant une juste... un juste équilibre entre les droits individuels et l'impératif collectif d'agir. Or, à l'heure actuelle, les difficultés s'accumulent : des délais de plus en plus longs, des indemnités de plus en plus onéreuses et une judiciarisation grandissante des dossiers, notamment, en lien avec la notion de l'expropriation déguisée.

Dans ce contexte, nous sommes très heureux du choix de la ministre Guilbault de procéder à une réforme... à une refonte globale de la Loi sur l'expropriation et nous croyons que le projet de loi n° 22 constitue un pas important en avant. Nous adhérons totalement à ses objectifs visant à réduire les délais, à mieux encadrer les indemnités et à encourager une plus grande prévisibilité. Même si le projet de loi ne règlera pas tous les problèmes, il s'agit d'une base sur laquelle construire. En ce sens, nous tenons à vous partager aujourd'hui quelques pistes de bonification.

Tout d'abord, la question de l'expropriation déguisée. Les représentants du milieu municipal qui nous ont précédés ont bien exposé les difficultés vécues actuellement. Nous partageons les... leurs préoccupations et nous l'entendons aussi de la part de nos membres sur le terrain : la prolifération des poursuites pour expropriation déguisée insécurise les municipalités et les décourage d'utiliser pleinement leur pouvoir en conservation. Les articles 171... 170 et 171 du projet loi... projet de loi constituent un début d'encadrement du phénomène. À notre avis, ces mesures sont intéressantes, mais insuffisantes. Surtout, le projet de loi ne balise pas ce qui constitue une suppression de tout usage raisonnable, et donc une expropriation déguisée. Ainsi, la judiciarisation des dossiers risque de se poursuivre.

Pour réellement régler ce problème, il faut aller plus loin. L'ordre propose de préciser dans la loi que les règlements visant la mise en oeuvre des schémas d'aménagement et de développement ainsi que les règlements de contrôle intérimaire régionaux et métropolitains ne constituent pas une expropriation de fait et ne donnent pas lieu à des indemnités. En aménagement du territoire, le schéma est le socle de la planification. Il précise les grandes orientations du développement du territoire d'une MRC ainsi que ses grandes affectations. Par exemple, il définit les secteurs voués à l'urbanisation et les milieux naturels à conserver. Les plans et les règlements d'urbanisme des municipalités locales doivent respecter le schéma.

Les schémas sont le produit d'une démarche rigoureuse. Ils doivent utiliser des méthodologies reconnues et répondre aux attentes du gouvernement exprimées via les orientations du gouvernement en aménagement du territoire.

Ils sont alimentés de diverses études spécialisées et font l'objet de longues négociations et d'arbitrages, et surtout ils entrent en vigueur seulement après avoir reçu l'aval du gouvernement. Les règlements de contrôle intérimaire sont également assujettis à ce processus.

L'encadrement que nous proposons permettrait de valoriser la planification et de sécuriser sa mise en oeuvre tout en laissant la porte ouverte à des contestations en cas d'abus. Par exemple, une telle règle sécuriserait les règlements visant à protéger les territoires d'intérêt écologique ou bien les bâtiments patrimoniaux identifiés au schéma, mais permettrait la contestation d'un règlement réduisant radicalement le potentiel développement d'un terrain sans justification dans la planification.

• (15 h 20) •

De plus, il faut noter que certains règlements municipaux contestés découlent justement des dispositions du schéma. Ainsi, nous voyons une possibilité d'incohérence dans l'article 171 du projet de loi. On donne à la municipalité le choix d'abroger un règlement qu'elle est possiblement obligée d'adopter selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Cette situation sera encore plus problématique une fois que de nouvelles orientations plus exigeantes seront adoptées l'année prochaine et aussi avec l'entrée en vigueur des plans régionaux des milieux humides et hydriques.

Une autre piste qui mérite d'être explorée est celle de la différenciation des modalités selon les motifs de l'expropriation. Dans le contexte actuel des crises climatiques et de la biodiversité, nous croyons qu'il y a lieu de donner priorité à certains types de projets, ceux visant à la conservation et le développement des infrastructures de transport collectif. La conservation est particulièrement importante compte tenu du risque de perdre pour toujours les milieux naturels irremplaçables. Elle est aussi distincte étant donné que les immeubles visés pour expropriation sont généralement des terrains peu ou pas développés. Leur valeur relève de la spéculation sur la possibilité de développement futur. En raison de cette réalité, il est justifiable de prévoir les modalités plus restrictives de calcul des indemnités.

Le bilan carbone du Québec est plombé par le transport des personnes et, pour renverser la vapeur, il faut investir massivement dans les transports collectifs. Ces nouvelles infrastructures s'inséreront nécessairement dans des milieux déjà urbanisés souvent impliquant des expropriations ciblées. Comme mentionné, tous les projets majeurs des dernières années ont bénéficié de régimes d'exception, et nous croyons qu'il y a lieu de prévoir, dans le régime général, des modalités propres aux projets de transport collectif dans une optique d'accélération des procédures.

Par ailleurs, mentionnons la date d'entrée en vigueur de la nouvelle loi. L'article 244 du projet de loi prévoit une entrée en vigueur six mois après la sanction de la loi. Nous sommes sensibles à la nécessité de donner du temps aux différents acteurs pour s'adapter à la nouvelle loi, mais nous nous questionnons sur le choix de prévoir un tel délai de grâce. Nous croyons que la loi devrait entrer en vigueur à la date de sa sanction.

Enfin, nous tenons à formuler une dernière recommandation qui déborde du cadre strict du projet de loi. Il faut le reconnaître, dans le passé, l'expropriation a été trop souvent utilisée pour construire des infrastructures qui ont dégradé l'environnement et les bâtiments, qui n'ont pas rehaussé la qualité des milieux de vie. Dorénavant, les projets nécessitant l'expropriation se doivent d'être exemplaires. La vision stratégique de la politique nationale le résume bien : «Pour atteindre nos ambitions, l'État doit et jouera un rôle de premier plan. Pour ce faire, il adoptera les meilleures pratiques afin de léguer des projets durables et créateurs de valeur économique, sociale, environnementale et culturelle.» Ce souci doit être présent pour tous les ministères et organismes gouvernementaux via des mécanismes assurant l'exemplarité architecturale et urbanistique des projets.

En conclusion, le projet de loi n° 22 constitue un jalon important pour rééquilibrer le régime d'expropriation. Toutefois, il laisse en suspens des questions importantes, en premier lieu celle de l'expropriation déguisée. Nous encourageons l'Assemblée à bonifier le projet loi à l'issue des consultations et ensuite à l'adopter. Merci beaucoup pour votre écoute.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci beaucoup pour votre exposé. Nous allons débiter la période d'échange avec Mme la ministre pour une période de 16 min 30 s.

**Mme Guilbault :** Oui, merci beaucoup, M. le Président. Merci, messieurs, d'être... d'être avec nous. Vraiment très, très intéressant, comme tous les groupes, d'ailleurs, là.

Mais donc c'est vous qui... Parce qu'on a eu plusieurs représentants issus du milieu municipal, donc, qui avaient évidemment beaucoup de choses à dire puis qui accueillait favorablement le projet de loi même s'ils avaient aussi des recommandations constructives à nous faire. Mais, vous, c'est vous qui êtes directement dans l'urbanisme, dans l'aménagement du territoire, et donc directement liés avec tout ce que j'appelle la mouvance sociale, vous me parlez de l'objectif de... du 30 % qui a été signé à l'issue de la dernière COP, en décembre dernier, puis toute cette volonté-là qu'on a de protection des milieux, d'aménagement de milieux verts, de parcs, de... bref, de réorganisation, un peu, de nos quartiers à la faveur d'une meilleure appropriation par nos citoyens. Donc, pour toutes ces raisons-là, on est très heureux de vous avoir ici aujourd'hui.

Je vais peut-être commencer par l'expropriation déguisée. On l'a abordée avec toutes les personnes qui sont venues nous voir à date, si ma mémoire est bonne, parce qu'elles l'ont toutes abordée aussi. Et donc il y a deux articles dans le projet de loi, comme vous savez, qui l'abordent, pas explicitement, la notion n'est pas campée explicitement dans le projet de loi, mais l'objectif, c'était de l'aborder indirectement, les articles 170 et 171. Je vous ai entendu dire... et je l'ai noté, là, ce n'est peut-être pas mot pour mot, mais, avec l'article 171, on donne la possibilité aux municipalités de retirer un règlement qu'elle est pourtant obligée de prendre ou de maintenir, là. Je ne sais pas exactement vos mots, mais... Et, si... En ne voulant pas mettre des mots dans la bouche, ça semble être similaire un peu au raisonnement dont nous a fait part ce matin Me Burelle, qui est une avocate spécialisée en expropriation, qui est venue nous... échanger avec nous ce matin. C'était très intéressant aussi d'ailleurs.

Bref, est-ce que vous... Parce que c'est une notion qui hante beaucoup d'intervenants, là, en matière d'expropriation, l'expropriation déguisée. La ville de Montréal, de son côté, nous disait : Oui, il faut en parler, mais peut-être que d'autres véhicules seraient plus appropriés dans la LAU ou autrement, par ailleurs, donc nous proposait carrément de retirer les deux articles. L'ensemble des autres intervenants était plus modéré. D'autres disaient : Ça ne va pas assez loin, on devrait empêcher le... on devrait faire en sorte qu'on ne puisse plus réclamer d'indemnités quand on exproprie pour des fins, je dirais, nobles, là, tu sais, qui vont... qui suivent les objectifs qu'on se fixe pour l'environnement, et tout ça.

Donc, bref, vous, comment est-ce que vous voyez ça? Vous nous faites déjà des propositions, mais comment est-ce que vous jugez que, globalement... Parce que c'est sûr que vous êtes très, très familiers avec les lois aux affaires municipales, entre autres la LAU, donc comment est-ce que, selon vous, on devrait camper de manière optimale cette notion-là et l'encadrer aussi?

**M. Gariépy (Sylvain) :** ...en... en fait, une expropriation doit être justifiée, en quelque part, donc. Et, comme on l'indique dans notre mémoire, on a des outils d'aménagement, des schémas. Mais, que ce soient des schémas d'aménagement des MRC ou des agglomérations, il y a beaucoup d'informations là-dedans. Donc, quand on décide, à titre d'exemple, de dire : On va mettre un corridor de protection de boisés dans l'ensemble d'une région, il faut que ce soit également supporté par des études en la matière, ce qui nous permet de dire : Oui, il y a vraiment ici un milieu qui est riche, et tout le kit... bien, «tout le kit», excusez-moi l'expression, mais donc très, très approfondi. Donc, on a des études qui sont capables d'appuyer le fait qu'on... on va aller en expropriation pour le bien commun dans une région donnée pour créer et pour protéger la biodiversité. Donc, des fois, justement, ce n'est pas assez appuyé en ce sens-là. Et, dans les différents documents de planification, des fois, on voit justement cette hésitation. Donc, on n'a pas eu, peut-être pas, tous les moyens nécessaires et le temps voulu pour procéder à toutes les études. Donc, on va quand même cartographier dans un sens donné pour protéger un corridor déterminé, mais ce n'est pas toujours appuyé par des études spécialisées en la matière.

Et c'est ce qui mène, justement, à cette notion d'expropriation déguisée. Donc, tout d'un coup, on décide, dans le cadre d'un schéma, on fait un corridor de boisés de... d'intérêt métropolitain, mais on n'a pas nécessairement tout ce qu'il faut pour appuyer cette décision-là, cette orientation-là. Donc, c'est en ce sens-là qu'il faut bien l'encadrer.

Peut-être, David, mon collègue David, ici, peut-être, si tu as quelque chose à rajouter.

**M. Alfaro Clark (David) :** Oui. Bien, comme on a proposé, on pense que c'est très important de vraiment valoriser les schémas d'aménagement, qui sont, bien, comme Sylvain l'a dit, le produit de beaucoup de réflexion, beaucoup d'études, et qui doivent aussi être approuvés par le gouvernement. Puis c'est un processus où, bon, il y a les orientations. Il y a plusieurs ministères qui sont impliqués dans le processus d'analyser si les schémas, les modifications des schémas répondent aux attentes exprimées dans ces orientations. Donc, les MRC doivent suivre des méthodologies reconnues. Si on parle, par exemple, des milieux naturels, bien, le ministère de l'Environnement est impliqué dans ce processus, a un certain droit de regard sur les... les territoires qui sont identifiés, la méthodologie utilisée. Donc, c'est pour ça qu'on a proposé que ce soit vraiment le schéma d'aménagement qui... bien, en fait, qu'on... qu'on donne une certaine protection aux mesures réglementaires qui visent à mettre en oeuvre les dispositions du schéma, comme, par exemple, l'identification de milieux naturels à protéger.

**Mme Guilbault :** Parfait. J'aimerais vous amener aussi sur votre recommandation n° 3 aussi. Dans les... Pour la valeur marchande, vous dites : «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.» Est-ce que... «Pour la détermination de l'utilisation la meilleure et la plus profitable», donc avec l'UMPP. Est-ce que c'est votre manière à vous de garder, finalement, ce que nous, on a déjà prévu comme détermination, comme paramètres de détermination de la valeur marchande dans notre... dans... projet de loi ou est-ce que vous amenez des nuances avec la notion d'outil d'urbanisme?

**M. Gariépy (Sylvain) :** Bien, il faut faire attention à ça. Ça va comme dans les deux sens, hein, quand, au niveau des outils d'urbanisme, là, il y a la reconnaissance des usages déjà autorisés et qui peuvent potentiellement être également autorisés. Et c'est là qu'il y a tout le débat, en quelque part, comment on détermine la valeur, donc. Et c'est à ce moment-là qu'on retourne au niveau des outils de planification et on... on va au niveau des orientations, etc. Donc, oui, la valeur marchande, mais pas une... pas une valeur artificielle, une valeur réelle, en fait.

Et peut-être que, David, tu veux compléter ma réponse.

• (15 h 30) •

**M. Alfaro Clark (David) :** Oui. Bien, tu sais, nous, comme on a dit d'entrée de jeu, on n'est pas des experts de l'évaluation, donc on n'a pas voulu nous pencher sur toutes les approches, toutes les... les mécanismes prévus. Mais, de façon générale, on voit d'un bon oeil l'évolution qui est proposée dans le projet de loi pour faire en sorte que le calcul de l'indemnité en cas de l'expropriation, que ça reflète plus... plus... de façon plus fidèle la valeur réelle actuelle des immeubles, et qu'on ne prenne pas en compte des hypothèses de développement très, très hypothétiques, très, très... bien, qui ne sont pas nécessairement... qui sont loin d'être permis dans la réglementation, dans le schéma, le plan d'urbanisme, et qui sont vraiment juste des hypothèses du propriétaire.

**M. Gariépy (Sylvain) :** Puis j'ajouterais à ça : ça va dans les deux sens. Il y a le... Je pourrais dire : d'un côté, on tire vers le haut la valeur des terrains pour le profit, nécessairement, de son bien, de son immeuble, et, l'autre côté

aussi, les pouvoirs en place peuvent tirer vers le bas en changeant les outils de planification territoriale. Et c'est dans ce temps-là qu'il faut aussi voir l'importance des études qui nous permettent de le faire. Donc, il y a... il y a comme un équilibre à aller chercher entre les deux dans comment on peut déterminer cette valeur marchande et éviter, passez-moi l'expression, mais ce tirage de couverture. Donc, c'est vraiment de... d'aller chercher cet équilibre-là. On croit que le projet de loi va en ce sens-là, mais il faut vraiment l'encadrer, là.

**Mme Guilbault :** Effectivement, le mot «équilibre», je pense que c'est le mot qui serait en filigrane de l'ensemble de la pièce législative. C'est toujours de trouver l'équilibre entre l'expropriant et l'exproprié. Est-ce que, selon vous, de ramener la notion d'UMPP à trois ans plutôt qu'en ce moment, n'avoir aucune limite dans le temps, que ça rejoigne ce que monsieur disait, là, ça peut être complètement hypothétique, quelque chose qui n'est peut-être même pas réellement possible mais sur lequel on se base actuellement, est-ce que, pour vous, le trois ans, c'est suffisamment encadré?

**M. Gariépy (Sylvain) :** À prime abord, je crois que oui. On ne peut pas... Il faut avoir des années de référence, des périodes de référence en fonction de la connaissance, je dirais, du dossier, là, du lieu traité dans un temps donné, mais il faut aussi le traiter dans le temps donné. Donc, tu sais, si on a des périodes de référence, bien, il ne faut pas que le dossier soit traité cinq ans plus tard, là, donc il faut vraiment que l'ensemble du processus... Et ça, c'est un autre élément, la question des délais, en ce moment, dans les dossiers d'expropriation déguisée, qui sont vraiment importants. Parce que, dans ma pratique professionnelle, je suis appelé à intervenir dans ce type de dossier, et les délais font en sorte qu'à un moment donné on a sorti une expertise à telle date donnée, mais on la traite cinq ans plus tard. Je veux dire, ça... Le monde, la terre a tourné pendant ce temps là, et les réalités ont changé, là.

**Mme Guilbault :** Bien, tout à fait. Puis, sur les délais, j'aurais peut-être une dernière question, puis ma collègue de Châteauguay va compléter, mais votre recommandation n° 5, prévoir une différenciation des procédures d'expropriation selon les motifs afin de prévoir... Puis là il y a un... il y a un élément, c'est les calculs d'indemnité pour la conservation, mais sur les processus accélérés pour la réalisation des projets de transport collectif, qu'est-ce que vous entendez par accélérés? Je comprends que ce serait encore plus accéléré que ce que permet actuellement le projet de loi. Et, avec une sensibilité au fait... Vous voyez que, ce matin, on avait l'UPA qui nous demandait aussi d'avoir des paramètres spécifiques pour les producteurs agricoles, puis on pourrait penser que chaque sous-groupe ou différentes... différents intérêts sociaux, tous aussi nobles les uns que les autres, pourrait demander des paramètres spécifiques aussi. Donc, dans l'optique de maintenir l'équilibre, puis tout ça, puis de ne pas non plus se rembarquer dans des nouvelles complications, mais en voulant préserver tout le monde, comment est-ce que vous voyez ça, l'équilibre? Pourquoi le transport collectif plus qu'autre chose? Puis qu'est-ce que vous aviez en tête comme processus encore plus accéléré pour le TC?

**M. Gariépy (Sylvain) :** Bien, comme on l'indique dans le mémoire, le transport collectif, c'est des ouvrages qui prennent beaucoup de place, qu'on a besoin d'exproprier si on veut réaliser nos projets parce qu'on s'inscrit dans des milieux déjà urbanisés. Il en va de la réalisation, du temps de réalisation d'un équipement au profit de la population, et plus qu'on attend... La saga de la ligne bleue en est un bon exemple, là. Ça fait des décennies qu'on parle du prolongement de la ligne bleue pour différentes raisons, mais la nécessité d'être capable d'exproprier du moment où on dit qu'on va de l'avant avec le projet, bon, bien, pour procéder dans des délais intéressants qui vont permettre l'accessibilité à une nouvelle infrastructure publique utilisée par le public, qui va avoir des incidences, entre autres, sur l'utilisation de la voiture, il faut se donner des paramètres pour accélérer puis bien traiter ces dossiers-là qui sont spécifiques.

En même temps, de ce que je comprends, on ne veut pas nécessairement avoir des mesures différentes pour tous les sujets abordés, ce qui est une bonne chose, mais les transports collectifs, c'est un dossier qui nous semble très important, puis qui est très porteur, puis qui sont en lien aussi avec nos objectifs de diminution des gaz à effet de serre. Donc, c'est un peu ça, là.

**Mme Guilbault :** Merci beaucoup. Je vais passer la parole à ma collègue de Châteauguay. Merci beaucoup.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci, Mme la ministre. Mme la députée de Châteauguay.

**Mme Gendron :** Pour combien de temps?

**Le Président (M. Jacques) :** Pour 4 min 5 s.

**Mme Gendron :** Je vais être brève à ce moment-là puisque je sais que ma collègue députée d'Argenteuil a également une question pour vous. Bonjour, messieurs. En fait, j'aimerais vous amener à votre recommandation n° 7. Quand vous parlez de mettre en place des mécanismes pour encourager l'exemplarité, là, pour des projets infrastructures du gouvernement, pouvez-vous m'expliquer le besoin ou en quoi, dans quelles circonstances ça serait nécessaire?

**M. Gariépy (Sylvain) :** Bien, on s'est... on s'est beaucoup attardé au transport collectif, qui est un gros morceau. Il y a toute la question de la protection de la biodiversité, de la mise en valeur des composantes naturelles

du territoire. Donc, là-dessus, je crois qu'il faut... Excusez, j'ai perdu l'essence de votre question. Honnêtement, j'ai comme perdu la fin. Pouvez-vous répéter?

**Mme Gendron :** Bien, en fait, je veux savoir en quoi vous considérez le besoin de justement... de mettre en place des mécanismes pour encourager l'exemplarité.

**M. Gariépy (Sylvain) :** Oui, bien, ça, ça fait tout appel... L'exemplarité de l'État, ça fait appel à la qualité de nos projets également. On veut des projets qui soient pérennes, qui vont durer dans le temps, qui soient de haute qualité, puis la Politique nationale sur l'architecture et l'aménagement du territoire interpelle cette exemplarité-là, et c'est pour ça qu'on la mentionne, parce que l'expropriation s'accorde dans un écosystème plus large dans lequel, et c'est notre raison d'être ici aujourd'hui, ça a des impacts sur l'aménagement du territoire et qui est en lien avec la toute nouvelle politique nationale, donc la PNAAT. Donc, c'est pour ça qu'on se dit que c'est très important, là, quand on fait des projets d'envergure, publics, il faut que l'État soit exemplaire. Il faut mettre en place les mécanismes qui le permettent, mais qui permettent d'atteindre la qualité des projets pour s'assurer qu'ils vont être pérennes puis qu'ils vont... puis qu'ils vont durer dans le temps. Je ne sais pas si, David, tu voulais ajouter quelque chose.

**M. Alfaro Clark (David) :** Oui, juste pour ajouter, c'est sûr que c'est une recommandation qui s'adresse aux ministères et aux organismes du gouvernement en général. On déborde un peu du cadre du PL n° 22 et on est plus au niveau de l'administratif puis au niveau aussi du leadership politique pour assurer qu'on met en place des mécanismes pour faire en sorte qu'au niveau architectural, pour les bâtiments publics, par exemple, qu'on ait une architecture de qualité. Il y a toute la question de la localisation des bâtiments publics pour que les écoles, par exemple, soient construites dans des milieux pour que les enfants puissent marcher ou aller à l'école en vélo. La question des hôpitaux, tu sais, éviter d'avoir des hôpitaux qu'on installe en zone agricole ou vraiment loin en périphérie de là où les gens habitent, en périphérie des réseaux de transport en commun. Donc, c'est toutes ces considérations que tous les ministères différents, que ce soit le ministère de la Santé, que ce soit le ministère des Transports et de la Mobilité durable, que ce soit Hydro-Québec, même, ou la société des infrastructures du Québec, que tous ces organismes aient le réflexe de penser aménagement du territoire et aussi architecture.

**Mme Gendron :** OK, c'est bon. Je vais passer la parole à ma collègue.

**Mme Grondin :** ...

**Le Président (M. Jacques) :** Merci. Mme la députée d'Argenteuil.

**Mme Grondin :** Combien de temps il me reste?

**Le Président (M. Jacques) :** Il vous reste 1 min 50 s.

**Mme Grondin :** Parfait. Bonjour, messieurs. Merci. Moi, j'aimerais ça qu'on revienne sur la protection de la biodiversité. Si j'ai bien compris, à la page 9 et 10, dans le fond, vous souhaitez aller plus loin dans l'actuel projet de loi pour atteindre des objectifs, notamment dans des... lorsque des usages sont assez restreints, là, et pour qu'ils restent compatibles avec les objectifs de conservation. Vous avez un coffre d'outils pour atteindre ces objectifs-là. Il y a peut-être d'autres mécanismes ou d'autres outils qui sont aussi intéressants, mais, si j'ai bien compris, vous souhaitez quand même qu'on précise ou qu'on bonifie dans la Loi sur l'expropriation parce qu'en fait, dans la LAU, avec les orientations gouvernementales, ça va prendre plus de temps. Est-ce que c'est bien ça? Est-ce qu'il y a une notion, une question de délais aussi, c'est pour ça que vous proposez de bonifier?

**M. Gariépy (Sylvain) :** Oui. Bien, il y a une question de délais, bien entendu, une question de reconnaissance de la valeur des terrains visés. Quand on fait de la planification territoriale, qu'on veut mettre en place un corridor de biodiversité, il faut quand même, je veux dire, il faut s'appuyer sur quelque chose de concret. Donc, il faut se donner les moyens d'appuyer sur quelque chose de concret.

**Mme Grondin :** Donc, le schéma d'aménagement et...

**M. Gariépy (Sylvain) :** Le schéma, exactement, donc l'élaboration du schéma. Et ça nous amène... Nécessairement, quand on commence à tracer les corridors, on empiète sur des propriétés privées. Donc, c'est là que l'expropriation est l'outil pour aller de l'avant, mais là s'enclenche toute une mécanique d'évaluation des terrains, de leur potentiel, des usages, théoriquement, pouvant être autorisés, etc., donc du potentiel réel de développement d'un terrain qui, peut-être, ne sera jamais développé en bout de ligne. Donc, c'est... Pour nous, c'est un frein à l'atteinte des objectifs en aménagement du territoire...

**Le Président (M. Jacques) :** Merci beaucoup.

**M. Gariépy (Sylvain) :** ...si les délais se sont...

• (15 h 40) •

**Le Président (M. Jacques) :** Merci beaucoup, messieurs. Nous allons maintenant céder la parole au deuxième groupe d'opposition et au porte-parole de l'opposition... au porte-parole de l'opposition officielle, je m'excuse, le député de l'Acadie.

**M. Morin :** Merci. Merci, M. le Président. Alors, voici, pour l'opposition officielle. Merci, messieurs, d'être là. Merci pour votre mémoire. Comme Mme la ministre le soulignait, jusqu'à maintenant, les articles 170, 171 du projet de loi suscitent beaucoup d'intérêt. Quand je les ai lus, au départ, bon, je trouvais ça bien, recours Cour supérieure, mais tu sais, je ne pensais pas que ça allait autant animer la conversation. Mais, jusqu'à maintenant, là, c'est vraiment deux articles très populaires, on peut dire ça.

Puis j'aimerais... J'aimerais... J'ai une question pour vous parce qu'à l'article 170, dans le projet de loi, le gouvernement définit ce qu'est un acte municipal, définit ce qu'est un organisme municipal. Plusieurs groupes avant vous ont rattaché à ces dispositions-là ce qui pourrait être une expropriation déguisée, mais il n'y a pas de définition d'«expropriation déguisée». Et, ce matin, Me Burelle nous a suggéré que ça pourrait être une bonne chose pour clarifier, peut-être même aller plus vite. Vous semblez dire que ce... Enfin, vous avez des modifications pour que le projet de loi et... qu'une autorité expropriante puisse même aller plus vite. Est-ce que vous pensez que ce serait un avantage que d'ajouter une définition de ce qu'est une expropriation déguisée dans le projet de loi?

**M. Gariépy (Sylvain) :** Bien, ça serait intéressant, oui, parce que ça viendrait baliser le concept d'expropriation déguisée. Donc, on aurait au moins un cadre de référence. Nous, en urbanisme, quand on commence à définir des classes d'usages, on est capables d'aller assez précisément. Je ne sais pas, si on dit : On autorise l'habitation à tel endroit, l'habitation est définie de différentes façons. Alors, pourquoi ne pas, dans le projet de loi, définir ce qu'est une expropriation déguisée? Bien, je pense, ça enlèverait beaucoup d'aspects un peu spéculatifs sur ce qu'est une expropriation déguisée, donc, ou de... Au moins, on aurait un cadre sur lequel s'entendre.

**M. Morin :** Puis, évidemment, en définissant ce qu'est une expropriation déguisée, ça n'enlève pas le recours possible à la Cour supérieure, parce qu'il y a des organismes municipaux qui nous ont demandé même de songer à une immunité. Donc là, il n'y aurait plus de recours possible. Donc, d'après vous, ça pourrait permettre un équilibre entre les droits des expropriants et ceux des expropriés?

**M. Gariépy (Sylvain) :** Bien, oui, effectivement. Je suis urbaniste, je ne suis pas juriste, là, mais je crois que, oui, ça pourrait permettre l'atteinte d'un équilibre.

**M. Morin :** OK. Merci. Quand j'ai lu votre mémoire, puis particulièrement vos recommandations, et on y a fait référence rapidement, à votre recommandation 5, vous voulez établir une différence, finalement, selon les différentes procédures d'expropriation et selon les motifs. Pour vos projets de conservation, il y aurait des indemnités encore plus restrictives. Est-ce que vous avez des exemples de ce que ça pourrait être? Et est-ce qu'il y aurait des types d'indemnités, parce que la loi en prévoit plusieurs, qui ne seraient pas disponibles? Parce que votre recommandation, elle est intéressante, mais c'est un peu général, disons-le comme ça. Alors, dans notre travail de législateur, est-ce que vous avez des recommandations là-dessus?

**M. Gariépy (Sylvain) :** Celle-là, je vais laisser mon collègue David répondre parce qu'il y a peut-être un côté plus technique, là.

**M. Alfaro Clark (David) :** Bien, justement, l'intention était d'être un peu général étant donné qu'on n'est pas des juristes puis on n'a pas nécessairement l'expertise pointue en termes de toutes les ramifications de, tu sais, une disposition, un article de loi. L'idée était d'en fait vous encourager à réfléchir sur cette piste-là, parce que beaucoup des discussions, lors des consultations, ça portait sur cette question des milieux naturels, la question de la conservation des milieux naturels. Et donc on pense que c'est une piste intéressante de voir si on ne peut pas avoir une certaine différenciation, justement, parce que c'est une chose, exproprier le chez-soi de quelqu'un, c'est une chose, exproprier un commerce, un bâtiment commercial, une industrie où il y a vraiment comme une génération de valeur, mais, lorsqu'on parle des milieux naturels qui sont... qui pourraient être visés pour l'expropriation ou qui pourraient... où on pourrait alléguer une expropriation déguisée, compte tenu d'une réglementation très restrictive, bien, en général, c'est des terrains qui ne sont pas développés ou peu développés, et donc c'est vraiment... la valeur est basée sur l'attente de pouvoir les développer. Donc, c'est pour ça qu'on a pensé que ça pourrait être intéressant de justement restreindre les indemnités possibles pour ce genre de terrain là.

**M. Gariépy (Sylvain) :** Oui, c'est contextuel aussi, hein? Les territoires, les milieux humides ou quoi que ce soit, quand on achète une propriété, un immeuble, et généralement on est au fait de la condition du terrain qu'on achète ou on devrait l'être, et c'est sûr que des milieux naturels, c'est des milieux qu'on ne développera pas. Donc, maintenant, c'est de savoir est-ce qu'il crée... il va créer une valeur environnementale? Sur le plan économique, c'est à démontrer également.

Donc, comme dit David, je pense, c'est pour faire réfléchir. Est-ce qu'on peut amener le projet de loi dans cette direction-là également? Donc, maintenant, on doit... est-ce qu'on doit distinguer les milieux naturels versus d'autres types de cas? Bien... Mais je crois qu'il faut vraiment soulever les contextes dans lesquels ça s'inscrit. Donc, c'est un... c'est l'ajout que je ferais à la réponse de David.

**M. Morin :** Parfait. Je vous remercie. Dans votre recommandation 2, vous indiquez... précisez que l'utilisation des pouvoirs réglementaires prévus à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Loi sur le patrimoine culturel et la Loi sur les compétences municipales ne constitue pas une expropriation de fait et ne donne lieu à aucune indemnisation. Bon, évidemment, vous parlez des dispositions réglementaires que les villes doivent mettre en oeuvre parfois. La Loi sur le patrimoine culturel, aucune indemnisation. Donc, avez-vous des exemples en tête où, compte tenu de votre recommandation, il y aurait des scénarios où, pour se conformer à la loi, il n'y aurait aucune indemnisation possible?

**M. Gariépy (Sylvain) :** Pour les biens patrimoniaux?

**M. Morin :** Oui.

**M. Gariépy (Sylvain) :** Non, je ne pense pas qu'on en vient... C'est peut-être qu'on ne l'a pas touché. Mais je me souviens, dans notre mémoire, on a touché la question des biens patrimoniaux, entre autres, et on parle d'une indemnisation dans un tel cas.

Ça, l'aspect du patrimoine urbain, c'est un aspect qui est grandement négligé en aménagement du territoire. Il y a lieu de valoriser ces terrains-là puis de valoriser ces immeubles. Donc, dans un processus d'expropriation, je pense qu'il y a une valeur culturelle aussi associée à ce type de terrains. Encore là, c'est une piste de réflexion parce qu'on n'est pas spécialiste en expropriation. Mais, moi, ça serait pas mal ma réponse. Je ne sais pas si, David, tu veux compléter.

**M. Alfaro Clark (David) :** Bien, la référence à cette... cette loi-là, c'est parce que, souvent, quand on donne un statut patrimonial à un bâtiment en vertu de la loi, bien, ça limite les possibilités de développement. Donc, ça ne veut pas nécessairement dire que le bâtiment doit rester figé. Tu sais, on peut moderniser, on peut parfois construire des annexes, mais il y a quand même... on limite beaucoup les possibilités de développement. Puis il y a eu beaucoup moins que pour les milieux naturels, mais il y a eu certains... certaines poursuites en lien avec les statuts patrimoniaux où un propriétaire de bâtiment évoque la notion d'expropriation déguisée en disant : Bien, en accordant un statut à mon bâtiment, on a exproprié mes possibilités de développer le terrain. Donc, c'est... c'est pour faire référence à ce genre de cas qu'on a rajouté cette...

**M. Morin :** Donc là, c'est très intéressant parce qu'on revient avec votre explication. Donc, on revient encore à l'expropriation déguisée. Donc, avec ma première question, peut-être que ça vaudrait la peine, donc, de le définir puis de couvrir l'ensemble de ces cas-là. Je vous remercie. Je vais céder la parole à ma collègue.

**Le Président (M. Jacques) :** Donc, je cède la parole à Mme la députée de Notre-Dame-de-Grâce.

**Mme McGraw :** Oui. Merci, M. le Président. C'est bien apprécié, et merci beaucoup pour votre mémoire et votre présentation. Pas surprenant, en tant que porte-parole de l'opposition officielle en matière d'environnement, changements climatiques, parcs et faune, je m'attarde à la recommandation n° 4, qui recommande fermement les mesures qui contribuent à la lutte aux changements climatiques et la préservation de la biodiversité comme motif d'utilité publique pouvant justifier l'expropriation. Donc, je voudrais vous entendre davantage là-dessus.

Et, si je comprends bien, selon votre mémoire, justement vous parlez des espaces qui pourraient être propices à la conservation. C'est souvent des terrains qui sont peu ou pas développés, sans résidence, sans activité économique ni aménagement physique et dont la valeur pourrait justement... relève souvent davantage de la spéculation. Et ça, c'est biodiversité. Mais en ce qui concerne les changements climatiques, c'est de l'investissement massive... massif, je devrais dire, dans le transport collectif, et donc ça serait plutôt de les développer dans des milieux urbanisés. Donc, est-ce que vous pouvez élaborer sur cette recommandation n° 4 et les enjeux?

• (15 h 50) •

**M. Gariépy (Sylvain) :** Est-ce que tu veux y aller?

**M. Alfaro Clark (David) :** Je peux y aller. Donc, bien, le n° 4, c'est une recommandation, en fait, qu'on reprend un peu des associations municipales, de l'UMQ qui avait formulé cette recommandation et qu'on trouvait très pertinente. C'est sûr qu'aujourd'hui c'est plus la question de l'expropriation, l'expropriation déguisée, qui peut représenter un frein à la pleine utilisation des pouvoirs des municipalités, mais on trouve que c'est quand même intéressant de sécuriser, de préciser dans la loi, que des projets et des mesures visant la lutte aux changements climatiques, visant la préservation de la biodiversité, que ça peut être des motifs valables de procéder à une expropriation, parce qu'historiquement l'expropriation, bien, c'est surtout pour des infrastructures très tangibles : on doit construire un chemin, on doit construire un garage municipal, un hôpital. Mais l'idée, ce serait d'élargir officiellement les projets, bien, que l'on peut considérer comme étant justifié d'exproprier.

**M. Gariépy (Sylvain) :** Mais surtout dans l'établissement du... comme je disais tantôt, quand on veut, on veut mettre en place des réseaux, des corridors de biodiversité, il faut avoir les coudées franches pour le faire aussi. Ça aide à atteindre nos cibles environnementales. Ça aide à la lutte contre les changements climatiques. Donc, il faut être capable de baliser pour qu'on puisse accomplir les visions qu'on se donne en aménagement du territoire.

**Mme McGraw :** Est-ce que vous avez des ajouts, de façon générale, avant que... sur le mémoire?

**M. Gariépy (Sylvain) :** Non.

**Mme McGraw :** Je voulais juste vous remercier. Et puis je suis d'accord que c'est sûr qu'on a des enjeux majeurs en matière d'environnement. Changements climatiques, on a des cibles assez ambitieuses, et il faut se donner les moyens. Merci.

**M. Gariépy (Sylvain) :** Merci.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci, Mme la députée. Je cède maintenant la parole, vraiment, au deuxième groupe d'opposition, M. le député de Taschereau, pour environ 4 min 40 s

**M. Grandmont :** Parfait. Merci beaucoup, M. le Président. Merci à vous deux, messieurs, pour cette présentation, ce mémoire. Je commencerais peut-être par les... tourner autour des recommandations 4 et 5. J'ai trouvé, en fait, que ces deux recommandations-là ancreraient vraiment votre mémoire dans l'urgence, dans la notion d'urgence, l'urgence climatique, d'un côté, et l'urgence d'atteindre nos cibles de protection du territoire aussi, qu'on sent bien présente chez vous. J'ai trouvé ça intéressant.

Est-ce que vous... Est-ce que vous... Puis je pense... Puis je voulais rebondir sur quelque chose que Mme la ministre a dit tantôt, tu sais, on pourrait créer des régimes particuliers pour à peu près tout. À un moment donné, est-ce qu'on ne s'y prendrait pas, à un moment donné, pour la paraphraser, alors que, par ailleurs, on a fait des lois particulières pour le réseau structurant de transport en commun à Québec puis on l'a fait aussi pour le Réseau express métropolitain, donc, qui vont dans le sens, dans le fond, de votre demande de faire... d'en faire plus pour développer le transport collectif notamment. Donc, peut-être juste réexpliquer ou insister sur le... sur cette notion-là, de pourquoi vous pensez que le transport collectif devrait être, disons, puis... puis la protection du territoire devrait être un petit peu plus prise en charge, en fait, dans cette... dans ce projet de loi là.

**M. Gariépy (Sylvain) :** Dans le transport collectif, des lignes, bien, les projets auxquels on fait référence dans notre mémoire, ce sont des projets d'envergure, ce sont des projets structurants et c'est des projets qui modifient le territoire des villes. C'est des projets sur lesquels aussi on veut... on veut faire de la densification urbaine afin d'éviter l'étalement urbain, d'éviter l'empiétement, justement, dans les milieux naturels. Donc, tout ça est rattaché. C'est pour ça que le transport collectif, c'est très important puis c'est majeur. Ça prend de la place, ça interpelle un changement d'habitudes. C'est de nous donner plus d'options de mobilité, des options environnementales. Même chose pour les milieux naturels. Donc, tout est interrelié, là. Oui, il y a le transport collectif, oui, il y a les milieux naturels. Je crois que c'est... C'est pour ça qu'on tire beaucoup là-dessus. C'est parce que les impacts sont énormes et ils sont tous interreliés. Donc, ce sont des enjeux interreliés.

**M. Grandmont :** Donc, on pourrait dire qu'à travers des propositions comme les vôtres, à travers le projet de loi de Mme la ministre, on pourrait être en mesure d'atteindre de façon plus rapide, de façon plus concrète, nos objectifs de protection du territoire et de réduction des gaz à effet de serre. On a une poigne, là, à travers le PL n° 22, pour le faire pour vrai, selon vous.

**M. Gariépy (Sylvain) :** Oui, mais on... Bien, il faut se la donner. Ça, c'est sûr. Et c'est pour ça qu'on focusse sur le transport collectif, c'est pour dire, bien, ce sont des projets structurants qui changent les choses et qui nous... qui nous aident à atteindre les cibles environnementales qu'on s'est données nous-mêmes et même d'aller plus loin. Donc, on a l'opportunité de l'avoir, l'ambition, mais l'idée, c'est de se donner les moyens dans le cadre d'une loi qui nous amène dans cette direction-là.

**M. Grandmont :** Quand vous parliez, là, d'exemplarité, là, je pense que c'était à la recommandation 7, vous faites référence à certains types de projets. Est-ce que certains types de projets... En fait, j'aimerais que vous vous réexpliquiez un petit peu, là, la recommandation 7, pour être sûr qu'on comprenne bien, là. En fait, je ne veux pas vous mettre des mots dans la bouche, donc je vais vous laisser peut-être mieux l'expliquer.

**M. Alfaro Clark (David) :** Ah! bien, c'est une recommandation en lien avec la mise en oeuvre de la Politique nationale de l'architecture et de l'aménagement du territoire. Donc, le gouvernement a adopté une vision stratégique il y a un peu plus d'un an, maintenant, un an et demi... un an et demi, et on est dans la mise en oeuvre maintenant. Il y a... C'est sûr qu'il y a des éléments qui touchent les municipalités.

Donc, on a eu le PL n° 16 modifiant la Loi sur l'aménagement au printemps. Il y a les nouvelles orientations du gouvernement en aménagement du territoire qui sont attendues l'année prochaine. Donc, il y a tout un chantier pour encourager les municipalités à améliorer leurs pratiques, mais aussi la question des pratiques du gouvernement lui-même, du gouvernement en tant que... bien, du gouvernement qui réalise des projets d'infrastructures, des projets... des projets de bâtiments publics. Donc, on veut vraiment que le souci de mieux prendre soin du territoire et d'avoir une meilleure architecture, que ça percole vraiment dans tous les différents ministères et organismes pour que... pour avoir des bâtiments plus de qualité, pour avoir une intégration urbaine de qualité des projets publics, pour avoir aussi des choix d'investissements au niveau du gouvernement qui sont cohérents avec cette volonté, justement, de prioriser davantage les transports en commun que le réseau routier, de mieux entretenir l'existant, de mieux entretenir nos

actifs plutôt que de construire de nouvelles infrastructures... avant de construire de nouvelles infrastructures. Et il y a aussi toute la question du patrimoine, d'assurer que le gouvernement en tant que propriétaire de bâtiments patrimoniaux qui a vraiment un souci de bien entretenir ces bâtiments et aussi de les mettre en valeur. Donc, c'est toutes ces préoccupations qu'on aimerait qui soient reflétées dans l'action gouvernementale.

**M. Gariépy (Sylvain) :** Puis, si je peux juste compléter ce que mon collègue vient de dire...

**Le Président (M. Jacques) :** Malheureusement, ça termine la période d'échange, mais je vous remercie énormément pour votre contribution à nos travaux, aux travaux de la commission, et je suspends quelques instants pour faire place au prochain groupe. Merci.

*(Suspension de la séance à 15 h 57)*

*(Reprise à 16 h 14)*

**Le Président (M. Jacques) :** Bonjour à tous. Je souhaite la bienvenue à la Société de transport de Montréal. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé, après quoi nous procéderons à une période d'échange avec les membres de la commission. Je vous invite donc à vous présenter puis à commencer votre exposé.

### **Société de transport de Montréal (STM)**

**M. Caldwell (Éric Alan) :** Merci beaucoup, M. le Président. Désolé du léger retard. On a été retardé, on avait mal anticipé les... tout le passage à la sécurité. Alors, merci de nous recevoir. Je m'appelle Éric Alan Caldwell. Je suis président du conseil d'administration de la STM. Je suis accompagné de Mme Marie-Claude Léonard, directrice de la Société de transport, ainsi que de Mme Maha Clour, première directrice principale, Prolongement et activités commerciales.

Merci de nous recevoir, on est extrêmement contents d'être ici parce que, disons-le, ce projet de loi est attendu, espéré, et on veut le saluer. C'est un projet de loi qui vient répondre à plusieurs de nos demandes historiques justement pour faciliter le cheminement des grands projets de transport collectif, en diminuer les coûts et en diminuer les délais. Quand on regarde ce qui se fait ailleurs dans le monde, le projet de loi est clairement aligné sur plusieurs des meilleures pratiques qui nous permettent d'atteindre ces buts. Vous m'excuserez, je vais juste prendre une gorgée d'eau, j'ai... on a littéralement couru pour venir ici.

Alors, d'entrée de jeu, c'est ce qu'il faut souligner, le pas en avant qu'on fait justement pour la progression des projets de transport collectif avec le PL n° 22. On aura quelques suggestions à vous faire pour en peaufiner certains éléments. La STM, il faut le dire, on est un des plus grands donneurs d'ouvrage en construction. On a un portefeuille d'investissement d'environ 2 milliards par année, 20 milliards sur 10 ans. Pour vous donner une idée, à chaque année, la STM réalise des dizaines de projets complexes dans des milieux denses, urbains pour moderniser son réseau, ajouter des postes de ventilation mécanique, mettre des ascenseurs dans un métro qui n'a pas été construit pour en recevoir. Et effectivement, aussi, la STM est gestionnaire de ce grand projet de transport collectif qui est le prolongement de la ligne bleue, un projet dans lequel on investit tous collectivement et qu'on veut réaliser dans les meilleures conditions possible.

Donc, on est très familier avec le cadre actuel, les défis qu'il représente puis les coûts qu'il impose, et on partage vraiment l'ambition qui est portée par le projet de loi n° 22 pour améliorer nos mécanismes. On est ici pour vous présenter une perspective de gestionnaires de projets d'infrastructure sur le cadre actuel d'expropriation. Si vous avez vu notre mémoire, nous avons quelques... De un, dans notre mémoire, on réitère justement comme quoi ce projet de loi est attendu, espéré et bénéfique pour l'ensemble de nos activités, mais on vous fait aussi quelques suggestions pour aller un peu plus loin. Alors, là-dessus, je vais passer la parole à Mme Léonard.

**Mme Léonard (Marie-Claude) :** Bien, merci beaucoup, M. Caldwell. Mme la ministre, Mmes et MM. les députés, à mon tour, j'aimerais remercier le gouvernement pour le dépôt de cette loi-là qui aura vraiment des bénéfices importants pour le développement du transport collectif. Pour comprendre tous les avantages de ce projet de loi là, il faut comprendre le poids actuel des processus d'expropriation. Pour nous, l'élément central de ce projet de loi là, c'est la capacité d'avoir un processus qui va être prévisible puis qui va nous permettre de réduire les coûts et les délais.

À titre d'exemple, pour le prolongement de la ligne bleue, on estime les coûts d'expropriation autour de 800 millions de dollars, ça représente environ 13 % des coûts complets du projet. Oui, vous pouvez vous dire que c'est un montant important, parce qu'effectivement c'est un montant important, et, quand on se compare à l'international, c'est un montant qui est disproportionné. Donc, quand on regarde des projets de prolongement qui ont été créés, on est plus autour de 3 % à 5 % de charges d'expropriation sur des coûts totaux de projets.

Avant l'adaptation de la Loi concernant l'accélération de certains projets d'infrastructure, la LACPI, c'est sûr que le prolongement de la ligne bleue a pu en profiter et c'est venu réduire les délais, et on l'apprécie vraiment beaucoup, mais on pouvait estimer des processus d'expropriation jusqu'à trois à quatre ans, le délai, pour être capable d'avoir une expropriation complète. À titre d'exemple, quand on a un projet de 6 milliards, c'est... par le processus d'expropriation, il y a un délai d'un an, bien, c'est à peu près 240 millions de coûts sur une inflation de 4 % dans une année.

Donc, on constate, tout comme vous, que le cadre actuel ne fonctionne vraiment plus. On paie vraiment cher les processus qui sont imprévisibles, longs et laborieux. Et, dans le fond, avant même d'avoir commencé un projet, on nuit à l'avancement puis aux coûts par les processus d'expropriation. C'est pourquoi on est vraiment content d'applaudir le projet de loi n° 22, qui va nous aider à encadrer les indemnités qui vont être versées, alléger les processus pour établir les indemnités provisoires et donner accès à des terrains expropriés pour réduire les délais. Donc, en permettant de réaliser les travaux de... préparatoires, on va pouvoir mieux planifier et mieux arrimer l'ensemble de nos travaux. Et on établit aussi que la contestation du droit d'expropriation n'entraîne plus de suspension automatique de la... procédure, excusez-moi, et ceci améliore grandement la prévisibilité, les coûts et les délais.

Maintenant, j'aimerais vous parler de nos propositions pour améliorer le projet de loi. La STM a une expertise incontestable en matière de gestion de métro et de tunnels, 71 kilomètres de tunnels, et c'est sur cette base qu'on fait quelques recommandations dans le projet de loi, c'est en lien avec la construction du tunnel. Parmi celles-ci, on souligne la nécessité d'enlever la limite de 15 mètres à la surface. Car, si on regarde à Montréal, le réseau du métro, si on regarde cette mesure-là, on va devoir acquérir beaucoup de terrains puis on va beaucoup augmenter les coûts de modernisation de notre réseau du métro.

Une autre de nos propositions concerne les autorisations gouvernementales. Quand la STM exproprie, on doit aller chercher une approbation du gouvernement, de la ville et de l'ARTM quand c'est des projets de métro. Les municipalités, les communautés métropolitaines et les centres de services scolaires n'ont pas besoin d'obtenir l'autorisation gouvernementale, qui peut prendre plusieurs mois. Nous sommes d'avis qu'il devrait être ainsi pour des organismes de transport collectif qui façonnent nos villes et déplacent des millions de personnes. Exempter les sociétés de transport de cette obligation permettrait d'accélérer la réalisation des projets.

Merci pour votre attention. Je passe la parole à M. Caldwell pour la conclusion.

• (16 h 20) •

**M. Caldwell (Éric Alan) :** Merci beaucoup. Donc, d'autres recommandations, et je vais être assez clair et assez direct. Souvent, pour le transport collectif, pour l'ensemble de nos besoins, que ce soit pour le développement de nouvelles infrastructures, pour le maintien d'actif, pour l'exploitation de nos réseaux, on le sait tous, c'est un constat qu'a partagé, avec beaucoup de justesse, Mme la ministre, on fait face à un enjeu, le financement du transport collectif. Et moi-même, comme président de la STM, je suis souvent en revendication pour plus de financement, question d'avoir une prestation de services puis une offre de service optimisée.

J'ai rarement l'occasion, comme j'ai l'occasion de le faire ici, de venir vous dire, avec quelques ajustements, on pourrait en demander moins, c'est-à-dire on pourrait libérer un potentiel de développement justement lié à nos activités de transport collectif, lorsqu'il y a des transactions immobilières, pour, bien sûr, l'acquisition de terrains... pour répondre à nos besoins, mais, comme on le fait aussi ailleurs dans le monde, pour libérer un potentiel.

Quelques exemples, à Paris, la Société du Grand Paris Express arrive avec... permet l'expropriation de 800 mètres autour de ses nouvelles stations; à Vancouver, c'est 600 mètres. Et on croit que, pour un, bien entendu, ce qui est la base, remplir le besoin d'infrastructure, mais aussi libérer un potentiel de développement cohérent, on pourrait, en... avec quelques ajustements au projet de loi et à la Loi sur les sociétés de transport, faire en sorte de capter plus de ce potentiel de développement au bénéfice, bien sûr, du... des projets de transport collectif. C'est de l'argent qui serait... qui doit être directement remis pour le bénéfice des projets et du financement du transport collectif. Donc, ça doit s'articuler, justement, sur la question du périmètre d'expropriation.

Je crois que mon temps est compté, donc il y a tous les détails dans le mémoire, mais aussi — ...

**Le Président (M. Jacques) :** ...

**M. Caldwell (Éric Alan) :** ...merci, M. le Président — mais aussi, bien entendu, dans la capacité qu'on a comme société de transport, comme gestionnaire de projet, de négocier avec des tiers pour vraiment saisir les opportunités, s'allier à des promoteurs, justement, pour faire des ensembles de développement cohérents, pour libérer le plein potentiel, et aussi pour capter une partie de ce potentiel à même nos infrastructures. Ailleurs dans le monde, ce modèle de financement innovant du transport collectif est assez répandu. Dans certains pays comme l'Asie, il va chercher beaucoup de revenus, mais, dans d'autres juridictions européennes ou même canadiennes, on arrive à trouver une partie de l'équation du financement du transport collectif.

On a tout à fait la volonté de participer à sa libération de potentiel, répondre à une partie de l'équation pour le financement du transport collectif, et surtout répondre à l'ensemble ou à plusieurs des politiques publiques qu'on s'est données, c'est-à-dire un transfert modal vers le transport collectif, une réduction des gaz à effet de serre, une décarbonisation de l'industrie du transport. Et on le croit, qu'en libérant le potentiel et en captant une partie autour des infrastructures de transport en commun, comme on le fait dans une logique de «transit oriented development», on arrive à trouver un modèle gagnant-gagnant-gagnant pour l'achalandage du transport collectif, pour le développement de nos villes, pour répondre en partie à des enjeux comme celle... comme celui de la crise du logement et celui du financement du transport collectif.

Donc, on veut être proactifs, faire partie de la solution à cet effet-là. Et merci de votre attention.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci beaucoup pour votre exposé. Je cède maintenant la parole à Mme la ministre pour une période de 16 min 30 s.

**Mme Guilbault :** Merci, merci beaucoup, M. le Président. Merci à vous trois d'être ici aujourd'hui, partenaires réguliers de notre quotidien depuis, dans mon cas, bientôt un an comme ministre des Transports. Mais donc,

on s'est parlé souvent sur plusieurs questions, entre autres le financement du transport collectif, puis j'y reviendrai, j'aurai des questions sur votre... la dernière partie de votre exposé. Mais donc, merci beaucoup d'avoir fait le chemin jusqu'à Québec, en transport très actif, de ce que je comprends pour les dernières minutes. Alors, vous voyez, c'est l'intermodalité.

**Une voix :** ...

**Mme Guilbault :** C'est l'intermodalité. Donc, merci. Très intéressant, évidemment. Puis, bon, on a eu... En fait, vous êtes notre première société de transport, si je ne m'abuse, depuis le début des consultations. On a eu plusieurs municipalités, les deux communautés métropolitaines, d'autres groupes aussi, toujours superintéressant. Mais c'est sûr que, quand on pense aux gros projets d'infrastructure qu'on a au Québec, il y a du logement, il y a plein d'affaires, des écoles, mais il y a beaucoup de projets de transport et beaucoup de projets de transport collectif.

Et je regardais encore ce matin, parce que, là, on baigne là-dedans depuis quelques jours, les chiffres d'expropriation, la quantité d'expropriations annuelles qu'on fait, nous, au ministère des Transports, pour nous et pour d'autres, puis la quantité totale d'expropriations dans les dernières années, et il y a une année qui était significativement plus élevée, là, pour, justement, la ligne bleue, donc. Puis, souvent, on nous dit : Pourquoi c'est long? Ça coûte cher, c'est compliqué, ça n'avance pas, ça prend des années. Mais il y a des choses, dans la vraie vie, qui sont tellement lourdes et compliquées puis qui amènent des dépassements de délais puis de coûts.

Puis là aujourd'hui, depuis qu'on est dans ce projet de loi là, je trouve qu'on a... Puis ça fait du bien, puis, vous, peut-être encore plus, parce que ça fait encore plus longtemps que moi que vous êtes là-dedans, de pouvoir dire que ces choses-là sont parfois hors de notre contrôle, puis ça entraîne des délais, puis des explosions de coûts qui vont chercher l'argent dans les poches des mêmes contribuables, là. Donc, dans cette mesure-là, moi, je suis très heureuse qu'on ait cette pièce législative là qu'on va améliorer, sans doute, tous ensemble, mais, enfin, on va se donner le moyen de réduire les délais puis les coûts de nos projets d'infrastructure, parce que ça n'a pas de bon sens.

Donc, ceci étant dit, je note que vous accueillez très bien le projet de loi. J'aurais envie de peut-être commencer, puis ça peut paraître paradoxal, mais, comme on se le disait, à chaque groupe qui est venu... et c'est un point que vous n'avez pas abordé, parce que... je ne sais pas si vous avez porté votre attention sur les articles 170, 171, et, bien que vous ne soyez pas une municipalité comme telle, je ne sais pas si l'expropriation déguisée vous touche autant que ça peut toucher les municipalités, mais probablement indirectement aussi. Alors, j'aurais envie de savoir d'emblée si vous avez une opinion sur la chose, la notion d'expropriation déguisée qui revient souvent. Est-ce que, vous, ça vous cause des problèmes directement? Et, que ce soit oui ou non, qu'est-ce que vous pensez des deux articles qu'on introduit? Est-ce que ça va trop loin, pas assez loin? Est-ce que c'est le bon véhicule? Avez-vous une opinion là-dessus ou est-ce que, pour vous, ce n'est pas un enjeu?

**Mme Léonard (Marie-Claude) :** Bien, à la lumière des discussions qu'on a eues dans l'équipe, là, tu sais, nous, ça nous touche moins directement. Ça fait qu'effectivement, on a vu la CMM, là, qui est venue faire des représentations à ce niveau-là. Ça nous touche moins directement, parce que, nous, tu sais, c'est des projets précis, souvent, à des lieux précis. Puis on regarde toujours les meilleures options dans une optique d'acceptabilité sociale aussi. Donc, on l'a moins adressé parce que ça ne nous touche pas particulièrement, à moins que j'aie des angles morts.

**Mme Guilbault :** Oui, allez-y.

**M. Caldwell (Éric Alan) :** Tout à fait. C'est-à-dire, il est assez clair que nos expropriations sont pour des besoins spécifiques. On parle du prolongement de la ligne bleue. On en a eu pour des postes de ventilation qui sont au-dessus de l'infrastructure de métro, des postes de redressement pour l'alimentation électrique, des garages d'autobus, des centres de transport. Donc, habituellement, on arrive à faire la démonstration assez claire du besoin en fonction de l'expropriation qui est visée. Ceci étant dit, si vous voulez qu'on donne un avis plus poussé sur cette question-là, ça nous fera plaisir de l'étudier.

**Mme Guilbault :** Non. Bien, d'instinct, je me doutais que ça vous touchait, moi aussi, mais j'étais curieuse, étant donné que tout le monde l'a abordé, puis il y aurait peut-être eu un angle insoupçonné à la chose. Donc, vous me parlez de la ligne bleue. J'ai envie aussi de parler du SRB Pie-IX, et donc des projets en général.

Vous avez parlé des garages, le fameux garage dont on parle souvent, et ces projets-là. Donc, des fois, on parle, malheureusement pas pour les bonnes raisons, justement, parce qu'on a l'impression que ça ne finit plus puis ça coûte de plus en plus cher. Est-ce que vous êtes en mesure, puis peut-être vous ne l'avez pas chiffré sous la main, puis, si c'est le cas, il n'y a aucun problème, mais, dans cette volonté-là d'avoir des exemples de la vraie vie pour qu'on comprenne bien, là, dans les gens qui nous écoutent, là, les centaines de milliers de citoyens qui écoutent la commission parlementaire actuellement, pour qu'on mesure bien l'impact que ça peut avoir sur un projet. Vous nous avez parlé du 13 % de coût d'expropriation par rapport à du 3 % à 5 % dans d'autres projets. Puis je parlais souvent de la comparaison de la ligne bleue qui est en train d'être prolongée à Stockholm, versus notre ligne bleue à nous, qui coûte à peu près le même prix pour 18 stations au lieu de six, puis 30... 18 stations au lieu de cinq puis 30 kilomètres au lieu de six.

Mais, bref, que ce soit... puis, pour d'autres projets, puis la SRB, je ne le sais pas, j'avoue, je ne l'ai pas, l'information à quel point l'expropriation a pu influencer sur le coût ou les délais, parce ça a été long aussi, quand

même, la livraison de ça, donc, ou les garages. Avez-vous des exemples dans d'autres projets, être capables de nous dire le pourcentage du coût ou du dépassement de coûts par rapport à la première évaluation ou des délais aussi qui pourraient être attribuables aux expropriations dans la formule actuelle de la loi?

• (16 h 30) •

**Mme Léonard (Marie-Claude) :** On a quelques exemples. C'est sûr que, si on prend le centre d'attachement de nord-ouest, si on prend juste, là, le fait qu'on va venir fixer des indemnités différentes, on sauverait un 15 % sur un montant de 5 millions. On parle de 750 000 \$, mais, quand on multiplie ça par les millions d'expropriations qu'on fait, bien, ça a un impact important sur les coûts. Après, en termes de prévisibilité, quand on fait un poste de ventilation mécanique, à titre d'exemple, il faut aller chercher souvent un zonage spécifique dans un arrondissement. Donc, il faut d'abord faire une première approche pour aller voir, là, les places, tu sais, il faut trouver la juste place pour qu'un poste de ventilation soit connecté à ton réseau métro. Ça fait que ce n'est pas tous les lieux qui font, il faut trouver plusieurs places. Juste ce processus-là prend six à neuf mois. Après, il y a un processus d'autorisation d'expropriation qui peut prendre jusqu'à 12 mois, donc c'est vraiment des longs délais.

Puis un des exemples que je peux donner aussi, c'est le garage Stinson qu'on a bâti en 2014, ça fait que les processus d'expropriation ne sont pas terminés à ce jour, là. Donc, c'est vraiment des places où on perd des temps de négociation. Dans le prolongement de la ligne bleue à Lacordaire, on a perdu un 24 mois pour l'expropriation, donc c'est des délais, c'est des coûts. C'est sûr que, là, on n'a pas eu le temps de tout chiffrer, là, les projets des 50 dernières années, je pense que ce serait intéressant d'avoir encore plus un volume d'argent de ce côté-là, mais c'est quelques exemples à quel point c'est complexe, puis aussi le fait qu'on n'a pas accès à l'expropriation parce qu'il y a des contestations. Mais nous, on ne peut pas aller faire du carottage, ça fait que notre mode de planification souvent, après, là... On n'a pas le bon mode, on n'a pas choisi le bon mode d'excavation parce qu'on n'a pas... on devait avancer avec le processus. Ça fait que ça a beaucoup d'impact. Donc, c'est assez marquant en termes de mois et de montants d'argent, là, quand on le regarde en volume de montants d'expropriation.

**Mme Guilbault :** Bien, absolument. Puis l'exemple de 2014 que vous donnez, qui est un peu, justement, exaspérant, ça m'amène sur la question. Le six mois de délai, je présume que vous souhaiteriez que ce soit immédiat à l'entrée en vigueur de la loi?

**M. Caldwell (Éric Alan) :** Tout à fait. C'est une de nos recommandations.

**Mme Guilbault :** Puis, sur les... les... Parce qu'on est en train de réfléchir à ça, là. À peu près tout le monde souhaite ça aussi. On va essayer peut-être de trouver un équilibre dans les ajustements qui sont nécessaires sur le plan administratif, et tout ça. Mais est-ce qu'à son effet, son effet immédiat, dans le sens où, par rapport aux causes pendantes ou par rapport à une notion de rétroactivité... avez-vous analysé la chose sous l'angle plus juridique ou pas nécessairement?

**Mme Léonard (Marie-Claude) :** C'est sûr que, nous, il y a des projets, là, qu'on va débiter, qu'on se dit : Bon, bien, on a attendu de voir si le projet... le PL n° 22 va nous... venir nous aider au lieu de commencer le processus régulier. Il reste quelques expropriations à faire dans le prolongement de la ligne bleue aussi. Donc, plus vite on a ces allègements-là, plus vite on en profite en termes de coûts et de délais, là. Donc, c'est de l'argent qu'on risque de ne pas dépenser plus vite qu'on le met en fonction.

**Mme Guilbault :** Avez-vous une idée, à peu près, du volume de... Parce que vous dites : Il y a des projets, en ce moment, pour lesquels on n'a pas encore amorcé d'action parce qu'on attend, dans le fond, la nouvelle loi. Avez-vous... Pouvez-vous nous donner un aperçu, je ne sais pas si vous pouvez nommer les projets, mais le volume de... ou le type de projets que vous avez, dans le fond, qui est stand-by, si vous me passez l'expression, là, et qui pourrait être déjà en train d'avancer, et qui attend après la loi actuelle, l'adoption de la loi, du projet de loi?

**Mme Léonard (Marie-Claude) :** Les différents projets de... de modernisation des deux métros, on parle... on veut... on doit refaire le complexe Beaugrand. C'est quelque chose qui est inscrit dans notre plan d'investissement. On n'est pas à la veille de le débiter, mais c'est sûr qu'on... on commence les études cette année. Donc, on pourrait profiter rapidement de ce volet-là.

Après, c'est sûr que, dans notre plan d'investissement, il y a toujours des postes de ventilation, il y a toujours des postes de ventilation mécanique, là, on en fait deux, trois sur des cycles de cinq ans. Donc, ces dossiers-là demandent de longs délais puis amènent des coûts d'expropriation. Ça fait qu'on pourrait le sortir, là, je n'ai pas le chiffre en tête, mais il y a des projets court terme dans notre maintien d'actifs, dans la modernisation des lignes de métro, qui sont en cours puis il y a quelques dossiers, là, qu'on se dit : Bon, bien, est-ce qu'on procède ou on attend le PL n° 22? Donc, c'est sûr que, dès la... nous, on aimerait l'application dès... dès la sanction.

**Mme Guilbault :** Puis actuellement, si on ne modifiait pas la loi, dans l'ensemble de ces projets-là, bien que ce n'est pas chiffré précisément, mais on peut penser que ce serait des centaines de millions de dollars d'expropriations potentielles pour faire avancer vos projets qui pourraient être économisés avec le... la nouvelle loi?

**Mme Léonard (Marie-Claude) :** Tout à fait. Si on prend l'exemple que je donnais tantôt, si on dit : On a eu un projet de 6 milliards, tu sais, qui court pour un an, bien, tu as 240 millions de... pendant l'année qui court, dans un

taux d'inflation à 4 %. Ça fait que chacun des projets, présentement, on l'a dit, là, ça prend des cycles de trois à quatre ans pour faire de l'expropriation.

Donc, si je pars un projet demain matin puis que je suis dans des centaines de millions, bien, chaque mois qui court, c'est des coûts de projet que je dépense. Donc, avant même d'avoir commencé, je viens jouer sur l'avancement du projet parce que j'occasionne des délais plus longs que l'échéancier que je prévoyais faire, puis j'ai des coûts importants parce que je maintiens un bureau de projet plus longtemps, puis je suis à faire de la planification moins coordonnée sur le site direct.

**M. Caldwell (Éric Alan) :** Et, si vous permettez, Mme la ministre, aussi, on a vécu, pour certains projets, les allègements proposés par la LACPI, la loi sur l'accélération des projets d'envergure. Donc, à le vivre, à le... à utiliser ces différents leviers-là qui sont dans la LACPI pour certains de nos projets, on arrive à voir comment appliquer à nos autres projets, qui ne sont pas soumis à la LACPI. Ça pourrait être bénéfique... bénéfique pour l'ensemble de nos projets. Certains de nos projets ne sont pas sous le chapeau de la LACPI. Et on voit l'usage de la LACPI, le potentiel que ça nous amène dans la... les éléments facilitateurs pour l'évolution des projets. Et on vous souligne aussi l'évolution qu'il y a, dans le PL n° 22, par rapport aux différentes dispositions de la LACPI, où on va encore... on est encore... on a des outils encore mieux affinés, justement, pour répondre à nos besoins.

**Mme Guilbault :** Parfait. Peut-être, une dernière question, avant de laisser du temps à mon collègue de René-Lévesque, sur le développement immobilier. Puis c'est quelque chose que vous avez abordé, on en a déjà discuté, aussi, dans ma fameuse tournée du transport collectif puis, bon, à travers toutes sortes de discussions. Vous avez raison que le financement du transport collectif, c'est un défi. C'est un dossier à part, sur lequel je ne dissèrterai pas trop longtemps ici parce qu'on aura l'occasion d'en reparler. Mais évidemment que tout potentiel de nouvelle source de revenus peut être bienvenu dans la mesure où elle est réinvestie dans le transport collectif. Néanmoins, je voyais la suggestion, là, d'avoir des projets de développement immobilier à même les projets... les développements des projets d'infrastructures et j'aimerais ça voir, selon vous, la façon dont vous voyez ça très concrètement. Par exemple, si on fait un projet de développement, bien, sortons de la ligne bleue, là, dans un futur prolongement de, je ne sais pas moi, la ligne orange, la ligne verte, la ligne jaune, j'ai nommé toutes les lignes pour ne pas qu'on pense que je suis en train d'annoncer quelque chose, mais... Et donc, avec le privé, par exemple, un projet conjoint avec le privé, qui, selon vous, devrait assumer le risque dans ce projet-là? Et, s'il y a des incidents, s'il y a des délais supplémentaires, s'il y a du retard dans le projet à cause... dans le projet de transport à cause du projet de développement, s'il y a des surcoûts, et tout ça, qui, selon vous, devrait assumer la chose?

**M. Caldwell (Éric Alan) :** Je vais faire une première partie de la réponse sur, justement, l'expression de ce potentiel, je vais pousser un peu plus loin. Après, je vais passer la parole à ma collègue Mme Clour justement pour des éléments plus précis de réponse.

Mais il faut comprendre, lorsqu'on crée une nouvelle infrastructure de transport collectif, on est souvent, par définition, dans un territoire où la... la mobilité était articulée autrement, c'est-à-dire, justement, sur la présence du réseau routier, des stationnements. Alors, quand on arrive, comme ça, avec un projet de transport collectif, ça amène nécessairement une requalification du tissu urbain pour, justement, que la mobilité de référence soit celle du transport collectif plutôt que le transport routier. On vient permettre de libérer ce potentiel-là, permettre de réorganiser la ville avec une certaine densité, puis intensité qui va assurer aussi l'achalandage du moyen qu'on est en train de construire. C'est le... la fameuse quadrature du cercle ou le cercle vertueux, justement, d'un transport collectif qui suscite un aménagement plus vert qui nous permet d'atteindre nos objectifs de développement durable et qui influence avec l'arrivée d'un service performant sur les habitudes de vie et de mobilité.

Donc, il y a nécessairement un potentiel qui est libéré. Et on croit qu'avec des outils comme celui de Transgesco, une filière commerciale qu'on a mise en place il y a une vingtaine d'années, on croit qu'on peut, justement, en amont, en négociant avec des tiers, réduire les risques et augmenter le potentiel de retombées.

Je note aussi que, pour la première fois dans l'histoire des projets publics au Québec, on a, pour le prolongement de la ligne bleue, chiffré ce potentiel-là à 310 millions. On a dit : Il y a 310 millions qu'on va aller chercher en potentiel de développement et en redevances dans un projet public. C'est la... c'est la... Il y avait eu des redevances pour le REM de l'Ouest, et là il y en a pour le prolongement de la ligne bleue.

Donc, ça s'inscrit dans cette logique-là de la nécessaire requalification et de la planification cohérente. Et ça, quand on est limité à notre carré de sable et on n'a pas la capacité de négocier avec les riverains, mais clairement on n'arrive pas à créer un ensemble urbain aussi optimal que celui qu'on souhaiterait. Pour compléter, Maha.

• (16 h 40) •

**Mme Clour (Maha) :** Oui. Merci. Bien, en fait, tout est dans la planification de ces projets de développement là, conjointement avec les projets de transport, et par la prise de risques. Puis ce que le balisage qu'on a fait à travers le monde, en se comparant avec des modèles similaires à travers le monde, on réalise, puis, M. le Président, M. Caldwell, il l'a effleuré un petit peu tantôt, c'est tout est dans comment qu'on peut créer des filiales ou des sous-filiales pour cette prise de risque là. Donc, ces filiales ou ces sous-filiales de développement permettent justement de pouvoir créer des partenariats avec le secteur privé, d'avoir des ententes de partage de risques à travers tout ça, qu'un risque financier, un risque...

En fait, ce que, souvent, les donneurs d'ordre, par exemple pour la STM, ce qu'on peut mettre sur la table, nous autres, c'est souvent l'actif immobilier en tant que tel. Donc, c'est là où la prise de risque, elle est essentiellement. Et

si, effectivement, il y a... il y a un échec dans cette entente ou ce partenariat avec le privé, bien, l'actif demeure. L'actif demeure et prend toujours de la valeur à travers le temps. Donc, c'est vraiment à travers ces filiales-là qu'on peut dérisquer ces projets-là puis dérisquer ces organisations à travers des ententes de partenariat avec le secteur privé.

**Mme Guilbault :** Puis, selon vous, est-ce que Transgesco, actuellement, a une... est une structure assez solide, capable d'assumer le risque dans ce genre de développement là? Parce que c'est votre filiale actuellement pour ce genre de projet là.

**Mme Clour (Maha) :** Tout à fait. Transgesco existe depuis une vingtaine d'années, a fait ses preuves à travers les différentes années, est beaucoup actif dans la gestion des activités commerciales, autant au niveau de l'affichage publicitaire, au niveau de la gestion des commerces, par exemple dans nos installations, dans le souterrain, là, dans le Montréal souterrain.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci beaucoup pour cet échange qui se termine à l'instant. Et je cède maintenant la parole à l'opposition officielle, au porte-parole, M. le député de l'Acadie.

**M. Morin :** Merci. Merci, M. le Président. Merci beaucoup pour votre... pour votre mémoire, pour votre témoignage également devant la commission.

Dans votre mémoire, vous parlez beaucoup — puis évidemment vous avez nécessairement une expertise dans les tunnels, n'est-ce pas? — vous parlez beaucoup de l'article 166, 167 du projet de loi, qui semblent poser des problèmes, particulièrement pour vous, en ce qui a trait notamment à la distance de 15 mètres, qui, entre autres... parce que l'article ne s'applique pas aux biens du domaine de l'État, donc vous pourriez... tout dépendant où vous passez, vous pourriez vous retrouver propriétaire avec, en fait, un autre propriétaire, si je comprends bien.

Pouvez-vous nous en dire davantage? Puis, si jamais vous avez des modifications à suggérer, quelles devraient-elles être pour qu'au fond le Parlement n'adopte pas un projet de loi qui vous cause plus de problèmes que moins?

**Mme Clour (Maha) :** Bien, effectivement, je peux... je peux répondre. En ce moment, on est assujettis à la Loi sur les sociétés de transport en commun, l'article 154, qui nous permet justement d'avoir un droit acquis au niveau du souterrain pour le passage du tunnel. Le tunnel peut varier en termes de profondeur. Donc, souvent, même dans le réseau existant en ce moment, l'emprise du tunnel peut se trouver à l'intérieur du 15 mètres qui est stipulé dans le projet de loi n° 22.

Déjà, aujourd'hui, si je cite le projet du prolongement ligne bleue, qui est un projet actif au niveau de la construction d'un prolongement de tunnel de métro, déjà, dans le cadre actuel, selon la Loi sur les sociétés de transport en commun, on doit émettre entre 400 et 600 avis aux propriétaires en surface pour les aviser du passage en souterrain du tunnel. Ce n'est pas une expropriation proprement dite, c'est un avis de passage en souterrain. C'est certain qu'aujourd'hui, s'il y a un paramètre de 15 mètres qui... qui est imposé ou qui est défini, ça viendrait changer la donne au niveau de la nécessité d'exproprier davantage, notamment dans le cadre d'un projet comme le prolongement à la ligne bleue, parce que, nécessairement, il y a des endroits où le tunnel, notamment quand le tunnel arrive vers... à l'intérieur d'une station, remonte en surface légèrement ou, en tout cas, est à l'intérieur du paramètre du 15 mètres, donc nécessiterait forcément des expropriations additionnelles. Donc, ça peut générer plusieurs dizaines, voire centaines d'expropriations, dossiers d'expropriation dans le cadre du prolongement à la ligne bleue, par exemple, si je le cite comme exemple, en ce moment, qui ne sont pas nécessaires en ce moment.

Le 15 mètres permet justement de protéger les infrastructures souterraines, les actifs du métro pour... advenant qu'un riverain souhaite faire des projets à proximité ou des interventions à proximité qui pourraient modifier les conditions du sol autour du tunnel ou qui peuvent même venir modifier les ancrages au roc du tunnel qui assurent, bien évidemment, son intégrité et sa sécurité.

**M. Morin :** Et, à l'article, le 166, entre autres, la ville de Québec nous disait que ça pouvait poser un problème parce que, si jamais ils ont à construire un tunnel, bien, ils pourraient, dans certaines circonstances, se ramasser propriétaire, par exemple, avec le gouvernement du Québec.

Présentement dans les tunnels que vous avez, est-ce que vous êtes propriétaire avec le gouvernement ou d'autres propriétaires ou si ça vous appartient totalement?

**Mme Clour (Maha) :** ...souterrain, le tunnel, ça nous appartient.

**M. Morin :** OK. Puis je comprends que, si cet article-là est adopté tel quel, là, vous pourriez vous ramasser être propriétaire avec le gouvernement ou d'autres.

**Mme Clour (Maha) :** Bien, en fait, il y avait effectivement, dans le projet de loi, une question par rapport à des terrains appartenant à l'État. On voulait justement des clarifications là-dessus parce qu'en ce moment on... Par exemple, encore une fois, pour ne pas citer... pour citer le projet du prolongement à la ligne bleue, on risque de se retrouver en souterrain sous des... des terrains de l'État, notamment en dessous de l'emprise de l'autoroute 25 ou de l'autoroute 40. Donc, on voulait justement des clarifications là-dessus pour la suite.

**M. Morin :** OK. Parfait. Je vous remercie. C'est... c'est noté. Vous demandez à ce que l'obligation de signifier un avis à tout titulaire de droit soit modifiée pour, au fond, signifier un avis uniquement au seul propriétaire de la propriété, c'est exact? OK. Ça vous cause un problème majeur si vous devez signifier à tout titulaire de droit, parce qu'évidemment, avec un immeuble, c'est sûr qu'il y a un propriétaire, mais il y a aussi parfois un créancier hypothécaire, donc, puis, dans certains cas, le créancier hypothécaire a quand même une créance pour un montant important, donc c'est important qu'il sache ce qui se passe, donc. Mais, pour vous, vous voulez que ce soit simplement au propriétaire et non pas à tous les... bien, à tous les autres qui pourraient avoir un droit réel sur le bien.

**Mme Clour (Maha) :** Tout à fait. En fait, déjà, comme je vous l'ai dit tantôt, ça génère plusieurs dossiers d'expropriation seulement quand qu'on... ça concerne le propriétaire. Parfois, pour un terrain ciblé ou un lot ciblé, les acteurs peuvent se multiplier, effectivement, s'il y a des créanciers hypothécaires ou autres, que ce soient des servitudes qui sont enregistrées ou autres. Donc, ça peut générer des dossiers additionnels en termes de processus d'expropriation, donc alourdir, encore une fois, le processus et les délais.

**M. Morin :** Puis, si on veut simplifier, par exemple, le processus ou réduire les délais, je comprends que, présentement, comme société de transport, vous devez obtenir une autorisation préalable du gouvernement pour exproprier, c'est exact?

**Mme Léonard (Marie-Claude) :** Donc, actuellement, quand on veut exproprier, il faut aller chercher cette autorisation-là, celle de la ville et celle de l'ARTM, quand on fait les prolongements de la ligne bleue. Donc, c'est sûr que nous, on voudrait profiter de l'allègement, là, de la ville, les communautés métropolitaines puis les services scolaires n'ont pas à faire cette demande-là, d'autant plus qu'on va chercher des autorisations au niveau de la ville et de l'ARTM.

**M. Morin :** Donc, au fond, dans la situation actuelle, vous devez obtenir trois autorisations préalables du gouvernement, de la ville, puis de l'ARTM, c'est exact?

**M. Caldwell (Éric Alan) :** Tout à fait. Ceci dit, la... dans la loi sur l'accélération des projets d'envergure pour les projets cités, comme le prolongement de la ligne bleue, on est dispensé justement de ces autorisations gouvernementales là... gouvernementales là. Donc, c'est de ça qu'on... on réclame justement une disposition similaire pour l'ensemble du PL n° 22.

**M. Morin :** OK. Très bien. Je vous remercie. Vous parlez également de la possibilité, mais évidemment d'avoir du développement immobilier autour de certaines stations ou édicules de métro. Vous dites que ça pourrait, entre autres, permettre, si j'ai bien compris, une forme de financement pour la société de transport. Est-ce que j'ai bien compris? Et, présentement, donc, vous avez une société qui s'occupe de ça.

**M. Caldwell (Éric Alan) :** On a une société qui est mise en place, qui est une filiale commerciale, tel que le permet la Loi sur les sociétés de transport, pour des activités connexes justement à... aux transports collectifs. Ceci étant dit, pour utiliser le plein potentiel de cette société-là et du potentiel de développement des abords des stations, bien, nos recommandations sont d'aller plus loin dans les périmètres d'expropriation et dans un ajustement de la Loi sur les sociétés de transport pour que soit clarifié que des filiales commerciales, comme celle de Transgesco, puissent pleinement jouer ce rôle-là. Comme le disait Mme Clour, on a l'expérience, justement, avec Transgesco, de... de la... de cette gestion de risques là et cette... et d'être capables de capitaliser sur le potentiel.

Ceci étant dit, le cadre actuel, avant le PL n° 22, rendait ça plutôt difficile. On veut qu'au bénéfice, justement, de... des modifications réglementaires ou législatives qui sont devant nous on puisse vraiment libérer ce potentiel-là. Et, oui, comme vous l'avez dit, c'est clairement pour... et ça, la loi sur la société de transport le dit clairement, c'est clairement au bénéfice du transport collectif que doivent être faits, justement... Les bénéfices escomptés sont au profit de... pour le transport collectif, bien entendu. Et, dans le cadre, par exemple, du 310 millions du prolongement de la ligne bleue, c'est pour compléter le financement du projet prolongement de la ligne bleue.

**M. Morin :** ...c'est un élément essentiel pour compléter la ligne bleue dans le cadre de votre financement, de votre cadre financier, ou vous allez...

**M. Caldwell (Éric Alan) :** Ce qu'on est en train de dire, c'est qu'avec les allègements qu'on souhaite on pourrait aller plus loin.

**M. Morin :** OK. OK.

**Mme Clour (Maha) :** ...en disant que la filiale commerciale, qui est la filiale commerciale de la STM, il y a des sous-filiales qui sont dans cette filiale commerciale, dont une sous-filiale qui s'appelle Transimmobilier, qui a l'expertise immobilière. D'ailleurs, c'est Transimmobilier qui gère le centre d'achats le Boulevard, qui est le centre commercial qui a été exproprié dans le cadre du prolongement à la ligne bleue sur l'angle de la rue Jean-Talon et le boulevard Pie-IX, à l'endroit où se trouvera la future station Pie-IX qui va être construite dans le cadre du prolongement à la ligne bleue.

• (16 h 50) •

**M. Morin :** Puis, dans le cadre de ces développements immobiliers, est-ce que vous avez de la difficulté, vous rencontrez des défis pour trouver, par exemple, des promoteurs ou des constructeurs ou si ça fonctionne bien dans le cadre de vos projets?

**M. Caldwell (Éric Alan) :** Je vais te laisser commencer.

**Mme Clour (Maha) :** Bien, en fait, c'est... c'est vraiment au niveau, justement, de ce qu'on souhaiterait avoir comme cadre législatif plus précis pour nous permettre d'avoir des conditions gagnantes pour la suite des choses. Le cadre actuel nous permet de le faire. Ceci dit, il y a toujours place à de l'optimisation, de l'amélioration au niveau du processus. Ce qu'on souhaiterait faire c'est effectivement renforcer ses liens de partenariat avec des promoteurs privés pour pouvoir faire du développement conjoint, donc un partage des investissements, partage des bénéfices et, bien évidemment, toujours dans un objectif de générer des revenus non tarifaires et pouvoir les réinjecter dans le transport collectif.

**M. Caldwell (Éric Alan) :** ...de trouver des joueurs prêts à investir, et partager ce risque-là, et axer sur le développement, bien, dans le développement des villes, ici comme ailleurs, les développements autour du transport collectif sont ceux recherchés le plus et parce qu'ils permettent l'atteinte de l'ensemble de nos objectifs. Et c'est ce que l'ensemble des populations recherchent dans des métropoles comme la nôtre.

Donc, clairement, partout ailleurs dans le monde, comme ici, c'est toujours des endroits où on a le plus d'opportunités, autour des infrastructures de transport collectif.

**M. Morin :** On nous a souligné, en fait, moi, on m'a souligné à quelques reprises que le fait qu'on ait maintenant comme valeur la juste valeur marchande, que ça pourrait avoir un impact sur la compétitivité de certains entrepreneurs ici et que ça pourrait faire en sorte que certains investisseurs ne voudraient pas investir parce qu'évidemment le montant de l'expropriation, si jamais ils sont expropriés, serait évidemment réduit. Est-ce que c'est quelque chose que vous craignez, puisque vous voulez faire aussi du développement immobilier, ou si ce n'est pas un enjeu que vous rencontrez?

**M. Caldwell (Éric Alan) :** ...de densification des abords des infrastructures de transport collectif sont tels qu'on n'est pas inquiets là-dessus, pas du tout.

**M. Morin :** OK. Merci.

**Le Président (M. Jacques) :** Est-ce qu'il y a d'autres interventions? Donc, je cède maintenant la parole au deuxième groupe d'opposition pour une période d'environ cinq minutes.

**M. Grandmont :** Merci, M. le Président. Merci à vous trois et à votre équipe, d'ailleurs, aussi, là, pour la préparation de ce mémoire fort éclairant et intéressant. Je dois d'abord dire que je suis très content de voir des propositions comme celle d'autoriser... en fait, des propositions d'autoriser l'expropriation pour réaliser des développements autour des stations. Pour moi, c'est une belle réponse, justement, aux enjeux qu'on rencontre actuellement. Puis, vous avez une vision d'arrimage entre l'urbanisme, aménagement du territoire et le transport. Et aussi, par ailleurs, une demande... une préoccupation très grande pour la ministre, celui du financement des transports collectifs.

Donc, il y a un aspect que vous avez un petit peu moins abordé dans votre présentation, c'est les expropriations temporaires, en page 12. Peut-être, juste nous expliquer en quoi ça consiste, puis en quoi c'est un problème pour vous, puis la recommandation que vous faites par rapport aux expropriations temporaires.

**M. Caldwell (Éric Alan) :** ...laisser peut-être Maha expliquer les technicalités de ce que c'est, une expropriation temporaire, mais, juste pour mettre la table, disons-le, c'est des expropriations qu'on fait pour les besoins du chantier, qu'on redonne à la fin et pour lesquelles il ne reste plus rien pour le transport collectif. Donc, c'est... c'est un peu navrant de voir qu'on vient utiliser des terrains, il faut les remettre dans leur état d'origine, et, quand on a des projets d'envergure comme celui d'un prolongement de métro, c'est sur plusieurs années. Donc, c'est des terrains qui nécessitent... qui nécessairement vont devoir être requalifiés et c'est juste navrant de voir qu'on ne peut pas y participer. Mais, peut-être, Maha.

**Mme Clour (Maha) :** Bien, essentiellement, une expropriation temporaire, c'est essentiellement ça. Un projet, par exemple, comme un prolongement de métro, on identifie les terrains nécessaires comme emprises permanentes pour l'implantation finale des infrastructures d'une station de métro, d'un édicule, d'un terminus d'autobus, bref, toutes les installations en surface qui sont nécessaires. Ceci dit, lors de sa construction, on nécessite un peu plus d'espace, bien évidemment, pour les excavations, pour les équipements lourds qui sont nécessaires pour faire les travaux, pour l'entreposage de matériaux, les roulottes de chantier. Bref, ça prend une... un espace quand même significatif autour de ces... de ces terrains ciblés là pour pouvoir réaliser ces travaux, surtout dans un contexte urbain dense, où les espaces sont quand même limités.

Ceci dit, lorsqu'on fait une expropriation temporaire, c'est pour les besoins du chantier. Une fois les travaux complétés, on recède le terrain aux propriétaires concernés parce que l'objectif étant de maintenir le terrain, l'espace nécessaire pour bien opérer l'actif du métro et bien l'entretenir, tout simplement.

Ce qui arrive souvent, c'est que, dans ces expropriations temporaires, on doit indemniser de façon provisoire l'exproprié une fois qu'on prend possession du terrain, mais après ça il y a toute l'évaluation des dommages encourus pendant la période des travaux, qui peuvent être sur plusieurs années. Dans le cas du prolongement de la ligne bleue, on parle de quand même quelques années de réalisation. Souvent, il faut même relocaliser. Si c'est dans des cas de cas résidentiels, il va falloir relocaliser. Même dans le cas du commercial, ça peut arriver aussi.

Bref, ça devient très coûteux, onéreux, en termes d'expropriation, pour finalement recéder le terrain à la fin et qu'on ne puisse pas nécessairement tirer avantage du fait qu'on est à proximité, justement, d'infrastructures de transport collectif puis qu'on peut justement miser sur des développements plus densifiés autour de ces pôles intermodaux.

**M. Grandmont :** Puis il y a une proximité. Puis, en même temps, bien, tant qu'à avoir exproprié, pourquoi ne pas poursuivre puis pouvoir maintenir ce... utiliser ce terrain-là à bon escient dans le cadre du nouveau projet? Parfait.

Encore une fois, sur le... sur la question, là, des pouvoirs que vous suggérez avoir, là, on est dans une crise du logement, je n'ai pas besoin de vous l'apprendre, hein, vous le savez très, très bien, en quoi, selon vous, le pouvoir d'exproprier autour des stations, notamment, là, on verra la limite, là, 600, 800 mètres, c'est des exemples que vous avez cités, mais pourrait aider à travailler sur cet enjeu-là, qui est parallèle, mais, en même temps, très, très lié, là? En quelle mesure, dans le fond, ça pourrait aider, finalement, les villes à combattre la crise du logement?

**M. Caldwell (Éric Alan) :** Mais, clairement, là, la réponse courte et sèche, c'est : le potentiel de développement est plus grand autour des stations de transport collectif. C'est une orientation qu'on s'est donnée à tous les niveaux en termes d'aménagement du territoire, et on y est complètement fidèle à la ville de Montréal.

Après, autre élément aussi qu'il faut mentionner, c'est pour l'ensemble des ménages, les loyers... les familles à revenus plus modestes, c'est aussi une solution pour faire en sorte que ces habitations-là aient des résidents desquels on les décharge d'une partie importante de leurs dépenses, c'est-à-dire le volet transport, parce que le transport en commun reste le transport... le transport collectif reste le moyen le plus économique de se déplacer en ville, à part le transport actif, bien sûr. Mais, quand on le compare à des modèles de développement qui sont basés sur la construction d'autoroutes, sur la possession automobile, c'est une charge supplémentaire pour les ménages, c'est une charge supplémentaire pour l'État, parce que la construction d'infrastructures routières coûte plus cher à l'État que la construction de transports collectifs pour des déplacements équivalents.

Donc, on vient répondre à une multitude d'objectifs : la réduction de l'étalement urbain, qui fait partie des politiques gouvernementales, le développement d'un potentiel d'habitation de densité et, bien entendu, une économie même pour les ménages qui y habiteront. Donc, on voit vraiment ça comme un modèle gagnant, comme partout ailleurs dans le monde.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci beaucoup pour votre exposé.

Et nous suspendons nos travaux quelques instants pour faire place au prochain groupe.

*(Suspension de la séance à 16 h 58)*

*(Reprise à 17 h 04)*

**Le Président (M. Jacques) :** Bonjour. Je souhaite la bienvenue aux représentants de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé et qu'ensuite une période d'échange sera... se poursuivra avec les membres de la commission. Je vous invite donc à vous présenter et à commencer votre exposé.

### **Ordre des évaluateurs agréés du Québec (OEAQ)**

**M. Goudreau (Pierre) :** Alors, bonjour. M. le Président. Mme la ministre, chers membres de la commission, merci de nous offrir l'occasion d'échanger avec vous aujourd'hui. C'est un privilège de pouvoir vous présenter les recommandations de notre mémoire en regard du PL n° 22, Loi concernant l'expropriation. Permettez-moi de me présenter rapidement, ainsi que ma collègue, et de vous parler de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, au nom de qui je prends la parole aujourd'hui.

Alors, mon nom est Pierre Goudreau. Je suis évaluateur agréé depuis maintenant 40 ans et je préside l'ordre depuis cinq ans. J'ai acquis, au fil des années, une grande expérience en matière d'expropriation, oeuvrant autant pour des expropriés que pour des corps expropriants, dont le ministère des Transports du Québec. Je suis accompagné de Mme Geneviève Caron-Martin, évaluateur agréé, directrice générale et secrétaire de l'ordre. Alors, on a également Me Lyne Tétreault, qui est assise à l'arrière, qui est la coordonnatrice aux affaires juridiques de l'ordre. On représente aujourd'hui l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec, qui est constitué en vertu du Code des professions et qui a pour mission la protection du public en encadrant la pratique professionnelle d'environ 1 100 évaluateurs agréés. Nous partageons avec vous le même objectif : protéger l'intérêt supérieur de la population.

Alors, l'évaluateur agréé, son rôle, c'est d'émettre une opinion motivée de la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier dans toute circonstance où cela est requis. Ils sont régulièrement mandatés par les corps expropriants, mais également par les expropriés afin d'émettre une opinion sur la valeur du droit ou du bien immobilier exproprié

et en quantifier l'indemnité. Dans ce cadre, il doit analyser la situation de chaque exproprié afin d'élaborer des solutions qui minimiseront l'effet de l'expropriation. Il estime l'indemnité requise et finalement agit à titre de témoin expert devant le Tribunal administratif du Québec lorsque nécessaire. Il doit agir avec impartialité et rigueur dans le respect de son code de déontologie et de ses normes de pratique professionnelle.

Nous sommes d'avis que l'implication de l'ordre ainsi que de l'évaluateur agréé et la prise en considération de leur avis professionnel sont des éléments essentiels à la réussite de cette réforme du cadre législatif de l'expropriation pour, d'une part, minimiser les recours devant les tribunaux et, d'autre part, éviter de potentiels préjudices aux parties. On est les acteurs sur le plancher, on rencontre les expropriés à chaque fois qu'il y a une expropriation. Donc, c'est important.

Adoptée il y a 50 ans, la Loi sur l'expropriation se devait d'être modernisée et adaptée aux nouvelles réalités. Nous sommes ainsi satisfaits de constater que plusieurs de nos recommandations émises dans notre mémoire de juin 2022 se retrouvent dans le projet de loi que vous étudiez. Ensuite, nous voyons d'un très bon œil la volonté gouvernementale de réduire les délais reliés au processus d'expropriation. Ces délais sont longs et coûteux financièrement pour les administrations publiques et les particuliers et psychologiquement pour l'exproprié qui fait face à un changement important et souvent inattendu dans sa vie.

Il est aussi rassurant de voir le gouvernement déposer un projet de loi qui vise à assurer une transparence et une meilleure communication entre les parties. Ça contribuera à faciliter la réalisation de projets structurants et durables au Québec.

Là où nous aimerions apporter votre attention, c'est au sujet des règles et approches prévues dans le projet de loi pour la détermination des indemnités aux expropriés. Adopté tel quel, le projet de loi n'assure pas une protection maximale du public. Des risques de préjudices à l'égard de citoyens expropriés demeurent. On devrait toujours garder en tête que l'expropriation est un pouvoir exceptionnel qui est accordé à des corps publics, qui leur permet d'acquérir des droits immobiliers à des fins d'utilité publique. Le principe doit demeurer ainsi. Nous souscrivons à l'objectif du projet de loi qui est d'assurer une saine gestion des deniers publics, tout comme à celui de protéger les citoyens qui subissent des expropriations.

Nos 30 recommandations présentées dans notre mémoire peuvent être regroupées en trois grands thèmes. D'abord, celui des définitions. L'introduction de certaines définitions dans le projet de loi et l'absence de définitions clés en expropriation engendre de sérieux problèmes dans le calcul des indemnités versées qui, rappelons-le, doit permettre à la partie expropriée de se replacer dans une situation similaire à celle qui précède l'expropriation, sans enrichissement ni appauvrissement. L'absence marquée de définitions clés et éprouvée, comme celle de la valeur pour le propriétaire et celle de la valeur spéciale à l'exproprié sont préoccupantes. La valeur de convenance n'est pas non plus définie comme telle dans le projet de loi. Le fait de les occulter vient directement affecter certains expropriés et contrevient au principe de base qui est de verser une indemnité de dépossession forcée plutôt qu'une valeur marchande.

• (17 h 10) •

On s'inquiète également des risques de préjudices inhérents à l'utilisation d'une nouvelle série de définitions et d'interprétations en ce qui a trait à l'usage le meilleur et le plus profitable et la valeur marchande. Ces éléments conceptuels n'étaient pas problématiques dans le cadre d'expropriations précédentes et sont reconnus par la doctrine, la jurisprudence ainsi que les normes de pratique professionnelle de l'ordre. Nous suggérons d'utiliser les définitions inscrites aux normes de pratique professionnelle de l'ordre.

Le deuxième thème de notre mémoire est celui des indemnités. Il importe ici de rappeler que les expropriés n'ont pas décidé de vendre ni du moment où ils seront déposés de leurs biens. Tout d'abord, l'ordre est inquiet de voir le plafonnement de certaines indemnités, contrairement à plusieurs autres juridictions canadiennes. Il est à notre avis impossible de plaider pour un plafonnement des indemnités tout en plaidant pour un processus juste et équitable. Ce sont deux concepts en opposition. C'est pourquoi nous recommandons plutôt de favoriser une approche qui tient compte de l'ensemble des caractéristiques de chaque cas. On ne peut pas arbitrairement décider du maximum d'une indemnité.

Autre élément préoccupant : le projet de loi propose un caractère très restrictif des éléments à considérer dans le calcul des indemnités et qui contrevient à plusieurs principes en lien avec la valeur au propriétaire. À la fin, c'est le citoyen qui risque d'en payer le prix, particulièrement les expropriés en milieux ruraux ou en région. Les aménagements qu'il a effectués et les projets qu'il envisage effectuer sont autant d'éléments qui doivent être pris en considération pour éviter l'appauvrissement de la partie expropriée; cela est fondamental.

Il est aussi important de rappeler que le processus d'expropriation n'est pas fixe dans le temps. D'une part, il faut tenir compte de la date de libération de l'immeuble et non pas de la date de signification de l'avis d'expropriation pour déterminer la valeur des indemnités. En quelques mois, et on l'a vu au cours des dernières années, la situation du marché peut changer rapidement, et il est fondamental qu'on en tienne compte.

Ensuite, le projet de loi n° 22 limite la période de calcul des préjudices dans le temps. En d'autres termes, il dicte la période jusqu'à laquelle un exproprié subit les impacts de l'expropriation sans tenir compte de sa réalité propre. L'ordre est d'avis qu'on ne peut pas limiter dans le temps la période de calcul de l'indemnité, sans quoi on risque de créer, pour l'exproprié, des préjudices. Pensons aux locataires résidentiels qui résident depuis longtemps à la même adresse et aux agriculteurs qui perdent des capacités de récolte, ils subiront l'effet de l'expropriation à perpétuité sans être indemnisés en conséquence.

Notons également que l'article 151 du PL n° 22 prévoit que la réserve entre en vigueur à la date de l'inscription au registre foncier et le demeure pour une période de quatre ans. C'est beaucoup trop long. Pendant ce temps, l'actif

immobilier est gelé, et le propriétaire assume tous les frais relatifs à son maintien, notamment les taxes foncières et le financement, sans possibilité de revenus, surtout pour les terrains vacants. En plus, la valeur continue d'augmenter pendant ce temps, et l'expropriant devra payer la valeur au moment de l'avis d'expropriation ou de prise de possession tel que nous le suggérons.

Le troisième thème est celui de l'accès à la justice. Les personnes expropriées font souvent face à une équipe d'avocats et d'évaluateurs agréés qui travaillent pour le corps expropriant. Pour éviter un rapport asymétrique au détriment de l'exproprié, des mécanismes de protection supplémentaires doivent être mis en place à même le PL n° 22 afin de favoriser un meilleur accès à la justice et, par le fait même, garantir un meilleur équilibre expropriant-exproprié devant la loi. Nous avons plusieurs recommandations à cet effet, dont le remboursement de frais judiciaires raisonnables, et il nous fera plaisir d'en discuter avec vous.

En terminant, nous saluons à nouveau la volonté du gouvernement de réformer de la Loi sur l'expropriation. Nous devons également attirer votre attention sur le fait que la très grande majorité des dossiers d'acquisition de propriétés ou de droits immobiliers à des fins publiques se règlent, d'une part, de gré à gré avant même l'émission d'un avis d'expropriation et, d'autre part, sans auditions devant le tribunal administratif, démontrant clairement que le système d'indemnisation en place fonctionne très bien. La jurisprudence est bien établie et connue des professionnels oeuvrant dans le domaine. Le tribunal administratif, affaires immobilières, est formé d'avocats et d'évaluateurs agréés d'expérience, et, lorsqu'ils ont à rendre une décision, ils font une analyse exhaustive de la preuve et de l'argumentaire des deux parties, sans préjugé, lorsqu'une entente hors cour n'est pas possible.

Nous sommes également conscients que les nouvelles réalités en matière de développement immobilier doivent être prises en considération, notamment la protection des milieux humides, des zones d'intérêt environnemental et des zones agricoles dans l'analyse de l'usage le meilleur et le plus profitable. D'autre part, l'expropriation amène son lot de dossiers particuliers et de tragédies humaines qui doivent être traités selon le concept de la valeur au propriétaire afin de s'assurer que les expropriés soient indemnisés adéquatement, sans appauvrissement.

Merci de votre écoute, et c'est avec plaisir que nous allons répondre à vos questions.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci beaucoup pour votre exposé. Je cède maintenant la parole à Mme la ministre pour une période de 15 min 28 s.

**Mme Guilbault :** Oui. Merci, M. le Président. Merci beaucoup, M. Goudreau, madame qui vous accompagne. Très heureuse de vous accueillir ici cet après-midi. L'échange sera certainement constructif.

Je vous avoue que votre propos détonne assez nettement de ce qu'on a entendu jusqu'à maintenant dans les consultations particulières, mais c'est aussi pour ça qu'on a un ensemble d'intervenants dans les consultations particulières. Puis, je pense qu'on rencontre 24 groupes, donc il y en a pour tous les points de vue. Puis je trouve ça intéressant que vous ameniez un petit peu un angle inédit à ce jour, parce que, de prime abord, tout le monde s'est dit favorable au projet de loi. Tous ceux qui sont venus à date ont dit : C'est une bonne chose qu'on ait un projet de loi, cette loi-là, on avait besoin de la moderniser. C'est ce que vous avez dit aussi en introduction. Mais, par ailleurs, quand je regarde vos modifications... vos recommandations, c'est-à-dire, pardon, votre mémoire puis un peu l'esprit général du propos que vous venez d'avoir dans les 10 dernières minutes, je... comment je pourrais dire, la manière dont vous suggérez qu'on garde la valeur au propriétaire plutôt que d'aller vers une valeur marchande, et qu'on ne revoie pas le calcul des indemnités, et même qu'on n'encadre pas davantage l'UMPP me porte à croire qu'en fait il y a des pans importants du projet de loi, parce que ces trois éléments-là... je vous avoue que c'est trois éléments très importants. Puis les groupes qui vous ont précédés, qui doivent exproprier pour des projets, entre autres des projets d'école, de transport collectif, de parcs, de logements, etc., étaient tous unanimes à l'effet que ces concepts-là méritent d'être encadrés davantage parce qu'ils sont à l'origine d'indemnités qui sont, des fois, à un prix très élevé par rapport à la capacité de payer puis qui sont à l'origine aussi de délais parce qu'il y a toutes sortes de démarches.

Donc, dans cette mesure-là, j'ai envie de vous demander... peut-être, puis ce sera une question ouverte, là, vous aurez la possibilité de répondre, du fait que, pour vous, ces trois notions-là ne devraient pas être encadrées dans un projet de loi, qu'est-ce qui, au net, fait que ce projet de loi là, selon vous, est bon? Quels sont les éléments qui, selon vous, méritent d'être effectivement modifiés par rapport à la loi actuelle? Parce qu'en écartant ces trois éléments-là, pour moi, on enlève une grosse partie des bienfaits qu'on va être capable de tirer de ce projet de loi là. Donc, je serais curieuse de voir quels sont, selon vous, les éléments positifs.

**M. Goudreau (Pierre) :** Les éléments positifs sont en regard des délais et des procédures, tout ce qui est... La loi existante en expropriation, c'est principalement une loi procédurale, alors elle nous indique comment on doit agir et à quelle vitesse. Dans la loi actuelle, il y a très peu de délais de rigueur, alors, évidemment, n'ayant pas de délai de rigueur, quand on demande des informations d'une partie ou d'une autre, ça s'étire dans le temps. Alors, on garde un peu... les deux parties gardent un peu leurs petits secrets et n'échangent pas très facilement, dans beaucoup de cas, les informations nécessaires à estimer une indemnité et à estimer des dommages qui vont venir.

Alors, ce que ça fait, c'est que tous les nouveaux délais, c'est parfait, même, il n'y en a probablement pas tout à fait assez. Il y a peut-être des améliorations, encore là, aux délais, à faire. J'écoutais Me Burelle, ce matin, que je connais bien puis qui en a parlé, qu'on pourrait réduire encore peut-être les délais. Je suis d'accord avec elle.

Quant aux valeurs, écoutez, actuellement, si on regarde, il y a beaucoup de gens qui parlent d'expropriation déguisée, l'article 170, 171, on parle de l'UMPP. Le marché immobilier est ainsi fait qu'il se régule par lui-même. C'est-à-dire que, si on regarde la protection des milieux humides, la protection des boisés d'intérêt ou des choses

comme ça, il y a 25 ans, un acheteur, un développeur immobilier achetait une grande terre, un grand territoire, puis il disait : Bon, je vais développer ça à long terme, il n'y a pas de problème, tout ça. Il ne se badrait pas de savoir s'il y avait un type de grenouille ou un type de flore de tel type. Aujourd'hui, il le fait parce qu'il sait qu'éventuellement, lorsqu'il va faire son développement de terrain, il va devoir prendre ça en considération. Il prend ça en considération. Il prend également en considération le délai qu'il doit attendre pour le développer pour fixer le prix d'acquisition de son terrain. Alors, c'est sûr que, s'il pense qu'il peut le développer dans trois ans, il va payer plus cher que s'il pense qu'il peut le développer dans 10 ans, le terrain, ce qui est tout à fait normal parce qu'il veut avoir un rendement tout ce temps-là.

• (17 h 20) •

Le marché, actuellement, est en train de s'autoréguler sur toutes les nouvelles formes de zonage, d'utilisations potentielles des terrains. La jurisprudence y vient également. Je peux vous citer des jugements à l'effet que, bon... d'ailleurs, un, dernièrement, où on parle de... ville de Bromont, une montagne en plein coeur de Bromont qui a été expropriée et où la ville dit : Non, c'est un UMPP et conservation. Le propriétaire dit : Non, l'UMPP, c'est résidentiel. Le tribunal est habilité à juger ça, il y a des critères qui sont établis. Le jugement a sorti : valeur en conservation. Parfait, l'UMPP, c'est conservation. Maintenant, comment on estime la valeur de ça? J'ai entendu plusieurs intervenants, parce que j'ai écouté les autres présentations, dire que c'est difficile d'évaluer des terrains conservation. Il y a plein de transactions au Québec qui impliquent des immeubles qui ont été vendus pour fins de conservation. Alors, est-ce qu'on peut déterminer la valeur marchande? Tout à fait. Alors, on détermine la valeur marchande de ces terrains-là par la méthode de comparaison, qui est une méthode très connue, on analyse les ventes de terrains, de grands terrains de forêts qui ont été vendus pour fins de conservation et on estime la valeur marchande du terrain.

Toute l'histoire de la valeur au propriétaire, il faut démystifier tout ça. Je pense que les gens mélangent un peu les concepts. Si on prend un terrain qui est justement pour fins de développement et on va analyser l'usage le meilleur et le plus profitable, ça, c'est un élément, mais l'usage le meilleur et le plus profitable, il est déterminé en fonction de quoi? Bon, en fonction du marché et en fonction de ce qu'on peut observer dans le marché, en fonction des zonages en vigueur, en fonction du PMAD, en fonction du schéma d'aménagement de la région où on est. Ensuite, on détermine la valeur marchande du terrain, parce que la base de l'indemnisation, c'est la valeur du bien immobilier. C'est déjà ça, ce concept-là est déjà là.

La valeur au propriétaire s'applique beaucoup plus pour des petits propriétaires où, là, il y a des... vraiment des enjeux importants. Et, dans le projet de loi n° 22, il y a des éléments d'indemnisation qui vont venir frapper ces gens-là. Des exemples? Je sais que vous avez demandé beaucoup d'exemples au cours des périodes de questions, des exemples, j'en ai un scrapbook plein, d'exemples, parce que j'ai fait beaucoup d'expropriations dans ma carrière, et il y a des éléments que... si on enlève de la valeur aux propriétaires, ces gens-là ne seront pas indemnisés convenablement.

Je vous donne un exemple très facile qui me vient à l'idée. Lors de la construction de l'autoroute 30, j'étais mandaté par le MTQ pour acheter les propriétés. On est en zone agricole, une maison qui a été construite, évidemment, avant l'adoption de la loi sur la protection du zonage agricole. Le monsieur était installé là, sa famille est là depuis des années. Il a un gros garage, il est camionneur indépendant. Il stationne son camion dans l'entrée chez lui, il met une clôture, il fait l'entretien de son camion chez lui. Il se fait exproprier. Il s'en va où avec son camion? Nulle part. Il ne va nulle part, c'est une valeur au propriétaire, il n'y a personne qui va venir. Puis il ne peut pas remplacer ça, il est en zone agricole. Donc, il a un droit acquis qu'il va essayer de remplacer en zone agricole en droit acquis. Impossible, il n'en trouvera pas. Il veut stationner son camion en zone urbaine, s'acheter une maison en zone urbaine. Impossible, il n'a pas le droit de stationner son camion. Il fait quoi? Il faut avoir les mains libres pour pouvoir travailler.

Quand on parle d'approche d'expropriation, il faut avoir les mains libres pour trouver des solutions. Comme je disais, il faut trouver des solutions pour minimiser l'impact des expropriations. Les propriétaires des grands terrains, c'est un problème, oui, mais il y a tous les autres, puis tous les autres, c'est beaucoup plus de l'exproprié. Et c'est plein de cas comme ça qui sont un problème majeur. Et, si on donne encore plus de pouvoir au corps expropriant, il va arriver des tragédies.

Quand je parle de tragédie humaine, je ne veux pas faire pleurer personne, mais... Je ne travaille presque plus. J'ai une cliente que je m'occupe, puis elle m'a permis de vous parler de son dossier, mais c'est juste qu'elle avait travaillé pendant six ans sur un projet. Grosse annonce avec la mairesse de la municipalité qui annonce son projet, création de 80 emplois. Neuf mois plus tard, la même municipalité envoie un avis de réserve sur 85 % de la propriété. Le projet en question, votre gouvernement avait même donné une subvention de plus de 1 million de dollars pour réaliser le projet. Elle a encore les lettres, elle attend. Ils sont prêts à verser l'argent, mais il n'y a plus de projet.

Alors, quand on parle de prévisibilité, il faut en parler des deux côtés de la médaille. Il faut prévoir aussi. Les investisseurs, eux autres, ils ont de l'argent, ils veulent investir, ils prévoient des projets, mais, quand arrivent des situations comme celles-là, je peux vous dire que c'est vraiment particulier, là. Et là ils sont en cour. Le projet... ce projet-là est en cour, il est au tribunal. La mairesse a même dit que ça coûterait peut-être 25 millions d'acquérir tout ça. Allez voir. Alors, ça, les valeurs ne sont pas établies là, mais il reste que c'est des projets comme ça qu'il faut protéger, beaucoup plus que les grands propriétaires terriens. Et eux vont s'adapter, ils vont s'adapter au marché immobilier.

La problématique des expropriations déguisées, elle vient d'une chose. Il y a 20 ans, quand les propriétaires achetaient des grands terrains puis ils se disaient : Je vais le développer dans 10, 15, 20 ans, ils ne s'occupaient pas, justement, des milieux humides. Là, ils font face à ça. Mais eux, ils n'avaient pas prévu ça dans leur planification de développement, ils n'avaient pas prévu ça. Ce n'était pas quelque chose qui était connu dans le marché, que c'est une préoccupation. Alors là, ils font face à de nouveaux zonages, de la nouvelle réglementation qui vient effectivement réduire leur droit de propriété, et là, bon, ils font des requêtes en expropriation déguisées, tout simplement, là. Là, après ça, bien, il y a l'indemnisation de ça qui doit être faite.

**Mme Guilbault :** Puis quand vous dites... parce que je vous ai entendu dire : Le régime actuel, il fonctionne très bien ou fonctionne bien, il fonctionne très bien, quelque chose comme ça. Puis on est tous très sensibles, là. Les cas que vous évoquez, c'est vrai que, pour un particulier, ce n'est pas du tout la même chose que pour un propriétaire millionnaire qui... ou quelqu'un qui achète pour faire la spéculation, et tout ça, puis ça... Puis la recherche de l'équilibre entre l'expropriant-l'exproprié est omniprésente, là, à travers tous les travaux, à travers le projet de loi, puis, s'il faut le bonifier, on va le faire... bien, il faudra vraisemblablement le bonifier, mais il reste que... Puis, avant vous, il y avait la STM, je pense que vous étiez dans la salle, ils ont donné l'exemple du prolongement de la ligne bleue, en ce moment, en disant : 13 % du coût du projet est attribuable au processus d'expropriation. Bon, c'est leur évaluation, mais, tu sais, 13 %... puis le chiffre officiel public du PLB, c'est 6,4 milliards. Donc, 13 % de 6,4 milliards, c'est quand même 832 millions. Tu sais, je comprends qu'il faut dédommager, il y a une partie du 832 millions qui serait déboursée même avec le nouveau projet de loi, mais c'est presque 1 milliard.

Puis la CMM, qui est venue la semaine dernière, nous disait : Nous, on a un ensemble de terrains, là, qu'il faudrait exproprier pour les objectifs du 30 % de protection, puis tout ça, puis nous, on évalue ça à 68 millions, les propriétaires à 508 millions. C'est des deltas, puis, vous avez raison, le marché se régule puis c'est le libre marché, puis tout ça, mais, en même temps, ça n'a pas de sens parce que non seulement ça ne finit plus en cour des foies, puis c'est des choses... La STM nous disait qu'ils ont encore des expropriations pas réglées de 2014 pour des projets, ça fait que les délais puis... mais les coûts... Parce que c'est... Le public paie pour ça, tu sais. Je veux dire, une ville essaie de faire un projet, ou sa société de transport, ils trouvent que ça coûte cher, ils font quoi? Ils quêtent au gouvernement. Puis là, après ça... puis c'est les mêmes poches, là, mais, je veux dire, c'est nous, là. Puis là, après ça, nous autres, on essaie de quêter au fédéral, on n'est pas sûr s'ils disent oui ou non, ça fait que ça retombe sur nous, au gouvernement du Québec, donc... Puis je ne dis pas ça pour qu'on fasse pitié, parce que, je veux dire, on est tous dans le même bateau, là, parce que c'est tout le même argent à quelque part. Donc, alors, il faut absolument trouver une façon de circonscrire les déboursés dans ces projets-là, en tout respect des expropriés, évidemment, là. Tu sais, c'est une grande source de préoccupation. Mais actuellement, il y a clairement de l'exagération.

Puis votre collègue... en tout cas, vous connaissez Me Burelle qui était là ce matin, donnait un exemple. Elle a dit : Moi, un de mes clients... Nous, on évaluait à 3 millions, eux à 24. Ça fait qu'elle disait : Je m'en vais en cour avec un projet qui a une différence de 21 millions dans nos deux esprits. Puis là elle, elle parlait des... juste la procédure, le juridique : Tu sais, on n'a pas le temps de se préparer, on a 3 000 pages à lire en un mois. Des affaires qui n'ont pas de bon sens, qui n'ont pas de rapport avec ce que vous et moi on discute en ce moment. Mais donc il y a une démesure actuellement qu'on essaie de venir atténuer dans ce projet de loi là. C'est ça, en tout cas, l'objectif. Mais vous, vous semblez penser qu'en gardant les mêmes concepts actuellement... Comment est-ce qu'on pourrait atteindre l'objectif de réduire la démesure financière puis ce qu'on sort des poches des contribuables tout en maintenant telles quelles les notions comme vous le suggérez? C'est ça que j'ai de la misère à comprendre.

• (17 h 30) •

**M. Goudreau (Pierre) :** Bien, écoutez, premièrement, c'est très peu de dossiers. Ils sont gros, mais ils ne sont pas nombreux. Donc, on n'a pas beaucoup de choses à circonscrire là-dedans, on a seulement une partie du problème qui est là. Et ce problème-là, je pense, il se règle rendu au tribunal. En fait, c'est que les tribunaux, on regarde la jurisprudence qui sort actuellement, ils ne sont pas nécessairement en faveur de ces projets-là puis des 500 millions qui sont estimés, et compagnie. Donc, il faut faire attention. Plus la jurisprudence se développe et plus on se rend compte que ça descend, là. Oui, les demandes sont élevées, mais il faut regarder la jurisprudence et les résultats de ces éléments-là. Alors, je pense que c'est ça qu'il faut faire.

Quand on parle de 800 millions pour la ligne bleue... j'ai fait plusieurs dossiers dans la ligne bleue, on en a encore à mon cabinet, même si je ne travaille presque plus, on a encore quelques dossiers, au cabinet, qui traînent. Il y a plein d'éléments là-dedans qu'on... peut-être qu'on oublie. Le 800 millions, ils ont acquis... ils ont été obligés d'acquérir un centre d'achat au complet. Les deux tiers du centre d'achat, ils sont propriétaires de ça, 800 millions moins peut-être 200 millions, la valeur, ce centre d'achat là.

**Le Président (M. Jacques) :** En terminant.

**M. Goudreau (Pierre) :** Alors, ce n'est peut-être plus 800, c'est peut-être moins, là.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci beaucoup pour cet échange avec Mme la ministre. Donc, je cède la parole à l'opposition officielle. M. le député de...

**M. Morin :** De l'Acadie.

**Le Président (M. Jacques) :** De l'Acadie.

**M. Morin :** Alors, merci, M. le Président. Merci beaucoup d'être là. Merci pour votre mémoire, très complet, d'ailleurs. C'est intéressant, ce que ce que vous dites, parce qu'effectivement, comme le soulignait Mme la ministre, depuis le début, là, c'est presque une... tu sais, une symphonie parfaite, tu sais, tout le monde joue à peu près le même air. Et là, tout à coup, woups! vous arrivez avec des notes, pas discordantes mais, disons, différentes. Puis je trouve ça intéressant parce que, bien, le travail, justement, du législateur, c'est de faire en sorte qu'éventuellement la population puisse bénéficier d'un projet de loi qui est le mieux possible.

Alors, j'aborde ça d'une façon un petit peu... un petit peu différemment parce que, quand on lit votre mémoire... Évidemment, vous êtes un ordre professionnel, donc vous êtes régis par votre loi, le Code des professions, votre mandat, c'est la protection du public. Vous n'avez pas un intérêt, là, dans ce que... dans ce que vous faites, là. Et donc, comme professionnels, vous devez avoir une certaine discrétion, une marge de manoeuvre, et puis vous avez évidemment des compétences propres à votre art et votre science.

Le projet de loi, un de ses objectifs, c'est de venir vraiment encadrer, délimiter des types d'indemnités, avec même des montants, parce qu'on voit tout ça dans le projet de loi. Vous, comme professionnels, si, là, c'est adopté tel quel, est-ce qu'il vous reste une marge de manoeuvre pour faire votre travail, comme professionnels, ou si vous appliquez... ou vous aurez à appliquer des notions purement mathématiques, tels qu'ils sont décrits dans le projet de loi? Est-ce que ça va vous empêcher, en fait, là, honnêtement, de faire votre job?

**M. Goudreau (Pierre) :** La réponse est oui, clairement oui, surtout en milieu, je vous dirais, plus... En milieu urbain, où les valeurs marchandes sont très élevées, c'est plus ou moins un problème. Quand on s'en va dans le milieu rural, la valeur de convenance et la valeur spéciale de l'exproprié deviennent très importantes. Et, lorsqu'on maximise ça à 20 000 \$... Je vous donne un exemple assez simple. Je suis propriétaire d'un immeuble dans un petit village en Abitibi ou quelque chose, la valeur de l'immeuble, c'est 250 000 \$. Malheureusement pour moi, j'ai une personne à mobilité réduite qui demeure avec moi, je dois faire des aménagements importants dans la maison. Ces aménagements-là vont coûter à peu près la même chose en Abitibi qu'à Montréal, là. On s'entend que faire des rampes d'accès, élargir des portes, arranger des salles de bain, tout ça va coûter le même prix qu'à Montréal. La différence, c'est qu'en pourcentage de valeur marchande, c'est pas mal plus élevé. Alors, si on arrive puis on maximise le fameux 35 %... le 135 %, entre autres, de maximisé, on vient automatiquement de pénaliser la personne en région.

Puis ces aménagements-là, en passant, coûtent beaucoup plus cher que 20 000 \$, là. D'aménager une résidence pour personne à mobilité réduite, c'est beaucoup plus dispendieux que 20 000 \$. Or, si vous mettez la maison sur le marché, si la maison vaut 200 000 \$ sur le marché puis que ça a coûté 75 000 \$ d'aménagement, vous ne la vendrez pas 275 000 \$ parce que la valeur contributive de ces éléments-là... il n'y a pas grand monde qui vont être intéressés de payer 75 000 \$ pour. Alors, la maison va peut-être se vendre 225 000 \$. Alors, si on va en valeur marchande, on maximise la valeur de convenance à 20 000 \$ puis on ne parle plus de valeur au propriétaire, bien, le propriétaire, lui, il vient de... il vient automatiquement de s'appauvrir.

Je vous donne un autre exemple aussi. Vous avez un monsieur qui... un monsieur, une dame, en tout cas, qui a un commerce. Je dis un monsieur parce que je parle d'un commerce de mécanique automobile, on voit plus de monsieurs qui ont ça, un garage deux portes, trois portes, sur une route provinciale à proximité d'une ville qui est en plein... en plein essor, une ville de banlieue, disons. Le ministère décide d'élargir la route — c'est bien correct, là, il n'y a aucun problème — exproprie. Le monsieur a, je ne sais pas, 58 ans, il gagne sa vie avec ce garage-là. On s'entend que ce n'est pas une business qu'il va mettre sur le marché puis qu'il va vendre 4 millions, en quelque part, là, on s'entend là-dessus. Monsieur a 58 ans, il se fait un salaire de 75 000 \$, 100 000 \$ par année, bon an mal an, d'année en année. Son fonds de pension, c'est quoi? Son fonds de pension, c'est l'immobilier qui est en dessous. Et là il voit le développement arriver, puis là ils construisent des immeubles plus denses puis des centres d'achats, puis ils construisent. Et là les promoteurs commencent à aller le voir puis ils disent : Bon, bien, regarde, c'est sûr que le zonage va être changé. Regarde, on s'en vient, tout ça, puis ta, ta, ti, ta, ta, ta, on est prêts à t'acheter tout de suite. Mais le monsieur n'est pas prêt, lui, alors là, s'il est exproprié, qu'est-ce qui arrive? Avec le PL n° 22, on va choisir... à cause des approches d'expropriation, on va être obligé de choisir, dire : Bien, c'est une business, on va l'exproprier sur la valeur de sa business ou, on oublie ça, on va l'exproprier sur l'usage qui s'en vient, qui va nécessairement être une plus-value, mais les six, sept ans que le monsieur a prévus avant de prendre sa retraite, qu'il gagne 100 000 \$, par année, si je lui paie seulement la valeur de son terrain dans six ans, la valeur actuelle... actualisée de son terrain dans six ans, le 500 000 \$, 600 000 \$ de pertes de revenus qu'il va faire pendant ce temps-là, qui va lui payer? Il n'ira pas s'ouvrir un autre de garage à 59 ans, essayer de se trouver une autre place, un garage pour faire sa mécanique, là. Alors, il faut le dédommager pour ça, là.

C'est ça, de la valeur au propriétaire, ce n'est pas une valeur inventée pour un terrain en développement qu'un jour on va développer à quelque chose, là, ce n'est pas inventé comme ça, là, c'est ça, une valeur au propriétaire. Le monsieur, il n'a pas choisi de vendre sa propriété, là. C'est plein d'exemples comme ça.

**M. Morin :** Je comprends, d'après, bon... d'après votre témoignage, qu'au fond la valeur au propriétaire puis la valeur marchande, pour la valeur d'un immeuble, ça peut varier d'une façon quand même importante, tout dépendant des cas.

**M. Goudreau (Pierre) :** Exactement. C'est que la base... C'est que la loi dit actuellement... C'est une indemnité qui est composée de quoi? La valeur du bien exproprié plus les dommages reliés à l'expropriation. C'est aussi simple que ça. C'est ça, la loi, qu'elle dit, actuellement. On veut être plus précis? Parfait. Mettons c'est quoi, une valeur de convenance, mettons c'est quoi, une valeur spéciale à l'exproprié, dans la loi, avec des définitions qui sont déjà acceptées et reconnues, reconnues dans nos normes, reconnues par les tribunaux, qui sont souvent citées dans les jugements, on va savoir où on s'en va, mais, si on ne fait pas ça puis si on enlève tout ce qui est valeur au propriétaire, bien, je peux vous dire que dans... on ne fera pas mal aux gros propriétaires immobiliers, on va faire mal aux petits propriétaires immobiliers. Parce que les gros propriétaires immobiliers, ils n'ont pas besoin de ça, la valeur au propriétaire, ça n'a pas rapport, c'est une... On évalue la valeur marchande d'un terrain, d'un grand terrain, en

fonction de quoi? De son usage le meilleur et le plus profitable, point. Et après ça on compare ça avec des transactions de terrains qui ont été faites sur le marché à des valeurs comparables. C'est tout.

On a le jugement, justement, de l'hôpital à Vaudreuil, c'est exactement ce que le tribunal a établi. Il a établi, bon, c'est en zone agricole, UMPP agricole, mais le terrain est collé sur le périmètre urbain, ce qui vaut plus cher qu'une terre agricole qui est située à 10 kilomètres du périmètre urbain, fort probablement. Alors, c'est juste une question d'analyse de marché, de relevés de marché, et de dire : Voici la valeur marchande du terrain. C'est tout. Alors, ce n'est pas très compliqué, là.

**M. Morin :** Je vous remercie. Me Burelle nous disait qu'aux articles 169, 170, quand on parle d'expropriation déguisée, ce ne serait peut-être pas une mauvaise idée d'avoir une définition de ce que c'est, une expropriation déguisée, ce qui n'est pas inclus dans le projet de loi. Quelle est votre opinion là-dessus?

• (17 h 40) •

**M. Goudreau (Pierre) :** Effectivement, une définition de l'expropriation déguisée serait probablement utile. Maintenant, qu'est-ce qu'on inclut là-dedans, dans l'expropriation déguisée? Quand on parle de milieux humides, pour moi, ce n'est pas de l'expropriation déguisée. Il y a un usage qui est là, qui est des milieux humides, il faut les protéger. Parfait. Il y a un usage et il y a une valeur reliés à ça. Il y a des transactions qui impliquent des milieux humides.

Quand un propriétaire achète une grande terre qui a 20 % de milieux humides, il sait qu'il y a 20 % de milieux humides, le prix est là, il faut juste les analyser convenablement et en déduire des valeurs. Il y a un grand jugement, une grande expropriation qui a eu lieu à Terrebonne, ville de Terrebonne. C'est probablement le procès qui a été le plus long, là, je pense que ça a pris 150 jours d'auditions, c'est un peu une folie, mais, en tout cas, ça a pris ça, et, là-dedans, il y a différents taux qui ont été trouvés. Alors, les terrains en... justement, des zones humides ou des zones de protection riveraines, il y a eu une entente entre les experts, voici, c'est ça, le montant, on s'entend pour ça. Ensuite, il y a eu des montants pour les terres. Il y avait 10 ou 12 terres d'impliquées. La première terre sur le développement a été évaluée plus chère, puis la dernière au bout, qui va prendre 10 ans ou 12 ans à développer, a été évaluée moins cher. C'est ça, de l'évaluation. Ce n'est pas de la valeur au propriétaire, ça, c'est de la valeur marchande. Puis c'est ça, le principe qu'on applique en expropriation, la plupart du temps.

**M. Morin :** ...votre connaissance, dans d'autres provinces, comme en Ontario, par exemple, ou en Colombie-Britannique, la valeur marchande est une valeur qui est reconnue par la législation ou la loi de ces provinces-là également?

**M. Goudreau (Pierre) :** Je pense que oui. Je vous avoue que je n'ai jamais travaillé en expropriation dans ces provinces-là... oui, une fois en Ontario, mais sous l'égide de la loi fédérale de l'expropriation. Je peux vous dire, j'ai travaillé ici, au Québec, sous l'égide de la loi fédérale également, pour la réfection du pont Champlain... je peux vous dire que la valeur au propriétaire, ce n'est pas indiqué «valeur au propriétaire», mais ça s'applique très bien.

Il y a un cas qui a été très médiatisé, les expropriés de la rue May, à Verdun, où on avait des maisons en face d'un mur de béton parce que l'autoroute passait ici puis les maisons étaient là. Évidemment, ces maisons-là, en valeur marchande... beaucoup moindre que la maison qui est située une rue en arrière, mais elles bénéficient de tous les mêmes avantages : à distance à pied de la station de métro, des commerces, tout ça, très près du centre-ville. Sauf que, si tu expropries ces gens-là, et ce qui a été fait, ils ne sont pas capables de se reloger dans le même quartier pour la valeur marchande de leur propriété, ils sont obligés de s'en aller en banlieue. Est-ce qu'on permet ça? Est-ce que ces gens-là doivent être déracinés de leur milieu parce qu'il y a une expropriation puis on ne peut pas avoir l'équivalent sur le marché?

Alors, on a négocié avec le fédéral, et ils ont payé l'équivalent d'acheter une maison dans le même secteur, une maison très comparable, caractéristiques comparables, pas de mur de béton, parce qu'il n'y en a pas d'autres, maisons avec le mur de béton, c'est particulier. Et ils ont payé la pleine valeur de racheter une maison pour remettre les expropriés dans la même situation, dans le même quartier où ils étaient, tout simplement.

Est-ce que c'est un enrichissement des expropriés? Oui et non, parce que, s'ils sont payés, bon, ils vont avoir une propriété dans le même secteur qui va valoir plus cher que l'ancienne, sauf que, si la valeur marchande est, mettons, de 400 000 \$ pour la maison et que, pour s'en racheter une pareille dans le même secteur, il faut qu'ils paient 700 000 \$, pour retrouver le 400 000 \$, il faut qu'ils aillent pas mal plus loin. Alors, qu'est-ce qui va arriver? Ils vont être obligés d'acheter une deuxième voiture, ils vont être obligés de voyager beaucoup plus, il va y avoir des frais appliqués à ça. Ils n'ont pas d'affaire à payer ça quand ils ont choisi d'endurer le mur de béton puis de vivre là parce que c'est un avantage pour eux d'être là. Ils bénéficient de tous les services, ils vont au travail par le métro, ils ne pourront plus faire ça.

**M. Morin :** Je vous remercie.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci beaucoup pour ce bel échange. Je cède maintenant la parole à M. le député de Taschereau.

**M. Grandmont :** Merci, M. le Président. Bonjour à vous pour... et merci pour votre présentation. C'est intéressant.

J'aimerais vous entendre sur l'accès à la justice. C'est un des éléments, un des thèmes, là, que vous avez identifiés comme étant manquants, là, ou, en tout cas, un des thèmes que vous voulez mettre en valeur là-dedans. Vous avez entendu, vous l'avez dit tantôt, Me Burelle, plus tôt ce matin, qui a parlé parlez aussi d'accès à la justice et qui disait : On devrait s'assurer de pouvoir offrir... accorder les frais, là, au niveau des avocats puis, en même temps,

s'assurer de l'encadrer, de le baliser, donc, déjà, de faire un guide de balises. Ce n'est pas exactement ses termes, mais, grosso modo, c'était ça. Puis, en même temps, aussi mettre... elle a parlé d'un ticket modérateur. Moi, je suis toujours un petit peu... ce n'est pas un terme que j'aime particulièrement, mais trouver des façons d'éviter les abus pour que ça devienne un recours systématique à ces avocats-là. J'aimerais vous entendre là-dessus spécifiquement.

**M. Goudreau (Pierre) :** Je suis tout à fait d'accord là-dessus avec Me Burelle, il faut contrôler ces coûts-là parce que ça peut être des coûts très élevés.

La même chose, les évaluateurs agréés, lorsqu'on va au tribunal, quand on dépose nos comptes d'honoraires, ils sont examinés, questionnés par l'autre partie, que ce soit... par la partie expropriante, généralement, parce qu'on travaille pour les expropriés. Alors, ils vont nous poser des questions sur les honoraires qu'on charge. Le juge va... le tribunal, en fait, ce qu'il regarde, c'est la pertinence de ton travail. Il va couper tes honoraires si ce n'est pas pertinent puis il va te les payer si c'est pertinent puis si ça a bien servi la justice. Donc, il faut... C'est quand même entouré, tout ça.

La même chose doit arriver au niveau des frais judiciaires. Si on regarde le projet de loi n° 22, il oblige, entre autres, les corporations, les compagnies et sociétés par actions d'être représentées par avocats. Une société par actions, là, ce n'est pas un restaurant McDonald nécessairement, on s'entend, donc, ça peut être... M. Tremblay, qui a une petite entreprise de deux, trois employés, qui sont probablement sa femme et ses deux enfants, qui travaille sur une société par actions, il va être obligé de se faire représenter par avocat. C'est parce que, là, il n'a pas nécessairement les moyens de payer un avocat, donc il faudrait peut-être... Puis il n'est pas obligé d'en prendre un, dans le sens que peut-être que le dossier va se régler très rapidement. Alors là, il va être obligé de payer des frais d'avocat. Je pense que ça devrait être couvert, parce qu'il n'a pas demandé à personne d'être exproprié, là, il subit une expropriation.

Donc, effectivement... Mais est-ce que ça doit être encadré pour éviter des excès? Tout à fait. Je peux vous dire qu'en expropriation le ministère des Transports a une grille qui s'applique aux évaluateurs agréés au niveau des honoraires lorsque les dossiers ne se rendent pas aux tribunaux, et ils appliquent cette grille-là, et ils remboursent les honoraires sur cette grille. On ne s'entend pas toujours, bon, c'est des choses qui arrivent, mais, quand même, ils sont généralement assez bien... assez bien entourés, puis il n'y en a pas, de problème, mais il faut que les honoraires soient remboursés clairement, les frais judiciaires, il faut que ce soit remboursé. Des frais judiciaires, on le mentionne dans notre mémoire, frais judiciaires raisonnables, on est entièrement d'accord avec ça. Il faut que ce soit entouré, englobé. Ticket modérateur, je ne sais pas, je ne sais pas quelle forme ça peut prendre, là...

**M. Grandmont :** ...un mécanisme, en tout cas, là, pour...

**M. Goudreau (Pierre) :** ...mais c'est... clairement, il ne faut pas laisser aller... il ne faut pas laisser aller tout ça.

**M. Grandmont :** Je terminerais rapidement par une question, là, mais, en même temps, peut-être qu'elle pourrait... elle vous obligerait à ouvrir très large, mais, en tout cas. Vous avez parlé beaucoup des petits, des locataires, des agriculteurs, notamment, aussi, c'est une préoccupation très grande, les agriculteurs, hein?

**M. Goudreau (Pierre) :** Tout à fait.

**M. Grandmont :** Dans le fond, est-ce que, pour vous il y a... le projet de loi, en fait, ne les défend pas assez, ne les supporte pas assez, en fait?

**M. Goudreau (Pierre) :** Non seulement ne les...

**Le Président (M. Jacques) :** Rapidement. 30 secondes.

**M. Goudreau (Pierre) :** D'accord. Non seulement il ne les défend pas, mais, s'il est adopté tel quel, ils vont s'appauvrir, clairement. Beaucoup de ces petits expropriés là vont se ramasser dans une situation qu'ils n'ont pas demandée puis ils vont s'appauvrir. Alors, il faut faire attention à ces gens-là.

**M. Grandmont :** Je vous remercie.

**M. Goudreau (Pierre) :** Merci.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci beaucoup pour votre contribution aux travaux.  
Et nous suspendons pendant quelques instants pour accueillir le prochain groupe. Merci.

*(Suspension de la séance à 17 h 49)*

*(Reprise à 17 h 52)*

**Le Président (M. Jacques) :** Je souhaite maintenant la bienvenue aux représentants de la ville de Laval. Je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé, après quoi nous procéderons à la période d'échange avec les membres de la commission. Donc, je vous invite à vous présenter et à commencer votre exposé.

### Ville de Laval

**M. Boyer (Stéphane) :** Parfait. Merci beaucoup, M. le Président. Vous allez voir, on va vous faire ça assez succinct. On sait que c'est la fin de la journée et que vous avez entendu beaucoup de personnes. Je suis accompagné de Me Alexandre Thériault-Marois, avocat à la ville de Laval, qui s'occupe, entre autres, beaucoup des dossiers d'expropriation.

Donc, essentiellement, moi, j'ai un grand message que je voulais passer aujourd'hui, c'est qu'on est très heureux du projet de loi qui est déposé. Non seulement ça vient corriger plusieurs lacunes, à notre avis, mais le projet de loi qui a été déposé est très bien rédigé, à notre sens. Je tiens d'emblée de mentionner que, quand une ville, on exproprie, on ne le fait jamais de gaieté de coeur, on le fait toujours pour un bien public, pour une caserne de pompiers, pour corriger certaines lacunes, pour offrir un nouveau service à nos citoyens.

Et, pour nous, le projet de loi représente une opportunité de venir réduire les coûts des expropriations non pas pour la ville mais pour les citoyens, parce qu'au final quand on doit donner un gros chèque à un promoteur ou à une entreprise, bien, évidemment, c'est les citoyens, par l'entremise de leurs taxes, de leurs impôts qui finissent par payer cette facture-là, mais ça vient aussi nous donner de la prévisibilité puis réduire les risques qu'encourent les procès.

Donc, essentiellement, mon message est simple : C'est impératif, à mon avis, d'aller de l'avant avec le projet de loi puis garder son esprit, puisque, pour nous, là, c'est vraiment un plus pour le bien public, pour les villes, pour le gouvernement.

Cela étant dit, on a quelques commentaires qu'on aimerait faire sur certains des articles qui, à notre avis, pourraient être bonifiés. Le premier, c'est l'article 87, c'est un détail, mais on parle, là, à l'alinéa 4°, d'un délai de trois ans pour concrétiser le projet. Ce serait peut-être intéressant de venir préciser qu'est ce qu'on entend par «concrétiser le projet» pour éviter des débats futiles, là, lors des procès. Donc, est-ce qu'on parle de pouvoir obtenir un permis? Est-ce qu'on parle de se rendre à l'ouverture d'un éventuel magasin ou immeuble? Donc, peut-être venir préciser, là, qu'est-ce qu'on entend par «concrétiser».

Sinon, plus fondamentalement, aux articles 98, 99, on vient lister une dizaine de conditions à remplir pour pouvoir... pour qu'un exproprié ait droit à un montant, là, en guise de préjudice. Selon nous, si la personne remplit les critères et qu'il doit y avoir dédommagement pour préjudice, il faudrait mentionner explicitement que, dans ce cas-là, il n'y aura pas d'indemnité immobilière autre. Donc, à savoir que soit on paie pour la valeur marchande du terrain ou soit on compense la perte de profit potentielle d'un projet, mais il ne faudrait pas que ce soit cumulatif, parce qu'évidemment la notion même de rembourser un profit... bien, en général, le profit, c'est... on a déjà déduit, là, les coûts, dont le coût d'acquisition du terrain. Alors, pour moi, il faudrait juste éviter qu'il y ait une double facturation ou double compensation.

Troisième point, articles 170, 171, encore une fois, pour nous, des très belles nouvelles, on est très favorables aux mesures proposées. On proposerait quelques modifications qui, essentiellement, vont dans le sens de pouvoir s'assurer d'une certaine application de la loi aux règlements qui sont en cours. Donc, je m'explique, là.

Premièrement, on aimerait que le délai de prescription de trois ans pour contester une réglementation s'applique aussi au projet de loi, aux projets de règlements municipaux qui ont été adoptés avant la sanction de la loi. Exemple très concret, chez nous, à Laval, on a passé les quatre, cinq dernières années à refaire au complet toute la réglementation d'urbanisme. Il y a eu un très long processus, il y a eu des consultations de milliers de citoyens. Donc, c'était un très long marathon, on en a abouti au mois de novembre dernier. Donc, évidemment, on aimerait ça que le projet de loi puisse s'appliquer, qu'on ne puisse pas contester, dans 10 ans, la réglementation, qui, pour nous, est moderne et mise à jour. Puis évidemment, bien, ce cas-là peut s'appliquer pour beaucoup d'autres municipalités qui ont une réglementation qui est moderne et à jour.

Deuxièmement, on aimerait aussi que... de pouvoir appliquer le projet de loi de manière rétroactive, au choix du recours prévu à l'article 171, aux dossiers dont le procès n'aurait pas encore débuté. Donc, on sait que, des fois, les procès peuvent être longs. Lorsqu'il y a contestation, ça peut prendre trois, quatre, cinq, six ans. Donc, on voudrait éviter, malgré l'adoption de la loi aujourd'hui, qu'on se retrouve dans cinq ans à devoir encore débattre, là, de questions... de vieux dossiers, si je peux dire.

Même logique, là, pour appliquer une rétroactivité sur la fixation de l'indemnité définitive. On aimerait que ça puisse... qu'il y ait une rétroaction pour tous les dossiers qui... pour qui le procès n'est pas encore commencé au moment où la loi entrera en vigueur.

Et, dernièrement, on aimerait qu'il y ait une certaine protection des municipalités, du gouvernement, lorsqu'il y a des poursuites en expropriation déguisée pour des raisons environnementales. Donc, on sait qu'il y a déjà la notion de sécurité publique. Rarement on va être poursuivi pour expropriation déguisée lorsqu'on le justifie par une notion de sécurité publique, par exemple, en cas d'inondation, mais, pas très loin de ça, les inondations, des fois, on peut venir protéger aussi des milieux humides, des berges ou différents terrains pour des raisons environnementales, et, selon nous, il faudrait s'assurer que... de minimiser, en fait, les risques, là, de poursuites pour expropriation déguisée lorsqu'il y a... lorsqu'on met un zonage pour des notions environnementales.

Alors voilà, ça faisait le tour de notre... des grandes lignes, là, de notre exposé et de notre mémoire.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci beaucoup pour votre présentation et la rapidité dans laquelle vous l'avez faite. Je cède maintenant la parole à Mme la ministre pour une période de 16 min 30 s.

**Mme Guilbault :** Oui. Bien, quelle concision, messieurs, ou M. Boyer, du moins! Très heureuse de vous recevoir par l'entremise de la visioconférence aujourd'hui. Merci beaucoup pour votre mémoire, votre présentation,

toute la réflexion derrière ça, pour la présentation aussi, bien sûr, aujourd'hui puis pour vous rendre disponible pour échanger avec nous.

Bien, d'abord, je note, comme, en fait, l'ensemble des groupes ou la grande majorité... je dirais l'ensemble des groupes qu'on rencontre depuis la semaine dernière, parce que vous êtes notre... peut-être 10e, 15e groupe, là, je ne sais pas, mais tous ceux qui sont issus du milieu municipal, que ce soient les municipalités, on a eu la STM aujourd'hui, on a eu les communautés métropolitaines, et, dans l'ensemble, évidemment, ils sont tous très favorables au projet de loi. Il faut dire que, comme vous le savez, c'est un engagement qu'on avait pris au dernier mandat, qui a été réitéré aussi aux dernières assises de l'UMQ par le premier ministre, donc c'était très attendu.

Alors là, le projet de loi est sur la table. L'exercice qu'on est en train de faire... l'objectif de l'exercice des consultations particulières, évidemment, c'est de le bonifier, s'il y a lieu, mais il y a pas mal toujours lieu de bonifier un projet de loi.

Donc, merci de nous nourrir là-dessus, mais je note d'emblée qu'en gros, sauf certains petits ajustements, là, que vous nous suggérez, l'ensemble du projet de loi vous convient. Peut-être, j'irais sur le trois ans. En fait, ce n'est pas le trois ans, vous, dans l'UMPP, que vous... sur lequel vous insistez, c'est plutôt la notion d'usage concrétisé, un usage qui pourrait être concrétisé dans les trois ans, mais d'abord le fait de venir encadrer l'UMPP, qui actuellement peut être défini sur une durée illimitée, tu sais. Puis on me rappelait un article où on parlait d'un monde imaginaire où tous les rêves sont permis, là.

On vient l'encadrer à trois ans. Est-ce que pour vous, c'est suffisamment encadré? Est-ce que c'est intéressant, selon les dossiers que vous avez eus ou les enjeux que vous avez eus à date en expropriation? Est-ce que c'est quelque chose, un encadrement qui vous paraît suffisant?

• (18 heures) •

**M. Boyer (Stéphane) :** Oui. Bien, je vais laisser Me Thériault-Marois y répondre, mais, d'emblée, j'en profite pour vous saluer, Mme la ministre. Donc, oui, vous avez bien saisi l'essentiel, là, qu'on est assez satisfaits de ce projet de loi là. Et je me permettrai, parce que j'entendais les présentateurs précédents qui donnaient certains exemples, justement, de la personne, du père de famille qui a un petit logement, qui est exproprié... Nous, de notre expertise, là, de manière générale, premièrement, quand on fait des expropriations, on le fait toujours avec parcimonie, on est judicieux dans les expropriations, et c'est le genre de cas qu'on rencontre rarement. Ça peut arriver, mais on trouverait ça dommage que l'exception vienne mettre à risque, disons, un projet de loi qui, globalement, est extrêmement positif. Mais, plus précisément sur votre question, je vais laisser Alexandre répondre.

**M. Thériault-Marois (Alexandre) :** Oui. Bien, c'est des cas... Donc, on parle ici de l'article 87, sur l'UMPP. On a vu ce cas-là, à Laval, on a vu des cas également en ce qui concerne l'article 99, où on avait des pertes de profits qui étaient réclamées. Donc, c'est vraiment deux articles qui sont, pour nous, très importants, 87 et 99.

Dans notre mémoire, on donnait un exemple, pour ce qui est de l'article 87, où, par exemple, on procède à l'expropriation d'un centre commercial et on va avoir des baux commerciaux qui ont une durée, par exemple, de cinq ans, mais on va quand même prendre un UMPP non pas d'un centre commercial, mais d'un développement résidentiel de haute densité, ce qui, pour nous, est très problématique, là, puisqu'on a très peu de prévisibilité lorsqu'on va procéder à l'expropriation. Donc, ici, en réduisant... en prenant l'UMPP puis en ayant une fenêtre de trois ans, bien, on s'assure, là, d'une meilleure prévisibilité lorsqu'on va procéder à l'expropriation.

Maintenant, c'est... ce que M. le maire soulignait tout à l'heure, que cet usage se concrétise dans les trois ans, c'est là où on voulait un peu plus de détails, puisque concrétiser, ça pourrait, par exemple, pour être un promoteur... de fournir un plan d'implantation, un simple plan d'implantation ou une maquette de son projet et, pour lui, voilà, il vient concrétiser un projet, alors que, pour nous, raisonnablement, un projet qui se concrétise, c'est plutôt un projet dont, minimalement, là, la construction débute une fois qu'on a eu toutes les autorisations et tout le financement requis pour procéder au projet. Le... Et je...

**Mme Guilbault :** Oui. Oui.

**M. Thériault-Marois (Alexandre) :** Oui?

**Mme Guilbault :** Ah non! Bien, allez-y. Voulez-vous aborder l'article 99 aussi?

**M. Thériault-Marois (Alexandre) :** Bien, c'est ça, l'article 99, quand même, on en a eu des exemples, là, où des terrains... on s'est fait réclamer des montants de plusieurs dizaines de millions de dollars puisque le propriétaire réclamait ces pertes de profits suite à un éventuel développement immobilier, des tours à condos de plusieurs dizaines d'étages. Et j'entendais le précédent intervenant mentionner : Bien, écoutez, c'est rare que, de toute façon, en bout de piste, au procès, ces indemnités-là soient octroyées. Bon, d'accord, mais il faut quand même en débattre, de ces questions-là, pendant plusieurs mois devant les tribunaux, il faut quand même se préparer, il faut quand même déboursier des frais d'experts, des frais d'avocats qui sont très importants, bon, des frais d'experts, dans notre cas, puisque les dossiers des avocats, on les fait à l'interne. Mais il reste que c'est un risque juridique, c'est de l'imprévisibilité, c'est quand même, là... Ce n'est pas rien, là, des réclamations de cette envergure-là.

**M. Boyer (Stéphane) :** Puis je donnerais l'exemple d'un dossier, justement, qu'on a eu où est-ce que la valeur du terrain est estimée à environ 7 millions de dollars, le promoteur voulait des... faire des centaines d'unités, disait qu'il

aurait fait un projet sur lequel il aurait fait environ 66 millions de dollars de profits. Alors, pour nous, c'est un immense risque, même si... Est-ce que le juge va octroyer 100 % de cette indemnité-là? Peut-être pas. Mais d'avoir potentiellement 66 ou une partie d'un 66 millions à payer, c'est un risque immense pour la ville, qui pèse lourd. Donc, c'est certain que, pour nous, au niveau de l'article 99... Mais le projet de loi dans son ensemble vient beaucoup limiter ce risque-là, vient beaucoup encadrer qu'est-ce qui peut être fait ou ne pas être fait. Donc, c'est certain que, pour nous, c'est une réduction des risques puis une prévisibilité qui est grandement la bienvenue.

**M. Thériault-Marois (Alexandre) :** Et j'ajouterais, dans ce dossier-ci, que, bon, le dossier s'est réglé à l'amiable mais après trois mois de procès devant la Cour supérieure. Alors, ce n'est pas seulement un coût pour les contribuables lavallois, mais également c'est un poids sur... pour le système judiciaire, là, qui doit entendre cette cause-là pendant trois mois, entendre des experts débattre de coûts de construction d'un hypothétique projet de condos de 30 étages qui ne verra jamais le jour. Alors, c'est un grand fardeau pour le système judiciaire, alors qu'avec l'article 99 qui est devant nous aujourd'hui ça n'aurait même pas été en débat, là. On aurait simplement débattu de la valeur au pied carré du terrain.

**Mme Guilbault :** Bien, exactement. En fait, l'espoir ou le pari qu'on fait avec ce projet de loi là, c'est de réduire... de désengorger les tribunaux, les procédures. Puis effectivement moi, je suis d'accord avec vous sur les délais, en ne parlant même pas des coûts, là, juste les délais que ça amène, ces procédures judiciaires là, puis, en ne parlant même pas des coûts ni de l'engorgement que ça amène dans notre système de justice, ça allonge la livraison de nos projets d'infrastructure, de nos projets de protection des milieux, alors... Donc, c'est ça, mais ce n'est pas... Je ne pense pas avoir besoin de vous convaincre du bien-fondé de ça, mais c'est effectivement... Nous, on a de la pression de nos citoyens qui paient pour ces projets-là, qui paient trop cher, pour qui c'est trop long, qui veulent qu'on soit capables de livrer des projets. Alors, je suis assez d'accord avec vous là-dessus.

Puis justement j'aimerais ça vous entendre, puis M. Boyer est aussi sur l'exécutif de la CMM. La CMM est venue la semaine dernière puis nous donnait des exemples, un peu comme vous, là, disait : Nous, on évalue en ce moment, disons, pour un lot de terrains que nous, on évalue à 68 millions, les propriétaires l'évaluaient à 508. C'est 504, 500...

**Une voix : ...**

**Mme Guilbault :** Enfin, c'est environ ça, là, autour de 65 versus un peu plus de 500 million. On voit bien que c'est sans commune mesure, là, alors... Puis ça ressemble à ce que vous venez de nous donner comme exemple, 66 millions. On avait une avocate, ce matin, qui parlait d'un client à elle, puis elle, elle l'évaluait à 3 millions, eux, à 24 millions. Donc, c'est des disparités qui sont telles, puis tout ça s'additionne. Et effectivement, bien que ce soit ultimement tranché en cour puis que, des fois, on ne donne pas le plein montant à celui qui réclame, à l'exproprié... Mais, pendant ce temps-là, on perd du temps puis de l'argent, puis c'est nos contribuables, c'est toutes les mêmes poches qui paient.

Donc, avez-vous, vous, d'autres exemples de projets en ce moment, puis je l'ai demandé à pas mal tous les intervenants qui venaient du milieu municipal, que ce soit en transport, en transport collectif, ou routier, ou autres, mais, dans tous les autres projets d'infrastructure, là, les écoles qu'il faut livrer, les CPE, le logement, les parcs, etc., avez-vous des exemples de projets, soit avec... Puis je prends l'exemple du prolongement de la ligne bleue. Tout à l'heure, la STM nous disait qu'elle estime environ à 13 % du coût du projet lié à des expropriations. Évidemment, il y a une partie de ces coûts-là qui serait, de toute façon, déboursée, même avec la nouvelle loi, mais on peut penser que ce serait réduit. Donc... de proportion de coûts de projets importants ou de projets carrément qu'en ce moment vous mettez en suspens délibérément en attendant la nouvelle loi, ou qui sont retardés, ou qui n'existent carrément pas en ce moment parce que vous dites : Ça va être trop compliqué avec les lois actuelles d'expropriation, puis qu'on est en train de passer à côté ou de retarder délibérément ces projets-là parce que c'est trop compliqué et ça va coûter trop cher?

**M. Boyer (Stéphane) :** Bien, j'aurais envie de dire que c'est quand même quelque chose qui arrive souvent. J'ai en tête un projet de caserne où est-ce que, pour répondre à notre schéma de couverture de risques, pour s'assurer que nos pompiers répondent en un certain délai à tous les appels qui rentrent au 9-1-1, on devait relocaliser une vieille caserne désuète. Les terrains étaient très rares parce que dans un quartier très développé et avec pratiquement pas de terrains vacants, donc on a été en expropriation d'une petite bâtisse commerciale. Bien évidemment, ça a allongé les délais du projet. Ça a pris au moins un bon trois, quatre ans supplémentaires pour pouvoir remettre la main sur le terrain, et le prix du terrain, au final, est sorti quasiment la valeur de la caserne en tant que telle à neuf, là. Donc, c'est sûr que, pour nous, ça allonge les délais. À chaque fois que les délais sont allongés, l'inflation fait son cours.

On sait, à chaque année, là... Dans les deux dernières années, l'UMQ estime que les coûts des projets de construction ont augmenté de 30 % dans le monde municipal. Donc, chaque année qu'on perd, la facture augmente. Puis plus on en met, aussi, à rembourser des promoteurs ou à payer des pertes de profits potentielles sur des projets qui sont, des fois... sont très hypothétiques, bien, il nous en reste moins de l'autre côté pour créer un nouveau parc ailleurs dans la ville ou pour faire d'autres projets pour desservir la population. Je vous dirais, c'est quand même quelque chose qu'on voit assez régulièrement.

J'ai en tête un autre projet où quelqu'un achète un terrain qui est largement touché par les milieux humides, il l'achète 5 millions de dollars. Deux mois plus tard, on fait un avis de réserve, il nous réclame 18 millions de dollars et nous accuse d'expropriation déguisée. En deux mois, on ne peut pas croire qu'il a ficelé tout un projet puis qu'il

était vraiment sur le bord, là, de mettre en vente ces unités, mais pourtant c'est une réalité qu'on voit au quotidien. Donc, c'est certain que ça ralentit, d'une part, les projets, ça nous fait payer plus cher certains projets, et dans... chacun des projets coûte plus cher à cause de l'effet de l'inflation, là. Donc, oui, ça limite notre capacité à offrir plus de services aux citoyens, ultimement.

**Mme Guilbault :** Oui, allez-y.

**M. Thériault-Marois (Alexandre) :** ...sur la rapidité du processus, là, il y a peut-être deux poignées, dans le projet de loi, qui sont très importantes pour nous. D'abord, les travaux préparatoires, la possibilité de procéder à des travaux préparatoires avant l'expropriation, c'est important, là, on l'a vu dans des cas concrets, chez nous, où on n'a pas pu faire les tests de sol avant les procédures d'expropriation. Et là, une fois qu'on commence... on est encore en train de faire des tests de sol et, des fois, on a des très, très mauvaises surprises. Donc là, on a lancé les procédures d'expropriation, on se rend compte que le terrain est excessivement contaminé, la valeur des travaux de décontamination est supérieure à la valeur du terrain lui-même, donc des mauvaises surprises, des délais.

• (18 h 10) •

La question également... Donc, ça, c'est 141 et suivants, pour les travaux préparatoires. Mais également, là, les articles 22 à 25, pour ce qui est de l'indemnité provisionnelle pour les locataires commerciaux, donc, que ce soit l'exproprié... pardon, la partie expropriante qui va fixer l'indemnité provisionnelle plutôt qu'aller en débattre devant le tribunal, ça, encore là, c'est un gain de temps important, puisque, si on doit aller en débattre devant le tribunal pour fixer l'indemnité provisionnelle pour ensuite avoir le transfert du terrain, c'est des délais, là. On l'a vécu dans certains dossiers où on allonge les procédures, les délais applicables avant qu'on puisse procéder.

Mais, sinon, vous parliez d'exemples. Écoutez, là, je pense que l'exemple le plus caricatural qu'on a vu chez nous, c'est lorsqu'on a fait l'acquisition de l'île Locas. On a fait l'acquisition de l'île Locas, je pense, pour un montant d'environ 10 millions de dollars. Le propriétaire, à un certain moment, nous réclamait plus de 300 millions de dollars, et donc une différence, là, de 10 millions versus 300 millions, et encore là la valeur marchande de l'île elle-même était en deçà, là, du règlement de 10 millions.

C'est sûr que, si on a une meilleure prévisibilité puis... mieux encadrée dans la loi, bien, ça favorise les règlements à l'amiable aussi, parce qu'à ce moment-là autant la ville que le propriétaire peuvent bien connaître, là, la piste d'atterrissage, puis on n'est pas très loin, on n'est pas à des distances énormes, ce qui fait en sorte qu'on peut plus facilement avoir un règlement. Et, à l'heure actuelle, pour l'acquisition de milieux naturels, justement, bien, ça nous permet, là, d'avoir des discussions d'acquisition avec les propriétaires sans qu'on soit carrément, là, à...

**M. Boyer (Stéphane) :** J'ai déjà rencontré le propriétaire d'un immeuble, il avait racheté l'immeuble pour une bouchée de pain dans la vente pour taxes impayées voilà une quinzaine ou une vingtaine d'années, puis le propriétaire ne mettait aucun argent dans l'entretien de son immeuble, qui était vraiment déperissant. Et c'était un gros bouton sur le visage d'entrée de la ville et c'était, à la limite, insalubre comme bâtiment. Mais lui, il était... il ne s'en cachait même pas, il attendait juste ça, que la ville l'exproprie, parce que, pour beaucoup de personnes, ça représente une mine d'or, un gouvernement qui vient puis qui dit : J'ai besoin de ton terrain, on va en expropriation. La plupart des gens sont conscients qu'ils vont être capables d'aller chercher... Même s'ils n'obtiennent pas toujours le montant ultime qu'ils aimeraient ou qu'ils déposent à la cour, ils savent qu'en général ils s'en sortent avec un règlement très avantageux. Donc, on a des cas d'abus comme ça.

**Mme Guilbault :** Bien, tout à fait. Puis, en fait, le fait de réformer puis de moderniser la loi va envoyer aussi le signal, même, dans le futur, pour les futures démarches d'acquisition... Les gens qui veulent acheter des terrains, puis tout ça avec peut-être... dans une certaine optique, bien, sachant, comme dit M. Boyer, l'atterrissage de ça pour d'éventuelles acquisitions, bien, ça va probablement, encore là, limiter, diminuer le nombre d'expropriations, la valeur, les délais, etc. Bref, peut-être... Il me reste combien de temps?

**Le Président (M. Jacques) :** 50 secondes.

**Mme Guilbault :** 50? Bon. Mon Dieu! OK. Je voulais parler de l'expropriation déguisée. Mais donc, en extrarésumé, je comprends que vous demandez que ce soit rétroactif aussi, applicable aux règlements déjà votés. Alors... Mais, sinon, dans l'ensemble, ça vous satisfait, l'introduction des deux articles, même si ce n'est pas exhaustif comme traitement de la notion d'expropriation déguisée?

**M. Boyer (Stéphane) :** Oui, ça nous satisfait puis, pour nous, ce serait très important, là, l'élément de rétroactivité. On a vraiment un beau projet de loi, ce serait le fun qu'il puisse couvrir vraiment l'ensemble de l'oeuvre puis qu'il n'y ait pas ce trou-là qui, malheureusement, ferait en sorte qu'on vivrait encore les écueils... la vieille loi pendant encore quelques années.

**M. Thériault-Marois (Alexandre) :** Parce que, pour nous, là, le code de l'urbanisme qu'on vient d'adopter, c'est le règlement qui est susceptible de faire l'objet de procédures en expropriation déguisée. Ce serait dommage de passer à côté, là, compte tenu que c'est une réforme que l'on fait à... que la dernière réforme était il y a 70 ans, je crois, là, donc...

**Le Président (M. Jacques) :** Merci beaucoup. Ceci termine l'échange avec le parti gouvernemental. Je cède maintenant la parole à l'opposition officielle, au député de l'Acadie.

**M. Morin :** Merci, M. le Président. Alors, bonjour, merci de participer aux travaux de la commission, merci pour votre mémoire. Bien, si vous permettez, on va continuer avec l'expropriation déguisée. C'est une question qui a été posée, évidemment, à tous les intervenants en commission. Si je ne me trompe pas, vous, vous semblez aller à une étape plus loin, c'est-à-dire que vous voulez en plus que la disposition de la loi ait un effet rétroactif dans le temps, comme si la disposition avait été adoptée au moment où vous avez développé vos nouveaux schémas. Est-ce que je me trompe? Parce que vous avez parlé de rétroactivité.

**M. Boyer (Stéphane) :** Oui. Bien, en fait, puis tu vas peut-être préciser... mais là, en fait, ce qu'on comprend du projet de loi, c'est que tout nouveau zonage, par exemple, on ne pourra pas le contester ad vitam aeternam. Mais pour les zonages qui sont récents puis qui ont été adoptés juste avant l'entrée en vigueur de la loi, on voudrait que, ce même trois ans là, le délai de contestation s'applique pour ne pas qu'il y ait... Parce qu'en ce moment ce n'est pas très encadré. Donc, on vient de faire une grande réforme du règlement d'urbanisme, qui a pris plusieurs années, qui a eu une grande concertation citoyenne, une grande acceptabilité sociale, avec plusieurs rondes de négociation, plus de 2 000 citoyens qui se sont présentés et qui ont déposé des mémoires. Donc, on voudrait s'assurer que les bénéfices que le projet de loi apporte puissent s'appliquer à cette réglementation-là qui est toute fraîche sortie du four. Donc, essentiellement, c'est un peu ça, là, qu'on suggère. Je ne sais pas si tu voulais rajouter quelque chose.

**M. Thériault-Marois (Alexandre) :** Oui. La question du droit transitoire, ce n'est jamais évident, là. Il y a des dispositions transitoires, dans le projet de loi, mais qui semblent davantage s'appliquer aux procédures d'expropriation en bonne et due forme. Pour ce qui est des articles 170 et 171, mon analyse bien personnelle, c'est que ces dispositions-là ne trouveraient pas, à l'heure actuelle dans le projet de loi... ne trouveraient pas application à des dossiers d'expropriation déguisée où le règlement en cause, le règlement municipal problématique, entre guillemets, a été adopté avant l'adoption, la future sanction de la loi qui est sous étude aujourd'hui. Donc, il y aurait deux possibilités, les tribunaux pourraient l'interpréter de deux façons : ou bien on applique la nouvelle loi aux règlements qui sont adoptés après la sanction de cette nouvelle loi, ou bien on l'applique aux dossiers qui sont judiciairisés après la sanction de la nouvelle loi. Nous, ce qu'on suggère... Évidemment, ça créait une grande problématique, là, pour les dossiers qui sont judiciairisés avant la sanction de la nouvelle loi et de ceux qui sont judiciairisés après.

Et je vous donne un exemple sur la question de la prescription. Parce qu'à l'heure actuelle dans le projet de loi que l'on étudie aujourd'hui un recours en expropriation déguisée se prescrit trois ans après l'adoption du règlement, encore une fois, entre guillemets, problématique. Donc ça, ça veut dire qu'un règlement municipal adopté le lendemain de la sanction de la nouvelle loi va se prescrire trois ans plus tard. Mais un règlement qui a été adopté, comme le code de l'urbanisme de la ville de Laval, par exemple, qui a été adopté en novembre dernier, lui, pourrait, en vertu de la jurisprudence actuelle, se prescrire uniquement dans 10 ans, de sorte qu'on aurait des recours fondés sur des règlements antérieurs à la sanction de la nouvelle loi qui se prescriraient, finalement, après un règlement qui, lui, a été adopté après la sanction de la nouvelle loi. Alors là, j'espère que je n'ai pas... que je ne vous ai pas perdu, là, mais c'est problématique, là.

**M. Morin :** C'est très clair. Cependant, d'autres groupes ou personnes nous ont proposé d'inclure dans la loi une définition de ce que peut être une expropriation déguisée, ce qui n'est pas défini présentement, plutôt que d'aller vers des moyens transitoires. Donc, pensez-vous que, pour vous, ce serait une solution qui serait acceptable et utile? Parce que, là, à ce moment-là, ça s'appliquerait à tous les cas.

**M. Thériault-Marois (Alexandre) :** C'est-à-dire, non. Bien là, c'est-à-dire que vous voulez définir ce qu'est l'expropriation déguisée dans la loi...

**M. Morin :** Ou ce qui ne l'est pas, là, a fortiori, là, oui.

**M. Thériault-Marois (Alexandre) :** Ce qui ne l'est pas. Parce qu'à l'heure actuelle dans l'article 170 on reprend à peu près, là, la définition qui a été retenue par la jurisprudence. La jurisprudence va parfois parler de stérilisation du droit de propriété. C'était le cas dans un des jugements qui étaient le plus fréquemment cités, le Wallot contre Québec, ou encore enlever tout usage raisonnable, ce qui a été repris plus récemment dans l'arrêt de Mascouche.

• (18 h 20) •

Maintenant, même si on définit ce qu'est l'expropriation déguisée, à mon sens, on ne règle pas la question du droit transitoire, là. C'est-à-dire que les deux meilleurs... les deux... — les deux meilleurs! — les deux principaux éléments qu'on a rajoutés dans le projet de loi, c'est-à-dire la prescription de trois ans et la clause de retrait, là, si on peut l'appeler comme ça, là, donc le choix du recours qui revient à la municipalité, plutôt qu'au propriétaire, ces deux éléments-là, il faut les gérer dans le temps, là, c'est-à-dire : Est-ce qu'ils vont s'appliquer uniquement aux dossiers d'expropriation déguisée qui ont pris naissance après la sanction de la loi ou, au contraire, on ne devrait pas les appliquer également aux dossiers qui sont en cour, là? Donc, est-ce qu'on parle d'une application rétroactive du projet de loi ou simplement d'une application immédiate, plutôt, là, du projet de loi?

**M. Boyer (Stéphane) :** Puis j'ai envie de rajouter, à la CMM, en parlant avec mes collègues des autres villes, ce qui semble s'être produit, c'est que, dans les derniers mois, il y a eu beaucoup de promoteurs qui, voyant qu'il y avait un projet de dépôt de loi qui s'en venait, se sont tout de suite dépêchés à enclencher des poursuites pour vouloir essayer d'être jugés sous l'ancien régime. Donc, je pense qu'on doit éviter ce scénario-là. Et de dire que la loi s'applique à tous les projets pour lesquels le procès n'a pas été débuté serait une façon d'éviter, justement, les gens qui essaient de se faufiler dans la craque en ce moment.

**M. Thériault-Marois (Alexandre) :** C'est particulièrement important pour nous à Laval, compte tenu, justement, qu'on a adopté notre code de l'urbanisme en novembre dernier, là, parce que c'est évidemment... c'est notre principal règlement en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, donc, et c'est lui qui est susceptible, puis on l'a vu dans les derniers mois, justement, là, de générer des recours en expropriation déguisée.

**M. Morin :** Donc, je comprends que, pour vous, ça peut avoir un impact particulier à cause de la situation que vous vivez puis du schéma, évidemment, que vous venez... puis des règlements que vous venez d'adopter.

**Une voix :** Exact.

**M. Morin :** Parfait. Je vous remercie. Une autre question en ce qui a trait, évidemment, à l'indemnité ou au montant que peut recevoir l'exproprié. Juste avant vous, un petit peu plus tôt, l'Ordre des évaluateurs nous disait que, si on y va avec la valeur marchande et les différentes indemnités qu'on retrouve dans la loi, il est possible que, pour des petits propriétaires, ils ne puissent pas se relocaliser ou se retrouver dans une situation comparable à celle où ils étaient avant l'expropriation. Ils suggéraient d'utiliser la valeur au propriétaire, ce qui est utilisé présentement. Est-ce que, pour vous, c'est une option possible, raisonnable, ou si vous vous en remettez à la valeur marchande tel que prévu dans le projet de loi actuellement?

**M. Boyer (Stéphane) :** Bien, pour nous, c'est sûr que la valeur marchande est beaucoup plus adéquate. Il pourra toujours y avoir des cas d'exception dans lesquels l'expropriation sera peut-être malheureuse pour un individu. Et j'ai écouté l'audition, là, mais, je vous dirais, la très grande majorité des cas que l'on fait, ce n'est pas ça. Donc, il ne faudrait pas...

Je pense que le gros intérêt du projet de loi qui est devant nous, c'est justement de se baser sur la valeur marchande puis d'arrêter la valeur au propriétaire, parce que c'est là qu'il y a de l'abus. Puis je peux comprendre que tu peux avoir un contexte d'une personne qui n'a pas beaucoup d'argent, qui a une maison depuis longtemps, qui se fait exproprier puis que, pour lui, en effet, ça peut être délicat de ne pas avoir beaucoup de temps pour se relocaliser. Mais de changer de cap, pour les cas d'exception qui sont vraiment des exceptions, permet aux 90 % restants d'abuser du système et d'abuser des deniers publics.

Dans tous les cas d'expropriation, moi, que j'ai vus à la ville de Laval, un, on le fait toujours avec parcimonie, on essaie d'impacter le moins possible de personnes puis on le fait toujours pour le bien public. C'est pour mettre une caserne de pompiers, c'est pour connecter une route, pour régler un problème de mobilité. Donc, on ne le fait jamais de manière abusive. Puis la très grande majorité des cas quand on exproprie, c'est une bande de terrain, c'est un stationnement d'un centre d'achats, c'est souvent un commerce. Donc, ça n'arrive pas souvent que c'est des locataires ou des résidences, puis, quand ça l'est, je vous dirais, souvent, c'est logements locatifs puis c'est le propriétaire qui encaisse le chèque, ce n'est pas la personne qui loue en tant que telle. Donc, encore une fois, le propriétaire, c'est lui qui abuse du système en allant chercher le gros chèque, si je peux dire.

**M. Thériault-Marois (Alexandre) :** Il ne faut pas...

**M. Morin :** Oui, allez-y, je vous en prie.

**M. Thériault-Marois (Alexandre) :** Bien, il ne faut pas se limiter uniquement à la valeur marchande, là, c'est-à-dire que la loi, même le projet de loi, prévoit d'autres mécanismes d'indemnisation pour des cas particuliers, prévoit des dommages, par exemple, troubles et inconvénients qui vont venir se rajouter à l'indemnité pour la valeur marchande. Puis on va avoir, par exemple, la théorie de la réinstallation, pour venir, justement, là, cibler certains cas plus problématiques, là.

**M. Morin :** Bien. J'ai une autre question, et ça, c'est en lien avec l'article 5 du projet de loi. On a entendu l'UPA, un peu plus tôt aujourd'hui, qui nous disait que, notamment, quand il s'agit de terres agricoles, il est important d'obtenir l'avis de la Commission de la protection du territoire agricole. L'article 5 vous permettrait de commencer l'expropriation et d'obtenir l'avis éventuellement, donc peut-être faire du travail ou des dépenses pour rien. L'UPA suggérait qu'évidemment tout soit obtenu et que les conditions soient remplies avant de commencer l'expropriation. Pour vous, l'article 5, est-ce que ça pose des problèmes? Trouvez-vous que c'est un gros avantage? Préférez-vous attendre, dans un cas où ce serait une terre agricole, l'avis de la commission? Parce que j'imagine que vous avez des terres agricoles, à Laval.

**M. Boyer (Stéphane) :** On a des terres agricoles. Cela étant dit, on a... je n'ai pas mémoire qu'on exproprie en zone agricole. On n'a pas dézonné, depuis plus de 30 ans, de terres agricoles à Laval. Donc, honnêtement, ce n'est

pas... historiquement, ce n'est pas le cas qu'on a vu beaucoup chez nous. De manière générale, pour moi, ça va de soi qu'on doit maintenir l'idée qu'on peut enclencher des projets d'expropriation sans que toutes les autorisations pour un projet aient été obtenues. Parce que, souvent, c'est le point de départ. Si on n'a pas le terrain, ça ne sert à rien de faire les plans d'architecte et d'avancer trop loin dans le projet. Je ne sais pas s'il y a des détails que tu aimerais rajouter.

**M. Thériault-Marois (Alexandre) :** Non, mais, écoutez, ce n'est pas une problématique, là, à mon sens, qu'on a. Puis peut-être que je m'égare, mais notre préoccupation, c'est plutôt l'inverse, je pense, comme la CMM l'a mentionné, là, c'est davantage de...

**Le Président (M. Jacques) :** Merci beaucoup...

**M. Thériault-Marois (Alexandre) :** ...d'utiliser des terres en friche pour les remettre, là, à des agriculteurs pour...

**Le Président (M. Jacques) :** Merci beaucoup. C'est ce qui termine l'échange avec l'opposition officielle. Je cède maintenant la parole à la deuxième opposition et au député de Taschereau.

**M. Grandmont :** Oui. J'ai toujours quatre minutes? Merci. Merci beaucoup pour votre mémoire, M. le maire, Me Thériault-Marois. Je commencerais directement par la question à laquelle vous étiez en train de répondre, là, en fait, là, sur la CMM qui proposait qu'une terre non exploitée pendant... depuis trois ans, en fait, puisse être expropriée pour être redonnée à des fins d'agriculture. Vous êtes d'accord avec ça, dans le fond?

**M. Boyer (Stéphane) :** Absolument. Pour donner une idée, là, nous, il y a plusieurs grandes terres agricoles qui ont été scindées en des milliers de lots, je pense, c'est 6 000 lots, si ce n'est pas plus, et les gens... depuis les années 80. Et là on est pris avec des milliers de propriétaires qui, souvent, ne sont même plus au Québec, qui ont ces terrains-là, puis qui ne font rien avec, puis qui espèrent qu'un jour il y aura un dézonage. Et nous, on aimerait avoir un outil qui nous aiderait à remembrer les terres agricoles puis remettre des terres agricoles en culture. Donc, évidemment, si on avait un certain droit d'exproprier pour remise en culture, moi, je trouverais ça intéressant. Parce qu'en ce moment on a... il y a des gens qu'on... qui occupent des terres agricoles qui sont laissées en friche, puis qui sont là purement pour la spéculation foncière, puis qui ne font rien avec. C'est un petit peu une épine dans notre pied, là, au niveau de la zone agricole.

**M. Grandmont :** Parfait. Merci. Maintenant, sur vos études de cas, merci d'avoir chiffré des exemples, là, qui... en page 8, là, qui nous donnent des estimés de ce que le projet de loi n° 22 permettrait de réaliser. C'est toujours apprécié. Simple question de précision : Est-ce que ça... Est-ce que votre estimation ou votre calcul inclut à la fois les indemnités et l'inflation causée par les délais qu'on rencontre actuellement?

**M. Thériault-Marois (Alexandre) :** Écoutez...

**M. Grandmont :** Si vous n'avez pas la réponse aujourd'hui, vous pourriez nous revenir aussi, là, ce n'est pas dramatique, là.

**M. Thériault-Marois (Alexandre) :** Non, c'est-à-dire qu'on a tenté, là, simplement de dire : Bien, voici comment on a payé ou on aurait payé versus comment on... notre estimation en fonction des nouveaux critères, là, pour la fixation de l'indemnité. Mais on n'a pas évalué ce que ça aurait pu, là... les bénéfices de la nouvelle loi en vertu des délais applicables, là, qu'on aurait réduit les délais ou des choses comme ça, mais on...

**M. Grandmont :** Oui, parce qu'effectivement les délais occasionnent aussi, on nous l'a souvent souligné, là... tu sais, l'inflation qui rentre, puis évidemment ça fait augmenter aussi les coûts. Donc, on comprend que vous ne l'avez pas calculé là-dedans, c'est vraiment juste les indemnités. Donc... (panne de son) ...des économies encore plus grandes, finalement, c'est ce qu'on pourrait suspecter?

**M. Thériault-Marois (Alexandre) :** Potentiellement. Potentiellement.

• (18 h 30) •

**M. Grandmont :** Parfait. Excellent. Peut-être une dernière question sur quelque chose qui a commencé à être évoqué à quelques reprises dans cette commission puis qu'on entendra certainement auprès de la part de certains groupes. Selon certains, le projet de loi n° 22 pourrait envoyer un signal négatif aux promoteurs, qui pourraient être effrayés par le nouveau contexte d'investissement immobilier, par exemple, au Québec. Est-ce que vous pensez, de votre côté, de votre point de vue, comme gestionnaires à la ville de Laval, que le projet de loi n° 22 pourrait effrayer les promoteurs immobiliers, qu'ils pourraient décider de ne plus venir investir ici, au Québec, et plus précisément à Laval?

**M. Boyer (Stéphane) :** Moi, je n'y crois pas du tout. On n'exproprie pas souvent, on le fait avec parcimonie. Quand on le fait, c'est pour combler des besoins de la communauté, pour créer des quartiers. Puis je pense que les promoteurs, quand ils veulent construire l'habitation, ils veulent être proches d'une école. Ils veulent qu'il y ait une caserne de pompiers dans le quartier. Ils veulent que le boulevard débouche. Au contraire, je pense, c'est au bénéfice des

promoteurs, que la ville soit capable de desservir la population du quartier, du secteur en services publics qu'ils méritent.

Alors, moi, je n'y crois pas. Évidemment, ça ne fait pas l'affaire de plusieurs promoteurs, le projet de loi, mais je crois qu'on est là pour servir le bien public, et le bien public, c'est d'éviter que des citoyens paient, par l'entremise de leurs taxes et impôts, des profits faramineux à quelques grands promoteurs.

**M. Grandmont :** Je vous remercie pour votre réponse. Puis le cas que vous avez donné sur l'immeuble que vous avez appelé une verrue, là, à l'entrée de ville de Laval, pour moi, là, c'est de faire de la spéculation de business, puis c'est peut-être à ça que le projet de loi doit s'attaquer. Donc, je vous remercie pour vos... votre témoignage puis votre mémoire. Votre présence est très appréciée.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci beaucoup, M. le député.

**Une voix :** Absolument. Merci beaucoup.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci beaucoup pour votre présence à la commission. Et nous suspendons quelques instants pour faire place au prochain groupe.

*(Suspension de la séance à 18 h 33)*

*(Reprise à 18 h 35)*

**Le Président (M. Jacques) :** Je souhaite maintenant la bienvenue aux représentants de Trajectoire Québec. Et je vous rappelle que vous disposez de 10 minutes pour votre exposé, après quoi nous procéderons à la période d'échange avec les membres de la commission. Je vous invite donc à vous présenter et à commencer votre exposé.

### Trajectoire Québec

**Mme V. Doyon (Sarah) :** Merci beaucoup, M. le Président. Mme la vice-première ministre et ministre des Transports et de la Mobilité durable, Mmes, M. les députés, membres de la commission, bonsoir, merci de nous recevoir. Je m'appelle Sarah Doyon, je suis directrice générale de Trajectoire Québec et je suis accompagnée aujourd'hui par M. François Pepin, qui est administrateur au conseil, qui a agi d'ailleurs à titre de président pendant huit ans en plus d'avoir fait carrière comme planificateur en transport à la STM. Avec moi aussi, Me Axel Fournier, qui est... qui est secrétaire au conseil d'administration, pardon, et avocat en droit municipal chez PFD Avocats.

Donc, Trajectoire Québec, c'est qui, ça? C'est une association qui fait la promotion des intérêts des Québécois en matière de transport collectif. Notre mission, c'est donc de contribuer au développement global des transports collectifs au Québec ainsi qu'à l'amélioration des services qui sont offerts aux usagers.

Étant donné notre mission, vous allez comprendre qu'on va limiter nos commentaires, notre analyse des effets du projet de loi à ce qui concerne les transports collectifs, même si on comprend bien que ce projet de loi, il a des implications qui sont beaucoup plus graves. Nos interventions, elles visent donc à faire du projet de loi n° 22 un véhicule législatif qui facilitera la concrétisation d'aménagements favorables au transport collectif. Donc, pour nous, la Loi concernant l'expropriation, elle doit faciliter la densification, qui est une condition essentielle au développement d'infrastructures structurantes et donc d'une offre de transport collectif attrayante.

De notre point de vue, l'actuel régime, il est surtout avantageux pour les avocats, les évaluateurs, mais il ne l'est que très peu pour les citoyens et les contribuables. Donc, la réforme proposée, elle doit avant tout être guidée par le bien commun. C'est pourquoi aujourd'hui on souhaite mettre de l'avant les éléments favorables à la mobilité durable qui sont contenus dans la réforme, en plus de proposer quelques améliorations au projet de loi pour maximiser les cobénéfices du déploiement d'une offre de transport collectif qui réponde aux besoins des Québécoises et des Québécois.

Vous le savez, la crise climatique s'intensifie, le secteur des transports est responsable de 43 % de nos émissions de GES. Si on veut permettre à la population de se défaire de la dépendance à l'automobile, il faut lui offrir des alternatives qui sont attrayantes. Donc, on n'a pas d'autre choix que d'accélérer le déploiement massif d'infrastructures de transport en commun.

Depuis plusieurs années, Trajectoire a identifié que l'actuel régime sur l'expropriation était un élément à réformer pour favoriser le développement du transport collectif. C'est pourquoi on accueille favorablement le projet de loi n° 22. Effectivement, c'est une réforme qui va permettre d'accélérer la construction d'infrastructures en plus d'en réduire les coûts. Donc, les usagers s'en trouveront avantagés puisqu'ils pourront bénéficier plus rapidement de plus d'infrastructures de transport en commun. On peut aussi estimer que cette offre bonifiée, elle va convaincre plus... un plus grand nombre de personnes de se tourner vers la mobilité collective plutôt que l'auto solo.

Donc, au niveau des aspects positifs du projet de loi, on apprécie particulièrement que la réforme proposée, elle change la détermination de l'indemnité à verser en remplaçant le concept de valeur au propriétaire par celui de valeur marchande, en plus d'établir clairement le type de préjudice, la durée de la compensation, les indemnités maximales pour ces préjudices. Ces éléments combinés, ils vont contribuer certainement à la réduction des coûts d'acquisition liés aux projets de transport en commun.

Toujours pour la réduction des coûts, on est particulièrement satisfaits des articles 87 et 99, qui encadrent l'indemnité versée, qui assurent ainsi un équilibre entre le dédommagement à verser et le fait que les autorités ne devraient pas payer un prix qui soit trop élevé pour un immeuble nécessaire à l'usage public.

Autant pour la réduction des délais que celle des coûts, une initiative... une excellente initiative du projet de loi, c'est l'article 17, qui prévoit... une contestation de l'expropriation par l'exproprié ne peut... ne suspend pas le processus, à moins que la Cour supérieure, sur demande de l'exproprié, n'en décide autrement.

Toutefois, il faut rappeler que, sous le régime actuel, il est arrivé que la cour refuse de rejeter au stade préliminaire une demande pour contester le droit à l'expropriation dans le contexte du prolongement de la ligne bleue. Le tribunal a même conclu que l'expropriation pourrait être effectuée de mauvaise foi dans le cadre de ce projet.

Donc, pour nous, ça nous semble aberrant, et c'est pourquoi on recommande d'amender le second alinéa de l'article 17 afin de préciser que la Cour supérieure ne peut ordonner un sursis que si elle considère que l'exproprié présente, à première vue, les arguments convaincants à l'effet que l'expropriation soit illégale.

On est aussi favorables aux articles 141 à 143, qui permettent à l'expropriant d'effectuer des travaux préliminaires, des analyses sur un bien qu'il peut exproprier. C'est une disposition qui va contribuer certainement à réduire les délais, en plus de mieux cerner les caractéristiques d'un site visé, et donc de mieux planifier les interventions à y faire.

• (18 h 40) •

Finalement, il nous semble que la loi, par ses nombreux bénéfices, devrait entrer en vigueur le plus tôt possible. Donc, on propose d'éliminer ce délai de six mois prévu entre la sanction et l'entrée en vigueur pour éviter qu'un nombre important de contestations soient faites durant cette période dans le but de profiter des largesses du régime actuel.

Maintenant, je vous amène sur les propositions qu'on a faites pour maximiser les cobénéfices de cette réforme. Donc, pour nous, le projet de refonte de la Loi concernant l'expropriation doit être vu comme une opportunité à saisir pour favoriser les aménagements axés sur le transport en commun, ou ce qu'on appelle des TOD. En effet, le projet de loi, c'est un véhicule législatif qui est tout désigné pour favoriser la densification à proximité des services de transport collectif, qui permettrait aussi de contribuer à résoudre différentes problématiques criantes, que ce soit la hausse du coût de la vie, la pénurie de logements ou la crise climatique.

On propose donc de permettre aux sociétés de transport d'exproprier pour d'autres motifs que spécifiquement des infrastructures de transport collectif. C'était souhaitable, par exemple, dans le contexte de construction d'une nouvelle infrastructure lourde de transport en commun, qu'une société de transport puisse, avec l'accord du ministre, exproprier à proximité des stations à venir afin d'y développer un quartier TOD.

On pourrait d'ailleurs adjoindre à cette possibilité-là certains critères, comme un seuil minimal de logements sociaux ou abordables, pour contribuer à lutter contre la crise de l'habitation. D'autant plus qu'on le sait, l'arrivée de nouvelles infrastructures de transport en commun dans un secteur, ça a pour effet d'augmenter le coût de l'habitation qui force les populations les plus vulnérables, et donc souvent captives des transports collectifs, à s'éloigner, à déménager plus loin dans des secteurs qui, eux, sont moins bien desservis.

C'est vraiment une situation qu'on souhaite éviter, puis on doit trouver des mécanismes pour permettre aux gens les plus vulnérables, la clientèle captive, de demeurer eux aussi dans des secteurs bien desservis en transport en commun. C'est une question d'équité qui est primordiale pour nous. Donc, l'autorisation du ministre pourrait être conditionnelle à ce qu'une offre suffisante de logements sans but lucratif et abordables soit prévue dans les projets.

Dans le même ordre d'idée, ce serait pertinent de profiter du projet de loi n° 22 pour modifier la Loi sur les sociétés de transport en commun pour donner le droit aux OPTC de faire des ententes avec les promoteurs immobiliers. Dans l'article 86 de cette loi-là, elles ont déjà le droit de mener une activité commerciale connexe. Il serait pertinent de clarifier qu'il leur est permis de faire de l'exploitation et du développement immobilier, de faire des ententes avec des promoteurs à cette fin-là. Ça viendrait créer un autre outil pour favoriser la création de TOD, que ce soit en revalorisant les terrains résiduels ou les droits aériens au-dessus des édifices, par exemple, mais aussi les terrains adjacents.

Et un objectif connexe à cette dernière proposition, c'est aussi de permettre aux OPTC, aux... ou à leurs filiales de générer des profits immobiliers qui pourraient être utilisés pour financer les services de transport collectif. Sachant l'impasse financière dans laquelle se trouve le secteur, toutes les avenues pour générer des profits devraient être envisagées. Je vais d'ailleurs laisser la parole à mon collègue François, qui va vous présenter l'exemple de Hong Kong.

**M. Pepin (François) :** Merci, Sarah. L'exemple le plus probant, c'est Hong Kong. Une spécificité bien connue de leur transport collectif : les opérateurs se dotent de revenus annexes, notamment la publicité et surtout l'immobilier. C'est ainsi que beaucoup d'immeubles de la ville de Hong Kong ont été développés par Mass Transit Railway, car la société de métro finance le coût de création de nouvelles lignes de métro en ayant recours à l'immobilier. Pour cela, elle demande au gouvernement de lui accorder des mètres carrés à développer autour des stations, donc sur les terrains adjacents. C'est ainsi que l'opérateur de métro est arrivé à gérer plusieurs centres commerciaux et immeubles résidentiels.

Selon les chiffres de la Banque Nationale, en 2014 à Montréal, seulement 1 % des revenus du transport collectif provenaient de sources privées. En comparaison, la société de transport de la ville de Hong Kong touchait 40 % de ses revenus grâce au privé, et à ses revenus immobiliers, et aussi la captation de la plus-value foncière qui a été adoptée il y a quelques années ici, au Québec.

D'autres cas se retrouvent à New York et Londres. Le prolongement de la ligne 7 du métro de New York, à l'ouest de Manhattan, est un bel exemple. La construction du tunnel va de pair avec celle du plus gros chantier immobilier en cours en Amérique, le Hudson Yards, qui sera construit juste au-dessus de la ligne. Ses promoteurs ont donné 1 milliard de dollars à la New York City Transit pour financer la ligne de métro. Autre exemple à Londres, où

la Crossrail, nouvelle ligne de métro en construction, est aussi financée en partie par des promoteurs immobiliers car, effectivement, ils peuvent en tirer un profit intéressant à moyen et long terme. Sarah?

**Mme V. Doyon (Sarah) :** Merci. Je vais conclure rapidement en disant que les enjeux de transport, de développement urbain, d'habitation, ça agit comme des vases communicants, donc profitons de l'outil législatif qu'est le projet de loi n° 22 pour maximiser les cobénéfices du développement des transports en commun pour contribuer à répondre à d'autres problématiques de notre époque, la crise climatique, la crise de l'habitation, le financement de la mobilité, et tout ça dans une perspective d'équité. Donc, voilà.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci beaucoup pour votre présentation. J'invite maintenant Mme la ministre à débiter la période de questions... d'échange.

**Mme Guilbault :** Oui, oui, oui. Merci. Merci beaucoup, M. le Président. Merci à tout le monde d'être ici avec nous par la visioconférence. Très intéressant, toujours. J'ai... comment je pourrais dire? Je n'ai pas été étonnée en lisant votre mémoire ou il n'y a rien qui m'a subjuguée, là. Je pense que ce que vous nous présentez puis la présentation verbale que vous venez de faire, ce que vous nous aviez soumis comme recommandation, et tout ça, va dans le sens de ce qu'on connaît de vous, va dans le sens aussi de dire : Faisons ce qu'on peut pour accélérer puis propulser nos projets, le développement de nos projets d'infrastructures, la livraison de nos projets d'infrastructures aussi. Puis ça, c'est une préoccupation qui nous anime tous, là, en tout cas, presque tous, à date, les... les gens qui sont venus puis les gens autour de la table.

Peut-être, sur les... justement, la livraison des projets. En fait, allons-y tout de suite avec la question du développement immobilier, parce que j'imagine que vous savez que la STM a dit un peu la même chose que ce que vous venez de nous dire. Et, moi, comme je leur ai dit tout à l'heure, c'est sûr que... Bien, le financement du transport collectif puis tout le potentiel de nouvelles sources de revenus qu'on peut avoir pour financer notre transport collectif, c'est une... c'est une question à part. Donc là, est-ce que c'est quelque chose qui devrait aller dans le projet de loi? Tu sais, il faut voir, parce que ça déborde, la question de l'expropriation, à l'évidence, là, ce n'est pas juste une question de pouvoir exproprier pour faire des projets immobiliers. C'est plus complexe, mais, quand même, la question est tellement intéressante qu'on va l'aborder.

Je ne sais pas, vous, comment vous voyez ça, parce qu'évidemment, si on fait... Puis là il faut nuancer aussi le développement... des projets de développement résidentiel, ou autres, des redevances. Les redevances, c'est déjà quelque chose qui existe. C'est quelque chose qui existait avec le REM, quelque chose qu'on a concédé aussi pour la ligne bleue, mais, pour des projets de développement... Puis, vraiment, la réflexion est ouverte, là. C'est une discussion qu'on a très ouvertement. Vous faites partie des nombreuses personnes que j'ai rencontrées dans ma tournée sur le financement du transport collectif, tout comme la STM, d'ailleurs, puis la question des sources de revenus revient de manière récurrente, parce qu'on manque tous d'argent puis tout coûte plus cher et...

Donc, comment... Puis je leur ai posé la question tout à l'heure : Comment est-ce que vous voyez le partage de risque? Et, dans un contexte comme celui-là, si une société de transport devient le partenaire d'un promoteur privé pour faire un projet de développement, c'est quand même des projets qui coûtent cher, qui sont complexes, qui sont à risques, qui peuvent amener des délais, qui peuvent amener soit... soit qu'ils peuvent connaître leurs propres délais ou leurs propres embûches à même le projet ou qu'ils peuvent en générer pour le projet de transport collectif dont ils sont... qu'ils jouxtent, si on veut, d'une certaine façon. Bref, tout ça peut amener des incidences financières importantes et des délais. Alors, je ne sais pas, vous, si vous avez poussé la réflexion jusque là. Comment est-ce qu'on gère ce risque-là? Qui devrait l'assumer dans la mesure où on donnerait un tel pouvoir, par exemple à une société de transport comme la STM?

**Mme V. Doyon (Sarah) :** François, tu as l'air d'être prêt à te lancer, alors je te laisserai répondre.

**M. Pepin (François) :** Oui, j'y vais. Écoutez, les sociétés de transport, de toute façon, déjà, gèrent des projets où il y a des risques, effectivement, financiers importants. Donc, à ce niveau-là, ils ont une partie de l'expertise qui est requise pour faire ça. En même temps, je vous dirais, la plupart devraient normalement se faire en partenariat avec le privé. Donc, à ce moment-là, il y a un partage de risque entre le partenaire ou les partenaires privés et la société de transport. Et il faut dire que, dans le monde de l'immobilier, c'est un peu pour ça aussi que la Caisse de dépôt s'est lancée dans les infrastructures, c'est quand même un domaine où les espérances de gains sont quand même relativement stables ou, sinon, croissantes. Donc, de ce côté-là, le risque est quand même minimum.

De l'autre côté, il faut séparer les deux. Effectivement, vous avez raison, là, il ne faut pas que le projet immobilier vienne retarder le projet de transport collectif. Donc, le transport collectif, il faut faire une station, on fait la station en premier, et on pourra par la suite développer. Je vous donne des exemples où la STM, avec Transgesco, voulait développer, entre autres, au-dessus de la station de l'Île-Sainte-Hélène. Finalement, ça n'a pas fonctionné. Il y a aussi d'autres cas patents où il y a des stations, même au centre-ville, comme la station Saint-Laurent, où il y a zéro développement immobilier actuellement, parce qu'il faut dire que, sur le réseau de métro actuel, les droits aériens appartiennent à la ville, et la STM, comme telle, possède à peu près un mètre ou deux mètres au plus autour des édicules. Donc, la possibilité de développement, actuellement, elle est nulle et n'assure zéro revenu à la société de transport. Donc, c'est, effectivement, là, d'améliorer cette situation-là pour quand même avoir au moins l'opportunité pour des projets rentables d'augmenter leurs revenus.

• (18 h 50) •

**Mme Guilbault :** Oui. Avez-vous terminé?

**M. Pepin (François) :** Oui, oui. Allez-y.

**Mme Guilbault :** Oui? OK. Oui. Parfait. Oui, bien, c'est ça. Vous avez raison, puis il faut... Puis, comme vous l'avez dit si bien, là, il ne faut pas qu'un projet de développement retarde le projet de transport collectif. Mon souci derrière ça, c'est que, comme vous savez, les montages financiers pour les projets de transport collectif sont souvent répartis selon des formules qui peuvent varier sensiblement, là, mais, généralement, le gouvernement du Québec est le principal partenaire financier. Donc, c'est sûr que, si un projet immobilier est géré par une société de transport, même si c'est en partenariat avec le privé, que ça amène des contrecoups, que ça amène des retards dans le projet de transport comme tel, il y a un risque assez élevé qu'ultimement ce soit le gouvernement qui doive assumer ou épouser une bonne partie de ces factures-là. Donc, c'est un peu le souci qu'on a derrière ça, de voir de quelle façon est-ce qu'on peut faire ça de la manière la plus rentable et la moins risquée pour tout le monde, notamment pour le principal partenaire financier de l'ensemble de ces projets-là, et, comme vous êtes bien placé pour le savoir, ça coûte cher. C'est justement parce que ça coûte si cher qu'on a fait ce projet de loi là.

Donc, peut-être sur un autre point, puis ça, je vais... je vais être très intéressée à vous entendre, il y a eu... puis ça a été nommé, là, par divers groupes, par des gens autour de la table, il y a un certain discours à l'effet que le fait de modifier la loi pourrait freiner ou pourrait, disons, atténuer l'ardeur de certains développeurs de projets sur un territoire donné parce que ça devient moins attrayant, parce qu'on vient encadrer des choses qui, actuellement, ne le sont pas puis qu'il y a... vraisemblablement, certaines personnes pourraient toucher moins d'argent que ce qu'elles toucheraient actuellement. Qu'est-ce que vous pensez de ça, vous? Parce qu'on a des grands besoins pas juste en transport collectif, mais en logements, en écoles, en CPE, etc., en parcs, en milieux verts, en milieux de vie, et tout ça. Donc, qu'est-ce que vous pensez des gens qui... qui portent ce souci-là?

**Mme V. Doyon (Sarah) :** Je vais laisser mon avocat répondre à cette question-là. Je l'ai vu sourire, je pense...

**M. Fournier (Axel) :** J'ai une réponse quand même assez simple. Il n'y a personne au Québec qui achète un terrain dans le but de se faire exproprier. Puis, si quelqu'un achète un terrain dans le but de se faire exproprier, c'est qu'il y a un problème avec la loi actuelle, parce que le but d'un promoteur immobilier, c'est de réaliser son projet. Donc, les promoteurs achètent des terrains pour réaliser un projet. Puis, si un promoteur est exproprié à la juste valeur marchande, il ne perd pas d'argent. Il acquiert un bien et, à la juste valeur marchande, il est exproprié. Probablement même que, comme le marché a tendance à monter, il va réaliser un profit, mais c'est un profit qui est basé sur la juste valeur marchande, et non pas un profit qui est exagéré.

**Mme Guilbault :** Excusez, je cherche votre recommandation sur l'entrée en vigueur, parce que...

**Mme V. Doyon (Sarah) :** De mémoire, c'est la recommandation n° 4...

**Mme Guilbault :** Oui, c'est... Je veux juste être sûre d'avoir la bonne. C'est ça, exactement, de modifier l'entrée en vigueur des... «Éliminer les délais de six mois», c'est ça. Donc, vous, ce que vous voudriez, c'est la même chose à peu près que les autres, j'imagine. C'est l'entrée en vigueur immédiate de la loi?

**Mme V. Doyon (Sarah) :** Dès la sanction, effectivement.

**Mme Guilbault :** Puis, sur la rétroactivité, qui a souvent été amenée aussi par plusieurs groupes, avez-vous une opinion ou... Parce que, dans le fond, mettons, l'entrée en vigueur immédiate, mais qui s'appliquerait, j'imagine, à toutes les causes pendantes. Puis, tu sais, par exemple, juste avant vous, on avait la ville de Laval qui disait : On voudrait que ça s'applique aussi au règlement déjà adopté avant la sanction de la loi. Donc, ça va quand même assez loin. Il y a eu... il y a eu diverses nuances sur le même... variations sur le même thème. Je ne sais pas si vous, vous avez réfléchi à la question.

**Mme V. Doyon (Sarah) :** On n'a pas réfléchi à la rétroaction, mais je sens qu'Axel est capable de réfléchir sur le champ.

**M. Fournier (Axel) :** Je peux me risquer. C'est-à-dire que... Je pense que de la rétroactivité, en matière de procédure, ça ne pose pas grand problèmes juridiques. Donc, si c'est... Par exemple, si on prend l'article qui permet de trancher des questions de manière préliminaire, donc qui est un article de procédure, je pense qu'il n'y a personne qui s'opposerait à ce que des dispositions de procédure soient rétroactives ou, du moins, d'application immédiate. C'est-à-dire que, si la procédure est faite après l'entrée en vigueur de la loi, on peut utiliser la règle procédurale pour la loi. Si on parle de l'indemnité, de rentrer sur une question de rétroactivité, je pense qu'il y a plus de gens qui vont grincer des dents, là.

**Mme Guilbault :** Oui. Oui, OK. Parfait. C'est peut-être le son. Des fois, j'ai l'impression que vous n'avez pas fini votre phrase, puis vous l'avez terminée.

Peut-être une dernière question, puis je vais céder la parole à mon collègue de Masson, qui avait aussi des questions pour vous. Puis c'est un peu... Bien, en fait, non, ce n'est pas philosophique, mais juste de façon générale, parce qu'on a entendu toutes sortes de choses aussi aujourd'hui. Puis la notion d'équilibre, pour nous, est très importante, je pense pour tout le monde ici, l'équilibre entre l'expropriant et l'exproprié, entre la juste valeur puis la valeur marchande que nous, on vient d'introduire, l'équilibre dans les indemnités, dans les calculs, dans justement les délais, tu sais, trouver l'équilibre où on va être capable d'aller plus vite, de payer moins cher, de ne pas tomber dans des choses démesurées, là. J'ai employé le terme «démésure» avec un précédent groupe puis je pense que, des fois, c'est carrément ça, là. On a entendu des chiffres mirobolants, des écarts d'évaluation mirobolants. Mais il faut aussi protéger les expropriés, tu sais, puis pas seulement les grands groupes, là, les plus petits aussi, et tout ça. Donc, vous, pour ce que vous en savez, qui êtes là-dedans, là, au quotidien, et tout ça, trouvez-vous que ce projet de loi là a atteint cet équilibre-là? Et, sinon, quelles seraient, selon vous, les nuances à y apporter?

**Mme V. Doyon (Sarah) :** Bien, je peux peut-être commencer puis, messieurs, vous complétez. Mais je pense qu'effectivement le projet de loi vient atteindre un bon équilibre entre l'indemnisation à offrir à un promoteur ou à... bien, à n'importe quel exproprié et le bien commun. Finalement, on exproprie, en transport collectif, pour des projets qui sont utiles pour le bien commun. Donc, il y a... il y a un équilibre qui vient se trouver là.

Par contre, et on l'a mentionné dans le mémoire, il y a des gens qui sont plus vulnérables face à l'expropriation. Ce n'est pas nécessairement les clientèles qu'on défend, ce n'est pas notre mission directe, donc on n'a pas de recommandation clairement formulée. Par exemple, pour un locataire qui est dans son logement depuis plusieurs années puis qui paie un loyer qui est très, très abordable dans le contexte actuel, qui se verrait exproprié, quel genre de mécanisme on doit mettre en place pour s'assurer que ces gens-là ne perdent pas au change?

On parle de... d'assurer une offre de logements abordables, logements sociaux à proximité des infrastructures qu'on va construire. Ça ne se construit pas comme ça, il va y avoir un délai entre l'expropriation puis la construction de ce logement-là, donc il faut quand même penser à un mécanisme pour compenser la période de temps entre les deux. Mais est-ce que ces personnes-là ne pourraient pas être les premiers sur les listes pour les logements abordables qui sont construits où ils... où ils habitaient avant? Ça peut être le genre de mécanisme que... auquel on pourrait penser.

Je ne sais pas si Axel et François veulent compléter sur d'autres aspects de l'équilibre, là.

**M. Fournier (Axel) :** Bien, pour moi, un des articles qui donne un bon exemple d'équilibre, là, c'est l'article 87 du projet de loi sur l'usage le meilleur et le plus profitable. Lorsqu'on dit : C'est un usage qui est possible dans les trois ans qui suivent l'expropriation, ça, je trouve que c'est un... c'est un équilibre qui est bien cerné. C'est-à-dire qu'on permet quand même une certaine anticipation, parce que, bon, un usage peut prendre du temps pour se réaliser, mais la limite de trois ans, ça évite qu'on ait une valeur purement spéculative sur des faits qui vont se réaliser dans un espace tellement long qu'en bout de ligne il devient impossible de le prévoir.

**Mme Guilbault :** Oui. Merci beaucoup. Je vais céder la parole à mon collègue de Masson. Merci beaucoup à vous trois.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci, Mme la ministre. M. le député de Masson, vous pouvez y aller.

**M. Lemay :** Merci, M. le Président. Mme Doyon, M. Fournier et M. Pepin, content de vous retrouver aujourd'hui.

Vous savez, moi, je ne suis pas juriste, là. Puis j'ai regardé un peu la proposition que vous faites à votre recommandation n° 1 pour... de faire un amendement à l'article 17 en modifiant le deuxième alinéa, puis là j'essayais de voir un peu plus... un peu plus de détails. Même en lisant votre texte, là, j'avais un petit peu plus de difficulté de compréhension, là, simplement parce que je vous ai dit que je n'étais pas juriste. Mais, bref, vous mentionnez que, dans le second alinéa de l'article 17, vous voulez que le juge, dans le fond, à la Cour supérieure, là... il ne peut pas ordonner de sursis que s'il considère que l'exproprié présente, à première vue, les arguments convaincants à l'effet que l'expropriation est illégale, et là vous avez des explications. Mais peut-être vous pourriez en donner davantage spécifiquement sur ce point-là, qui nous permettrait d'avoir une meilleure compréhension, là. Parce que j'ai l'impression, là... En fait, j'aimerais avoir plus de détails sur votre proposition, s'il vous plaît.

**M. Fournier (Axel) :** Bien, je peux me lancer. L'idée derrière la proposition, c'est d'encadrer la discrétion d'un juge. Pourquoi? Parce qu'en ce moment il n'y a pas de critères, c'est simplement... le juge peut décider de lever le sursis... d'imposer un sursis. Et le danger, si on n'encadre pas un critère, c'est que ça peut être interprété d'une façon qui n'est pas nécessairement celle souhaitée par le législateur. Donc, l'idée de la proposition d'amendement, puis dont les mots pourraient être modifiés, là, si ce n'est pas suffisamment clair, mais l'idée, c'est d'encadrer la discrétion pour que l'exproprié doive faire une preuve à l'effet qu'il y a une illégalité, là.

• (19 heures) •

Maintenant, cette preuve-là n'a pas besoin d'être une preuve qui est finale, parce qu'évidemment c'est à l'issue de cette... de l'audience sur la contestation du droit à l'expropriation que ça va se faire. Mais ça prend, au moins à première vue, un argument qui est suffisamment sérieux, suffisamment convaincant pour faire en sorte qu'on suspend un processus. Parce que, sinon, qu'est-ce qui arrive si on suspend le processus pour pas grand-chose? C'est que la valeur... bon, l'expropriation est... calculer l'indemnité au moment où il y a prise de possession. Donc, si on retarde le processus, on retarde la prise de possession et, à ce moment-là, on augmente le coût d'expropriation.

Donc, c'est vraiment important de resserrer le critère pour s'assurer qu'il y a uniquement les cas où il y a un vrai enjeu d'illégalité et non pas simplement une possibilité que... qu'on soit de mauvaise foi parce qu'on exproprie une ligne de métro, tu sais. C'est ce qui arrive quand le critère est mal encadré.

**M. Lemay :** Puis là vous parlez de mauvaise foi. Puis, tout à l'heure, vous... dans l'exposé que vous avez fait, Mme Doyon, vous avez fait l'exemple de la ligne bleue, justement, en parlant de l'article 17, tu sais. Est-ce que vous voulez approfondir l'exemple, justement, en lien avec ce que M. Fournier vient de mentionner?

**Mme V. Doyon (Sarah) :** Bien, je vais le laisser approfondir, parce que moi aussi, je me fie à mon juriste, là, dans...

**M. Fournier (Axel) :** Peut-être pour vous expliquer le contexte de la décision, là, c'est qu'il y a un exproprié qui a contesté le droit à l'expropriation dans le cadre de la ligne bleue en disant : Peut-être que l'AMT est de mauvaise foi en expropriant pour faire la ligne bleue, et... bon, en ce moment, là, pour avoir une irrecevabilité, il faut qu'on prouve que toutes les... même en considérant les allégations comme étant vraies, la personne qui conteste ce qu'elle... sa contestation est vouée à l'échec. Ça, c'est le critère, en ce moment dans le Code de procédure civile, pour faire rejeter, sur la base... sur une base préliminaire, un recours, et le tribunal a dit : Bien, il y a une possibilité que l'AMT, à l'époque, soit de mauvaise foi dans l'expropriation, il y a une possibilité que... Ça, c'est le problème, bon, dans la loi actuelle, mais ça va être le même problème si on n'encadre pas le critère à l'article 17, c'est qu'un juge peut dire : Ah! mais il y a une possibilité, donc je suspends. Ce qu'on veut éviter en...

**Le Président (M. Jacques) :** Merci beaucoup. Ceci met fin à l'échange avec la partie gouvernementale. Je cède maintenant la parole à l'opposition officielle, au porte-parole.

**M. Morin :** Merci. Merci, M. le Président. Bonjour, Mme Doyon, M. Pepin, Me Fournier. Ça me fait plaisir de vous revoir. Merci également pour votre mémoire et le témoignage que vous rendez en commission aujourd'hui. C'est tout à fait éclairant. Quelques questions pour vous. Dans votre mémoire, vous invitez, finalement, le législateur à mettre de l'avant une disposition qui viendrait établir les paramètres pour l'arrêt transports en commun de la région de Toronto contre Dell Holdings, et pouvez-vous nous expliquer davantage pourquoi cette décision là de la Cour suprême peut poser des problèmes?

**M. Fournier (Axel) :** Je peux me lancer. L'idée, c'est que la décision Dell Holdings, c'est, à l'époque, là, la ville de... bien, la régie de transports en commun de Toronto qui voulait exproprier dans le cadre du GO Train, le train de banlieue à Toronto, et là il y avait un délai, là, dans le moment, d'où est-ce qu'on place la station, et la Cour suprême a considéré que c'était un dommage possible, dans le cadre d'une expropriation, que le... que d'avoir des dommages pour quelque chose qui s'est produit avant l'expropriation, mais qui cause un préjudice à l'exproprié, qui est relié quand même à l'expropriation.

Le problème que ça cause, une disposition comme ça, c'est que l'exproprié peut se ramasser à être indemnisé parce qu'il est exproprié, mais pour quelque chose qui a eu lieu avant l'expropriation et pour lequel il ne pourrait pas recevoir d'indemnité s'il n'y avait pas d'expropriation. Je vous donne un exemple, c'est qu'un exproprié pourrait, en ce moment, invoquer des faits avant l'expropriation, des faits qui seraient... qui seront survenus peut-être trois ans avant, qui seraient prescrits au sens du Code civil, mais, comme c'est une expropriation, il peut, en ce moment, se servir de l'arrêt Dell Holdings, puis d'essayer de revenir dans le temps, puis d'obtenir une indemnité qui est gonflée. Donc, ça, c'est quelque chose qui n'est pas nécessairement souhaitable.

Donc, l'article 102 vient mettre fin à l'arrêt Dell Holdings en permettant... en fait, en interdisant les dommages pour des faits survenus avant l'expropriation. Par ailleurs, ça, c'est important de le mentionner, si l'autorité expropriante a commis une faute et a causé un dommage avant l'expropriation, il y a encore un recours qui peut exister en vertu du droit commun, du Code civil. Donc, l'idée n'est pas de priver un exproprié d'un droit si le droit existe, c'est d'éviter que le fait d'exproprier donne plus de droits pour un dommage qui est survenu avant l'expropriation. C'est ça que le législateur veut éviter puis c'est pour ça qu'on appuie l'idée, là, de venir retirer, finalement, le principe de l'arrêt Dell Holdings.

**M. Morin :** Parfait. Bien, je vous remercie. Merci beaucoup. Un peu plus tôt aujourd'hui, la Société de transport de Montréal est venue nous parler, témoigner en commission. Ils souhaitent obtenir, finalement, la possibilité d'exproprier sans obtenir une autorisation préalable du gouvernement parce qu'il y a certaines sociétés de transport qui doivent obtenir une autorisation du gouvernement avant de se lancer dans un processus d'expropriation. Ce n'est pas, je crois, le cas de l'ARTM, mais, pour d'autres sociétés de transport, oui. Est-ce que... Bon, évidemment, la STM le demande pour eux, mais est-ce que c'est quelque chose que vous avez considéré? Est-ce que c'est quelque chose qui devrait être accordé à toutes les sociétés de transport? Est-ce que vous y voyez un avantage?

**Mme V. Doyon (Sarah) :** Effectivement, on constate que c'est quelque chose qui pourrait être accordé à l'ensemble des sociétés de transport, surtout que le gouvernement, finalement, en approuvant les projets de transport en commun, vient quand même donner son accord ou non à un projet. Il finance le prolongement d'une ligne de métro,

bien, nécessairement, le gouvernement comprend qu'il y aura des expropriations relatives à cette ligne de métro. Donc, ça pourrait être effectivement quelque chose qui est accordé à l'ensemble des sociétés de transport.

Je ne sais pas si, Axel ou François, vous voulez compléter.

**M. Fournier (Axel) :** Peut-être clarifier un point sur le cas de l'ARTM et d'Exo, c'est qu'en ce moment, l'ARTM et Exo, c'est pire que les sociétés de transport... même pas exproprier eux-mêmes. L'expropriation doit être faite par le ministère pour l'ARTM et Exo. Ça vient rajouter une couche encore plus... d'approbation, là, parce que l'organisme doit déterminer s'il veut exproprier, bon, il faut quand même qu'il ait l'autorisation du gouvernement, mais c'est le ministère qui fait l'expropriation, ça ne peut pas être l'organisme lui-même. Donc, ils ont encore moins de pouvoirs, finalement, que les sociétés de transport.

**M. Morin :** Je vous comprends bien, puis c'est intéressant. Je vous remercie. La STM ne peut pas exproprier toute seule. Il faut qu'elle demande l'autorisation. L'ARTM ne peut pas exproprier, point à la ligne, il faut... Alors, on parle d'expropriation, là, puis on parle de transport collectif. Avec votre expertise qu'on reconnaît, est-ce que la loi vient régler ce problème-là ou s'il faudrait ajouter des dispositions dans la loi pour régler ça une fois pour toutes? Est-ce qu'il y a une raison pour laquelle... Parce que, je veux dire, le législateur, quand il adopte des lois, il ne parle pas pour rien dire. Il sait ce qu'il fait, n'est-ce pas; présomption à cet effet-là. Donc, pourquoi il n'a pas donné d'autorisation directement à l'ARTM, à Exo? Est-ce qu'il craint quelque chose? D'autant plus que, comme vous l'avez dit, s'il finance un projet, bien, c'est probablement parce qu'il est d'accord avec le projet s'il l'a financé. Donc, j'essaie de comprendre, puis comment on pourrait régler ou améliorer cette situation-là, parce que je comprends également que plus il y a de délais, bien, plus ça peut coûter cher à une société de transport pour réaliser un projet.

**M. Fournier (Axel) :** Bien, la question à savoir pourquoi, à l'époque du projet de loi n° 76, ça n'a pas été accordé à Exo ou à l'ARTM. Honnêtement, je ne le sais pas. Par contre, disons qu'aujourd'hui, avec le recul, on pense que ça devrait... le projet de loi actuel devrait être modifié pour inclure cette possibilité.

Par ailleurs, ce qui est important de mentionner aussi, c'est qu'il y a actuellement une obligation pour les sociétés de transport, lorsqu'elles exproprient, d'avoir l'autorisation quand même de la municipalité qui adopte le budget. Donc, il y a quand même un encadrement qui est fait au niveau municipal, et, à l'article 4 du projet de loi, il est prévu que, lorsqu'une municipalité exproprie, l'autorisation ministérielle n'est pas nécessaire.

Donc, c'est un peu paradoxal qu'une expropriation faite par la STM, ou la société de transport de Québec, ou n'importe quelle autre société de transport, nécessite l'approbation de la municipalité. Si la municipalité avait exproprié, l'autorisation ministérielle ne serait pas... bien, du gouvernement ne serait pas nécessaire, mais l'autorisation devient nécessaire parce que ce n'est pas directement la municipalité, même si elle a autorisé. C'est un peu paradoxal.

**M. Morin :** Donc, il y aurait peut-être lieu, avec le projet de loi, éventuellement, parce qu'on parle d'expropriation ici, de régler cette... en fait, cette façon de procéder qui semble être parfois peut-être un peu lourde administrativement ou qui va engendrer des délais. Êtes-vous d'accord avec moi?

**Mme V. Doyon (Sarah) :** Bien, en fait, c'est un peu une procédure qui rallonge les délais puis qui ajoute de la complexité là où on cherche à simplifier.

**M. Morin :** Parfait. Question un peu plus procédurale avec des règles de preuve. Dans le projet de loi, le TAQ a un rôle, la Cour supérieure a un rôle également à jouer, mais ce ne sont pas nécessairement les mêmes règles de procédure et de preuve qui sont utilisées devant la Cour supérieure et devant le TAQ. Pour les fins d'expropriation, si on veut être efficaces, est-ce qu'il y aurait lieu d'harmoniser ces règles-là?

**M. Fournier (Axel) :** Bien, disons, pour... si on exclut la question d'expropriation déguisée, là, pour laquelle... dont on n'a pas... dans le mémoire, c'est que la Cour supérieure va intervenir uniquement sur le contrôle du droit à l'exproprié, alors que le TAQ va uniquement se pencher sur le montant de l'indemnité. Donc, en dehors du cas d'expropriation déguisée, il n'y a pas de question de chevauchement, là. Il y a deux compétences distinctes sur deux éléments. Donc, il n'y a pas lieu d'harmoniser ces règles-là. Après, la question d'expropriation déguisée, on n'y touche pas dans notre mémoire parce que c'est un peu plus loin, là, de la situation des usagers du transport collectif.

• (19 h 10) •

**M. Morin :** Je comprends. Maintenant, Me Burelle nous suggérait, un peu plus tôt ce matin, pour éviter une perte de temps, une perte de temps dans le processus judiciaire, puis on sait que le processus judiciaire, on veut qu'il soit efficace, qu'on... qu'il y ait un protocole d'instance devant le TAQ, ce qui ne semble pas être le cas maintenant. Dans votre pratique, est-ce que vous pensez que c'est quelque chose qui pourrait améliorer et réduire les délais?

**M. Fournier (Axel) :** Oui. Dans ma pratique, je vous dirais, le TAQ, quand même, surveille les dossiers, là. On a des conférences régulièrement avec les juges qui s'assurent que les dossiers progressent, là. Donc, il y a quand même cette notion-là. Ce n'est pas... Les dossiers... Même si, dans la loi, il n'y a pas d'encadrement, il se passe quand même un encadrement par... dans les faits, par le tribunal. Après, que ça prenne la forme d'un protocole de l'instance ou que ce soit plutôt par un encadrement judiciaire, ça, c'est une question que je laisse en suspens au législateur.

**M. Morin :** Parfait. Je vous remercie. Maintenant, pour terminer, parce que, dans votre mémoire, puis vous l'avez mentionné, vous parlez du modèle de Hong Kong, du développement immobilier, Mme la ministre a fait allusion à ça, pouvez-vous nous en parler davantage? La STM a déjà une société, là, qui gère des immeubles. Maintenant, est-ce que vous souhaitez que ce soit étendu à l'ensemble des sociétés de transport, à certaines sociétés de transport? Quels sont, en fait, les meilleurs moyens pour que ça devienne réalisable, qu'on puisse attirer des promoteurs? Puis quelle place, évidemment, il faudrait faire au logement abordable ou social, parce qu'on vit évidemment une crise du logement également?

**M. Pepin (François) :** Écoutez, ça pourrait être étendu à l'ensemble des sociétés de transport, Exo et l'ARTM, parce qu'il n'y a pas juste les infrastructures métro ou train. Il y a effectivement aussi les terminus de bus. Il y a plusieurs équipements associés et connexes au transport collectif, et, de ce côté-là, effectivement, ça permettrait à toutes les sociétés de transport d'avoir du développement immobilier, dépendant des besoins des quartiers ou des municipalités, là, c'est sûr, de voir quelles opportunités ça pourrait leur offrir. Voilà.

**M. Morin :** Parfait. Je vous remercie.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci, M. le député. Nous cédon maintenant la parole à la deuxième opposition, en l'occurrence à M. le député de Taschereau, pour environ cinq minutes.

**M. Grandmont :** Parfait. Merci, M. le Président. Mme Doyon, M. Pepin, Me Fournier, merci pour votre contribution, votre présence en cette heure tardive.

J'irais d'abord sur ce que vous demandez, là, ce que vous proposez, en fait, d'ajouter au projet de loi, là, notamment de permettre aux OPTC d'exproprier pour autre chose que les infrastructures de transport proprement dites puis aussi permettre des ententes avec les promoteurs, puis ça me faisait réaliser... Vous avez parlé, notamment, de droits aériens, puis je m'imagine très, très bien que la négociation... En tout cas, prévoir une construction au-dessus d'une station, d'un édifice, par exemple, il vaut mieux le faire en amont que... tu sais, plutôt que d'espérer ou d'imaginer que, peut-être éventuellement, il y aurait quelque chose au-dessus de cet édifice-là. Ce que je veux dire, c'est que c'est le genre de décision qu'on prépare nécessairement en amont. Est-ce que, selon vous, actuellement, avec le projet de loi n° 22, on risque de manquer des opportunités de bien arrimer le développement urbain et développer les transports collectifs structurants principalement?

**Mme V. Doyon (Sarah) :** Bien, effectivement, c'est pourquoi on a fait ces deux recommandations-là. Évidemment, le projet de loi, il vient améliorer plusieurs choses pour le développement du transport collectif, mais, si on veut vraiment maximiser les retombées de ce projet de loi là, on peut aussi y adjoindre d'autres dispositions pour favoriser le développement de quartiers TOD. Ça va, tu sais, maximiser le développement à proximité des stations de transport collectif.

Qu'on parle du métro de Montréal, ou qu'on parle du tramway à Québec, ou de tout autre projet qui n'est pas encore en réalisation, ce serait le bon moment pour, finalement, travailler sur l'ensemble du développement urbain puis assurer des retombées positives pour l'ensemble de la société, pas juste les usagers du transport collectif qui ont une nouvelle infrastructure, mais aussi s'assurer qu'il y a des nouvelles personnes qui puissent en bénéficier, qui puissent profiter du développement à proximité, puis, actuellement, bien, c'est compliqué.

L'exemple de la station Saint-Laurent a été nommé en plein coeur du centre-ville. C'est en plein milieu d'un champ de garnotte à peu près, excusez-moi l'expression, il n'y a rien au-dessus, mais, si on prévoit tout de suite des dispositions dans la loi, on pourrait éviter que ce genre de chose là se reproduise. Il faudrait évidemment prévoir que la station devienne partie d'un bâtiment. On ne les construit pas de la même manière. Donc, effectivement, il faut mettre ça dès maintenant dans le projet de loi pour s'assurer de ne pas manquer d'opportunité.

Je ne sais pas si, François ou Axel, vous voulez compléter...

**M. Pepin (François) :** Bien, très rapidement, c'est effectivement possible de construire au-dessus d'une station de métro. C'est pour ça que... Le réseau original, on parlait d'édicules temporaires à l'époque, parce qu'au niveau du tunnel et de la station comme telle en dessous il n'y a aucun problème, et aussi, pour les raccordements de différents tunnels, comme le réseau souterrain de Montréal, il y a toujours des ouvertures, qu'on appelle des tympans, qui sont prévues à l'origine, mais effectivement c'est le genre de travaux de raccordement qui peuvent se faire relativement facilement.

**M. Grandmont :** ...en train de dire que, dans le fond, si on veut agir en bons gestionnaires de l'argent public, en fait, si on veut maximiser les retombées positives, les retombées positives, mais économiques aussi, de l'argent gouvernemental investi dans le transport collectif, il faudrait vraiment aller vers des dispositions telles que permettre de négocier avec les promoteurs, d'avoir des ententes avec des promoteurs ou encore de donner le droit aux OPTC, là, d'exproprier pour autre chose que des infrastructures. Évidemment, ça, ça a des retombées positives aussi sur la question du financement du transport collectif. Est-ce que vous considérez que c'est un sujet qui est comme à part ou si on doit profiter du PL n° 22 pour justement l'intégrer puis que ça fasse partie... Même si c'est une discussion qui se fait en parallèle dans une consultation puis que c'est mené, par ailleurs, par la ministre des Transports, est-ce qu'on a là une opportunité qu'on doit absolument saisir?

**Mme V. Doyon (Sarah) :** Tout à fait. C'est vrai que le financement de la mobilité puis l'expropriation, c'est deux dossiers distincts, mais ça ne veut pas dire qu'il n'y a pas d'interrelation entre les deux puis qu'il n'y a pas de... Ils agissent comme des vases communicants. En fait, il y a des leviers qu'on peut utiliser, dans le projet de loi n° 22, qui vont faciliter notre vie quand on va se poser des questions pour le financement de la mobilité, qui permettraient d'aller chercher des nouvelles sources de financement. Donc, effectivement, le projet de loi n° 22, c'est comme ça qu'on l'a vu de notre côté, c'est vraiment de l'utiliser comme un véhicule législatif qui doit permettre, finalement, de favoriser le développement du transport collectif... favoriser le développement du transport collectif puis, oui, réduire les coûts, mais c'est aussi trouver des nouvelles sources de financement.

**M. Grandmont :** Parfait. Bien, écoutez, en ce qui me concerne, j'ai terminé mes questions, mais je vous remercie pour votre contribution encore une fois puis je vous souhaite une bonne fin de soirée.

**Le Président (M. Jacques) :** Merci, M. le député. Merci pour votre contribution aux travaux.

Et la commission ajourne ses travaux au mercredi 20 septembre 2023, après les avis touchant les travaux des commissions, où elle poursuivra son mandat.

*(Fin de la séance à 19 h 19)*