



ASSEMBLÉE NATIONALE

DEUXIÈME SESSION

TRENTE-QUATRIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

Commissions parlementaires

Commission permanente de l'aménagement et des équipements

Auditions et étude détaillée du projet de loi
214 — Loi concernant la municipalité
de Saint-Jean-Port-Joli

Le jeudi 26 novembre 1992 — No 33

Président : M. Jean-Pierre Saintonge

QUÉBEC

Débats de l'Assemblée nationale

Table des matières

| | |
|-------------------------|----------|
| Remarques préliminaires | |
| M. Réal Gauvin | CAE-1775 |
| M. Claude Ryan | CAE-1775 |
| M. Francis Dufour | CAE-1776 |
| Exposé des requérants | CAE-1777 |
| Étude détaillée | CAE-1779 |

Autres intervenants

- M. **Ghislain** Maltais, présidera
- Mme Madeleine Bélanger, présidente suppléante
- * M. Jean-Pierre Dubé, ville de **Saint-Jean-Port-Joli**
 - * M. Denis Michaud, idem
- * Témoins interrogés par les membres de la commission

Abonnement: 250\$ par année pour les débats des commissions parlementaires
70\$ par année pour les débats de la Chambre
Chaque exemplaire: 1,00\$ - Index: 10\$
La transcription des débats des commissions parlementaires est aussi
disponible sur microfiches au coût annuel de 150 \$
Dans les 2 cas la TPS et la TVQ s'ajoutent aux prix indiqués

Chèque rédigé au nom du ministre des Finances et adressé à:
Assemblée nationale du Québec
Distribution des documents parlementaires
5, Place Québec, bureau 195
Québec, (Québec) tél. 418-643-2754
G1R 5P3 télécopieur: 418-528-0381

Courrier de deuxième classe - Enregistrement no 1762

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
ISSN 0823-0102

Le jeudi 26 novembre 1992

Auditions et étude détaillée du projet de loi 214

(Quinze heures cinquante-quatre minutes)

Le Président (M. Maltais): Je déclare ouverte la séance de la commission de l'aménagement et des équipements. La commission a pour mandat d'entendre les intéressés et de procéder à l'étude détaillée du projet de loi d'intérêt privé 214, Loi concernant la municipalité de Saint-Jean-Port-Joli. Est-ce qu'il y a des remplacements, M. le secrétaire?

Le Secrétaire: Oui, M. le Président. M. Camden (Lotbinière) est remplacé par M. Houde (Berthier) et Mme Pelchat (Vachon) par M. Khelifa (Richelieu).

Le Président (M. Maltais): D'accord, merci beaucoup. Alors, l'horaire de la journée, ce n'est pas compliqué, on a un projet de loi, c'est le projet de loi 214. Le proposeur est M. Réal Gauvin, député de Montmagny-L'Islet, et, bien sûr, M. Claude Ryan, ministre des Affaires municipales et de la Sécurité publique. Alors, nous avons comme invités...

Une voix:...

Le Président (M. Maltais): Ce ne sera pas long, M. le député.

Nous avons comme invités M. Dubé, M. Michaud et M. Caron qui représentent la ville de Saint-Jean-Port-Joli. Sans plus tarder, je vais donner la parole au député de Montmagny-L'Islet, M. Réal Gauvin.

Remarques préliminaires

M. Réal Gauvin

M. Gauvin: Merci, M. le Président. D'abord, j'aimerais, dans un premier temps, souhaiter la bienvenue aux représentants de la municipalité de Saint-Jean-Port-Joli, délégation présidée par le pro-maire, M. Dubé, comme vous venez de le mentionner, le secrétaire-trésorier, M. Caron, et M. Michaud, avocat, accompagnés aussi de Mme Cécile Dupont-Chamard et de M. Caron, qui sont deux membres du conseil de la municipalité de Saint-Jean-Port-Joli. Oui?

Le Président (M. Maltais): Est-ce que vous permettriez qu'on invite les deux échevins à la table, avec nous?

M. Gauvin: S'il vous plaît, oui.

Le Président (M. Maltais): Si vous voulez prendre place.

M. Gauvin: Merci, M. le Président. J'allais vous dire que cette municipalité du comté de Montmagny-L'Islet, Saint-Jean-Port-Joli, est très connue sur le plan provincial et, j'oserais dire, sur le plan mondial par ses sculpteurs sur bois et ses artisans.

J'aimerais profiter de l'occasion, d'abord, pour vous mentionner qu'on déplore l'absence du maire, M. Saint-Pierre, qui avait introduit ce dossier. M. Saint-Pierre est hospitalisé depuis déjà plusieurs mois. Je pense qu'il vit une maladie qui est assez difficile; donc, on va lui souhaiter toutes les chances possibles.

Le projet de loi 214 est attendu par la municipalité de Saint-Jean-Port-Joli. Je sais très bien que ces gens-là souhaitent que le projet de loi puisse être adopté ici, en commission, aujourd'hui autant que possible, pour la simple raison qu'ils ont des projets de développement dans leur municipalité. Ceci va leur permettre justement de diversifier l'activité économique de la municipalité de Saint-Jean-Port-Joli, municipalité qui est en expansion et qui, comme je vous le mentionnais, dans le milieu de Montmagny-L'Islet, prend de plus en plus sa place.

Donc, Mme la Présidente, je vous inviterais à nous présenter M. le pro-maire, M. Dubé, à moins que M. le ministre...

La Présidente (Mme Bélanger): M. le ministre, avant, est-ce que vous avez des commentaires?

M. Claude Ryan

M. Ryan: Oui. Je voudrais dire un bref mot, Mme la Présidente, à ce moment-ci, tout d'abord pour saluer le député de Montmagny-L'Islet, lui témoigner de notre considération et de notre amitié. Nous sommes toujours heureux de l'avoir à cette commission. Je veux saluer également les collègues du côté ministériel et de l'Opposition. C'est la première fois que notre commission se retrouve depuis que l'Assemblée nationale a repris ses travaux cette semaine. Alors, on a un gros menu au cours des prochaines semaines; je pense que nous allons essayer de l'aborder dans l'esprit de collaboration qui est toujours le plus productif dans le travail parlementaire.

J'adresse aussi des salutations de bienvenue cordiale à la délégation de Saint-Jean-Port-Joli, aux membres du conseil municipal, ainsi qu'à leur conseiller juridique et à M. le directeur général, M. Caron. Je les prierais de transmettre en mon nom des voeux de rétablissement à M. le maire Saint-Pierre que nous aurions bien aimé avoir avec nous.

Je pense que le projet de loi que vous allez

nous présenter - on va d'abord écouter votre présentation - est un projet de loi simple mais nécessaire pour la ville de Saint-Jean-Port-Joli. Et, du côté du gouvernement, nous sommes intéressés à vous aider à réaliser vos objectifs, dans la légalité, évidemment. Je pense que c'est l'objectif que vous recherchez en venant ici. Alors, je pense que le travail va se dérouler dans la concorde. Merci.

La Présidente (Mme Bélanger): Merci, M. le ministre. M. le député de Jonquière.

M. Francis Dufour

M. Dufour: Juste deux mots pour souhaiter la bienvenue aux gens de Mont-Joli... de Saint-Jean-Port-Joli - ce n'est pas tout à fait pareil - pour leur présence ici, à l'Assemblée nationale. En l'absence du maire, trois conseillers municipaux, c'est presque l'égalité du maire; c'est une représentation assez importante. De là aussi, je pense, la nécessité de légiférer dans ce projet de loi ou de l'importance de ce projet de loi, parce que, s'il y a une délégation aussi forte, ça veut dire que la municipalité a beaucoup d'intérêt.

C'est évident aussi que c'est le premier projet. Le ministre a fait allusion qu'il y a un gros menu législatif au cours de la session, et on va commencer sur une bonne note. Oui, je pense qu'il n'y a pas de problème dans ce cas-ci. Quant aux autres, il ne faut pas présumer de l'avenir. On sait que, quand il y a de gros menus législatifs et qu'ils ne sont pas annoncés trop, trop longtemps d'avance, l'Opposition n'a pas eu le temps de préparer toutes ses munitions. Il faudra certainement les regarder avec beaucoup de circonspection et beaucoup d'attention comme, d'habitude, on le fait toujours.

Quant à moi, je ne pense pas que le projet de loi qu'on a devant nous fasse un grand, grand problème, si ce n'est que des explications nous permettront de mieux porter un jugement vis-à-vis de ce projet de loi. Donc, c'est les seules paroles que j'aurais à prononcer pour le moment; on passera à l'étude du projet de loi.

Quant au plaisir de se retrouver, bien, je pense qu'après aussi long de vacances ou d'interruption, il n'est que normal qu'on finisse par gagner un peu notre salaire! Parce que, moi, j'ai l'impression que, quand on n'a pas de session, les députés sont beaucoup moins productifs et puis, en même temps, ça ne fait pas avancer beaucoup, beaucoup la société. C'est important qu'on puisse siéger et qu'on puisse voir où on va, où s'aligner par rapport aux besoins et aux nécessités de la vie.

(16 heures)

Je voudrais aussi présenter mes meilleurs vœux de prompt rétablissement au maire Saint-Pierre; c'est proche du paradis, ça, Saint-Pierre, paradis. Moi, je regardais, cet après-midi, à

l'Assemblée nationale, le ministre Paradis qui répondait, et on fait des rapprochements un peu avec tout ça, mais ça ne change pas la valeur des choses. Il faut s'attendre... Il y a des maladies qui sont malheureuses et qui sont difficiles à vivre. J'espère que le maire pourra retrouver ses forces et donner sa vitalité à la municipalité. Voilà!

La Présidente (Mme Bélanger): Merci, M. le député de Jonquière. J'aimerais passer juste une petite remarque sur ce que vous avez dit, que vous avez l'impression, quand vous n'êtes pas à l'Assemblée nationale, que vous ne gagnez pas votre salaire. Vous devriez venir travailler dans Mégantic-Compton! Je pense qu'on gagne notre salaire aussi.

M. Dufour: C'est parce que - non, je pense que le ministre des Affaires municipales va être d'accord avec moi - le rôle d'un député, c'est de légiférer, c'est l'un de ses principaux rôles.

La Présidente (Mme Bélanger): Oui, mais c'est aussi un rôle de services à la population.

M. Dufour: Ça, on le fait.

M. Ryan: Surtout en milieu rural.

La Présidente (Mme Bélanger): Oui.

M. Dufour: On peut faire les deux.

La Présidente (Mme Bélanger): Oui.

M. Ryan: En milieu rural, c'est particulièrement exigeant.

La Présidente (Mme Bélanger): Alors, M. le député de Montmagny-L'Islet.

M. Gauvin: J'ajouterais, Mme la Présidente, pour ne pas donner mauvaise impression, que si M. le député de Jonquière... J'ai comme l'impression que, comme députés d'un comté rural, on gagne aussi bien notre salaire quand on évolue dans notre comté, à collaborer avec les gens de chez nous, tout en restant en relation avec le fonctionnement de l'Assemblée nationale. J'aimerais ajouter ceci...

La Présidente (Mme Bélanger): Il y a 49 municipalités dans Mégantic-Compton.

M. Dufour: Je ne savais pas que ça allait soulever un débat, mais c'est bon!

M. Gauvin: Les gens de Saint-Jean-Port-Joli sont bien placés pour vous le dire, s'ils en avaient l'occasion. J'aimerais juste rappeler aux membres de cette commission et à la commission, Mme la Présidente, et à M. le ministre - et je

pense que ça vaut pour M. le député de Jonquière, critique de l'Opposition - qu'à moins d'avis contraire je sais très bien que ce projet de loi fait l'unanimité au conseil municipal. Ils vont pouvoir nous le préciser. Il fait aussi l'unanimité dans la population. Je n'ai pas consulté tout le monde, mais la très grande majorité de la population souhaite justement voir la municipalité corriger cette situation-là. C'est ce que je voulais ajouter, Mme la Présidente.

La Présidente (Mme Bélanger): Merci, M. le député de Montmagny-L'Islet. Alors, je vais inviter le pro-maire, peut-être, à faire ses commentaires.

Exposé des requérants

M. Dubé (Jean-Pierre): Bonjour, Mme la Présidente, ainsi qu'à M. le ministre et aussi aux députés qui sont ici présents. J'aimerais, dans un premier temps, vous remercier de m'avoir donné la parole pour pouvoir expliquer et donner l'ordre chronologique des événements qui se sont produits à la municipalité de Saint-Jean-Port-Joli, ce qui fait qu'aujourd'hui nous sommes ici, devant vous, pour pouvoir avoir ce fameux projet de loi d'intérêt privé.

En 1988, Uniboard Canada, dont le président, M. Charles Chamard, demeure à Saint-Jean-Port-Joli, se cherche un site pour implanter une nouvelle entreprise manufacturière de bois. Saint-Jean-Port-Joli est sur la liste des sites potentiels, avec Rivière-du-Loup et Berthier. Cette nouvelle entreprise, génératrice d'environ 100 emplois, s'implante à Berthier en raison des terrains industriels disponibles. En 1988, la municipalité de Saint-Jean-Port-Joli n'a pas de parc industriel.

En août 1988, la municipalité de Saint-Jean-Port-Joli inaugure sa nouvelle usine de purification de l'eau. Enfin, il y a de l'eau - car, on le sait, c'était un grave problème à Saint-Jean - pour les contribuables alors présents, en plus de permettre d'accueillir de nouvelles résidences et, éventuellement, des entreprises génératrices d'emplois. Avec la construction de cette usine de purification d'eau, la municipalité accroît sa dette de 5 000 000 \$. Afin de payer cette dette, le compte de taxes des contribuables du secteur desservi double. En moyenne, il passe de 800 \$ à 1600 \$ par année. Afin d'éviter une hausse du compte de taxes et, au mieux, de le voir diminuer, il faut augmenter l'assiette fiscale de la municipalité par l'ajout de nouveaux bâtiments. Idéalement, il faut diversifier les catégories d'utilisation des immeubles en favorisant la construction de bâtiments industriels.

À la fin de l'année 1988, M. Henri Gamache, retraité, désire vendre sa terre agricole, avantageusement située près de l'autoroute 20, de la route 204 et de la voie ferrée. La plus grande partie de cette terre est située en zone agricole

permanente. La superficie de la terre de M. Henri Gamache est de 329 098 mètres carrés. Le conseil municipal d'alors décide d'acquérir en entier cette terre afin de respecter les dispositions de la Loi sur la protection du territoire agricole et d'éviter toute spéculation. À ce moment, il y avait un courtier d'immeubles qui voulait spéculer sur l'endroit en question. Déjà, les discussions entourant le schéma d'aménagement de la MRC de L'Islet prévoient l'implantation d'un parc industriel à Saint-Jean-Port-Joli.

En fonction du zonage agricole existant sur la majeure partie du terrain de M. Gamache et de la nécessité d'acquérir rapidement cet immeuble, le conseil municipal se prévaut des dispositions de la réserve foncière du Code municipal. Le contrat avec M. Henri Gamache est signé le 13 janvier 1989, pour un coût de 150 000 \$, payables sur trois ans, avec les intérêts. Le montant total payé par la municipalité de Saint-Jean-Port-Joli est d'environ 170 000 \$ après trois ans.

Le terrain acquis étant, en plus grande partie, en zone agricole permanente, la municipalité de Saint-Jean-Port-Joli, en collaboration avec la MRC de L'Islet, débute le processus pour faire exclure ce territoire de la zone agricole permanente dans le cadre du processus de la révision du zonage agricole sur le territoire de la MRC de L'Islet. Après l'exclusion d'une grande superficie de la zone agricole, un terrain de 235 175 mètres carrés est disponible pour un usage autre que l'agriculture. Le conseil municipal pense alors créer un parc industriel et l'inscrit dans son plan d'urbanisme, adopté le 27 mars 1990. Le plan d'urbanisme de la municipalité de Saint-Jean-Port-Joli est approuvé et réputé conforme au schéma d'aménagement de la MRC de L'Islet le 14 mai 1990. Le règlement de zonage municipal, adopté le 6 août 1990, est entré en vigueur le 21 septembre 1990 et prévoit un zonage industriel sur le terrain visé.

Au cours de l'année 1991, les membres du conseil municipal sensibilisent par diverses activités, dont le Forum sur l'avenir de Saint-Jean-Port-Joli, la population locale qui s'est prononcée sur un parc industriel. Le conseil municipal vise une diversification des sources d'emploi dans la communauté. Loin de vouloir renier la vocation touristique de Saint-Jean-Port-Joli, il est reconnu qu'il faut avoir des sources de revenus stables et diversifiées pour l'ensemble de la population active de la municipalité et de la région.

En 1991, création d'un comité consultatif sur le développement industriel à Saint-Jean-Port-Joli. Le 2 décembre 1991, le conseil municipal adopte le règlement 383-91 ayant pour objet de fixer un montant que la municipalité de Saint-Jean-Port-Joli peut dépenser aux fins de la Loi sur les immeubles industriels municipaux. Le montant est fixé à 250 000 \$. Le 17 décembre 1991, les électeurs approuvent le règlement 383-

91 et permettent ainsi à la municipalité de dépenser un montant maximum de 250 000 \$ pour des fins prévues à la Loi sur les immeubles industriels municipaux.

Le 17 février 1992, le conseil municipal adopte le règlement 391-92 afin de créer un **parc** industriel en vertu des dispositions de l'article 2 de la Loi sur les immeubles industriels municipaux, puisque c'est la façon légale de créer un **parc** industriel. En mai 1992, le ministère des Affaires municipales informe la municipalité qu'il ne peut approuver le règlement 391-92 puisque le terrain visé est déjà la propriété de la municipalité et qu'elle ne peut donc pas l'acquérir, comme le prévoit l'article 2 de la Loi sur les immeubles industriels municipaux.

Considérant la volonté des élus municipaux de bénéficier des avantages de la Loi sur les immeubles industriels municipaux afin d'attirer d'éventuels investisseurs à Saint-Jean-Port-Joli, ils ont demandé la collaboration de M. le député Réal Gauvin pour adopter une loi d'intérêt privé.

(16 h 10)

L'acceptation de cette loi privée est une façon de remettre à Saint-Jean-Port-Joli une clé qui lui permettra d'ouvrir enfin son **parc** industriel et d'y voir aussi un côté économique très intéressant et un épanouissement social aussi, par le fait même. Merci.

La Présidente (Mme Bélanger): Merci, M. Dubé. Alors, j'appelle maintenant l'article 1. M. le ministre.

M. Michaud (Denis): Si vous me permettez, j'aimerais faire quelques remarques sur les aspects juridiques qui ont amené la présentation...

La Présidente (Mme Bélanger): Ça peut se faire aussi en même temps que... à chaque article. Oui? Allez-y.

M. Michaud: Tout simplement, M. Dubé vous a exposé la situation factuelle. Effectivement, la municipalité a acquis un terrain à des fins de réserve foncière pour éviter toute spéculation sur un terrain qui était très bien situé et qui avait toutes les caractéristiques voulues pour devenir le futur **parc** industriel de la municipalité. À cet effet, elle a adopté un règlement qui crée un fonds industriel municipal, un fonds industriel qui équivaut à un montant de 250 000 \$; c'est le règlement **383-91**, adopté le 2 décembre 1991. Ce règlement est conforme à la Loi sur les immeubles industriels municipaux et il a reçu l'approbation des personnes habiles à voter de la municipalité.

Maintenant, lorsque la municipalité veut utiliser le terrain acquis à des fins de réserve foncière pour créer un **parc** industriel, elle veut le faire dans le but de bénéficier des avantages de la Loi sur les immeubles industriels municipaux.

Elle se heurte, dans son projet, à un obstacle juridique important, celui de l'article 2 de la Loi sur les immeubles industriels municipaux qui dit, essentiellement, qu'«une municipalité peut, par règlement, décréter l'acquisition [...] d'immeubles à des fins industrielles». Le problème, c'est que l'immeuble en question est déjà acquis, il est déjà la propriété de la municipalité. Donc, elle ne peut invoquer le bénéfice de la Loi sur les immeubles industriels municipaux puisqu'elle l'a acquis avant même d'entamer les procédures prévues à la Loi sur les immeubles industriels municipaux.

Pour rentrer dans le cadre de la Loi sur les immeubles industriels municipaux, la municipalité essaie de voir quelles sont les perspectives qui s'ouvrent à elle. Alors, à ce moment-là, elle tente de vendre le terrain à un organisme prévu, qui est, c'est ça, la Corporation de développement industriel de Saint-Jean-Port-Joli, qui acquerrait l'immeuble pour, par la suite, le revendre à la municipalité, une manoeuvre purement fictive au point de vue légal, tout simplement pour se rendre conforme à la Loi sur les immeubles industriels municipaux.

Mais la municipalité rencontre un deuxième obstacle de nature légale, qui est celui de l'article 6 du Code municipal qui dit, essentiellement, qu'une municipalité peut aliéner un bien qu'elle a en sa possession, un immeuble, dans la mesure où elle n'en a plus besoin. Sauf que la municipalité de Saint-Jean-Port-Joli veut aliéner un immeuble dont elle a besoin. Donc, la loi l'empêche, encore une fois, de procéder à la vente pour ensuite racheter et se conformer à l'article 2 de la Loi sur les immeubles industriels municipaux.

Reste une alternative à la municipalité, qui est de pouvoir toujours revendre ces terrains à des industriels, mais, à ce moment-là, elle ne pourra pas le faire à un prix avantageux en raison de l'article 1 de la Loi sur l'interdiction de subventions municipales qui empêche une municipalité de vendre, par exemple, un immeuble autrement qu'au prix du marché. Et on sait que la Loi sur les immeubles industriels municipaux permet à une municipalité de fournir des terrains ou de fournir certains avantages à prix avantageux pour les industriels.

Alors, la municipalité de Saint-Jean-Port-Joli se retrouve devant un cul-de-sac juridique, devant une impasse, c'est-à-dire qu'elle a la propriété d'un terrain qui est appelé à devenir le **parc** industriel de Saint-Jean-Port-Joli, mais, par contre, elle ne peut utiliser ce terrain comme le lui permettrait la Loi sur les immeubles industriels municipaux. Et c'est pour ça que vous avez le projet de loi qui est devant vous aujourd'hui. Et, si vous le **désirez**, je donnerai des explications sur les dispositions de ce projet de loi lorsque vous en procéderez à la lecture. Merci.

La Présidente (Mme Bélanger): Merci, M.

Michaud.

Alors, l'article 1, M. le ministre.

Étude détaillée

M. Ryan: En guise d'introduction, est-ce que vous pourriez nous donner des précisions sur les intentions réelles de la municipalité par rapport à ce terrain-là? Là, vous voudriez qu'il soit considéré comme ayant été acquis en vertu de la Loi sur les immeubles industriels municipaux, de manière à pouvoir en disposer à des conditions plus souples que s'il restait acquis en vertu du Code municipal, l'article qui traite de la constitution d'une réserve foncière, en particulier.

Quelles sont vos intentions? Qu'est-ce que voulez faire exactement? Pourriez-vous nous donner ça de manière concrète pour qu'on sache ce que vous nous demandez d'approuver? Moi, ça ne me fait rien, parce que, si on approuve le projet de loi, vous allez revenir, après ça, devant les deux ministres concernés - d'après ce que je comprends - pour soumettre un projet en vertu de la Loi sur les immeubles industriels municipaux. Je pense que ça serait bon si vous pouviez nous éclairer un petit peu sur les projets ou les intentions de la municipalité par rapport à ce terrain-là.

La Présidente (Mme Bélanger): Me Michaud.

M. Michaud: Essentiellement, ce que la municipalité veut, c'est pouvoir bénéficier de la loi et de ses avantages, comme vous l'avez dit, et pouvoir **revendre** les terrains qui font partie du **parc** industriel à des industriels qui voudraient venir s'établir à Saint-Jean-Port-Joli et, par le fait même, avoir un certain contrôle, aussi, sur les industries qui viendraient s'établir à Saint-Jean-Port-Joli. Vous n'êtes pas sans savoir, MM. les députés, M. le ministre, Mme la Présidente, que, lorsqu'on a un terrain qui est en zone agricole, ce terrain-là n'a pas la même valeur que lorsqu'il est **zoné** industriel. Il y a eu un processus de dézonage qui s'est effectué dans la municipalité de Saint-Jean-Port-Joli, conformément au projet qui était avancé au niveau de la MRC pour étendre, si on veut, la zone blanche conformément au périmètre d'urbanisation de la municipalité, et on s'est rendu compte que le terrain de **M. Gamache**, qui avait été acheté à **M. Gamache**, faisait partie de ce projet de dézonage agricole qui a, par la suite, été obtenu par la municipalité. Maintenant, on se retrouve avec un terrain qui, s'il n'avait pas été acquis par la municipalité, aurait pris une valeur hors de proportion avec le coût d'acquisition que la municipalité a dû défrayer pour l'obtenir. Et, bien entendu, si elle avait dû payer plus cher, à ce moment-là, ses moyens auraient été diminués dans le but d'aller, si on veut, chercher des industriels qui étaient prêts à venir s'établir à

Saint-Jean-Port-Joli et à créer des emplois.

Je ne sais pas si j'ai répondu à votre question, M. le ministre.

M. Ryan: Regardez, je vais vous poser la question différemment. En vertu du Code municipal, la municipalité pourrait vendre ce **terrain-là**, mais il faudrait qu'elle le vende à un prix qui couvre les dépenses qu'elle a déjà engagées.

M. Michaud: Effectivement.

M. Ryan: Et comme vous dites qu'elle ne l'a pas payé cher par rapport à la valeur qu'il aurait acquise si la municipalité ne l'avait pas acheté...

M. Michaud: Ce n'est pas exact, M. le ministre.

M. Ryan: Pardon?

M. Michaud: Ce n'est pas exact. Je vous arrête. Je m'excuse, mais c'est que le Code municipal prévoit, si on le lit en même temps que la Loi sur l'interdiction de subventions municipales, qu'elle doit vendre un immeuble à sa valeur marchande. C'est ce que la jurisprudence a établi, en quelque sorte.

M. Ryan: Juste une minute! On va faire une petite pause.

M. Michaud: Très bien.

(consultation)

M. Ryan: Juste une question additionnelle, là. Ce terrain-là, vous allez le subdiviser pour des fins de développement industriel, j'imagine?

M. Dubé: Oui. Les terrains vont être subdivisés à des fins industrielles.
(16 h 20)

M. Ryan: C'est ça. Maintenant, à ce moment-ci, je comprends que vos intentions ne sont peut-être pas parfaitement explicites, mais vous n'entendez pas donner ces terrains-là. Vous voudriez les offrir à des conditions qui sont celles du marché en général, je suppose.

M. Dubé: On veut les offrir, autrement dit, aux mêmes conditions que ceux qui ont des parcs industriels dans la région. Même si les terrains paraissent ne pas avoir été payés un prix énorme, il faut au moins pouvoir les vendre à un prix très compétitif.

M. Ryan: Avez-vous terminé?

M. Dubé: Oui.

M. Ryan: O.K. De toute manière, il va falloir que vous reveniez devant les deux minis-

tres concernés quand vous allez avoir des projets de transaction. Il va falloir que vous les soumettiez à l'approbation des deux ministres concernés. Déjà, un, c'est compliqué. Deux, ça l'est encore plus. Ça fait une protection. Moi, j'essaie de protéger l'intérêt public là-dedans. Je ne voudrais pas que vous acquériez cette facilité de disposer des terrains pour ensuite donner ça à bon prix. Ça pourrait être à des amis, par exemple, ou à des entreprises que vous voudriez favoriser indûment. J'espère que ce n'est pas ça qui est derrière vos intentions.

M. Dubé: Non. De toute façon, il n'est aucunement question de favoriser soit des amis ou des personnes que nous connaissons très bien. C'est strictement à des fins industrielles et ça va nous permettre surtout de pouvoir les vendre, comme je le disais tantôt, à la même valeur que nos concurrents, autrement dit, dans la même MRC, selon le coût au pied carré.

M. Ryan: Pouvez-vous m'expliquer quelles sont un petit peu les conditions de compétition dans votre région? Les municipalités environnantes, il y a Sainte-Anne, il y a La Pocatière.

M. Dubé: Il y a La Pocatière qui a un parc industriel. Il y a Saint-Pamphile qui a un parc industriel depuis environ un an. Il y a L'Islet qui a un parc industriel, et Montmagny. Ça veut dire que dans un rayon... Nous autres, on est situés dans le centre. Si on se situe très bien, dans un rayon d'environ 30 kilomètres tout le tour de nous, il y a quatre autres parcs industriels. Donc, il faut être capable de pouvoir vendre ces terrains-là à des prix similaires à nos concurrents si on veut y attirer des investisseurs. Sinon, ils vont aller ailleurs.

M. Ryan: Très bien.

La Présidente (Mme Bélanger): Ça va, M. le ministre? M. le député de Jonquière, est-ce qu'il y a des commentaires?

M. Dufour: J'ai essayé de suivre votre exposé...

La Présidente (Mme Bélanger): Un instant!

M. Dufour: Oui.

M. Ryan: Est-ce que vous avez une idée de la superficie du terrain, de la longueur et de la largeur? J'ai lu la surface totale, mais largeur et longueur, est-ce que ça y est, dans l'annexe?

M. Dubé: C'est 265 000 mètres carrés.

M. Ryan: Oui, mais longueur, largeur, pouvez-vous me donner une idée? Je n'ai pas fait...

M. Dubé: Est-ce qu'on peut déposer le plan, autrement dit, de la superficie...

M. Ryan: Oui, oui.

M. Dubé: ...du parc?

M. Ryan: Est-ce que c'est le long du fleuve, ça, ou en arrière?

M. Dubé: Non. Ça, comme je vous le disais tantôt, c'est le long de l'autoroute transcanadienne, et situé près d'une voie ferroviaire et de la route 204, la route qui fait Saint-Jean-Port-Joli à Saint-Pamphile; c'est une route principale.

M. Ryan: Très bien.

M. Michaud: Vous avez, M. le ministre, dans le document qu'on fait distribuer, à la dernière page, un plan qui indique les contours du parc industriel de Saint-Jean-Port-Joli. Il y a un trait marqué plus foncé qui indique le contour.

M. Ryan: C'est ici? C'est cette affaire-là, ici, dans le coin en haut, à gauche, là?

La Présidente (Mme Bélanger): Dans le coin en haut, à gauche?

M. Michaud: Je m'excuse, c'est parce que j'ai oublié d'en garder une copie pour moi.

M. Dufour: Pourquoi on ne suspendrait pas deux minutes?

M. Ryan: Je pense que ça serait bon de suspendre deux minutes; ils vont mieux nous expliquer ça.

(consultation)

La Présidente (Mme Bélanger): Est-ce que vous voulez suspendre pour quelques instants, le temps d'examiner le plan?

M. Ryan: Oui, oui, je pense que ça serait mieux.

La Présidente (Mme Bélanger): Alors, la commission suspend ses travaux pour quelques instants.

(Suspension de la séance à 16 h 25)

(Reprise à 16 h 30)

La Présidente (Mme Bélanger): La commission de l'aménagement et des équipements reprend ses travaux et nous poursuivons l'étude du projet de loi 214. Au moment de la suspension, nous étions à poser des questions sur la

superficie du terrain. Alors, M. le député de Jonquière, vous aviez la parole.

M. Dufour: Concernant les explications ou le préambule que M. le pro-maire nous a fait, j'aimerais poser la question, à savoir... Puis je pense que le plan le démontre un peu - on vient d'en prendre connaissance - c'est que le premier achat, c'était 365 000 mètres carrés. Ça a été payé, si j'ai bien compris, 150 000 \$, 160 000 \$, grosso modo, sur trois ans.

M. Dubé: Oui.

M. Dufour: Donc, quand vous allez faire votre parc industriel, est-ce qu'il est question pour vous autres de soustraire la partie que vous n'utilisez pas comme parc industriel? Il y a une partie que vous... Parce que, si le projet de loi concerne 235 000 mètres carrés, donc, ça veut dire qu'il y a un résidu, là, en gros, d'à peu près 130 000 mètres carrés qui ne font pas partie de la zone industrielle pour le moment; ils sont dans la zone verte. Donc, votre terrain qui coûtait 160 000 \$, pour le parc industriel, ce n'est pas ce montant-là qui va être utilisé. Vous êtes obligé d'en enlever une partie. Ça va, ça, jusque-là?

M. Dubé: Oui. D'accord.

M. Dufour: Quand vous créez votre fonds industriel, qui est de 250 000 \$, ce fonds-là ne sert pas à couvrir les montants qui ont servi à l'achat du terrain. Est-ce que, du fait que vous créez un parc industriel, vous repayez la municipalité avec le fonds industriel? C'est non, la réponse, je pense, hein?

M. Dubé: Non. C'est non.

M. Dufour: C'est un montant supplémentaire qui est rajouté.

M. Dubé: C'est un montant... Sur les 250 000 \$, on tient compte de l'investissement que la municipalité a déjà fait. Ça veut dire qu'à ce moment-là c'est...

Une voix: C'est retranché.

M. Dubé: Oui.

M. Dufour: Donc, la municipalité pourrait reprendre la somme d'argent, puis la laisser au fonds industriel.

M. Dubé: Ça, c'est une possibilité.

M. Michaud: Je pense, M. le député, que vous allez avoir la réponse à votre question lorsque vous allez prendre connaissance de la modification qui va être apportée au projet de

loi et qui dit: «Un montant de 162 000 \$, représentant le coût de l'acquisition visée à l'article 1 de la présente loi, doit être soustrait du montant déterminé en vertu de l'article 1 de la Loi sur les immeubles industriels municipaux». Il y a déjà un règlement qui a été adopté, comme vous en avez pris connaissance, et qui crée un fonds industriel. Et de ce fonds industriel va être retranchée la...

M. Dufour: C'est seulement 162 000 \$, c'est ça? Parce que, là, ça ne me semblait pas tellement, tellement clair par rapport à mon entendement. Parce que, effectivement, s'il y a un fonds de créé avec 250 000 \$, pour moi, en tout cas, dans la pratique, ce qui se passe, c'est que la municipalité, elle peut créer ce fonds-là, puis, quand vient le temps de vendre, de fixer des prix sur le terrain, il faut que ce soit fixé sur des prix de terrains qui existent. C'est pour ça, bien, je vois, qu'il y a un amendement qui est apporté, qui va soustraire un montant. Donc, quand vous parlez de vente de terrains, puis d'être compétitif, c'est possible que ça baisse les coûts d'une façon assez importante.

M. Michaud: Il faut peut-être souligner de nouveau que, lorsque la municipalité a acquis l'immeuble, elle savait qu'il y en aurait une partie qui serait probablement encore en zone agricole, mais, compte tenu des articles 28 et 29 de la loi de protection du territoire agricole, elle ne pouvait pas acquérir seulement une partie, parce que la loi interdit le morcellement des terres agricoles.

M. Dufour: Le terrain qui ne sera pas utilisé, c'est quoi, l'intention de la municipalité s'il est en zone verte? Est-ce que vous le laissez à la culture, vous le prêtez, vous le louez, en friche?

M. Dubé: Actuellement, les parties qui sont non utilisées, qui sont restées en zone verte sont louées à un producteur, tout simplement pour pouvoir au moins garder le terrain dans un état qui est très convenable, pour éviter, à un moment donné, que ces terrains ne reprennent en friche.

M. Dufour: Au moment où vous avez acheté le terrain, l'intention de la municipalité, c'était d'en faire un parc industriel?

M. Dubé: L'intention, originalement... Quand le terrain a été acheté, on n'avait pas le choix. Autrement dit, la municipalité était pressée dans le temps, puis il fallait l'acheter assez rapidement, comme je vous le disais tantôt. C'était un retraité, M. Gamache, et, lui, il désirait vendre. Puis il y avait de la spéculation qui voulait se faire sur ce terrain. Alors, on a été pressé, la municipalité, en 1988, de faire l'acquisition de ce

terrain et, par après, on a entrepris les démarches.

M. Dufour: Le fait que...

M. Dubé: Mais, par contre... Excusez.

M. Dufour: Oui.

M. Dubé: Mais, par contre, à l'époque, on avait consulté le commissaire industriel du temps, et c'est de cette façon que le tout a été fait.

M. Dufour: Le fait est que la municipalité savait que ce terrain serait dézonné éventuellement. Le cultivateur, lui, qui vous a vendu, est-ce qu'il était au courant que ça devait être dézonné?

M. Dubé: Le cultivateur, à l'époque, il était au courant que ça pouvait être dézonné, mais le dézoning ne se fait pas automatiquement. Lui, ce qu'il voulait, c'était vendre sa terre - parce qu'il venait de prendre sa retraite - le plus vite possible.

M. Dufour: C'est parce que j'essayais de faire un rapprochement, des fois, avec les problèmes d'initiés. Les gens sont au courant qu'une spéculation peut se faire. La municipalité peut avoir fait le même geste qu'un individu, en disant: Ça va être dézonné; nous autres, on va payer moins cher. Mais la personne qui vend n'a pas vendu dans des conditions normales. Ça se fait dans... Mais vous me dites que le cultivateur s'attendait à ce que ça puisse être dézonné. Donc, ça ne changeait pas... Dans son esprit, il a vendu à juste prix.

M. Dubé: Le juste prix, autrement dit, à l'époque.

M. Dufour: Actuellement, est-ce que cette personne-là a des réactions par rapport à ce qui s'est passé, depuis le temps?

M. Dubé: Non. De toute façon, cette personne-là est très en faveur d'un parc industriel à l'heure actuelle. Elle reste tout près, en plus de ça.

M. Dufour: Est-ce que le fonctionnement de la municipalité... Dans des tractations ou des transactions semblables, est-ce qu'elle a l'habitude de consulter? Par exemple, est-ce que vous avez un aviseur légal qui travaille pour la municipalité régulièrement?

M. Dubé: On a toujours un aviseur légal qui travaille pour notre municipalité, qui est M. Michaud.

M. Dufour: Oui, mais dans une transaction

semblable, est-ce qu'il a été consulté, l'aviseur?

M. Michaud: Pas à l'époque.

M. Dufour: Parce que c'est des grosses transactions, puis qui ont beaucoup d'impacts pour le futur. Puis, là, bien, je comprends... Moi, je n'ai pas l'intention de vous en faire des reproches, mais je pense qu'il y a... Puis ce n'est pas votre cas plus vous autres que d'autres, mais vous êtes obligés de faire un bill privé. Vous auriez pu sauver ça bien facilement si vous vous étiez pris autrement puis...

M. Michaud: Il faut dire, M. le député, qu'à l'époque la municipalité avait consulté deux aviseurs légaux qui n'avaient pas vu le problème.

M. Dufour: Ah! Il y a deux aviseurs légaux...

M. Michaud: Oui, un notaire et un avocat.

M. Dufour: ...qui ont regardé ça, puis ils n'ont pas vu de problème. Ce n'est pas rassurant!

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Dufour: Ce n'est pas rassurant! Je ne sais pas si le ministre comprend tout ça, mais il me dit - je leur posais la question car une transaction aussi importante, on ne voit pas ça à tous les jours - qu'ils ont consulté deux aviseurs, dont un notaire puis un avocat, puis ils n'ont pas vu de problème. Ce n'est pas rassurant pour les municipalités, parce que c'étaient des problèmes prévisibles vis-à-vis de l'achat de réserve foncière par rapport à la conversion d'un parc industriel. Ce n'est pas la municipalité qui est en faute, mais c'est elle qui paie pour, par exemple.

M. Ryan: Vous savez, on a hérité de bien des lois qui ont été adoptées sous votre gouvernement, et il a fallu les corriger. Et vous en corrigerez de celles qu'on a faites, nous autres aussi, un jour...

M. Dufour: Ah bien! D'ailleurs, vous en avez déposé une hier!

M. Ryan: ...que je souhaite le plus éloigné possible! Ha, ha, ha!

M. Dufour: Ha, ha, ha! Mais, ça, ce côté-là... Non, je comprends que les législateurs ne sont pas parfaits.

M. Ryan: Non. On va essayer de faire pour le mieux.

M. Dufour: D'ailleurs, on en a la preuve, j'aurai l'occasion de vous le rappeler.

M. Ryan: Oui, il n'y a pas de soin. Mais nous sommes ici pour essayer d'être utiles à ces gens de Saint-Jean-Port-Joli. M. le député, je pense que nous sommes d'accord là-dessus. Puis, si des choses n'ont pas été prévues avec toute la rigueur nécessaire, à ce moment-là, je pense qu'il faut qu'on adapte aujourd'hui l'appareil. Moi, s'ils me demandaient de leur donner un blanc-seing et que je n'aie pas d'autre levier de contrôle, j'y penserais deux fois. Mais, là, c'est parce qu'il y a un autre levier de contrôle qui est déjà dans la loi, c'est l'autorisation préalable que devront donner le ministre de l'Industrie, du Commerce et de la Technologie et le ministre des Affaires municipales pour la disposition de ce terrain-là, en tout ou en partie, à l'avenir. Là, on a une garantie, puis, en même temps, on enlève l'obstacle légal qui a été décrit tantôt.

M. Dufour: Non, mais vous comprendrez que, dans l'état actuel des choses, la municipalité, puis les contribuables de Saint-Jean-Port-Joli paient un prix qui, en fait, n'aurait pas eu lieu si les aviseurs légaux, dans le temps, avaient examiné les facettes de la loi. La loi n'a pas changé autant que ça; c'était la même loi en 1988 qu'aujourd'hui. Les aviseurs légaux auraient dû se rendre compte qu'ils auraient pu sauver cette démarche-là. En tout cas, à mon point de vue.

M. Ryan: Non, non, il faut prendre l'affaire dans le contexte où elle a eu lieu. Dans le temps, eux autres ont acquis la terre à des fins de réserve foncière. Ils se disaient: On enrichit le patrimoine de la municipalité. Puis ils ne pouvaient pas savoir, à ce moment-là, s'ils voudraient en disposer pour des fins industrielles ou commerciales.

M. Dufour: Ils m'ont dit oui...

M. Ryan: Qui est-ce qui a dit ça?

M. Dufour: ...qu'ils savaient, au moment de l'achat, que vous aviez l'intention...

M. Ryan: M. Michaud, si c'est lui qui a dit ça, il n'était peut-être pas là, à ce moment-là.

M. Dubé: De toute façon, les gens qui sont...

M. Dufour: J'ai posé la question, tout à l'heure. Lorsque la terre a été achetée, est-ce que vous aviez l'intention d'en faire un parc industriel?

M. Dubé: L'intention... Il y avait une possibilité de faire un parc industriel, à ce moment-là, mais, par contre, même si on avait voulu ouvrir un parc industriel en 1988, exactement au moment où on l'a achetée, ça aurait été

difficile à cause d'un manque d'approvisionnement en eau potable qu'on n'avait pas, et l'eau potable est venue par après. Considérant les spéculations qui voulaient se faire sur le terrain, si la municipalité n'avait pas été alerte et n'avait pas acquis ce terrain, on aurait peut-être pu l'acquérir par après par expropriation. Par contre, c'était pour avoir une paix sociale que la municipalité a décidé de l'acquérir de façon assez rapide.

(16 h 40)

M. Gauvin: Mme la Présidente...

La Présidente (Mme Bélanger): M. le député de Montmagny-L'Islet.

M. Gauvin: Si vous me le permettez, monsieur, j'aimerais, avec la complicité de M. Dubé, du pro-maire, refaire l'histoire. Je pense que ça aiderait pour la compréhension. M. Dubé vient juste de le mentionner, à un moment donné, en 1988, il y avait un projet possible, une entreprise qui était Uniboard, qui se cherchait un endroit pour mettre en place une industrie. La municipalité de Saint-Jean-Port-Joli a essayé d'être assez vigilante et d'explorer des terrains. En même temps, on avait un projet d'alimentation en eau assez important, je pense, un projet de 8 000 000 \$.

M. Dubé: 5 000 000 \$ pour la municipalité.

M. Gauvin: 5 000 000 \$ pour Saint-Jean-Port-Joli, 3 000 000 \$ pour la municipalité voisine, c'était conjoint. Elles s'étaient regroupées. Ce projet les assurait qu'ils alimenteraient un jour ce secteur-là, donc, qui était propice aussi à un développement industriel. Sans blâmer personne, ces gens-là du conseil municipal représentent des citoyens de Saint-Jean-Port-Joli depuis 1989, ceux qu'on voit ici, en avant, et les autres qui ne sont pas ici. C'est une nouvelle équipe qui est arrivée en 1989. Donc, ils ont pris la relève et ils ont tenté, comme il vous l'a mentionné, de donner à ce secteur-là une vocation industrielle. Ils ont échangé avec la population. Moi, j'ai vu aller les débats. C'est pour ça que je vous dis: «Avec la complicité de M. Dubé», je pense que c'est important de refaire toute cette histoire-là.

La Corporation de développement industriel, avec la collaboration du commissaire industriel, les a incités à donner à ce terrain-là une vocation industrielle pour devenir compétitifs au niveau de la grande région, pour accueillir des industries. Il y en a qui se sont déjà présentées - ils n'étaient pas en mesure de leur répondre - des industries qui auraient pu s'installer à Saint-Jean-Port-Joli, qui ont exploré, du moins. Et il y en a qui le font au moment où on se parle. Ils ne peuvent pas dire ici, en commission: Nous avons des gens qui nous ont signé des choses, mais on le sait très bien, et ces gens-là peuvent le démontrer, il y a des gens qui font le

tour des parcs industriels de notre région. Je trouve ça intéressant.

Et je pense que c'est ça, l'historique qui fait que ces gens-là se retrouvent ici aujourd'hui, à la demande des citoyens de Saint-Jean-Port-Joli, du conseil municipal, de la Corporation. Le débat sur le terrain, il s'est fait et, je vous le mentionnais tantôt, ma perception, c'est qu'il y a eu unanimité au conseil municipal. Je n'ai pas assisté à toutes les séances, mais c'est ce qui m'a semblé ressortir, c'est la volonté du conseil municipal et probablement la presque unanimité dans la population, à ce que je sache. C'est un processus qui est une volonté de la région à partir de l'historique qu'on vous fait. Il y a peut-être eu erreur lors de l'acquisition, peut-être, je ne le sais pas...

M. Dufour: Pas de la part du conseil.

M. Gauvin: Non, non. De l'acquisition. C'est qu'on a voulu acquérir le plus vite possible des terrains pour pouvoir répondre à d'éventuels projets. Et ça ne s'est pas fait dans le cadre qui aurait été souhaité aujourd'hui.

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

M. Ryan: Ce qu'on m'indique, c'est qu'à l'époque où la transaction première a eu lieu on n'a pas pu l'acquérir en vertu de la Loi sur les immeubles industriels parce que c'était un terrain qui était zoné agricole. Ils l'ont acquis dans ces conditions-là. Ils l'ont mis à la réserve. Et l'autre possibilité restait ouverte, mais soumise, évidemment, à la possibilité d'obtenir un dézonage. Une fois que le dézonage a été obtenu, après la transaction, là, maintenant, c'est plus facile de faire le passage sous l'autre législation. Mais ce n'est peut-être pas une erreur qui a été faite, par conséquent. On a fait une transaction dans les conditions du temps. Il fallait la faire peut-être dans des conditions... Je ne sais pas combien d'échéance il y avait, mais c'était une bonne occasion, ils ont décidé de la prendre. Puis le recours, c'était la réserve foncière en vertu du Code municipal. Je vais défendre l'honneur des deux professions qui ont été attaquées d'un seul coup sous la...

M. Dufour: Non, mais, effectivement, notre rôle, c'est de s'informer de quelle façon ça se fait. Moi, je vous le dis honnêtement, par rapport à des transactions et des attitudes et des décisions que les conseils municipaux prennent, règle générale, ils doivent administrer dans le meilleur esprit possible. Quand un conseil municipal prend toutes ses précautions, si en bout de course il manque son coup... Moi, je ne veux pas qu'on enterre toutes nos erreurs. Il paraît qu'il y a une sorte de profession, eux, quand ils font une erreur, ils l'enterrent, mais ce n'est pas

le cas pour tous les autres. Dans le cas des avocats et des notaires, à ce que je sache, c'est qu'il reste suffisamment de séquelles pour que ça coûte de l'argent à quelqu'un.

Moi, mon but, c'est de dire non pas que la municipalité de Saint-Jean-Port-Joli a fait une erreur - au contraire, je pense qu'elle a agi correctement - mais s'il y a des professionnels qui... Peut-être que ce n'était pas le cas, parce que, au moment où ça se présente, si je comprends bien, c'est qu'ils ont voulu acheter pour faire une réserve foncière. Ils n'avaient pas d'autre méthode de procéder. Bon. Ça, ça va. Mais si ça avait été dans l'intention du conseil... Et là je suis obligé de faire retirer une partie de la discussion du départ où j'essayais de faire dire au procureur que c'était dans le but de faire un parc industriel. Ce n'est pas trop sûr. Ce n'est pas évident. Ce n'était pas dézoné. C'est comme présumer que la loi va être adoptée avant qu'elle soit adoptée. On sait que ça peut causer des problèmes.

M. Ryan: Comme le cas de cet après-midi.

M. Dufour: C'est ça. Voilà! Ça fait qu'on ne peut pas le faire. Moi, en tout cas, je pense que la prudence veut qu'on n'agisse pas de cette façon-là. Donc, je comprends de quelle façon ça a été fait. À ce moment-là, c'est évident qu'on change une vocation ou on décide de donner une vocation à un terrain sur lequel, possiblement, on avait cette intention-là, mais qui n'était pas évidente autant que ça au départ. Ça va.

La Présidente (Mme Bélanger): Ça va? L'article 1 est adopté?

M. Dufour: Bon. Si l'article 1... L'amendement qui nous est proposé... Ah! C'est un autre. Ça va.

La Présidente (Mme Bélanger): Bon, eh bien, là, j'arrive. Est-ce que l'article 1 est adopté?

M. Dufour: Ça va.

La Présidente (Mme Bélanger): Alors, il y a une modification au projet de loi 214, l'article 1.1. Le projet de loi est modifié par l'insertion, après l'article 1, du suivant:

«1.1 Un montant de 162 000 \$, représentant le coût de l'acquisition visée à l'article 1 de la présente loi, doit être soustrait du montant déterminé en vertu de l'article 1 de la Loi sur les immeubles industriels municipaux.» M. le ministre.

M. Ryan: J'aimerais que les représentants de Saint-Jean-Port-Joli nous expliquent ce montant-là de 162 000 \$.

M. Dufour: Comment on arrive à ça?

La Présidente (Mme Bélanger): Alors, Me Michaud.

M. Michaud: Oui. Bien entendu, ce qu'on a fait, c'est qu'on a demandé à un évaluateur agréé d'évaluer quelle était la valeur du terrain qui avait été acquis par la municipalité et qui représentait la partie qui va servir à des fins industrielles, le parc industriel comme tel. Cet évaluateur a évalué la partie du parc industriel à 126 900 \$. Sauf qu'il faut tenir compte du prix réellement payé par la municipalité et également des coûts afférents à l'acquisition, c'est-à-dire qu'il y a eu des coûts en arpentage. Il y a eu divers spécialistes qui ont été consultés pour l'aménagement du parc au niveau de l'équipement: réseau d'égout, d'aqueduc, ainsi que les réseaux d'électricité. Donc, on a tenu compte de l'ensemble des coûts. Il n'y avait pas seulement l'acquisition du terrain, il y avait l'ensemble des coûts et on a fait une ponction. C'est-à-dire que, selon l'évaluateur, le parc industriel correspondait à 80 % de la valeur de l'ensemble du terrain. Donc, on a pris le montant que la municipalité avait dépensé réellement et on a dit: Bien, 80 % de ce montant-là, ça équivaut à 162 000 \$, tout simplement. C'est un calcul qui est fictif puisque, bien entendu, il n'y a pas eu deux acquisitions d'immeubles. Il n'y a pas eu l'acquisition de celui qui est situé maintenant en zone agricole et de celui qui est dézonné. Il y a eu une seule acquisition. On a été obligés de faire une fiction.

M. Ryan: Si vous voulez, pour la valeur du terrain, j'ai copie de l'évaluation qui vous a été donnée par Michel Morel & Associés.

M. Michaud: Oui.

M. Ryan: Il n'y a pas de problème avec ça. Et je voudrais que vous m'expliquiez l'effet concret de ceci: «Un montant de 162 000 \$, représentant le coût de l'acquisition visée - c'est 80 % du coût total de 200 000 \$ que vous avez dit - ...

M. Michaud: Oui.

M. Ryan: ...doit être soustrait du montant déterminé en vertu de l'article 1». Doit être soustrait de...

M. Michaud: M. le ministre, tout à l'heure, on a passé un document.

M. Ryan: Oui.

M. Michaud: Vous l'avez regardé. En dessous, on a le plan. Sur le dessus du document, vous avez le règlement qui a été adopté créant le fonds industriel de la municipalité.

M. Ryan: O.K.

M. Michaud: Et ce que le projet de loi dit, ce que l'article 1.1 vient dire, c'est que, des 250 000 \$ prévus dans le règlement, on va déduire le montant de 162 000 \$ qui représenterait la valeur de l'immeuble servant à des fins de parc industriel. C'est ce que ça vient dire. Parce que, dans la Loi sur les immeubles industriels, à l'article 1, on dit que la municipalité doit d'abord adopter un règlement qui prévoit un montant qu'elle peut dépenser. Et ce montant-là a été adopté dans le règlement que vous avez entre les mains et approuvé par les personnes habiles à voter de la municipalité.
(16 h 50)

M. Ryan: Ça fait que ce qui resterait, que vous pourriez dépenser, là, ça serait la différence...

M. Michaud: Exactement.

M. Ryan: ...88 000 \$...

M. Michaud: Exactement.

M. Ryan: ...pour des fins d'aménagement et tout ça. C'est correct. C'est ça que je voulais établir clairement.

La Présidente (Mme Bélanger): Alors, est-ce que l'amendement est adopté?

M. Dufour: Moi, je n'ai pas la copie de l'évaluation du terrain et je veux m'assurer que j'ai bien compris. Le terrain qui a été acheté initialement, il a coûté 160 000 \$ à la municipalité.

M. Michaud: Il a coûté 170 000 \$.

M. Dufour: Bon, 170 000 \$, avec les intérêts. Ça va. Et, quand vous le montez à 200 000 \$, c'est avec les frais...

M. Michaud: Il y a eu des études de faites par des ingénieurs...

M. Dufour: Des études de sol.

M. Michaud: C'est ça, des coûts d'infrastructure qui représentent, globalement, un montant d'environ 200 000 \$.

M. Dufour: Oui, 200 000 \$. Et vous prenez 80 %. C'est la superficie...

M. Michaud: C'est ça.

M. Dufour: ...qui est convertie en parc industriel. Vous établissez que ça vaut tout le même prix. Malgré que, tantôt...

M. Michaud: Non. C'est parce que l'évaluateur, lui, ce qu'il a dit, c'est que, pour le parc industriel, le terrain, il vaut 126 900 \$. Il y a un bout qui sert de piste d'atterrissage, il vaut 22 700 \$, et la partie agricole vaut 7400 \$. Donc, nous, ce qu'on a fait, c'est tout simplement un calcul. On s'est dit: 126 900 \$, ça représente 80 % du montant total, de la valeur entière de l'immeuble. Donc, en tenant compte des dépenses qui ont été réellement effectuées pour réaliser le projet, ça représente 162 000 \$.

M. Ryan: Ça veut dire que, vous autres, le maximum que vous pourriez dépenser à des fins d'autres acquisitions, pour fins industrielles, c'est la différence.

M. Michaud: Oui. Il faut dire que la loi...

M. Ryan: Par rapport à votre règlement qui fixe un plafond de 250 000 \$.

M. Michaud: C'est ça. La loi prévoit que la municipalité pourrait redemander à ses électeurs d'approuver un montant supplémentaire, si le besoin se faisait sentir.

M. Ryan: Il faudrait que vous alliez en référendum.

M. Michaud: Exactement.

M. Dufour: Si vous acceptez que ça coûte 162 000 \$, ça revient à ma question de tout à l'heure, ça veut dire que les 162 000 \$ que vous évaluez, les coûts réels, vous les remboursez à la municipalité.

M. Michaud: On peut le prendre comme ça. Mais c'est un fonds qui...

M. Dufour: Ce n'est pas fictif, c'est un fonds industriel. Si vous faites un fonds industriel, il n'est pas fictif, ce fonds.

M. Michaud: Non, mais ça ne veut pas dire que la municipalité a dans ses coffres le montant de 250 000 \$...

M. Dufour: Non, je comprends.

M. Michaud: ...qui est tout prêt. C'est tout simplement un règlement qui dit que la municipalité peut, à des fins industrielles, dépenser 250 000 \$. La loi prévoit un mécanisme d'approbation des électeurs.

M. Dufour: Mais, comme vous ne pouvez pas les dépenser si vous ne les avez pas, il faut que vous alliez les chercher quelque part.

M. Michaud: Oui, la municipalité peut faire un règlement d'emprunt.

M. Dufour: C'est ça, il faut qu'elle le fasse. C'est ça. O.K. Ça va.

M. Michaud: Mais, dans le présent cas, M. le député, si vous permettez, la municipalité a déjà effectué des dépenses pour acquérir le terrain et...

M. Dufour: Et il est payé, d'après ce que j'ai compris.

M. Michaud: C'est ça.

M. Dufour: Il n'y a pas de problème de ce côté.

La Présidente (Mme Bélanger): Alors, l'article 1.1 est-il adopté?

M. Dufour: L'amendement, oui.

M. Ryan: Une dernière question. Quels sont les rapports... Il y a le Fonds de développement industriel, que vous avez créé par ce règlement adopté en décembre 1991, il y a un an. Lui, quel va être son rôle dans le développement de ces terrains? Est-ce qu'il a un rôle à jouer? Les terrains vont toujours appartenir à la municipalité. Quels vont être les rapports entre le Fonds, les terrains et la municipalité? Pouvez-vous m'expliquer ça clairement?

M. Michaud: Le Fonds permet tout simplement à la municipalité de dépenser jusqu'à un montant maximum, parce que la municipalité peut doter son parc industriel d'autres équipements et...

M. Ryan: Ah, bon! C'est correct.

M. Michaud: ...à ce moment-là...

La Présidente (Mme Bélanger): Ça va. Alors, l'amendement à l'article 1 est adopté.

M. Dufour: Adopté.

La Présidente (Mme Bélanger): J'appelle l'article 2.

M. Dufour: Ça va, adopté.

La Présidente (Mme Bélanger): L'article 2 est adopté. Est-ce que l'annexe est adoptée?

M. Dufour: Il n'y a pas de problème. Adopté.

La Présidente (Mme Bélanger): Est-ce que le préambule du projet de loi est adopté? Le titre du projet de loi, Loi concernant la municipalité de Saint-Jean-Port-Joli? Est-ce que, M. le ministre, vous voulez faire une motion de renumé-

rotation?

M. Ryan: Oui, volontiers.

La Présidente (Mme Bélanger): Est-ce que le projet de loi, tel qu'amendé, est adopté?

Des voix: Adopté.

La Présidente (Mme Bélanger): Alors, la commission ajourne ses travaux sine die.

M. Ryan: Alors, merci!

(Fin de la séance à 16 h 55)