



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
304 — Loi concernant la ville de **Trois-Rivières** (1)

Le mardi 28 septembre 1993 — No 95

Président : M. Jean-Pierre Saintonge

QUÉBEC

Débats de l'Assemblée nationale

Table des matières

Remarques préliminaires	
M. Paul Philibert	CAE-5117
M. François Gendron	CAE-5117
M. Claude Ryan	CAE-5117
Auditions	
Exposé de la requérante	CAE-5118
Organisation des travaux	CAE-5134
Exposés des opposants	
M. Gilles Lefebvre	CAE-5136
M. André de Repentigny	CAE-5144
M. Bernard Delorme	CAE-5148
M. Gilles Dion	CAE-5158
MM. Marcel Lampron, Yvon Marin et André Marin	CAE-5160
Mouvement Arrêt-Taxes du Québec	CAE-5171

Autres intervenants

M. Jean Garon, président

M. Jean-Pierre Jolivet

- * M. Guy LeBlanc, ville de Trois-Rivières
- * M. Pierre Moreau, idem
- * M. Lome Giroux, idem
- * M. Louis Pinsonnault, Mouvement Arrêt-Taxes du Québec
- * **Témoins** interrogés par les membres de la commission

Abonnement: 325 \$ par année pour les débats des commissions parlementaires
115 \$ par année pour les débats de la Chambre - Index: 10 \$
Prix de vente à l'unité variable selon le nombre de pages
La transcription des débats des commissions parlementaires
est aussi disponible sur microfiches au coût annuel de 105 \$
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) G1R 5P3

tél. 418-643-2754
télécopieur: 418-528-0381

Courrier de deuxième classe - Enregistrement no 1762

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
ISSN 0823-0102

Le mardi 28 septembre 1993

Auditions et étude détaillée du projet de loi 304

(Dix heures douze minutes)

M. François Gendron

Le Président (M. Garon): Je déclare maintenant ouverte la commission de l'aménagement et des équipements. Je rappelle le mandat de la commission. La commission a pour mandat d'entendre les intéressés et de procéder à l'étude détaillée du projet de loi d'intérêt privé 304, Loi concernant la ville de Trois-Rivières.

Mme la secrétaire, est-ce qu'il y a lieu d'annoncer des remplacements?

La Secrétaire: Oui. Mme Juneau (Johnson) est remplacée par M. Jolivet (Laviolette).

Le Président (M. Garon): Il n'y en a pas d'autres? Est-ce qu'il y a des motions préliminaires? Il n'y a pas de motions préliminaires. J'invite le parrain du projet de loi, le député de Trois-Rivières, M. Paul Philibert, à nous présenter le projet de loi et, ensuite, j'inviterai les autres membres de la commission à faire des déclarations d'ouverture, s'il y a lieu. Ensuite, j'inviterai les requérants à présenter leur projet, de même que les intervenants par après. Je le dis tout de suite pour ne pas qu'il y ait de surprises. Donc, le parrain du projet de loi, les membres de la commission, les requérants et, ensuite, les intervenants.

Remarques préliminaires

M. Paul Philibert

M. Philibert: Merci, M. le Président. Alors, la ville de Trois-Rivières m'a demandé de parrainer un projet de loi, le projet de loi 304, qui a pour objet de doter la ville de Trois-Rivières de pouvoirs spéciaux en vue de favoriser un développement de son territoire dans le nord de la ville de Trois-Rivières et d'intégrer ce développement-là à son plan d'urbanisme.

Alors, je souhaite, bien sûr, la bienvenue à la ville de Trois-Rivières, qui va se faire entendre et qui va donner ses motivations; il y a également les citoyens qui ont demandé à être entendus par la commission auxquels je veux également souhaiter la bienvenue. Et je souhaite que ces auditions permettent et à la ville de Trois-Rivières et aux citoyens d'en arriver à une compréhension mutuelle qui permettra à la ville de continuer à se développer, tout en faisant en sorte que les citoyens se sentent, à l'intérieur de ça, respectés. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Garon): M. le député d'Abitibi-Ouest.

M. Gendron: Oui, bien, rapidement, M. le Président, je voudrais souhaiter la plus cordiale des bienvenues à M. le maire de Trois-Rivières, ainsi qu'à ses collaborateurs, le directeur général, ainsi que M. Giroux. Comme le présentateur vient de le dire, en ce qui nous concerne, il s'agit d'un projet de loi à caractère privé que nous voulons apprécier le plus largement possible. Alors, nous serons toute la journée dans une disposition d'écoute attentive pour voir les arguments des uns et des autres parce que, lorsque des intervenants souhaitent se faire entendre en commission, c'est qu'on présume qu'ils ont des choses significatives à nous dire et qui devraient nous permettre d'être éclairés davantage afin que les membres de cette commission puissent prendre les décisions qui s'imposent. Et je veux juste indiquer que c'est dans ces dispositions-là que nous allons travailler aujourd'hui et que nous allons collaborer avec l'ensemble des intervenants. C'est sûr que, nous aussi, on a des questions à poser, on a une certaine opinion, mais on va prendre le temps d'apprécier les arguments de part et d'autre et on va se faire une opinion définitive dans la perspective de voir s'il y a là des intérêts communs, même si c'est un projet de loi à caractère privé, qui permettra à la ville de Trois-Rivières de se réaliser davantage par rapport à ses objectifs, tout en tenant compte des objectifs, également, des citoyens, des payeurs de taxes, parce que c'est des éléments qu'il faut prendre en compte. Alors, on va les apprécier au moment de la présentation.

Le Président (M. Garon): M. le ministre.

M. Claude Ryan

M. Ryan: M. le Président, il me fait plaisir de souhaiter la bienvenue aux autorités municipales de Trois-Rivières, à M. le maire LeBlanc en particulier et aux personnes qui l'accompagnent. Je constate que nous avons avec nous également ce matin des citoyens assez nombreux, j'imagine, du secteur qui est plus immédiatement concerné par le projet dont nous serons appelés à discuter.

Suivant les règles, la tradition de notre Parlement, avant que des décisions importantes ne soient prises, nous veillons à entendre tous les points de vue: le point de vue des requérants, pour commencer, ça va de soi, surtout étant donné le mandat dont ils sont investis par leur population, et également le point de vue des citoyens ou des groupes qui voudront faire valoir des arguments particuliers auprès de la commission parlementaire.

Si nous avons consenti à ce que le projet de loi soit présenté en commission parlementaire, c'est parce que le gouvernement a un préjugé favorable au projet de loi. Autrement, on aurait dit aux gens: Retournez faire vos devoirs chez vous; ce n'est pas nécessaire de déranger tout le monde pour ça. Je voudrais que ça soit clair auprès des citoyens qui sont ici qu'il y a, par conséquent, un préjugé favorable dans l'esprit du gouvernement. Nous trouvons que cette idée qui est définie dans le projet de loi 304 peut être une idée dont les effets seront salutaires pour la ville de Trois-Rivières et sa région. Cependant, nous sommes conscients des aspects particuliers du projet de loi, du caractère fort exceptionnel de certaines dispositions.

Nous avons été saisis de représentations par plusieurs des personnes qui sont ici. J'en ai reconnu plusieurs tantôt, en échangeant avec elles, pour avoir correspondu avec elles au cours des 2 dernières années. Et nous nous donnerons la journée d'aujourd'hui pour entendre tous les points de vue. Ensuite, nous nous accorderons un délai de réflexion de 1 semaine; nous reviendrons la semaine prochaine. Chacun aura eu le temps de réfléchir aux arguments et aux considérations qui nous auront été soumis. Et nous devrions être en mesure de tirer une ligne quelque part la semaine prochaine. Il ne faut pas que les choses s'éternisent, non plus. À un moment donné, quand on a entendu le pour et le contre d'une cause, il faut que la décision se prenne quelque part. Je pense que la ville de Trois-Rivières a droit à ce qu'une décision soit prise dans ce dossier-ci. Et c'est ma ferme intention — à moins qu'encre une fois nous ne soyons débordés par des considérations qui dépasseraient ce que nous avons pu anticiper — de proposer à cette commission que nous nous acheminions, la semaine prochaine ou au moins à compter de la semaine prochaine, vers un dénouement de ce dossier qui sera celui que nous aurons jugé ensemble le meilleur pour la collectivité de Trois-Rivières.

Alors, M. le Président, voilà les considérations préliminaires que je voulais vous soumettre. Et je vais écouter avec beaucoup d'attention ce que le maire et ses collaborateurs voudront nous dire ce matin. Ensuite, suivant votre bonne volonté, votre bon vouloir, nous pourrions procéder, j'imagine, à l'audition des groupes et des personnes qui ont demandé à se faire entendre.

Le Président (M. Garon): Alors, est-ce qu'il y a d'autres membres de la commission qui veulent faire des déclarations d'ouverture?

M. Jolivet: M. le Président, simplement une question au ministre, parce que, là, il laisse sous-entendre qu'on serait ici la semaine prochaine, compte tenu des intervenants, pour qu'un dénouement soit fait au courant de la semaine prochaine. Est-ce que ça implique que le ministre a l'intention, s'il n'y a pas d'intervenants nécessaires la semaine prochaine, qu'on s'achemine vers l'article par article? Est-ce que ça va jusque-là?

M. Ryan: Oui.

Le Président (M. Garon): Là, la commission a été convoquée aujourd'hui et mardi prochain aux heures normales de travail de la commission, c'est-à-dire le matin, l'après-midi et le soir.
(10 h 20)

M. Jolivet: Non, ce qui implique... C'est parce que je veux être bien clair pour qu'on se prépare en conséquence, dans la mesure où, si c'était ça, ça veut dire que le ministre, dépendant de la décision qu'il aura prise, aurait l'intention, à l'ouverture de la session au mois d'octobre, de présenter, quelque part entre le mois d'octobre et le mois de décembre, fin décembre, l'adoption finale. O.K. C'est tout ce que j'avais à dire.

Le Président (M. Garon): Est-ce qu'il y a d'autres membres de la commission qui veulent faire des déclarations d'ouverture? Alors, j'invite maintenant les requérants, les représentants de la ville de Trois-Rivières; le maire, M. Guy LeBlanc, va nous présenter les gens qui l'accompagnent et, ensuite, nous présenter l'objet de sa requête.

Auditions

Exposé de la requérante

M. LeBlanc (Guy): Maintenant?

Le Président (M. Garon): Oui.

M. LeBlanc: Alors, M. le ministre, M. le Président, membres de la commission, citoyens et citoyennes de Trois-Rivières qui êtes ici aujourd'hui, je voudrais, tout d'abord, vous présenter M. Pierre Moreau, qui est à ma droite, qui est directeur général de la ville de Trois-Rivières, et Me **Lorne Giroux**, qui est avocat et ex-citoyen de Trois-Rivières, mais qui est toujours un citoyen de cœur de sa ville natale.

Alors, M. le Président, je voudrais faire, tout d'abord, un court préambule pour vous parler de Trois-Rivières qui est la deuxième ville qui a été fondée au Canada, après la ville de Québec. Alors, on était donc, en population, la deuxième ville la plus peuplée à cette époque-là. Maintenant, on est rendu la vingt et unième ville au Québec, au niveau population, c'est-à-dire qu'on a régressé au fil des années.

Trois-Rivières est située entre Montréal et Québec, à l'embouchure du Saint-Maurice, à la jonction du Saint-Maurice et du fleuve Saint-Laurent. Alors, Trois-Rivières, c'est une ville industrielle; on connaît, bien sûr, les pâtes et papiers, entre autres, mais il y a aussi beaucoup d'industries de métallurgie. C'est une ville culturelle; c'est la capitale régionale; donc, c'est aussi la capitale culturelle de la Mauricie. C'est une ville d'histoire, bien sûr, fondée après Québec. Alors, on a encore un quartier historique important, et il y a eu des

hauts faits historiques qui se sont déroulés à Trois-Rivières. C'est depuis peu une ville de congrès, c'est une ville de tourisme et c'est une ville de services, bien sûr, étant capitale régionale.

C'est aussi une ville-centre, avec ses qualités et ses défauts, ses plus et ses moins. Et, dans les moins d'une ville-centre, bien, c'est toujours une ville qui est plus âgée, donc qui a des infrastructures, également, qui sont plus âgées. Et les citoyens de Trois-Rivières supportent seuls de nombreux coûts des services régionaux. Évidemment, du fait qu'on supporte plus de dépenses, les citoyens de Trois-Rivières, on a une taxation qui peut être plus élevée face aux villes voisines, ce qui amène une dépopulation de la ville de Trois-Rivières, un exode vers les villes périphériques. Il y a moins de citoyens pour payer les services. Notre poids démographique vient en déclin et, en conséquence, il y a une baisse du poids politique, évidemment, qui va avec le poids démographique.

Alors, le tableau à la page 2 nous indique l'évolution de la population dans l'agglomération de Trois-Rivières. De 1961 à 1991, c'est les statistiques, Trois-Rivières, après 30 ans, se retrouve avec moins 4 000 citoyens, soit une diminution de 7,5 %. Mais, si on l'avait calculé juste sur 20 ans, on se retrouverait avec moins 6 443 citoyens, donc une diminution de 11,5 %. Alors, toutes ces statistiques sont à la page 2. Vous voyez, par contre, que la population de **Cap-de-la-Madeleine**, pendant la même période, a augmenté de 25 %; celle de **Trois-Rivières-Ouest**, notre voisine immédiate, de 390 %; celle de **Pointe-du-Lac**, qui est un petit peu plus loin, de 505 %; celle de **Saint-Louis-de-France**, de 270 %; **Sainte-Marthe-du-Cap**, 233 %. Alors, pour l'ensemble de l'agglomération, pendant 30 ans, c'est 36,5 % d'augmentation de population ou 32 000 personnes de plus.

Vous avez, après, une carte qui vous montre les axes de développement de la ville de Trois-Rivières. Alors, en jaune orange et en bleu — c'est près du Saint-Laurent — et en bleu, à droite, sur le haut, c'est la rivière Saint-Maurice. Alors, la partie en orange est déjà toute développée et la partie en rouge démontre les axes de développement, c'est-à-dire qu'on monte vers le nord de la ville, si vous voulez, et on s'en va également d'est en ouest. C'est-à-dire qu'on veut dérouler le tapis des services et non pas faire de l'étalement urbain.

Alors, la stratégie de développement de la ville de Trois-Rivières; ça, c'est à la page 4. Il y a 3 facteurs majeurs qui ont été la cause de la dépopulation à Trois-Rivières. Premièrement, le contexte relié au caractère de ville-centre qu'on vous a indiqué tout à l'heure; deuxièmement, l'emphasis qui a été mise sur le développement du centre-ville dans la dernière décennie au détriment, bien sûr, du développement des nouveaux quartiers domiciliaires. C'est un choix que la ville de Trois-Rivières avait fait à ce moment-là, avec le programme Revi-Centre. On peut dire que c'est une mission accomplie. C'est un modèle et on le cite souvent comme exemple de

revitalisation réussie dans la province de Québec. Il y a plus de 100 000 000 \$ qui se sont investis au centre-ville de Trois-Rivières, et je pense qu'on peut tous en être fiers aujourd'hui.

Il y avait également une absence de plan stratégique global de développement. Alors, quand le nouveau conseil a été élu, il y a quelques années, il y a 3 ans, il s'est donné une stratégie en 2 axes: un, consolider et développer les premiers quartiers pour en faire des milieux de vie qui soient encore plus intéressants pour la population qui y habite actuellement et également pour qu'ils deviennent un choix attrayant pour la population qui désire s'installer à Trois-Rivières et, deuxièmement, permettre l'émergence de nouveaux développements domiciliaires et rendre disponible une quantité d'habitations de qualités et de gammes diverses à la population; concentrer la construction de ces nouvelles habitations dans le prolongement des zones déjà urbanisées, toujours pour éviter l'étalement, et, surtout, situées à proximité des voies de communication stratégiques; planifier ensuite des projets d'ensemble afin de **densifier** davantage et d'éviter l'étalement urbain; et, bien sûr, pour avoir une bonne gestion, s'assurer de la rentabilité fiscale des nouveaux projets et non pas faire des projets pour faire des projets.

Alors, c'est vraiment une stratégie à 2 axes. Il faut s'occuper de nos vieux quartiers, il faut s'occuper des nouveaux quartiers pour qu'une personne qui arrive à Trois-Rivières ait le choix et puisse dire: Moi, j'aime **m'installer** au centre-ville, c'est un quartier intéressant. On s'occupe de nos vieux quartiers, et ça demeure un choix. Ou encore si elle dit: Moi, je veux avoir ma cour, je veux avoir de la verdure, je veux être plus loin de l'activité fébrile du centre-ville, bien, qu'il puisse y avoir des quartiers domiciliaires bien développés, bien intégrés, bien planifiés.

Dans cet ordre-là, et surtout au niveau des projets de développement domiciliaire, il nous est arrivé, dans les années 1989, 1990, que les frères Glassman, qui sont **d'ex-Trifluviens** et qui sont des promoteurs immobiliers — un est spécialisé dans le domaine domiciliaire et l'autre est spécialisé dans le domaine commercial, centre d'achats, etc. — nous ont proposé un projet qui a été discuté...

Le Président (M. Garon): M. le maire...

M. LeBlanc: Oui.

Le Président (M. Garon): Comme le ministre a un appel important, il m'a demandé de suspendre les travaux de la commission, si vous voulez, pendant 5 minutes.

M. LeBlanc: Pas de problème. Ça va.

Le Président (M. Garon): Alors, la commission va suspendre ses travaux pendant 5 minutes. Nous allons reprendre dans 5 minutes.

M. LeBlanc: On comprend ça très bien.

(Suspension de la séance à 10 h 28)

(Reprise à 10 h 36)

Le Président (M. Garon): La commission reprend ses travaux. M. le maire, je m'excuse du contre-temps. Je vous redonne la parole.

M. LeBlanc: Merci, M. le Président. On était rendus effectivement, je dirais, au coeur du débat, qui est Le Domaine de Touraine. Alors, je mentionnais, à la page 6, qu'il y a un projet d'ensemble qui a été présenté à la ville au cours de l'année 1989 ou 1990 par les frères Glassman qui sont des promoteurs immobiliers. Les frères Glassman sont originaires, tous les 2, de Trois-Rivières: un est spécialisé dans le développement de centres commerciaux au Canada et aux États-Unis et l'autre est un promoteur immobilier qui a construit des ensembles de résidences et des projets intégrés complets de résidences; entre autres dans notre ville voisine, à Trois-Rivières-Ouest, ils ont construit, par contracteurs interposés, plus de 1200 ou 1500 maisons.

Alors, le Service d'urbanisme de la ville de Trois-Rivières a procédé à l'étude du projet initial. Par la suite, au fil des mois et des années, le Service d'urbanisme et les consultants des frères Glassman ont contribué à faire évoluer le projet initial, et ça, dans le sens des préoccupations majeures de la ville en termes de développement, de planification et de rentabilité fiscale. Actuellement, la ville est à compléter son plan particulier d'urbanisme à cet égard, de façon à encadrer ce projet de développement conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et conformément également aux objectifs de développement poursuivis par la ville de Trois-Rivières.

J'ai apporté ce matin le plan. Vous avez à la page suivante une photocopie du plan, et je me permettrais peut-être rapidement d'esquisser les principales caractéristiques du projet. Le projet, qui s'appelle Le Domaine de Touraine, qu'on voit ici, a été aussi, à un moment donné, appelé carrefour 40-55, mais il est peut-être plus connu populairement sous le nom de Le Domaine de Touraine. Alors, c'est la ville de Trois-Rivières et la société SOPRA, dont les services étaient payés par les frères Glassman, qui ont présenté ce projet. Ce projet, qui date de novembre 1991, a continué à évoluer, mais, dans l'ensemble, ça représente, je dirais, à 90 % ou 95 %, la planification que la ville entrevoit pour ce projet.

Tout d'abord, vous avez l'autoroute 40, qui est ici, et vous avez l'autoroute 55. Alors, on est vraiment à la jonction des routes majeures de la province de Québec qui sont, en fait, les 2 grandes autoroutes est-ouest et nord-sud. Alors, ces routes existent. Donc, on est au confluent des grandes collectrices québécoises. Ce projet comporte — et je vais y aller pas nécessairement par

ordre d'importance — un centre commercial régional, ou suprarégional, qui serait construit en 2 phases. Il y aurait un **parc** municipal à l'entrée du développement. C'est un projet complètement intégré avec grands boulevards collecteurs, mais bien aménagé, avec une piste cyclable qui suit tout le long du boulevard, ici. Vous avez également une piste cyclable à cet endroit-là, qui va rejoindre les emprises d'Hydro-Québec et de Trans Québec et Maritime. Vous avez également un terrain de golf qui serait aménagé sur ce terrain-là.
(10 h 40)

Vous avez, après, toutes sortes de types de constructions. Autour du centre commercial, vous avez le secteur multifamilial, ici, qui serait surtout des bâtisses en hauteur, des logements, des condos, des maisons en rangée, pour faire la transition entre le centre d'achats et les propriétés avec des terrains un petit peu plus grands dans le secteur golf, évidemment, qui entoureraient le golf un petit peu, en fait, sur toute sa superficie. **Également** au golf, vous auriez une aire de tennis. Vous avez également un endroit prévu pour une école, le parc-école municipal, en fait, qui serait aménagé tant par la commission scolaire que par la ville pour profiter des infrastructures.

Le long de l'autoroute 40, vous auriez... On indique «bureaux»; en fait, ça pourrait être des commerces de gros et de détail. C'est, pour nous, une vitrine importante, parce qu'il y a une trentaine d'années Trois-Rivières a été un peu, pas mal défigurée par l'autoroute qui est passée en plein centre-ville et qui a désarticulé et coupé certains de nos premiers quartiers, de nos vieux quartiers. À l'époque, on pensait que c'était une bonne idée. Si on avait suivi un plan de planification peut-être à plus long terme et qu'on avait fait l'autoroute où elle aurait dû être, je pense que le centre-ville et le haut de la ville se seraient rejoints et que ça aurait été mieux pour la ville. Sauf qu'il faut vivre avec ce qui est là et on a ce dépaysement.

Quand vous passez à travers la ville de Trois-Rivières, vous n'avez pas nécessairement une vitrine qui va vous permettre de dire: Bon, bien, moi, j'ai le goût d'arrêter, de sortir et de m'installer ici. Premièrement, on circule quand même assez rapidement et on n'a pas vraiment d'éléments accrocheurs. Si on connaît la ville, oui, on les voit, mais, si on ne connaît pas la ville, ce n'est pas évident. Alors, pour nous, ce serait une vitrine importante et majeure pour en faire un facteur d'attrait et de rétention des visiteurs, touristes ou gens qui peuvent faire affaire dans nos commerces.

Alors, l'ensemble du projet peut permettre aux gens de toutes les catégories de revenus d'habiter là. Parce que, comme je le mentionnais, autour du centre commercial, vous allez avoir du multifamilial, c'est-à-dire des résidences en hauteur, et, le secteur «country club», ça va être un endroit où les gens qui acquièrent une première maison pourront s'installer. Donc, c'est, en fait, la planification, finalement, presque d'une petite ville.

Alors, les phases de développement, ce serait,

premièrement, le «country club», le boulevard, et le golf commenceraient en même temps, c'est-à-dire que, pour en faire un attrait pour l'ensemble du développement, il faut que le golf soit construit au départ, parce qu'on pense à 2 années de construction avant qu'on puisse pratiquer le sport du golf sur ce terrain-là.

Alors, je ne sais pas, M. le Président, s'il y a des questions, peut-être spécifiques, pendant que je suis au plan. Je suis prêt à y répondre ou on pourra y revenir à la fin de la présentation, s'il y avait lieu.

Le Président (M. Garon): Normalement, vous faites la présentation au complet, puis, après ça...

M. LeBlanc: O.K. Ça va. Merci. Alors, vous conservez à la page 7, de toute façon, une copie, en plus petit, du plan. Alors, les grandes lignes du projet. Le Domaine de Touraine, c'est un vaste espace qui s'étend sur environ 3,25 km de large par 1,9 km de profondeur, que la ville souhaite voir aménager à la jonction des autoroutes 40 et 55. Cette «collectivité nouvelle» est un projet d'ensemble unique pour notre région. Les grandes lignes: premièrement, une situation idéale à un carrefour autoroutier stratégique; deuxièmement, l'occasion d'une mise en valeur maximale, puisqu'il s'agit d'un espace qui n'est pas encore développé; troisièmement, la nécessité d'un seul interlocuteur, seule avenue pour réaliser un plan d'ensemble unique, intégré, harmonieux, prestigieux et exemplaire au plan de l'aménagement.

À la page 9, les avantages du projet. Alors, les avantages de la réalisation du projet d'ensemble sont les suivants. Mise en valeur immédiate des terrains qui, autrement, pourraient prendre des dizaines d'années avant de se développer. Deuxièmement, création d'une intense activité économique pendant et après le chantier de construction. On parle ici d'investissements de plus de 600 000 000 \$ sur une vingtaine d'années, ce qui profiterait largement à l'agglomération et «constituerait», en plus des emplois au niveau de la construction, les impacts suivants: premièrement, augmentation de l'activité économique pour notre ville et notre région; deuxièmement, une vitrine attrayante pouvant susciter l'intérêt et le goût pour notre ville, ses commerces et ses quartiers domiciliaires; troisièmement, un facteur d'implantation de nouvelles entreprises qui recherchent de plus en plus un milieu de vie de qualité pour le bien-être de leurs employés.

Et je donnerais l'exemple de la ville de Repentigny où, quand on arrive à l'entrée de Montréal, quasiment à chaque mois vous voyez des nouvelles rues qui s'ouvrent, des maisons qui se bâtissent. Ça donne vraiment cette impression de dynamisme dans cette ville-là qui se développe rapidement. Là, on serait directement sur les grands axes autoroutiers, et les gens pourraient justement juger, de visu, du dynamisme de la ville de Trois-Rivières et ne seraient pas obligés de rentrer dans la ville pour réaliser ce dynamisme-là.

Densification de l'habitation par la concentration de 10 000 citoyens dans un espace de 3,25 km sur

1,9 km permettant de réaliser des revenus nets additionnels dont une partie pourrait financer l'extension de services municipaux dans les zones voisines qui sont en attente de ces services. Utilisation des axes routiers, puisque les autoroutes 40 et 55 se sont rejointes en 1976 à cet endroit. On trouve aussi, à proximité, les boulevards collecteurs, les boulevards Raymond et Saint-Jean. Création d'une vitrine sur les autoroutes; là où, présentement, on retrouve un sol qui ne profite ni à l'agriculture, ni à l'exploitation forestière, on projetterait l'image d'un développement urbain intégré et harmonieux. Rayonnement «toutes directions», puisque les autoroutes permettraient l'accès en étoile vers Shawinigan, vers Trois-Rivières, vers Cap-de-la-Madeleine et vers le parc industriel de Bécancour.

Des nouveaux revenus pour une ville-centre qui donne des services à une population de plus en plus importante, à même les deniers de ses seuls contribuables. Une rentabilisation accrue des services existants, puisque la «collectivité nouvelle», plutôt que de créer ses propres services, profiterait de ceux déjà offerts par Trois-Rivières.

Facteur d'attraction pour la région, puisque Le Domaine de Touraine offrirait de nouveaux services, de nouveaux commerces et de nouveaux équipements, tous dotés d'un pouvoir d'attraction suprarégional. Création d'un aménagement exemplaire. Dans l'avenir, les villes devront se développer à partir de plans d'ensemble afin d'économiser leurs ressources et de maximiser leurs revenus.

Les défis pour la ville de Trois-Rivières. Prolongement des infrastructures d'aqueduc et d'égout à l'entrée du projet. Pour traverser les services d'égout et d'aqueduc à travers l'autoroute 55 à partir de l'endroit où ils sont pour se rendre jusqu'au développement, on parle d'environ 3 000 000 \$ d'investissement. Concurrency des villes voisines. Les études démographiques qu'on vous a démontrées, qu'on vous a données au début, prouvent que la croissance de Trois-Rivières se fait dans sa périphérie, depuis au moins 25 ans. Cette tendance se poursuit et des projets importants situés dans les villes voisines pourraient venir à tout moment compromettre le projet et accentuer davantage la diminution de la population de Trois-Rivières.

Les obstacles à la réalisation du projet. On peut dire que la bonne volonté des 2 parties ne fait pas défaut. Autant la ville que les propriétaires actuels des terrains sont intéressés dans la réalisation du projet. À au moins 2 reprises, peut-être à quelques exceptions près, l'ensemble des propriétaires a dit oui au projet. Là-dessus, je pense qu'on s'entend. C'est peut-être sur le prix qu'on ne s'entend pas, mais je pense que l'ensemble des gens, des propriétaires actuels a dit oui. Je dirais que les obstacles se situent au niveau des perceptions peut-être erronées de certaines personnes à l'égard du projet.

Ici, j'aimerais qu'on parle, à la page 14, peut-être de certaines perceptions qu'on considère erronées. Bien sûr, même si on est au municipal, on est en politique

aussi, et j'aimerais, M. le Président, à ce moment-ci, confirmer certains faits et rassurer peut-être les membres de la commission. Du fait que je suis en politique comme maire, il y a certains individus qui laissent supposer des choses. Premièrement, je suis **notaire** de profession — mon père est notaire aussi, il pratique encore à 84 ans; on est notaire de père en fils — et j'ai déjà reçu des contrats de vente pour Le Domaine de Touraine alors que j'étais conseiller municipal. Mais, dès mon entrée en campagne à la mairie, je les ai avisés par écrit qu'à partir de ce moment-là je ne pourrais plus faire de contrats pour eux. Juste un fait, et des statistiques peut-être: mon père, le notaire Léo LeBlanc, son associé, le notaire Sawyer, et moi-même avons officié à 90 000 transactions, 90 000 minutes dans notre greffe. Alors, c'est bien sûr qu'on peut rencontrer un paquet de monde dans un coin comme Trois-Rivières. Alors, je tenais à le préciser, M. le Président, et à assurer à tous les membres de la commission que je n'ai rien à cacher, que je n'ai rien à me reprocher, ni comme notaire, ni comme maire, ni comme conseiller municipal.

(10 h 50)

Voyons maintenant les diverses perceptions ou oppositions qu'on peut rencontrer au projet. Premièrement, on nous dit: «Bien, la ville agit en faveur d'un promoteur.» Alors, le projet de loi 304, **tel** que présenté, oblige la ville à procéder par enchère, soumissions publiques ou appel de propositions pour vendre l'ensemble des immeubles, l'ensemble de tout le projet de Touraine. Deuxièmement, la ville va acquérir de gré à gré ou par expropriation l'ensemble des immeubles afin de permettre à tous les intéressés de répondre à l'appel de propositions ou à la soumission publique. Troisièmement, l'ensemble des terrains, y compris ceux des frères Glassman, sera acquis de gré à gré ou par expropriation.

Deuxième perception erronée: «La ville est prête à payer les terrains plus cher que leur valeur réelle.» Alors, la ville veut en arriver à une juste valeur, et on veut payer uniquement la juste valeur pour que les lots concernés soient acquis, soit par entente de gré à gré ou par expropriation. Lorsque la ville avait procédé à la revitalisation de son centre-ville dans le cadre du projet Revi-Centre, elle avait le pouvoir d'exproprier et, malgré cela, tous les dossiers sans exception se sont conclus de gré à gré sans qu'il soit nécessaire de recourir à l'expropriation.

Une autre rumeur qu'on entend, c'est: «Un tel projet va favoriser l'étalement urbain.» On parle ici d'un développement intégré d'envergure, capable de regrouper 10 000 résidents et des activités commerciales importantes. Développer ce secteur en dehors d'un plan d'ensemble serait de l'étalement urbain, alors que, dans le cas présent, il s'agit d'une densification importante du tissu urbain.

Les gens, les propriétaires vont dire: «Bien, la ville devrait nous laisser développer nous-mêmes nos terrains.» Un développement rationnel ne peut se faire sans **remembrement**. Il n'est pas question pour la ville d'ouvrir une rue et de construire des maisons de chaque

côté, et de laisser porter par la suite. On veut créer un projet attrayant ayant un impact majeur. La ville veut s'assurer d'un développement cohérent, diversifié et rentable. S'il n'y a pas de remembrement, il n'y aura pas de projet.

Et, ici, je voudrais donner juste 3 exemples qu'on vit à Trois-Rivières où, depuis longtemps, des projets sont bloqués. Alors, je vous donnerai l'exemple des lots 203 et 204 qui datent des années soixante-dix, où 30 propriétaires possèdent des terrains qui permettraient de construire 80 maisons unifamiliales, mais on ne s'entend pas, les propriétaires ne s'entendent pas entre eux, et on ne peut pas procéder au remembrement des propriétés. Sur la rue Léger, depuis 1962 que ça dure, il y a une quarantaine d'acres, une trentaine de propriétaires; on pourrait construire 40 unifamiliales, puis plus de 25 triplex. Encore là, on n'est pas capables; les propriétaires ne sont pas capables de s'entendre entre eux pour faire le projet. Le secteur du Fief qui date de 1986; il y a plusieurs centaines de résidences qui pourraient être construites, mais il y en a qui veulent développer très rapidement, d'autres ne veulent pas développer du tout, puis d'autres veulent développer à leur propre rythme. Alors, encore une fois, on n'est pas capables de faire des développements d'ensemble.

Un autre argument qu'on nous sert: «Il n'y a pas de clients pour de nouvelles maisons.» La population de l'agglomération a augmenté avec le temps au détriment de la ville de Trois-Rivières et au profit des villes périphériques. On vous a démontré, au début de la présentation, qu'il y avait plus de 32 000 nouveaux citoyens dans la région en 30 ans. Mais, nous, on est en déficit, on est en moins, alors que la région, elle, a augmenté de 32 000 nouveaux citoyens. Les villes voisines ont fait la preuve du contraire lorsqu'on regarde l'évolution de leur population.

«L'économie difficile dans le moment ne permet pas des grands projets comme ça.» Il faut se rappeler que l'avenir se planifie dans les périodes creuses afin d'être prêt pour les jours meilleurs. De plus, les dernières statistiques sur le taux de chômage démontrent que Trois-Rivières a récupéré les emplois perdus avec la fermeture de PFCP et que le taux de chômage est revenu à peu près à la moyenne provinciale. De plus, il faut se rappeler qu'Hydro-Québec s'apprête à investir plus de 2 000 000 000 \$ dans la région au cours des prochaines années.

Un autre argument qu'on entend, c'est: «En réalisant un tel projet, on ne fera que déplacer la population du centre-ville vers le nord.» Alors, en réalisant un projet comme ça, on veut donner un choix encore plus grand à la population afin de la garder à Trois-Rivières. Si vous êtes dans le centre-ville, puis qu'à un moment donné vos goûts évoluent, ou vos besoins, et que vous dites: Moi, je veux m'installer, je veux avoir ma cour, puis je veux avoir mon **parc** de verdure, puis ma piste cyclable à côté de chez moi, à ce moment-là, le choix qu'on fait, malheureusement trop souvent, c'est à l'extérieur de Trois-Rivières. De plus, on veut offrir des

alternatives aux nouveaux arrivants qui s'installent majoritairement dans les villes périphériques. Le centre-ville, c'est un choix; le quartier domiciliaire, c'est un autre choix. Tu ne pars pas du centre-ville pour t'installer nécessairement là. C'est un choix de vie que tu fais au départ.

«Si on construit un centre d'achats, on va vider les commerces du centre-ville.» C'est un autre argument qu'on entend. La vocation du centre commercial intégré au projet est suprarégionale. Ça veut dire qu'il va assurer une complémentarité et pas juste dédoubler les services existants, mais qu'on va compléter les bâtisses commerciales et les services commerciaux qu'on offre dans le moment. Deuxièmement, il va permettre de retenir chez nous les citoyens qui magasinent en dehors de la ville, c'est-à-dire dans les grands centres surtout qui les attirent, Montréal et Québec, et il va attirer une nouvelle clientèle extérieure qui ne faisait pas affaire à Trois-Rivières. Alors, 2 aspects; c'est les millions d'achats qui se font en dehors de notre région parce que les grands centres attirent toujours, Montréal et Québec; donc, on va retenir déjà des gens qui sont chez nous et, en plus, on va attirer des nouveaux clients qui ne pensaient pas à Trois-Rivières comme endroit pour acheter, c'est-à-dire qu'on va élargir notre cercle d'influence et d'attrait pour nos commerces pas seulement du centre suprarégional, mais, une fois rendus là, de notre centre-ville, parce qu'on en a fait une vocation.

Et, on le mentionne à la page 17, on est en train de développer, depuis plusieurs années, une vocation spécifique de centre d'affaires, de boutiques et de commerces spécialisés reliés, entre autres, aux activités touristiques, de centre de services et de rassemblement culturel et social, c'est-à-dire qu'à Trois-Rivières le centre-ville est en train de devenir vraiment le centre de rassemblement de l'ensemble de la région tant pour les activités sociales que culturelles. Donc, ça assure aussi une certaine visibilité et un certain achalandage aux commerces du centre-ville. De plus, au centre-ville, il y a plus de 6000 personnes qui travaillent quotidiennement dans les bureaux, services professionnels, services publics, etc., qui, chaque matin, se rendent au centre-ville de Trois-Rivières. Alors, déjà, vous avez une clientèle de base, qui est là, qui gagne des sous, qui gagne des revenus et qui peut être cliente au centre-ville, sans oublier la clientèle des quartiers en périphérie du centre-ville — on les appelle les premiers quartiers — qui entourent le centre-ville.

Un autre argument qu'on nous sert, c'est: «Si on réalise un tel projet, il n'y aura plus d'argent pour les premiers quartiers.» Premièrement, c'est important de mentionner et de se rappeler que les investissements de la ville dans le projet sont limités et ils devront être limités parce que la ville de Trois-Rivières a des moyens limités. Ces investissements se feront au fur et à mesure que le projet produira des revenus. C'est justement avec une partie des revenus du développement qu'on peut injecter davantage dans les premiers quartiers.

Un autre argument qu'on entend: «La ville va

s'endetter pour réaliser le projet et augmentera les taxes.» Je pense que la ville, depuis 3 ans, a fait la démonstration, au cours des dernières années, de ses préoccupations financières; premièrement, en rationalisant les opérations à tous les niveaux — ce n'est pas terminé, ça se continue — deuxièmement, en baissant sa masse salariale relative; troisièmement, en arrêtant la croissance du service de la dette; et j'ajouterais en s'imposant une discipline importante au niveau budgétaire pour respecter ce qui a été décidé en début d'année, pour s'assurer que nos budgets vont refléter à la fin de l'année ce qu'on a budgété et prévu en début d'année. Le projet sera traité comme tous les autres projets à partir des mêmes politiques qui s'appliquent actuellement. La ville conservera ses investissements au minimum, surtout en début de projet, et la ville exigera les garanties financières pour assurer la réalisation du projet.

En conclusion, à la page 19, le choix qui s'impose pour Trois-Rivières. La ville désire aller de l'avant de façon éclairée, car c'est son avenir qu'elle assure et qu'elle prépare. Aussi la ville prend-elle 4 engagements: premièrement, réaliser un développement d'ensemble structuré planifié et non pas des actions éparses et improvisées. Le second: agir dans un esprit d'équité envers tous les intervenants, soit les propriétaires actuels, les promoteurs éventuels et, en bout de ligne, tous les contribuables de Trois-Rivières. Le troisième engagement: investir dans ce projet de façon prudente et graduelle; nous voulons, en effet, maintenir au minimum nos immobilisations de départ, nous voulons exiger des garanties financières avant tout investissement important; avant de faire l'acquisition de l'ensemble des lots, nous voulons nous assurer qu'il y aura au moins une proposition lors du processus d'aliénation prévu à l'article 3 pour ne pas se retrouver avec pour 6 000 000 \$ de terrains sur les bras et pas d'enchérisseur qui va rencontrer les exigences de la ville tant au niveau, je dirais, aménagement qu'au niveau des garanties financières. Enfin, quatrièmement, faire appel à l'ensemble des promoteurs intéressés, par voie de soumissions publiques ou par appel de propositions. Ici, nous voulons être certains que les paramètres et les chances de réalisation soient les mêmes pour tous.

(11 heures)

Voilà la position de la ville, de son conseil et de son maire qui recherchent un promoteur unique pour réaliser un projet unique qui constitue, pour notre ville, une occasion unique. Non, la ville ne peut abandonner un tel projet et tourner le dos à 600 000 000 \$ d'investissements sur 20 ans, 3700 unités de logement, 10 000 nouveaux citoyens, des revenus nets supplémentaires, une vitrine sur l'autoroute, le développement d'une image forte, la dynamisation de l'économie et ses effets d'entraînement, une densification du territoire et un pas vers l'équité fiscale pour ses citoyens.

Alors, M. le Président, membres de la commission, je vous remercie de votre attention et nous sommes disponibles pour une période de questions ou de précisions.

Le Président (M. Garon): M. le ministre.

M. Ryan: M. le Président, je remercie M. LeBlanc de la présentation très claire qu'il a faite du projet soumis par la ville de Trois-Rivières. Je pense que nous avons reçu les explications qui permettent de mieux comprendre à la fois l'envergure et le caractère intégré du projet de développement qu'on veut réaliser dans le secteur visé par le projet de loi. Je voudrais peut-être en venir à quelques questions qui se rapportent aux propos tenus par M. LeBlanc. Tout d'abord, vous avez parlé de vos rapports professionnels avec les frères Glasser...

Une voix: Glassman.

M. Ryan: Glassman. J'ai fait erreur. C'était pour vous montrer que je ne les connaissais pas. Vous êtes tombé dans le piège.

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Ryan: Alors, vous avez parlé de vos rapports professionnels passés. Il y a peut-être 2 questions que je voudrais vous soumettre là-dessus. Tout d'abord, est-ce que vous pourriez nous produire une copie de la lettre que vous avez remise à M. Glassman quand vous êtes entré dans la fonction que vous occupez maintenant, pour établir ça clairement? Et, deuxièmement, vous, vous êtes toujours associé à l'étude notariale où vous étiez inscrit, hein? Est-ce que cette étude-là a continué de faire des transactions avec les frères Glassman?

M. LeBlanc: Pour votre question 1, la lettre, on vous obtiendra une copie de la lettre dans les prochains jours. Mais, cette lettre-là, je l'avais envoyée, pas quand je suis entré en fonction, dès que j'ai décidé de me présenter à la mairie. Donc, c'est avant l'élection.

Deuxièmement, quand je dis qu'on a fait des transactions, j'inclus les membres de mon bureau aussi. Et, quand je dis qu'on n'en faisait plus, c'est les membres de mon bureau aussi. Parce que, que ce soit moi ou que je le fasse faire par un autre, pour moi, c'est la même chose, et je pense qu'il faut que ce soit quand même transparent de ce côté-là. Alors, à ma connaissance, il n'y a pas eu d'autres transactions qui ont été faites pour les frères Glassman depuis ce temps-là. Et je tiendrais peut-être, M. le ministre, à préciser que les frères Glassman étaient des clients et non pas mes clients, et pas les clients du bureau dans le sens qu'on agissait comme conseillers, comme négociateurs ou des choses de même. On a minuté ou notarié des actes de vente. Point final.

M. Ryan: Les frères Glassman, est-ce qu'ils ont eu d'autres développements importants dans la ville de Trois-Rivières?

M. LeBlanc: Dans la ville de Trois-Rivières, pas

à ma connaissance. Maintenant, ils en ont dans la ville voisine, comme j'ai eu l'occasion de le mentionner. Celui qui s'occupe des développements domiciliaires a construit **peut-être** 1900 maisons — mettons qu'à 1200 ou 1500 on ne se trompera pas — de l'autre côté. Ils ont des projets un peu partout dans la province de Québec et à l'extérieur du pays également. Et je pourrais vous faire parvenir une indication des différents projets. Dans le cahier qu'on avait présenté, on a une présentation des principaux projets. Je pense que je peux peut-être répondre immédiatement à votre question. Je ne l'ai pas ici, malheureusement, mais on va vous le produire, M. le ministre. Ça ne vous avait pas été produit, mais on va vous le produire. Je sais qu'il y a eu des projets de condominiums, des projets de centre d'achats. Alors, on pourra vous produire ça.

M. Ryan: Juste une autre question, en guise d'entrée en matière. Les terrains que vous visez sont situés au nord de l'autoroute 40, à l'intersection de la 55. J'avais demandé qu'on me fournisse des renseignements sur les transactions immobilières qui ont eu lieu dans ce secteur au cours des 5 dernières années. On m'a fourni une liste, hier.

M. LeBlanc: Les 10 dernières années.

M. Ryan: Oui, les 10 dernières années. On m'a fourni une liste, et je constate ceci en examinant la liste, c'est qu'à peu près toutes les transactions ont eu lieu le long même de l'autoroute 55, c'est-à-dire le long du boulevard Saint-Jean.

M. LeBlanc: L'autoroute 55 et l'autoroute 40.

M. Ryan: C'est ça. Ça a eu lieu surtout le long du boulevard Saint-Jean.

M. LeBlanc: Oui.

M. Ryan: Et, dans le projet modifié que vous soumettez, il y a un certain nombre de propriétés situées le long du boulevard Saint-Jean que vous extrayez du projet, je pense.

M. LeBlanc: Exact.

M. Ryan: En considérant que ces propriétés-là pourraient être intégrées dans le plan d'ensemble.

M. LeBlanc: Exact.

M. Ryan: Sur le reste de ce vaste secteur de 3,5 km de largeur, là, il n'y a pratiquement pas eu de transactions au cours des dernières années, d'après ce que je comprends.

M. LeBlanc: Écoutez, il faudrait... Ce document-là a été produit cette nuit par nos gens, suite à vos

demandes. Malheureusement, on n'a pas eu l'occasion de le comparer à une carte, mais on pourrait le faire. Mais c'est notre compréhension que, effectivement... Par contre, il y a eu quelques transactions le long de l'autoroute. Je ne sais pas si M. Moreau a...

M. Ryan: J'aimerais le voir sur l'ensemble de ce territoire, parce que je suis surtout intéressé à **vérifier** s'il y aurait eu des transactions, disons, au cours des 2, 3 dernières années. À la lumière de tout ce qui se discute, j'aimerais être bien sûr de tout ce qui s'est passé là pour qu'on sache sur quoi on se prononce.

M. LeBlanc: On vous a produit, M. le ministre, une liste qui est par ordre chronologique. Alors, je pense que ça va être assez facile pour vos adjoints de **vérifier** ça, et notre évaluateur sera toujours à votre disposition et à celle de vos adjoints qui pourront avoir besoin d'informations à ce niveau-là.

M. Ryan: Voulez-vous dire qu'il y a une liste plus complète que celle-ci ou si cette liste-là qu'on nous a soumise est complète, tient compte de toutes les transactions qui ont été effectuées sur l'ensemble du territoire?

M. Moreau (Pierre): M. le ministre, on vous a remis 3 listes distinctes: une liste qui parle des transactions immobilières sur les terrains bâtis, une liste qui parle des transactions immobilières sur les terrains vacants de petite superficie et une liste sur les terrains vacants de grande superficie, pour distinguer globalement chacun de ces lots-là qui ont des caractéristiques différentes.

M. LeBlanc: Alors ça va vous permettre, je pense, d'avoir une vision globale, mais en même temps sectorielle parce qu'une vente d'un terrain, mettons, de 200 par 200, et d'une terre au complet va amener des considérations monétaires différentes.

M. Ryan: Avec ces 3 tableaux-là, je pense que nous avons une présentation complète. Je vous remercie. J'ai regardé seulement 1 de ces tableaux-là, celui qui longe le boulevard Saint-Jean.

M. LeBlanc: D'accord.

M. Ryan: Je vais voir les autres aussi. La grosse question que soulève le projet, et elle explique les retards intervenus dans la présentation à cette commission parlementaire, provient, évidemment, du droit que la ville de Trois-Rivières veut se faire accorder de procéder par expropriation — pour le reste, elle pourrait faire bien des choses — en vue de réaliser son projet. La difficulté que ceci cause, évidemment, provient du caractère très exceptionnel de cette demande que vous présentez. On a une législation, qui régit les pouvoirs des municipalités en matière d'expropriation, qui définit

clairement les objets précis sur lesquels doit porter l'exercice du pouvoir d'expropriation. Dans ce cas-ci, on n'avait pas un but public précis, identifiable concrètement, fonctionnel, comme c'est le cas d'ordinaire. Deuxièmement, l'expropriation a lieu dans un secteur qui n'est pas situé dans le centre-ville. Il y a des dispositions spéciales qui accordent à la ville un pouvoir d'expropriation quand elle veut rénover un centre-ville, par exemple.

(11 h 10)

J'aimerais que vous nous disiez 2 choses sur ce sujet qui est absolument central. Et vous avez votre conseiller juridique avec vous, Me Giroux, j'aimerais ça qu'il nous fournisse peut-être des explications, lui aussi. Tout d'abord, c'est exorbitant. Ce qui est demandé est exorbitant *prima facie*, à première lecture. J'ai essayé de fouiller. Moi, je suis ministre des Affaires municipales depuis 3 ans maintenant, c'est bref. On a eu une couple de cas dans ces 3 années-là. C'étaient des cas qui portaient sur des objets très limités. Je pense que le député de Deux-Montagnes était présent quand nous avons discuté le projet de ville Saint-Laurent et la création d'un **parc** scientifique industriel. Le député de Rimouski également. Là, il y avait un pouvoir d'expropriation que la ville de Saint-Laurent voulait se faire accorder. Vous vous rappelez que nous avons rencontré des requérants, mais ça touchait quelques propriétés. Ce n'était pas une affaire aussi considérable que celle que vous nous présentez aujourd'hui. On l'a accordé dans ce temps-là, on a écouté les requérants. Et même je vous dirai une chose, M. le maire, la commission parlementaire a permis d'instituer un arbitrage sur les lieux. Finalement — il y avait eu des jeux d'interventions juridiques, mes collègues s'en souviendront — tout le monde est parti très heureux. Et on était parti avec une grosse chicane de principe. Je ne prétends pas qu'on peut faire la même chose cette fois-ci, mais je pense que ça a été... C'était avant votre temps, M. le député d'Abitibi-Ouest, mais, avec l'esprit de conciliation que nous vous connaissons, je sais que vous allez nous aider, peut-être, à arriver à un dénouement semblable, dont je serais bien téméraire d'indiquer la nature pour l'instant, cependant.

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Ryan: Alors, j'aimerais que vous nous expliquiez pourquoi vous en êtes venus à cette conclusion-là. Deuxièmement, nous avons insisté fortement, de notre côté, pour que la ville de Trois-Rivières épuise toutes les possibilités de règlement négocié avec les propriétaires concernés. Vous avez tenu de nombreuses rencontres à ce sujet. J'ai pensé, à un moment donné, qu'on s'acheminait vers une solution de mutuel accord qui est toujours infiniment préférable dans ces choses. Ça n'a pas abouti; la preuve c'est qu'on se retrouve ensemble aujourd'hui dans les conditions et circonstances que nous connaissons. J'aimerais que vous nous disiez aussi quelles démarches vous avez faites pour essayer d'obtenir

une solution qui aurait facilité les choses grandement pour tout le monde.

La première question serait peut-être pour vous, M. le maire, et, si vous voulez être assisté de M. Giroux, c'est vous qui décidez, évidemment. Au nom de quelles considérations vous demandez ces pouvoirs qu'on qualifierait d'exorbitants, pas dans un sens péjoratif, mais dans le sens de gros? Deuxièmement, qu'est-ce qui a été fait pour concilier tout ça? Comment ça se fait que ça n'a pas marché jusqu'à ce jour? Je ne prétends pas que le dernier mot soit dit. Vous l'avez dit vous-même tantôt que, jusqu'à la fin, vous chercheriez une solution négociée, que, tant que vous n'auriez pas exercé le pouvoir que vous demandez, il n'aura pas nécessairement produit ses effets.

M. LeBlanc: Alors, M. le ministre, je laisserai peut-être répondre Me Giroux, tout à l'heure, pour les questions des précédents. Au niveau des démarches, au tout début, quand les frères Glassman et Le Domaine de Touraine achetaient, la ville n'était pas impliquée, et ne l'est toujours pas. Alors, ça s'est fait de gré à gré. Certains ont vendu et, bien sûr, la rumeur s'amplifiant qu'il y aurait un projet, bien, là, c'est certain que les prix ont pu augmenter, fluctuer. À un moment donné, il semblait que... Évidemment, quand on vend, on veut toujours avoir le plus haut prix possible et, quand on achète, le plus bas prix possible, sauf que la distance entre les vendeurs et les acheteurs s'est, je dirais, agrandie ou le fossé s'est creusé au fil des mois, je dirais quasiment des années.

Ce qu'on a tenté de faire, on a approché l'ensemble des propriétaires, on les a vus à 2 ou 3 reprises dans l'ensemble. On a eu aussi des entrevues privées avec certains sous-groupes ou certaines personnes individuelles, ou j'ai eu encore des appels téléphoniques de certains propriétaires qui, je tiens à le mentionner aussi, ont aidé à faire évoluer le projet et ont aidé aussi à faire cheminer la ville, parce qu'il s'est quand même passé 3 années. La position de la ville, entre il y a 3 ans et aujourd'hui, a certainement fait beaucoup de chemin, et c'est grâce aux rencontres qu'on a eues. On a appris des choses, nous aussi, d'eux autres. On a aussi pris en considération peut-être davantage, je dirais, l'intérêt des propriétaires, parce qu'ils nous ont sensibilisés à leur cause aussi au fil des rencontres.

Par contre, on a rencontré aussi les frères Glassman pour leur dire: Écoutez, nous autres, on rencontre l'ensemble des propriétaires, et ils nous disent que vous n'êtes pas ouverts aux négociations. On aimerait ça que vous fassiez des vraies offres, que vous négociiez et que vous fassiez un peu votre part, votre bout de chemin, parce qu'eux semblent être prêts, en tout cas, certains semblent être prêts à faire certaines concessions. Il nous ont dit oui, oui, sauf que, quand on rencontre les propriétaires par la suite, il semble que ce qu'ils nous ont dit n'a pas nécessairement été à la satisfaction des propriétaires actuels, n'a pas rencontré leurs demandes. Alors, on se trouve présentement vis-à-vis, je dirais,

d'un blocage, de part et d'autre.

Par contre, avec l'entrée en jeu d'un nouveau joueur qui s'appelle la ville, avec des pouvoirs nouveaux — et la ville n'est pas là pour faire un profit, n'est pas là pour perdre de l'argent — qui serait donc plus objectif, on pense qu'on devrait être capables de s'entendre plus facilement, en n'ayant pas été partie directement aux négociations entre les 2. On pense que l'arrivée d'un tiers désintéressé, qui s'appelle la ville, intéressé à ce que le projet se fasse, mais désintéressé quant aux évaluations des prix des terrains, ça devrait débloquer cette situation.

Bien sûr, l'objectif, c'est que les gens soient le plus heureux possible. Complètement heureux? Je ne le sais pas. Et ça s'adresse autant aux propriétaires actuels, ce qui inclut également les frères Glassman. Mais on pense qu'on devrait arriver à un dénouement qui pourrait être satisfaisant pour toutes les parties impliquées, y compris les propriétaires actuels, y compris les développeurs éventuels, quels qu'ils soient, y compris, surtout, les citoyens de la ville de Trois-Rivières.

Maintenant, au niveau des précédents, je ne sais pas, je laisserais peut-être Me Giroux nous en citer quelques-uns.

M. Giroux (Lome): M. le Président, quand on a commencé à regarder le projet qui intéresse la commission aujourd'hui, il faut remonter au début des années quatre-vingt-dix. À l'époque, on avait fait une recherche surtout dans la jurisprudence. On avait rencontré, à plusieurs reprises, les gens du contentieux des Affaires municipales et on avait certaines inquiétudes qui tenaient au fait que, après avoir analysé les pouvoirs qui existaient à l'époque, il restait des doutes, et on voulait éviter que le problème ne survienne postérieurement, après des expropriations. On voulait éviter qu'il n'y ait des contestations postérieures. Alors, les possibilités qui s'offraient à la ville à l'époque, c'étaient les articles 28.2 et suivants dont le ministre a parlé, mais qui, évidemment, ne concernent que le centre-ville.

À l'époque où la recherche a été faite, la décision de la Cour suprême dans l'affaire Leiriao contre Val-Bélair n'avait pas encore été rendue. Le dossier était en Cour d'appel. Il y avait également la possibilité de procéder par réserve foncière. Et, comme c'était incertain, parce que la cause cheminait devant les tribunaux, et également comme il y avait des difficultés avec le pouvoir de réserve foncière, dans la mesure où ça aurait pu être contesté s'il y avait une revente dans un délai plus court après les acquisitions, on a préféré ne pas procéder comme ça, ne pas courir ce risque-là. Et, comme le ministre l'a dit, à l'égard des précédents, il y a le cas de ville Saint-Laurent. Je vous signale qu'il y a également le cas de la ville de Longueuil qui est venue devant cette Chambre en 1991 où, dans une loi qui est le chapitre 85 des Lois de 1991, on a accordé des pouvoirs similaires à ceux qui sont accordés à la ville de Trois-Rivières aujourd'hui. Il y a également un autre précédent, qui date de 1986, qui concerne la ville de

Montréal, dans le cadre d'un quadrilatère particulier.

Je dois ajouter ceci, cependant: Lorsque les discussions ont eu lieu, notamment avec le contentieux du ministère des Affaires municipales, il y a eu des garanties dans ce projet de loi là, qui ne se retrouvent pas dans les articles 28.2 et suivants de la Loi sur les cités et villes et qui ne se retrouvent pas, non plus, dans le cas de Saint-Laurent, dans le cas de Longueuil et dans le cas de Montréal. Notamment, dans la Loi sur les cités et villes, lorsqu'il s'agit d'un centre-ville, la ville a le droit d'aliéner, de la façon qu'elle le désire, les terrains acquis. Ici, dans l'article 3, il y a des conditions très importantes qui entravent la liberté de la ville, puisque la ville ne peut procéder que par enchère, soumissions publiques ou appel de propositions d'ensemble.

Également, M. le ministre et M. le Président, dans le cadre de l'article 5, avant de signer la convention finale qui fait suite à l'acquisition, dans le cas d'un appel de propositions d'ensemble, la ville est obligée de procéder à une consultation expresse suivant les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Ces garanties-là ne se retrouvent ni dans les pouvoirs généraux de la Loi sur les cités et villes, ni dans le cas des lois spéciales de Longueuil, Montréal et dans le cas de Saint-Laurent.

(11 h 20)

Et j'ajouterai ceci, en terminant. Depuis la décision de la Cour suprême dans *Leiriao*, on pourrait prétendre qu'il serait possible de tenter de procéder par le pouvoir d'acquisition à des fins de réserve foncière, mais il n'y aurait pas du tout les garanties qui sont offertes aux propriétaires et aux citoyens du secteur dans ce projet de loi ci. Ce serait beaucoup plus vague et il y aurait, à notre avis, un danger possible de contestation ultérieure qui ne serait pas présent présumément ici.

Maintenant, en ce qui concerne le pouvoir d'expropriation pour des fins comme celles-ci, la jurisprudence a évolué et, si la commission me le permet, j'aimerais lire un court extrait d'une décision de la Cour supérieure, de 1990, qui a été rendue dans le cas de ville Saint-Laurent, suite à une contestation de l'imposition d'une réserve. C'est le juge Forget, de la Cour supérieure, qui parle; il dit ceci aux pages 32 et 33 de son jugement: «On a rappelé, à de nombreuses reprises, qu'une corporation ne pouvait exproprier qu'à des fins publiques. Ce principe est toujours valable, mais il appelle certaines explications. Traditionnellement, les corporations municipales expropriaient pour leurs fins propres et immédiates: rues, égouts, aqueducs, hôtels de ville, arénas, parcs publics, etc. Depuis un certain nombre d'années, le législateur a élargi ce pouvoir dans ce qu'on pourrait appeler des expropriations nouvelle génération: le développement industriel ou résidentiel, la rénovation urbaine, etc. Les corporations municipales ne projettent pas alors d'utiliser, à leurs fins propres, les immeubles acquis, mais plutôt de les céder à des intérêts privés. L'intérêt public est toujours présent, puisqu'on recherche un développement harmonieux du territoire, pour le plus grand bien de la collectivité, et non l'avan-

tage d'intérêts privés au détriment de l'intérêt public.»

En d'autres termes, les pouvoirs que nous demandons ici, ce sont des pouvoirs qui sont exorbitants dans la mesure où ils excèdent le régime traditionnel reconnu dans les lois générales, mais ce ne sont pas des pouvoirs qui sont exorbitants dans la mesure où la jurisprudence et les tribunaux reconnaissent actuellement que les fins qui sont poursuivies dans un projet de loi comme celui-ci sont des fins légitimes en 1990.

M. Ryan: Ça ne change rien à l'économie générale de nos lois municipales. Il reste que le pouvoir d'expropriation est limité. Là, vous demandez une décision spéciale du législateur pour ce cas-ci. Les considérations que le juge Forget, qui est un très bon magistrat, a énoncées sont dignes d'attention, je le reconnais.

Le cas de Longueuil que vous avez cité, évidemment, c'est un cas très circonscrit, hein? Le cas de Longueuil est un cas qui portait sur un objet très circonscrit. Il y avait un problème de remembrement de terrains qui nécessitait une intervention comme celle-là. On l'a fait également pour la ville de Saint-Hubert. On a fait la même chose. Mais chaque cas qui s'est présenté... En tout cas, j'ai mentionné ceux-ci; vous en avez mentionné un qui impliquait la ville de Montréal. Récemment, on a disposé des séquelles d'une expropriation qui avait été faite par la ville de Verdun avec l'autorisation de l'Assemblée nationale, il y a déjà une dizaine d'années. Et c'était très compliqué, très compliqué. Mais, en tout cas, je prends note de toutes ces explications que vous avez apportées, puis ce sont des choses que nous examinons avec attention.

Juste une dernière question, si vous me le permettez, M. le Président, sur l'échéancier. Étant donné le caractère, encore une fois, considérable des pouvoirs que vous revendiquez, il faut avoir des garanties quant à l'échelle de temps dans laquelle tout ça va se passer. On ne peut pas donner un pouvoir comme celui-là sur un avenir illimité. Je ne sais pas si vous avez pensé à cette considération. Je vous entendais tantôt, M. le maire, dire: Nous développerons dans la mesure où il y aura des initiatives. Très bien, mais il faut quand même que vous ayez un minimum de garanties que ça va marcher, parce qu'on ne peut pas envisager qu'un pouvoir aussi — je m'excuse encore une fois — exorbitant serait consenti par le législateur sans qu'on ait des garanties qu'il y a quelque chose qui va être en marche, que ça va se faire, parce que, autrement, on se trouverait à dépouiller des propriétaires d'un bien qui leur appartient. Je pense que vous en convenez volontiers.

M. LeBlanc: Absolument. Vous avez entièrement raison, M. le ministre, et là-dessus, nous, on s'entend. Et j'avais, d'ailleurs, pris un engagement, à la dernière rencontre avec les propriétaires actuels, parce que ça fait quand même un bout de temps qu'ils sont dans l'expectative, puis dans l'incertitude. J'ai dit: Écoutez, au 31 décembre de cette année, on aura le pouvoir de le faire ou on n'aura pas le pouvoir de le faire. Et je leur

ai expliqué aussi les étapes, à savoir que, dès qu'on aura eu le pouvoir d'agir, puis de pouvoir, je dirais, s'intégrer dans le dossier, on procédera rapidement. Parce qu'il y a des gens là-dessus qui habitent les terrains actuellement circonscrits, que je vous ai montrés tout à l'heure, et qui me disaient: Écoutez, M. le maire, nous, on veut savoir: Est-ce qu'on déménage? Il y a des écoles. Il y a des enfants. Est-ce qu'on est là pour 3 ans, 5 ans, 1 an, 10 ans? Bon! Et ça, je comprends ça, et c'est pour ça qu'on s'est donné, un peu tout le monde ensemble, ce délai-là, pour dire: Le projet, il va de l'avant ou on oublie ça pour x années.

Et, dans le calendrier de déroulement, nous, on voudrait en venir rapidement à présenter notre PPU à la population pour la consulter, s'entendre pour s'assurer que les promoteurs actuels vont nous déposer une offre. Parce que, pour nous autres, c'est majeur; si on n'a pas d'offre, on ne procédera pas à des achats. Et on ne veut pas procéder à des achats et se retrouver devant rien parce qu'on aurait, comme vous dites, utilisé un pouvoir exorbitant pour rien, dans le fond. Alors, nous, on veut s'assurer, dans ce protocole d'entente, qu'on aura pas seulement des signatures, mais des garanties monétaires que le projet va se réaliser et que, si ce projet ne se réalise pas, les investissements auront été faits et la ville aura été remboursée des investissements. Mais on pense et on croit fermement que ça va se réaliser.

Ça veut dire qu'on pourrait commencer, dès le début de l'année 1994, les négociations de gré à gré avec l'ensemble des propriétaires et, je dirais, régler ça pour le printemps, évidemment, sauf les cas où, mettons, il n'y a aucune entente possible, mais mettre le maximum de ressources pour que les gens, à l'été prochain, puissent savoir, dans chacun de leur cas, si on s'en va au tribunal ou si on a réglé, et que les gens soient payés, et que ça se complète. On veut un échéancier très serré. On n'est pas dans la reprise encore, M. le ministre, mais il y a des signes encourageants quand même qui démontrent que l'activité reprend, et c'est certain que les développeurs, quels qu'ils seront, à ce moment-là, voudront profiter de cette reprise.

M. Ryan: Est-ce que je peux comprendre que, s'il était question, quand nous en viendrons à l'examen article par article, d'inscrire certaines limites temporelles à ce pouvoir, ce sont des choses que vous seriez disposés à regarder avec nous?

M. LeBlanc: Je peux vous dire maintenant qu'on est d'accord avec ça, et je pense que ça serait dans la lignée qui vous a toujours préoccupé, de protéger les citoyens qui seront visés par le projet de loi. Et je pense, en tout cas, que, pour l'ensemble des citoyens qui sont visés par le projet de loi, ce serait une garantie additionnelle et, pour nous, ce serait aussi un plus pour nos négociations avec un développeur éventuel. Je pense que ça serait à l'avantage de l'ensemble des parties.

M. Ryan: Très bien. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Garon): M. le député d'Abitibi-Ouest.

M. Gendron: M. le Président, je veux, moi également, remercier le maire de Trois-Rivières, ainsi que ses collaborateurs. Ça ne fait aucun doute que vous avez eu l'occasion de faire une bonne présentation, une excellente présentation. Cependant, et vous le disiez vous-mêmes, non seulement ça a un caractère un peu exceptionnel, mais, en page 8, vous parliez d'un projet intégré, harmonieux, prestigieux. Ça ne fait aucun doute. On n'a pas vu ça souvent, une demande pour agir sur un territoire de plus de 6 km². Ce n'est pas une petite pointe de pizza, là, c'est sérieux comme envergure du projet. Moi, en tout cas, j'ai... Le plan est excessivement bien présenté; il s'agit de tout un aménagement, et vous le dites bien, polyvalent, multidimensionnel, intégré, mais notre responsabilité, c'est d'essayer de vérifier s'il ne s'agit que d'écritures. Et ce n'est pas péjoratif contre vous. On peut écrire bien des choses. Je reviendrai sur un exemple plus précis tantôt. Et c'est clair qu'il nous apparaît, d'après moi, comme une première obligation de voir toute la dimension réaliste, potentiellement réalisable de ce projet-là.
(11 h 30)

La première question, en ce qui me concerne, va être d'ordre très général. Vous l'avez touchée un peu dans votre présentation et aussi par le questionnement du ministre des Affaires municipales. Très concrètement, si vous aviez à prendre 4 ou 5 phrases pour dire ce qui empêche actuellement les frères Glassman de procéder s'il n'y avait pas de projet de loi privé, c'est quoi les 4 ou 5 obstacles majeurs qu'ils rencontrent pour être incapables de donner suite au projet puisque la ville de Trois-Rivières a un règlement d'urbanisme? Donc, c'est évident que, si les frères Glassman arrivaient à s'entendre, ils seraient obligés de faire l'aménagement du projet en égard à des préoccupations qui ont déjà été définies dans votre plan d'urbanisme. Mais les 4, 5 raisons principales? Je sais que c'est un rappel, là.

M. LeBlanc: Vous voulez dire qu'est-ce qui empêche... Est-ce que le projet pourrait se réaliser s'il n'y avait pas de projet de loi?

M. Gendron: Voilà.

M. LeBlanc: Et, si ça ne se réalise pas, pour-quoi?

M. Gendron: Voilà.

M. LeBlanc: C'est votre question. O.K. Alors, la question, c'est que, pour réaliser l'ensemble du projet, il faut posséder l'ensemble du territoire visé. L'ensemble du territoire visé, je dirais, à 80 %, puis je ne veux pas qu'on soit précis, là... Si on regarde l'ensemble du projet que je vous ai montré tout à l'heure, puis expliqué, c'est que, le jour 1 — il y a des services qui se

rendent de l'autre côté — on commence la construction du golf. Si vous regardez le golf, il va toucher beaucoup de terrains, il va toucher également le secteur «country club» et, éventuellement, peut-être dans 7, 8 ans — 6 ans, 7 ans, 8 ans — un centre commercial régional. Si, comme promoteur, vous achetez uniquement ces terrains-là et que vous consentez... Parce que ce n'est pas la ville qui va faire le golf; c'est le promoteur. C'est le promoteur qui va nous donner les garanties monétaires, c'est le promoteur qui va nous garantir un centre supra-régional.

Si vous faites tous les investissements, il faut vous reprendre quelque part. Il faut, à un moment donné, que ça s'équilibre, il faut être capable de supporter ces investissements-là. Ça va être en revendant les terrains autour. Alors, si vous n'avez pas ces terrains, vous allez, je dirais, entre guillemets, être le dindon de la farce un peu! Vous allez tout faire les investissements, et c'est d'autres personnes qui vont récupérer la plus-value que vous allez donner à leurs terrains par ces investissements. Alors, c'est un peu le principe de base. Il n'y a pas bien, bien de raisons; c'est celle-là.

Et, nous, il y a une chose aussi qui nous empêche — vous me corrigerez, Me Giroux — c'est qu'on ne peut pas faire d'entente particulière avec un promoteur sur des parties qui ne nous appartiennent pas et se garantir, nous autres, qu'il va réaliser nécessairement l'ensemble des projets. Alors, ça nous permettrait, avant la mise à l'enchère, de nous garantir qu'on aura une offre qui aura de l'allure en temps et lieu. C'est certain que, nous autres, on pourrait dire: C'est ce qu'on veut. Mais, si, vous, vous possédez juste une partie du terrain, vous allez réaliser une partie des aménagements, puis vous ne pourrez pas aller récupérer après ça.

Alors, nous autres, on veut également, en tant que ville, négocier avec un interlocuteur et non pas 7, 8, 10, 40, 50. On a donné des exemples. Déjà, dans la ville, on a des projets qui sont bloqués, certains depuis peu, puis d'autres, depuis très longtemps, parce qu'on ne réussit pas à s'entendre avec l'ensemble. Vous savez comme moi, et peut-être mieux que moi, que les promoteurs doivent donner pour 1 piastre les rues. Alors, si un des promoteurs, lui, la rue, le boulevard est sur son territoire, puis qu'on lui rachète ça pour 1 piastre, puis qu'il ne lui reste plus grand terrains à développer, ce n'est pas évident que ça va faire son affaire, puis il va nous dire: Tasse-le un peu à côté ou tasse-le sur la terre du voisin. C'est un peu ça, c'est un projet d'ensemble. Il faut posséder l'ensemble du territoire si on veut réaliser les objectifs qu'on s'est proposés.

M. Gendron: Vous avez, à 2 ou 3 reprises, insisté sur l'importance de doter la ville de Trois-Rivières d'une vitrine attrayante pouvant susciter l'intérêt et le goût pour votre ville. On sait très bien où est située la globalité des interventions que la ville de Trois-Rivières souhaite: à l'intersection de 2 autoroutes. Je voudrais juste que vous soyez un peu plus volubiles ou explicatifs. J'ai de la misère à concilier la vocation d'une auto-

route... Règle générale, quand les gens décident de prendre l'autoroute, c'est pour circuler plus rapidement. Et, quand on a votre objectif, que je partage — je ne peux pas être contre cet objectif-là — j'ai de la misère à convenir qu'on va l'atteindre facilement quand on sait que les gens qui vont prendre l'autoroute entre Montréal ou Québec, ou d'autres régions, c'est possiblement pour atteindre l'endroit qu'ils visent le plus rapidement possible.

Et là vous dites, à la page 10 de votre mémoire: Ça va donner «l'image d'un développement urbain intégré et harmonieux». Moi, je prétends que la vocation d'une autoroute est difficilement conciliable avec la capacité des gens qui vont l'utiliser de prendre fait et cause ou acte de cette magnifique vitrine que vous allez leur offrir. En termes clairs, je ne suis pas capable de concilier la vocation d'une autoroute qui est tout autre comme objectif versus privilégier un aménagement comme vous le souhaitez dans l'optique de donner le goût d'une vitrine intéressante qui ferait que les gens diraient: Bien, regardez, ici, à Trois-Rivières, nous pouvons constater un aménagement urbaniste polyvalent, multidimensionnel intégré et attrayant pour du futur développement. Qu'est-ce qui vous amène à avoir un peu cette certitude que vous allez avoir là une vitrine alléchante qui va modifier le comportement des gens qui choisissent des lieux physiques afin de s'établir?

M. LeBlanc: O.K. Trois-Rivières est une ville attrayante en soi. C'est une ville riche, on l'a mentionné, au niveau histoire, au niveau lieu de rencontre, au niveau bâti; on parle du centre-ville, de notre revitalisation, etc. Sauf que tout est question de perception. Je pense qu'on en a parlé un petit peu tout à l'heure et, je suis d'accord avec vous, l'autoroute, sa voie, sa mission principale, c'est d'aller le plus rapidement possible, de la façon la plus sécuritaire possible, d'un point à un autre point.

Sauf que, quand vous voyagez, vous avez aussi, le long de votre périple, des impressions. Si vous prenez l'autoroute 40 qui est là, bien, dépassé Trois-Rivières, un peu plus loin, à un moment donné, vous arrivez dans le bout de Deschambault, on voit le fleuve. Vous avez une impression agréable de paysage bucolique, des champs, bon, etc. Vous voyagez à Trois-Rivières. On n'a pas cette impression, soit de paysage bucolique ou soit d'énergie ou de dynamisme, comme on peut l'avoir quand on voyage... Je vous mentionnais Repentigny où, quasiment à chaque mois, il y a une nouvelle rue, puis il y a des maisons en construction, puis on voit grandir ça. Tu sais, Repentigny, ce n'était pas une ville qui était importante pour moi, mais, maintenant, ça m'a marqué.

Sur la rive sud, vous avez Drummondville. Vous ne voyez peut-être pas la ville, mais, de plus en plus, il y a des entreprises qui s'installent sur le bord de l'autoroute. Si Drummondville était à 2 km à l'intérieur des terres et que vous n'aviez aucun indice d'une activité sur le bord de l'autoroute, vous auriez l'impression qu'à Drummondville il ne se passe rien, alors que

Drummondville est très dynamique et qu'il y a des entreprises.

Trois-Rivières est aussi dynamique, sauf que, quand on traverse la ville... Je l'ai mentionné, il y a une trentaine d'années, il y a une décision qui a été prise — et on doit vivre avec — qui a fauché les quartiers, qui a dénaturé notre ensemble bâti et qui a fait que ce n'est pas nécessairement les éléments les plus vendants... Quand on connaît les quartiers, on reconnaît, bon, que telle personne a resté là; on voit même la maison paternelle de l'autoroute. Pour moi, ça me dit quelque chose, mais, pour un étranger, on n'a pas l'impression que la ville est dynamique, qu'elle bouge, puis tout ça, alors que c'est tout le contraire.

Alors, si on n'est pas capables d'attirer les gens sur le bord de l'autoroute par quelque chose qui va leur laisser une impression favorable, bien, ça nous crée, je dirais, des problèmes pour notre développement, alors que, si on voit un développement intégré comme ça, où des gens pourront peut-être, la première fois, arrêter parce qu'il y a un centre d'achats important et après ça pour se promener à l'intérieur, d'autres viendront pour le golf, etc., ça donne toute une autre image de la ville, parce qu'on est juste à côté des axes, on n'a pas besoin de sortir de l'autoroute, de prendre tel boulevard, puis de tourner à telle place pour, finalement, se rendre au centre-ville. Pour nous autres, ce n'est pas le seul moyen, mais c'est un moyen. Pour nous autres, c'est un attrait important et non négligeable du projet.

M. Gendron: Vous avez indiqué avec raison que Trois-Rivières, au début, dans le tableau de la page 2, constituait comme ville plus de la moitié de la population de l'agglomération. Et beaucoup plus que la moitié, là, selon les chiffres: 53,90 %. Bon, une dizaine de mille de plus, en tout cas. En 1991, sur une population de l'agglomération de 121 000 personnes, Trois-Rivières constitue un petit peu plus du tiers. Donc, vous avez raison de trouver que, dans l'agglomération, il y a vraiment un mouvement migratoire important en faveur des banlieues ou des communautés avoisinantes. Vous mentionnez que la ville... Une des objections qui vous étaient faites, c'est qu'il n'y a pas de clients pour de nouvelles maisons. Moi, je veux juste vous dire que je suis sensible à cet argument-là dans le sens suivant. Vous le contrez en disant: Oui, mais il y en a pour l'agglomération, la grande agglomération, il y en a des clients; la preuve, Trois-Rivières-Ouest se développe, les autres villes se développent, ainsi de suite.
(11 h 40)

Qu'est-ce qui va faire, d'après vous... Pensez-vous qu'un seul projet comme ça peut contrer cette mentalité ou ce phénomène de sortir, malheureusement, des centres urbains pour aller s'installer ailleurs? Moi, je connais votre problème, vous l'avez expliqué, et c'est un problème de plusieurs villes, malheureusement. Je veux dire, il y a un piquet de citoyens alentour qui, pour des raisons de conjoncture économique, de crise, peu impor-

te, font le choix de réduire leur compte de taxes et ils pensent toujours qu'en allant prendre des services sans en assumer les coûts, c'est la meilleure façon. Et il n'y a pas de législation comme telle pour contrer ça.

Et là, j'aimerais ça que vous soyez, si c'est toujours possible, un peu plus précis en termes de phénomène d'attraction. Souvent, dans les régions périphériques, entre autres, pour les médecins, on dit: On va se battre pour attirer les médecins. Et on est obligé, après ça, quand on les a, de développer toutes sortes d'énergies pour les garder. Alors, c'est la même chose. Là, je n'ai pas la conviction qu'un magnifique aménagement comme ça, polyvalent, **multidimensionnel** et tout ça... Il va y avoir un coût à ça. Alors, le niveau de taxes, à Trois-Rivières, va demeurer, eu égard aux services que vous donnez, donc, assez cher, et autant là qu'ailleurs. Qu'est-ce qui va faire que les gens vont choisir l'aménagement que vous nous proposez par rapport à moins de Trois-Rivières-Ouest, moins de **Cap-de-la-Madeleine**, moins de ci, moins de ça?

M. LeBlanc: O.K. Évidemment, on n'a pas la prétention qu'il n'y aura plus de développement qui va se faire dans les autres villes quand on aura un projet de ce type-là, sauf que, quand on regarde dans les années passées, même si on avait à l'époque 50 % et peut-être un peu plus de la population, on allait chercher peut-être 30 % des nouvelles constructions du développement domiciliaire. Ce qu'on veut, dans le fond, ce n'est pas dire: On veut aller chercher 90 % du développement. On voudrait aller chercher au moins 50 %, c'est-à-dire au moins ce qu'on devrait, en termes de poids, aller chercher.

Alors, on dit qu'il y a des clients; effectivement, ça se construit ailleurs. On pense qu'un quartier intégré va avoir plus d'attrait parce que les gens savent ce qu'il va y arriver. Vous le savez, vous avez connu, peut-être, des projets, soit à Québec ou ailleurs, où les gens, les promoteurs promettent une piscine, etc., et on bâtit 2 blocs, on oublie la piscine et on oublie ci et on oublie ça. Alors, nous, on va s'assurer, un, que ça va se bâtir. Entre autres, une des conditions, c'est que le golf commence immédiatement avec la construction des premières maisons, c'est-à-dire au tout début. On veut s'assurer que l'ensemble du projet va se réaliser avec la piste cyclable intégrée et non pas être obligés de réexproprier des gens et de couper des terrains parce qu'on a décidé de changer ça. Les gens vont savoir que, s'ils achètent une propriété là, la piste cyclable va passer dans la rue à côté, et ainsi de suite. On pense que la sécurité que les gens vont avoir que l'ensemble du projet va se réaliser et que, s'il ne se réalise pas il n'y aura pas des taxes additionnelles parce qu'on aura des garanties monétaires à côté de ça, va faire qu'il va y avoir un phénomène d'attrait.

L'autre attrait important — et c'est ce qu'on a réalisé quand on était en train de développer d'autres projets domiciliaires — c'est l'accessibilité. Les gens travaillent un peu partout. Ils ne restent pas nécessairement

à côté de leur travail, mais dans la région, et ils veulent avoir accès rapidement aux autoroutes. Alors, c'est peut-être le projet le mieux localisé de toute la région parce que tout le projet va être à peu près à 5 ou 7 minutes des grands axes routiers. Alors, ça aussi, c'est important. D'ailleurs, on est en train de travailler à un projet de boulevard urbain, justement, pour pallier à ce manque d'entrée facile dans le haut de la ville. Ça, c'est un autre facteur, également, d'implantation.

Quant au niveau de la taxation, il faut se rappeler que Trois-Rivières a une infrastructure et des services; on a déjà desservi — on parle de — 55 000, quasiment 56 000 de population et même plus, et on n'a pas, malgré les compressions, nécessairement diminué notre service. Ce n'est pas parce qu'il y a 5000 comptes de taxes à envoyer qu'il y a des gens à la trésorerie qu'on va être obligés d'engager. Alors, il y a un paquet de services qu'on peut déjà donner. C'est sûr que, quand il y aura 10 000 personnes, il y aura probablement 1 caserne de pompiers de plus, mais, ça, ça va venir au fur et à mesure qu'il y aura des gens. C'est-à-dire que l'infrastructure de Trois-Rivières est en place, a déjà servi beaucoup plus de monde et est encore en position pour servir beaucoup plus de monde qu'on n'en a présentement. Retournez rien qu'aux chiffres qu'on avait avant et, en plus, depuis ce temps-là, on s'est modernisés, on s'est informatisés, on a rationalisé nos opérations, on a mis de l'ordre dans notre gestion. Alors, on pense qu'il n'y a pas vraiment de coûts additionnels importants.

M. Gendron: Sur la fonction commerciale, je connais un peu Trois-Rivières, vous avez raison, le centre-ville de Trois-Rivières est assez spécialisé comme vocation commerciale. À la page 16, vous portez le jugement que la vocation du centre commercial intégré au projet est suprarégionale. Là, je veux dire quelque chose, c'est à vous de me corriger. Il m'apparaît que c'est plus une écriture qu'une certitude. Tu sais, on écrit ça: Ce n'est pas grave pour le centre-ville parce que ce qu'on va bâtir ailleurs, ça va être suprarégional. J'ai un peu de misère avec ça. Bon. Ce qui me rassurait, c'est que vous dites que ce n'est pas prioritaire dans le plan d'aménagement. Autrement dit, vous ne commencez pas par ça.

M. LeBlanc: C'est important. C'est important, mais ce n'est pas prioritaire, effectivement.

M. Gendron: C'est ça. Mais qu'est-ce qui vous fait dire qu'effectivement ce centre commercial deviendra vraiment suprarégional? Parce que, à moins que je ne me trompe, les gens du bassin autour, Trois-Rivières-Ouest, **Cap-de-la-Madeleine** et tout ça, ils doivent probablement faire beaucoup d'affaires commerciales au centre-ville de Trois-Rivières.

M. LeBlanc: Au centre-ville et dans les centres d'achats.

M. Gendron: Oui.

M. LeBlanc: Entre autres, le centre d'achats Les Rivières, qui existe déjà, qui est un centre de commerce régional et qui est peut-être celui qui est le plus rentable pour la compagnie qui est Cambridge Leaseholds. Je n'ai pas leurs chiffres, mais on m'a toujours dit — les directeurs qui se sont succédé — que c'était peut-être un des plus rentables au Canada parce que, justement, il y a un besoin de services additionnels qui n'est pas comblé au moment où on se parle.

Quand on dit suprarégional, ça ne veut pas dire qu'on va faire la duplication de ce qui existe dans le moment — mettre un autre Sears, par exemple — mais on va apporter des commerces qui n'existent pas chez nous, qu'on appelle des commerces majeurs qui n'existent pas chez nous. Je ne sais pas, moi, que ce soit un La Baie, par exemple, ou d'autres. Des gens vont aller à Montréal pour acheter des choses là-bas alors que, si on en avait un, c'est des millions de dollars qui, au lieu de se faire à Montréal ou à Québec, se feraient chez nous.

Quand on dit «suprarégional», c'est aussi que dans le centre sont projetés des attraits, soit une patinoire intérieure ou une piscine à vagues ou quelque chose de même, quelque chose dans le style de Place Laurier, je pense. Je ne suis pas tellement magasinier, mais un des gros centres, Les Galeries de la Capitale, je pense. C'est un peu dans ce style-là, ce qui se développerait là, qui va avoir sa personnalité, qui va avoir un rôle d'attrait, de phare, si on veut, pour attirer les gens. Une fois là, ce n'est pas dit que les gens ne viendront pas visiter le centre-ville, le **parc** portuaire et notre quartier historique qui sont tous situés à 30 secondes les uns des autres à pied.

M. Gendron: Vous avez indiqué, également, que pour ce qui est des investissements de la ville...

M. LeBlanc: Oui.

M. Gendron: Page 17, vous dites: «Les investissements de la ville dans le projet sont limités.» Vous avez mis un point. Je trouve que c'est un peu court. Je trouve que c'est un peu limité. J'aimerais ça vous entendre un peu plus sur les investissements de la ville parce que, préalablement à la page 17, vous aviez indiqué que, pour ce qui est des infrastructures d'aqueduc et d'égout, vous prévoyez un investissement de l'ordre de 3 000 000 \$. Moi, j'ai de la misère à faire la conciliation, compte tenu de l'envergure du projet et de l'espace requis pour le faire... Je répète qu'il s'agit de plus de 6 km²; donc, c'est très grand, c'est très imposant. Alors, pourriez-vous me préciser comment il se fait, d'après vous, que les investissements de la ville seraient si limités que ça avec un projet d'une telle envergure?

M. LeBlanc: O.K. Premièrement, il y a une bonne raison, c'est que la ville de Trois-Rivières n'est pas une ville riche. Alors, on ne peut donner que ce

qu'on a. Ça fait 3 ans qu'on travaille pour rationaliser les finances de la ville parce qu'on a des problèmes, comme je l'ai mentionné. Il y a une dépopulation et on est pris quand même avec une machine importante pour pouvoir desservir plus de gens. Alors, c'est certain qu'on n'a pas fait tout ce travail-là pour aller s'embarquer et régler un problème à une place pour en créer un autre à une autre place. On ferait juste déplacer le problème.

Quand on fait des projets quels qu'ils soient, que ce soit celui-là ou d'autres, on s'assure toujours de la rentabilité fiscale des projets; sinon, on ne les fait pas ou encore on les fait modifier. De plus — je pense qu'en tant que politicien, vous avez dû voir ça — on a toutes sortes de gens qui nous font toutes sortes de promesses qu'ils ne réalisent pas une fois qu'on s'est embarqués. On a vécu ça à Trois-Rivières, mais on ne veut plus le vivre. Depuis 3 ans, quand quelqu'un nous fait des promesses, on dit: C'est ça que tu penses que tu vas faire? Tu vas me donner des garanties que tu vas le faire. Oui, mais si ça ne marche pas, ça? Ça sera tes problèmes. On demande des garanties.
(11 h 50)

Par exemple, pour les développements domiciliaires qu'on fait, le Domaine du boisé, par exemple, on demande des garanties. On leur a ouvert des terrains, on leur a fourni les services. Ils sont venus nous revoir après 1 an et ils ont dit: Là, on voudrait développer tel autre type de maisons ailleurs. On a dit: On vous a déjà desservis, on vous a déjà développé tant de terrains. Alors, on leur a demandé des garanties: Si vous ne construisez pas tant de maisons, vous allez avoir une pénalité à payer pour couvrir les frais additionnels qu'on peut être obligés de faire. Ça, c'est des contrats qui se font et qui vont se faire à chaque fois qu'on va avoir des phases de développement, de sorte que, si quelqu'un promet à la ville et à nos fonctionnaires qu'il va faire telle chose, s'il ne le fait pas, il y ait un coût pour s'assurer que, nous, on ne se retrouve pas avec des problèmes par la suite.

Alors, les investissements seront modestes parce qu'on n'a pas le choix. On n'a pas les moyens de faire des investissements importants, on n'a pas les moyens de réendetter la ville alors qu'on travaille pour se désendetter. Comme je vous le dis, on va juste déplacer le problème de place. Alors, ça, ce n'est pas notre intention. Aussi, les développements chez nous se font à 75-25; c'est-à-dire que la ville va assumer à peu près, en moyenne, 25 % et le promoteur 75 %. Écoutez, ça peut dépendre des projets, mais, dans l'ensemble, c'est ça.

M. Gendron: M. le maire, ce serait ma dernière question. Il est évident que, si les échanges et les discussions entre les propriétaires et les promoteurs, les frères Glassman, avaient abouti, possiblement que la demande que nous avons à évaluer aujourd'hui ne serait pas sur notre table de travail. J'aimerais ça que vous nous donniez plus d'indications sur les efforts — et je ne porte pas de jugement; je veux juste avoir ça dans le

«transcript» — que la ville aurait faits pour tenter de concilier les parties. Parce que, dans une affaire comme ça, il y a 2 façons de traduire l'intérêt de la ville pour le développement du projet multidimensionnel, polyvalent, intégré, de grande envergure. Et, sur le projet comme tel, je pense que, dans la vie, il faut que les villes, quand elles souhaitent faire du remembrement, aient l'initiative de déposer des projets et soient capables d'initier des choses intéressantes, du moins, à regarder.

Dans le présent cas, il me semble que le rôle que vous voulez jouer via le projet de loi privé peut-être que vous auriez pu arriver à le jouer dans un effort de rapprochement et de conciliation des parties si, justement, comme tiers plus objectif, moins partie prenante, vous aviez pu influencer ou infléchir ce que j'appelle, entre guillemets, le déraisonnable de l'une ou l'autre des parties. Et j'aimerais ça que vous portiez un jugement là-dessus. Est-ce que vous avez, à un moment donné, compris que... Si le conseil de ville de Trois-Rivières et vous-même, comme maire, vous conveniez que vous aviez cette autorité morale de rapprocher les parties, l'avez-vous jouée fort, peu, beaucoup, pas du tout ou si vous l'avez jouée fort et que vous en êtes arrivés à la conclusion que, s'il n'y avait pas un tiers — là, je vais l'appeler supranational — au-dessus de vous autres qui agissait, on en resterait toujours dans des discussions gentilles, amicales, parfois un peu plus houleuses, mais qui ne se concluraient jamais?

M. LeBlanc: Écoutez, je ne peux pas qualifier l'attitude ni d'une partie ni de l'autre. La jouer fort? Je pense que vous le savez: on peut jouer bien fort, mais ce n'est pas la force qui fait qu'on rapproche des parties; c'est, au contraire, d'écouter chacune des versions, tenter de trouver une approche. On a tenté de proposer des choses; ça faisait l'affaire d'un groupe, ça ne faisait pas l'affaire d'un autre groupe ou ça ne faisait pas l'affaire des frères Glassman. Je veux dire que chacun avait ses réticences. Et on le dit et on le répète: On comprend que, si on vend, on veut avoir le meilleur prix possible, le plus haut possible. Si j'étais à leur place, je serais, je dirais, dans le même état d'esprit et, si j'étais à la place des frères Glassman, c'est sûr que je voudrais le payer le moins cher possible.

Nous, quand on a fait le constat, à un moment donné, on a dit: Écoutez, on va essayer. On a essayé de faire des pressions. Mais je ne peux pas leur dire: Bien, écoutez, vous allez payer tel ou tel prix et dire aux vendeurs: Bien, vous allez baisser votre prix à tant. Je pense que ce n'était pas notre rôle et on n'était pas impliqués. Et, d'ailleurs, on ne veut pas être développeurs dans ça; on ne tient pas à l'être et on n'a pas les moyens de l'être.

Faire des efforts. Si on avait réussi, on aurait dit qu'on l'a jouée fort; si on n'a pas réussi, ça ne dépend pas juste de nous autres, non plus. Je pense qu'on a tenté de rapprocher les parties. Je dois vous avouer qu'on n'a absolument pas réussi, ni d'un bord ni de

l'autre. En tout cas, j'en suis peiné, mais on pense qu'avec l'entrée en jeu d'un troisième partenaire, ou, en tout cas, d'un intermédiaire qui s'appelle la ville, qui pourrait vraiment jouer le rôle pas juste de rapprocheur, mais peut-être négociateur, bien, peut-être que les propriétaires actuels diraient: Bon, là, ce n'est plus les **Glassman** avec qui on ne s'est jamais entendus et qui n'ont jamais rien voulu faire pour nous autres. Peut-être que la ville va être plus ouverte.

Et, comme je vous l'ai dit, on s'est entendus dans le projet du centre-ville. Je ne dis pas qu'on s'entendra avec tout le monde, mais je pense qu'il y a moyen qu'on s'entende avec tout le monde parce qu'on n'a pas été partie aux négociations. On va regarder ça avec un oeil différent, on va écouter aussi nos évaluateurs dans ça et on va écouter leurs évaluateurs. Parce qu'on s'est parlé un peu, mais il n'y a pas vraiment eu de... Les gens se sont parlé, déjà, les frères Glassman sont venus à des réunions, mais il n'y a pas de résultats probants, concrets, sauf les transactions qui sont déjà réalisées.

M. Gendron: M. le Président, je veux remercier **M. LeBlanc**. Comme mon collègue, le député de Lavolette, est dans la grande région, il voudrait poursuivre avec quelques questions. Je n'ai pas d'objection à procéder par alternance, mais, en ce qui me concerne, moi, je vous remercie, M. LeBlanc.

M. LeBlanc: Merci.

Le Président (M. Garon): Est-ce qu'il y a des députés du côté ministériel qui veulent poser des questions à ce moment-ci aux requérants?

Une voix: Non, ça va.

Le Président (M. Garon): Alors, M. le député de Lavolette.

M. Jolivet: Avec tout ce qui a été dit jusqu'à maintenant, je n'ai pas beaucoup... C'est simplement une question sur la bordure de la 40 et de la 55. Est-ce que les terrains qui sont visés actuellement sont des terrains vacants ou s'il y a la partie que des gens disaient vouloir exclure, celle où il y a des habitations, incluant le temple des Témoins de Jéhovah qui se trouve dans le secteur de la 55? Est-ce que, à ce moment-ci, dans le texte tel que présenté — parce que, dans l'annexe, c'est là qu'on a des descriptions — ont été mises la demande et la réponse que les gens avaient reçues de la ville de Trois-Rivières disant qu'étaient exclus les lieux bâtis?

M. LeBlanc: Oui. Les témoins de Jéhovah, leur temple, leur lieu de rassemblement — je pense qu'on appelle ça la Salle du royaume — ...

M. Jolivet: La Salle du royaume, oui.

M. LeBlanc: ...a été exclu, effectivement, du projet. On dit qu'il y a 18 propriétés appartenant à 17 propriétaires qui ont été exclues, soient 12 résidences construites entre 1969 et 1990, 4 terrains vacants, 1 temple des Témoins de Jéhovah et 1 bâtiment d'association sociale. Ce sont toutes des propriétés qui sont sur le boulevard Saint-Jean. Mais, dans le projet actuel, il demeure toujours des bâtisses, des maisons, des résidences familiales qui sont prévues dans le projet. On dit que le projet touche 55 propriétaires, ou à peu près, qui possèdent 77 propriétés, majoritairement des terrains vacants. On parle aussi... C'est ça, majoritairement des terrains vacants, mais il y a des résidences familiales qui existent encore sur le boulevard Saint-Jean, entre autres.

M. Jolivet: L'autre question qui m'était venue à l'esprit: en cours de route — le projet de loi, peut-être, maintenant le change — il y avait été question que les gens qui étaient sur la formule de demande d'expropriation, dans le cas où ça ne marcherait pas de gré à gré...

M. LeBlanc: Oui.

M. Jolivet: Il avait été dit, à un moment donné, que les gens, par le projet de loi, seraient non soumis au tribunal de l'expropriation. Est-ce que c'est réel?

M. LeBlanc: Non, ça n'a jamais été dit. Au contraire, on a toujours dit qu'il y aurait une discussion de gré à gré. On a toujours dit aux propriétaires, justement, qu'on avait réussi dans le centre-ville et que le passé nous permettait d'espérer qu'on puisse le faire avec l'ensemble des propriétaires. Et on disait toujours que, si on ne pouvait pas s'entendre, il y aurait un tiers impartial, qui s'appelle un juge spécialisé dans ce domaine-là, qui, lui, trancherait la valeur. On aurait, à ce moment-là, la valeur fixée par une personne qui n'est pas obligée d'acheter et une personne qui n'est pas obligée de vendre.

M. Jolivet: Dans les discussions que nous avons eues et dans les documents qui sont présentés, le projet de loi, vous parlez — et vous en avez fait mention ce matin — d'un achat global de l'ensemble. Ceci veut dire, dans votre esprit, que, si la municipalité faisait l'achat de gré à gré ou par expropriation, ça serait l'ensemble de ce que possèdent actuellement les Glassman, ainsi que toutes les autres propriétés prévues par la loi. C'est bien ça que j'ai compris?

M. LeBlanc: Absolument. Initialement, ce n'était pas ça qui était vu, sauf que, si on veut vraiment donner de l'effet à la loi et, je pense, aussi la protection à l'ensemble des citoyens pour qu'il n'y ait pas de questions là-dessus... Et c'est pour ça que je vous dis que ça a évolué au fil des années. En écoutant aussi les propriétaires, tu te sensibilises à leur position bien précise à eux autres, et c'est pour ça qu'on en est venus à la conclusion que ça serait plus équitable que l'ensemble des

propriétaires, y compris les **Glassman**, soient expropriés ou achetés de gré à gré, selon le cas.

(12 heures)

M. Jolivet: Admettons qu'on y va jusqu'au bout: le projet de loi est adopté, vous avez acheté de gré à gré ou par expropriation l'ensemble du territoire qui est de 6 km², en gros. À partir de ce moment-là, vous faites la vente aux enchères, dans votre proposition, de l'ensemble du territoire. Quelles sont les garanties que vous allez demander ou que vous avez ou que vous aurez à l'effet que la vente pourra s'effectuer? Parce que, si la municipalité reste prise avec ça, que personne n'achète, vous allez être mal pris, là, tout à l'heure, hein? Alors, quelles sont les garanties que vous allez avoir?

M. LeBlanc: On n'a pas ces moyens-là, malheureusement, et, si on l'avait fait, on aurait peut-être demandé un projet de loi spécial et différent de celui qu'on demande pour faire comme une banque de terrains. Ce n'est pas l'objectif, et on n'a pas les moyens de le faire. C'est que, nous, on va négocier un protocole — et le projet de loi nous le permettrait — avec les développeurs actuels pour s'assurer qu'eux vont présenter une offre d'achat — je pourrais vous remettre un document qui est beaucoup plus technique, mais je pense que ce n'est pas le sens de votre question; c'est plus de savoir les grandes lignes du projet — pour que la ville s'assure qu'une fois qu'elle aura fait les acquisitions il y aura au moins une proposition qui va nous garantir tous les frais qu'on aura avancés, pour se faire rembourser. Parce que la mise à prix serait le minimum, au moins ce que la ville a payé, pour — et c'était la question de votre collègue tout à l'heure — s'assurer que la ville ne se retrouve pas avec des taxes plus élevées en supportant pour 6 000 000 \$ de terrains, puis sans avoir de projet de développement.

M. Jolivet: Compte tenu que la commission a pour but aussi de connaître l'ensemble des documents, vous parlez d'un document plus technique, est-ce que...

M. LeBlanc: Bien, c'est-à-dire que ça a été préparé par notre avocat, là. Je peux vous remettre, peut-être, cette feuille-là.

M. Jolivet: Ce serait bon de la remettre au président pour distribution.

M. LeBlanc: D'accord. Ça va. Merci.

Le Président (M. Garon): Alors, est-ce qu'il y a d'autres parlementaires qui veulent poser des questions aux requérants? Non? Alors, je vais demander aux requérants de la ville de Trois-Rivières, peut-être, de se mettre de côté, pas de s'en aller complètement au cas où il y aurait des interrogations qui viendraient. Au cours des représentations faites par les intervenants, il

peut arriver que des membres de la commission veuillent demander une question. Alors, je ne vous demanderais pas d'aller directement dans la salle, mais à côté.

Organisation des travaux

Maintenant, il y a beaucoup d'intervenants. Il y en a qui ont manifesté le désir — je vais tous les nommer — d'être entendus; d'autres qui avaient donné leur nom, mais dont on n'a pas pu confirmer la présence. Alors, je vais les indiquer immédiatement. Comme intervenants, il y a: 1, M. Denis Allard; 2, M. Laurent Bourassa; 3, M. Bernard Delorme, porte-parole des propriétaires affectés et représentant des personnes suivantes: M. Denis Bergeron, coordonnateur du CAS VIF, Mme Gisèle Delorme, M. Pierre Delorme; quatrième, M. Gilles Dion, président du Regroupement des propriétaires du carrefour 40-55 de Trois-Rivières; cinquième, M. Maurice Lamothe; sixièmement, M. Marcel Lampron, représentant des personnes suivantes: Mme Lise Lampron Marin et Mme Ginette Lampron Marin; septièmement, M. Gilles Lefebvre; huitièmement, M. Yvon Marin, propriétaire de Terreau de la Mauricie enr., représentant de M. André Marin; neuvièmement, le Mouvement Arrêt-Taxes du Québec, M. Louis Pinsonnault, secrétaire et directeur du chapitre Trois-Rivières; dixièmement, M. André de Repentigny, conseiller municipal du district des Vieilles Forges.

Il y a d'autres personnes qui avaient indiqué qu'elles étaient intéressées à présenter leur point de vue à la commission, mais dont on n'a pas pu confirmer la présence. Je vais les nommer et, quand nous aurons fini d'entendre les intervenants... Je vais parler avec les 2 partis, maintenant, pour voir pour quelle période de temps ils veulent entendre les intervenants. Je vais nommer ces personnes-là et, si elles sont ici, elles pourront indiquer qu'elles sont ici à M. Tanguay, qui est la secrétaire de la commission, pour que nous puissions confirmer leur présence. Alors, il y a M. Gaston Croteau, M. Lionel Girard, M. Émilien Rouette, Mme Danielle Lefebvre, Mme Huguette Matteau, M. Claude Mongrain, M. Daniel Morin, Mme Manon Poitras, M. Georges Thomas, Mme Lise Valade, M. Marc Lacour, Mme Lucie Dufresne, M. Gilles Martineau et Mme Sylvie Gagné.

Alors, comme il y a plusieurs intervenants, je vais demander aux 2 partis si on peut s'entendre sur des règles de fonctionnement, sur le temps que, normalement, on donnerait aux intervenants pour présenter leur point de vue, puis, après ça, la période de temps où vous voulez interroger les intervenants, est-ce qu'elle doit être fixée ou est-ce que vous voulez tout simplement donner du temps aux intervenants pour présenter leur point de vue, puis, après ça, vous poserez vos questions autant que vous le voudrez? Comme vous voulez. Alors, je vous sou mets la question. C'est comme vous l'entendez. Parce que c'est difficile de vous limiter, puis, après ça, selon les remarques qui arrivent, vous avez plus de questions à poser ou moins. Alors, M. le ministre.

M. Ryan: Je voudrais peut-être obtenir une information. Les intervenants que vous avez nommés, là, qui sont au nombre de 10, est-ce qu'ils tiennent tous à intervenir séparément, distinctement ou si certains peuvent être regroupés?

Le Président (M. Garon): Ils sont regroupés, actuellement.

M. Ryan: C'est les meilleurs regroupements qu'on ait pu effectuer, ça, là?

Le Président (M. Garon): Est-ce qu'ils veulent se regrouper encore, se reregrouper? Ça ne me fait rien, vous savez.

M. Ryan: En tout cas, ils pourront **peut-être...**

Le Président (M. Garon): Quand je vais nommer, mettons, M. Denis Allard, il me dira ce qu'il veut faire, s'il veut se regrouper avec d'autres ou...

M. Ryan: Non, moi, ça ne me fait rien. S'ils ne **veulent** pas se regrouper, on va mettre un temps plus court pour chacun, c'est tout. Je pense qu'à peu près une vingtaine de minutes pour chacun ça devrait être suffisant.

Le Président (M. Garon): Pour présenter leur point de vue?

M. Ryan: Oui.

Le Président (M. Garon): Et, après ça, vous les questionnez?

M. Ryan: Non, non, pour la période de rencontre avec la commission, là, au maximum 20 minutes, une demi-heure chacun. Autrement, on ne finira pas.

Le Président (M. Garon): Non, regardez, M. le ministre, là. Je comprends ce que vous dites, mais, si vous n'avez pas de questions et que c'est clair, dans le fond, quand même vous auriez un bout de temps, ça ne donne rien. Et, si l'Opposition dit: Je n'ai plus de questions après tant de temps...

M. Ryan: Mais, là, j'essaie de trouver un terrain d'entente avec l'Opposition. Nous sommes disposés à siéger, normalement, jusqu'à 22 heures ce soir, hein?

Le Président (M. Garon): Oui, oui.

M. Ryan: Alors, ça nous laisse la séance de cet après-midi, qui comporte 3 heures.

Une voix: Elle commence à 14 heures.

Le Président (M. Garon): De 14 heures à 18 heures.

M. Ryan: De 14 heures à 18 heures, 4 heures.

Le Président (M. Garon): Et de 20 heures à 22 heures, ce soir.

M. Ryan: Avec ce soir, 6 heures. Il faudrait s'arranger, et on aura peut-être besoin de retrouver la ville de Trois-Rivières à la fin.

Le Président (M. Garon): Oui.

M. Ryan: Il faudrait peut-être prévoir...

Le Président (M. Garon): On fait toujours ça.

M. Ryan: ...une période avec la ville de Trois-Rivières pour qu'on puisse répondre aux questions qui auront été posées et tout.

Le Président (M. Garon): On fait toujours ça. Vous pouvez même en cours, si vous voulez...

M. Ryan: Alors, si on pouvait s'entendre pour...

Le Président (M. Garon): Si vous voulez, en cours...

M. Ryan: Oui, très bien.

Le Président (M. Garon): ...des fois, pour **vérifier** quelque chose...

M. Ryan: Oui, mais, là, c'est parce que ça sera pris sur le temps des intervenants, j'imagine.

M. Gendron: J'aurais une suggestion, moi, ouverte, je n'ai pas de cachette à faire. J'ai l'impression qu'on a 4 individus qui sont libellés, si vous me permettez l'expression, en tout cas, sur notre ordre du jour, comme étant des gens qui veulent s'adresser à nous à titre individuel, 5, excusez-moi. Et, moi, je prétends que, si on prenait ces 5 là en leur accordant une demi-heure au total, tout autant pour la présentation que l'échange — et, qu'est-ce que tu veux, si ça en prend moins, ça dégage du temps — ça serait, d'après moi, raisonnable. Et, au maximum, en en ayant 5, avec une demi-heure, ça fait 2 heures et demie et, comme on a 6 heures, il resterait 3 heures et demie. Et les 3 heures et demie pourraient être affectées à ceux qui sont plus **identifiés**, toujours selon notre feuille, comme étant des groupes ou des porte-parole au nom de quelqu'un. Il me semble qu'accorder un petit peu plus de temps à celles et ceux qui sont **identifiés** comme représentant des groupes, ça **m'apparaîtrait** légitime, et là on arriverait dans le temps si on le faisait comme ça: 30-45, 30 minutes pour les individus et 45 pour les groupes.

M. Ryan: M. de Repentigny, c'est un individu, c'est le numéro 10. Ça fait 6 individus, hein?

Une voix: Oui.

M. Ryan: Six individus, une demi-heure chacun, ça fait 3 heures. Les 3 autres groupes, chacun trois quarts d'heure?

M. Jolivet: Bien, là, on prend le principe de terminer à 22 heures ce soir. Vous m'avez dit qu'on peut revenir la semaine prochaine. On peut les faire revenir la semaine prochaine aussi.

M. Ryan: Oui, mais on essaie d'organiser un temps. Ils sont ici aujourd'hui et nous autres aussi. On essaie d'organiser un temps pour ça. Je pense qu'on est aussi bien de...

M. Jolivet: Mais il faut prendre le temps.

M. Ryan: Oui, il y en aura peut-être d'autres qu'on voudra entendre la semaine prochaine; on ne le sait pas. Mais, normalement, c'est aujourd'hui la journée des auditions.

M. Gendron: Je prétends qu'à 30 pour les individus et 45 on va se dégager même du temps dans la banque.

Le Président (M. Garon): Moi, si vous vous entendez... Le but, c'est d'entendre les gens et qu'il y ait le moins de frustration possible.

M. Ryan: Quand les 2 partis sont d'accord, je pense que c'est une règle de sagesse d'en tenir compte.

M. Jolivet: Dans les 20 minutes qui nous restent, on peut entendre le premier?

Le Président (M. Garon): Alors, vous convenez donc d'une demi-heure par individu et de 45 minutes par groupe. Maintenant, normalement, on va donner le tiers du temps au groupe pour présenter son point de vue, mais, s'il prend plus de temps, c'est autant de temps que vous avez de moins pour lui poser des questions.

Une voix: C'est d'accord.

Le Président (M. Garon): D'accord avec ça?

Une voix: D'accord.

Le Président (M. Garon): Alors, M. Denis Allard.

Une voix: Bien, moi, je suis déjà représenté par M. Delorme.
(12 h 10)

Le Président (M. Garon): C'est-à-dire avec M. Bernard Delorme? O.K. Alors, le numéro 1 va avec le numéro 3.

M. Laurent Bourassa.

Une voix: Moi, je suis déjà avec M. Dion.

Le Président (M. Garon): M. Gilles Dion?

M. Ryan: Ils pourront venir à la table avec monsieur, s'ils le veulent, tantôt. Nous n'aurons pas d'objection.

Le Président (M. Garon): Oui. Alors, je dirais M. Maurice Lamothe

Une voix: Je suis avec M. Delorme.

Le Président (M. Garon): Vous êtes avec M. Delorme, vous aussi?

Une voix: Oui.

Le Président (M. Garon): Avec M. Delorme.
M. Gilles Lefebvre.

Exposés des opposants

M. Gilles Lefebvre

M. Lefebvre (Gilles): Je vais essayer d'être assez bref.

Le Président (M. Garon): Venez vous asseoir en avant, où était assis M. le maire tout à l'heure. M. Lefebvre, vous avez une demi-heure. C'est-à-dire que, normalement, quand les gens ont une demi-heure, ils prennent 10 minutes pour exposer leur point de vue; le ministre, le parti ministériel a 10 minutes pour poser des questions, puis le parti d'Opposition a 10 minutes également. Si vous en prenez plus... Vous pouvez prendre toute la demi-heure, mais il n'y aura plus de temps pour poser des questions.

M. Lefebvre (Gilles): Très bien. Bonjour. Je vais essayer d'être assez bref.

M. Ryan: Avez-vous le numéro de votre lot, monsieur?

M. Lefebvre (Gilles): Oui, il s'agit de 242-21, 242-22 et 242-23, je crois, ou 242-20, 242-21, 242-22, là.

M. Ryan: Ça se trouve à être du côté est, ça, de l'autoroute 55, si je comprends?

M. Lefebvre (Gilles): C'est-à-dire du boulevard Saint-Jean. C'est à l'intersection du boulevard Saint-Jean

et des 2 autoroutes. Il s'agit d'un endroit stratégique sur le coin des autoroutes.

M. Ryan: Et vous êtes sur le côté est?

M. Lefebvre (Gilles): Sur le côté est du boulevard Saint-Jean, mais c'est sur le côté ouest de l'autoroute 55.

M. Ryan: Très bien, O.K. Très bien.

M. Lefebvre (Gilles): Je pourrais peut-être vous le décrire sur cela. Je vais essayer d'être assez bref, en donnant les grandes lignes. Si vous avez des questions par la suite, bien, ça me fera plaisir d'y répondre.

D'abord, je dois vous dire que j'agis ici en tant que propriétaire de terrains. J'ai été parmi les premiers à vendre aux frères Glassman par l'intermédiaire d'un de leurs courtiers, M. Dupont. L'irritation que j'ai eue dans ce projet-là, étant donné que je suis déjà un promoteur domiciliaire ou un promoteur immobilier, personnellement, peut-être pas, évidemment pas de l'envergure des frères Glassman, mais à un niveau où je réalise, je pense, des choses intéressantes...

J'avais acquis, il y a environ une douzaine d'années, dans les limites où se situe le golf actuellement, des propriétés; je possédais 3 000 000 de pi². Et M. Dupont, à l'époque, m'avait approché — comme je suis en affaires — rapidement avec une offre de 24 heures, avec un investisseur de l'extérieur, une offre intéressante et tout ça. Disons que j'ai accepté une offre rapidement; je ne lui fais pas de reproches parce qu'à ce moment-là il était agent d'immeubles. Le reproche que j'ai à faire, à ce niveau-là, c'est que j'ai vraiment cru l'échevin. Je m'excuse, M. Dupont était alors échevin de la ville et confrère du maire de Trois-Rivières actuellement, M. Guy LeBlanc. Et c'est à ce niveau-là que j'ai vraiment des reproches à faire. J'ai cru à la sincérité de M. Dupont, qui est venu me faire une démonstration que ce projet-là ne se réaliserait jamais avant 20 ans. Donc, évidemment, j'ai accepté. Je n'ai pas fait d'intervention par la suite, mais ça m'a vraiment frustré de voir que c'est l'échevin qui m'a influencé et non pas le courtier qui est venu acheter.

Par la suite, ma réaction a été celle-ci: c'est de me repositionner, et j'ai acquis, à l'intersection, rapidement... C'est ici. Alors, voyez-vous, il y a une bande de terrain ici, et je veux faire une intervention sur cette bande de terrain là qui se situe entre le boulevard Saint-Jean et l'autoroute, un endroit qui m'apparaît, dans le règlement de zonage, un peu exceptionnel. On parle d'un parc municipal qui se situe à l'extérieur du boulevard Saint-Jean et que je considère séparé de l'ensemble du projet de Touraine. On en a déjà exclu une partie, mais pourquoi cette bande-là, pour un parc municipal, séparée par une voie d'accès importante ici, à une intersection complètement, à mon avis, commerciale?

Et j'ai des documents que M. le ministre est

censé avoir entre les mains, puisque j'avais remis un document à M. Paul Philibert — je vous donnerai les dates — il y a 2 ans environ, demandant à la ville d'exclure cette partie-là parce que, partout en province ou ailleurs, des intersections de bien moindre importance sont zonées commerciales. Et on voit que c'est vraiment temporaire quand on sait à quel rythme on change les règlements de zonage; on adopte des règlements de zonage et, une semaine, un mois après, on voit dans les journaux, évidemment, des demandes de règlement. Et c'est très facile de zoner cette partie-là **parc** récréatif pour en faire l'acquisition et, pas longtemps après, au gré, soit de la ville ou des promoteurs ici, de venir faire un changement aux règlements de zonage. Et c'est un endroit totalement stratégique, au carrefour de la province de Québec, un coin de cette envergure-là, qu'on est venu mettre temporairement en zone récréative ou en **parc**.

À cet effet-là, j'avais écrit à la ville de Trois-Rivières. Après la vente de mes terrains de 3 000 000 de pi², j'ai racheté — c'était 3 propriétaires différents — j'ai acquis quand même assez rapidement... Et j'ai écrit au Service d'urbanisme de la ville de Trois-Rivières, j'ai déposé un document une journée avant la date limite concernant la séance du 28 mai 1990, quand on a refait le plan d'urbanisme de la ville de Trois-Rivières. J'avais remis ce document-là à M. Jacques Goudreau. Il y a un accusé de réception par la ville. Je leur demandais que... Je peux peut-être les lire rapidement. Je vais avoir seulement 2 petites lettres à lire, et ça va se terminer par la suite.

Suite à l'adoption, lors de la séance spéciale du 28 mai 1990 par le conseil de ville de Trois-Rivières, du projet de plan d'urbanisme pour tout le territoire de la ville de Trois-Rivières, je vous demande par la présente d'apporter une modification à ce projet, soit un changement de zonage de résidentiel à commercial sur les lots 242-21, 22 et 23. Ces lots sont situés à l'extrémité du boulevard Saint-Jean, les plus rapprochés de l'autoroute 40, entre le boulevard Saint-Jean et la 755, ce coin-là. Ces lots, jusqu'à récemment, appartenaient à des propriétaires différents. Le regroupement récent de ces lots, qui représentent une superficie d'au-delà de 100 000 pi², apporte une dimension tout à fait différente. Pour cette raison, une superficie aussi importante située à un point stratégique sera tôt ou tard vouée à un changement de zonage. Lorsque l'on examine les plans d'urbanisme, soit de la ville de Trois-Rivières ou d'autres villes au Québec, on se rend compte que toutes ces intersections, et même certaines de moindre importance, sont de zone commerciale. C'est pourquoi je vous demande d'apporter cette modification avant l'adoption du règlement.

Donc, je savais très bien qu'il s'agissait de date limite. J'ai voulu, à ce moment-là, sensibiliser la ville à ce zonage, et ceci, c'était en 1990. C'était en date du 18 juin 1990. Donc, imaginez, j'ai mis la puce à l'oreille sans trop savoir parce qu'on était en préparation de ce plan-là et, évidemment, à mon avis, on en a tenu compte puisque cette bande-là, qui pourrait être exclue,

n'empêcherait pas le développement du Domaine de Touraine. C'est un premier point.

Mon autre intervention, la lettre que j'ai remise à M. Paul Philibert le 12 mars 1992, et c'est la deuxième lettre que je vais vous lire: M. le député, faisant suite à la demande de la ville de Trois-Rivières d'exproprier des résidents et des propriétaires de terrains en vue de réaliser un projet à l'intersection des autoroutes, je veux manifester par la présente mon désaccord sur certains points de cette expropriation.

Dans un premier temps, la grande majorité des propriétaires ne s'objectent pas à négocier une entente de gré à gré avec soit la ville ou les promoteurs. Dans un deuxième temps, le territoire visé renferme des zones qui ne sont pas nécessaires à la bonne marche du projet Le Domaine de Touraine. Et je parle de cette bande de terrain là. C'est le cas d'une bande de terrain entre le boulevard Saint-Jean et l'autoroute 55 qui n'entrave pas le projet, où l'expropriation n'a aucunement sa raison d'être, selon moi.

Je suis propriétaire des lots que j'ai mentionnés et je suis également promoteur immobilier sous la raison sociale Gestion GYL inc. depuis 1983. J'ai réalisé, ces dernières années, un développement domiciliaire résidentiel unifamilial, Terrasse des gouverneurs, à Saint-Étienne-des-Grès, qui comprend 63 unités à cette date-là. Et, comme promoteur, ce que je fais, c'est au-delà de ce que la ville demande. On fait tous les services — eau, égout, asphalte, éclairage — au complet à nos frais, à 100 %, et ils sont remis à la municipalité pour la somme de 1 \$. Et, depuis 1983, je fais ça, faire tous les services au complet et les remettre pour la somme de 1 \$ à la municipalité.

(12 h 20)

Donc, ce que je fais comme développement domiciliaire, ce n'est pas nouveau, ce n'est pas un investissement uniquement parce qu'il y avait un projet. Et j'ai actuellement en superficie de terrain aux alentours de 19 000 000 de pi², à des intersections, soit dans le bout de Saint-Étienne-des-Grès ou à Trois-Rivières, dans d'autres endroits. Donc, quand je fais un investissement de ce genre-là, c'est dans le but de faire de la promotion ou de la revente. Donc, ce n'est pas une coïncidence. Et, à ce moment-là, se faire enlever... Même si j'ai vendu... Et je n'en ai pas plus de regrets ou de rancœur d'avoir perdu énormément d'argent, puisque j'ai vendu à 0,015 \$ le pi² quand mes voisins ont vendu à 0,06 \$, 0,10 \$ et 0,20 \$. Donc, c'est des questions d'environ... Sur quelques semaines, j'ai fait une erreur de 300 000 \$, si vous voulez. Mais je n'en ai pas de regrets parce que ça m'a fait bouger et je me suis bougé pour acquiescer.

Mais, là, d'après le règlement de zonage et ce que j'avais demandé à la ville de zoner commercial, je pense qu'on a pris les moyens pour m'exclure, et c'est là que je doute énormément de la bonne volonté, même si la ville s'engage. Le problème que j'ai, ce n'est pas de contester une vue d'ensemble et un aménagement de ce genre-là, parce que je pense que, pour pouvoir réali-

ser ce qui se fait avec un bon plan d'ensemble, il faut le faire, ça. Je suis de cet avis là-dessus. On a des problèmes à Trois-Rivières avec le secteur des Forges où il n'y a pas eu de plan d'ensemble, et ça a toujours boité, et, évidemment, j'en suis conscient. Seulement, sur la façon de le faire, je ne suis pas tout à fait d'accord sur tous les points, par exemple, cette bande-là.

Et ce que je peux reprocher dans les points, c'est que l'échevin du temps, M. Dupont, me semblait, en tout cas, mal placé pour faire des acquisitions à ce moment-là. On parlait des efforts consentis par les acheteurs. Moi, quand je fais des acquisitions, je vais voir les propriétaires et je discute avec eux autres, et je n'ai jamais eu besoin d'aucune expropriation, aucun démêlé. Je paie le prix si je m'entends et, sinon, je ne paie plus. Donc, je n'ai jamais eu d'approche, ce qu'on mentionnait tout à l'heure; jamais les frères Glassman ou M. Dupont, leur intervenant, ne m'ont fait une approche dans le but de l'acquisition de mon terrain. Même après les directives, on a eu des rencontres à l'hôtel de ville et ainsi de suite, mais jamais personne n'est venu me rencontrer. La seule chose qu'on a dite dans nos rencontres, c'est que les propriétaires viennent offrir, viennent, chez un notaire, faire une proposition. Je pense que c'est aller un peu loin. Je pense qu'on ne nous a jamais fait d'approche.

Et, à ce niveau-là, je pense que les frères Glassman ont reculé pour des raisons que j'ignore. Bien, que j'ignore: je pense qu'ils étirent l'élastique un peu fort dans leurs acquisitions pour acheter à un coût presque ridicule. Parce qu'ils ont une chance unique; au prix où les gens sont prêts à vendre, moi, je considère, comme acheteur, que c'est une chance unique à des prix vraiment exceptionnels. Et je pense qu'à ce niveau-là les efforts n'ont pas été faits par les acheteurs.

Concernant les garanties de la ville, bien, avec toutes ces irrégularités-là que je considère un peu..., je ne suis pas sûr d'être traité équitablement pour avoir le prix réel de mes terrains. Et c'est là que j'ai un doute sérieux quand la ville, avec son projet de loi, va pouvoir nous exproprier. Je ne suis pas sûr, avec les gestes qui ont été posés, que je vais être traité équitablement. C'est une sérieuse question et ça représente des sommes importantes sur des terrains stratégiques. Si, au moins, j'avais un guide concernant des offres, au moins, une vue. Mais, là, j'ai l'impression, et j'ai peur, d'être lésé beaucoup dans cette façon de faire. J'avais demandé, par la lettre, de l'exclure et de laisser jouer les lois du marché parce que, ce coin-là, évidemment, ça paraît étrange, où il est situé, avec un coin hautement commercial, un endroit aussi stratégique, de zoner ça comme parc, c'est presque illogique. Donc, je vais terminer là-dessus.

Le Président (M. Garon): M. le ministre.

M. Ryan: Est-ce que vous pouvez nous indiquer quelle est la valeur au rôle d'évaluation de ces terrains-là actuellement, M. Lefebvre?

M. Lefebvre (Gilles): Je ne l'ai pas apporté. Ça se situe... Il y a une résidence sur une des propriétés qui peut s'intégrer à un projet. En tout et partout, c'est peut-être 125.000\$. Mais est-ce que c'est 150 000\$ ou 120 000 \$ ou 110 000 \$? Ça se situe peut-être, en tout et partout, aux alentours de 135 000 \$ ou de 150 000 \$.

M. Ryan: Vous, là, c'est bien, si j'ai compris, la bande de terre qui est à l'ouest, du côté ouest du boulevard Saint-Jean ou du côté est du boulevard Saint-Jean?

M. Lefebvre (Gilles): Du côté est du boulevard Saint-Jean. Oui.

M. Ryan: C'est ça. C'est ça. Il va falloir qu'on le demande tantôt à M. le maire. Je ne sais pas si on pourrait le faire tout de suite. Vous aviez indiqué, M. le Président, tantôt, qu'on pourrait peut-être avoir... Parce que j'aimerais bien savoir si la ville de Trois-Rivières considère que c'est absolument indispensable que cette bande de terrain soit comprise dans le plan de développement qu'elle nous a présenté et pourquoi. Je me sou mets à vous; je peux le demander plus tard, également. On peut prendre note de la difficulté.

Le Président (M. Garon): Je pense que ce serait peut-être mieux de finir avec l'intervenant et, après ça, de demander à la ville de venir, ou après chaque intervenant. Comme vous voulez, ça ne me dérange pas.

M. Ryan: Alors, si je vous comprends, il y a 2 points. Vous aimeriez mieux garder la propriété de ces terrains-là de manière à pouvoir les faire fructifier selon votre bon jugement en temps utile. D'autre part, vous semblez dire: Si on doit changer de propriétaire, on voudrait que ce soit des conditions raisonnables. C'est ça que je comprends, hein?

M. Lefebvre (Gilles): C'est ça.

M. Ryan: Si ça devait être la procédure d'expropriation, est-ce que ce serait déraisonnable, d'après vous?

M. Lefebvre (Gilles): Le problème qui se pose, c'est qu'avec le zonage actuel qu'on vient de donner je pense que ça influence l'évaluation. Je pense que c'est bien intentionnel qu'on a zoné ça de cette façon-là. Si c'est zoné commercial, je pense qu'on peut en arriver à un terrain d'entente, à ce moment-là, d'avoir une valeur qui se rapproche de la valeur réelle. C'est là qu'est le problème. C'est qu'on a zoné — je crois bien, intentionnellement — cette partie hautement commerciale en espace vert et, à mon avis, de façon temporaire.

M. Ryan: Je pense que ça me suffit de voir le problème qui se pose à vous. À mesure qu'on va avancer, on va regarder l'ensemble des problèmes particu-

liers. On va avoir une meilleure idée. Au besoin, on demandera peut-être de vous reparler. En tout cas, moi, j'ai fini. Il y a les autres; je ne suis pas tout seul.

M. Gendron: M. le Président...

Le Président (M. Garon): M. le député d'Abitibi-Ouest.

M. Gendron: ...je veux dire à M. Lefebvre: J'ai écouté votre point de vue; il m'apparaît clair. Je pense que vous avez raison, que ça crée plus d'inquiétudes, éventuellement, la procédure d'expropriation après qu'on a modifié le zonage. Un zonage d'espace vert versus un zonage commercial, il n'aura sûrement pas la même valeur par rapport au précédent et à l'évaluation qu'un service d'expropriation doit faire. En clair, je vous comprends comme il faut. À date, je n'ai pas de raison de ne pas trouver légitime votre demande. Pourquoi je suis là-dedans? Vous avez soulevé la bonne question. J'en ai juste une, moi, c'est: Quelle est la largeur de cette bande-là? C'est 40 pieds, 100 pieds, 150 pieds?

M. Lefebvre (Gilles): Moi, je possède environ le tiers. J'ai 365 de profond par 300 de façade.

M. Gendron: O.K., mais toute la...

M. Lefebvre (Gilles): C'est l'intersection, le coin complètement.

M. Gendron: Ça va. Mais, regardez, M. Lefebvre: toute la bande aurait à peu près 1000 pieds, si vous parlez du tiers?

M. Lefebvre (Gilles): À peu près, je pense.

M. Gendron: C'est 1000 pieds de large?

M. Lefebvre (Gilles): Ce n'est peut-être pas 1000 pieds, c'est peut-être 800. Moi, je possède cette partie-là, le coin au complet, qui donne 365 dans ce sens-là par 300. Donc, je crois que ça a possiblement environ 1000 pieds.

M. Gendron: O.K. Mais, là, vous parlez de la longueur. La bande entre l'autoroute 55 et le...

M. Lefebvre (Gilles): C'est 365.

M. Gendron: O.K., 350 à 400 pieds.

M. Jolivet: Elle a 800 pieds de long par 365 de large?

M. Lefebvre (Gilles): C'est ça.

M. Gendron: Et, actuellement, vous, est-ce que vous avez déposé à la ville une espèce d'usage de ce

terrain-là avant que la ville décide de l'intégrer au projet Touraine?

M. Lefebvre (Gilles): Oui, j'ai fait ma demande en 1990, en date...

M. Gendron: O.K.

M. Lefebvre (Gilles): ...du 5 juin 1990.

M. Gendron: C'est ce que vous disiez tantôt.

M. Lefebvre (Gilles): Oui.

M. Gendron: Mais je ne parle pas de votre demande de le laisser commercial. Je parle de vos intentions quant au type d'usage. Avez-vous des choses précises à proposer quant à l'usage?

M. Lefebvre (Gilles): Comme projet?

M. Gendron: Oui.

M. Lefebvre (Gilles): Je ne l'ai pas fait encore. J'en aurais, évidemment, mais, à ce moment-là, ce n'était pas fait parce que le règlement, à ce moment-là, n'était pas... Le projet était en cours.

M. Gendron: Vous avez des intentions, mais elles n'ont pas été communiquées à la ville quant au mode d'usage, si ce terrain-là vous permettait d'être à caractère plus commercial que **parc** récréatif.

M. Lefebvre (Gilles): C'est ça.

M. Gendron: Pas d'autre question. Merci.

Le Président (M. Garon): Est-ce qu'il y a d'autres parlementaires qui veulent poser des questions? Alors, je vous remercie, M. Lefebvre.

Comme il est 12 h 30, avant de suspendre, j'aimerais simplement dire: Comme le ministre a demandé, à moins qu'il veuille le faire... Non, il est 12 h 30? Alors, au début de l'après-midi, on commencera par la question que vous vouliez poser à la ville concernant la nécessité d'indiquer...

(12 h 30)

M. Gendron: Je voudrais faire une suggestion, M. le ministre, et je voudrais que vous soyez attentif. Je n'ai pas d'objection, mais je préférerais... La ville risque d'être obligée de revenir pour plusieurs questions. J'aimerais mieux qu'on retienne nos questions qu'on veut poser à la ville, qu'on entende tous les intervenants qui ont une opposition et, si ça donne 6 questions à la ville, on les posera; si ça en donne 8, on les posera, plutôt que 1 intervenant, la ville, 1 intervenant, la ville.

Le Président (M. Garon): Parce qu'à la fin ça peut être mélangeant, pas mal.

M. Gendron: Oui?

Le Président (M. Garon): Là, c'est clair...

M. Gendron: Ah, c'est clair.

Le Président (M. Garon): Ce que monsieur vient de dire, c'est clair, la question va être claire, ça va être une affaire claire.

M. Gendron: Pas d'objection, M. le Président, très bien.

Le Président (M. Garon): Alors, je suspends les travaux de la commission jusqu'à 14 heures.

(Suspension de la séance à 12 h 31)

(Reprise à 14 h 8)

Le Président (M. Garon): Je déclare ouverte la séance de la commission qui reprend ses travaux que nous avions suspendus à midi et demi. Au moment de quitter, nous avons terminé, en tout cas pour le moment, les questions posées à M. Lefebvre et le ministre avait mentionné qu'il aimerait poser des questions à M. le maire à la suite des propos de M. Lefebvre. Je pense que ça va être mieux de le faire après chaque intervenant pour ne pas arriver et être obligé de s'expliquer terriblement. Là, c'est simple, je pense que la question qu'a mentionnée M. Lefebvre est claire; aussi bien faire ça immédiatement, à ce moment-ci, pour ne pas s'embarquer dans d'autres débats et y revenir par après, car ça va être plus long. M. le ministre.

M. Ryan: Merci. Si j'ai bien compris, M. le Président, M. Lefebvre nous disait tantôt que l'arrangement proposé par la ville de Trois-Rivières entraîne pour lui des conséquences coûteuses. Il aurait souhaité que la partie de terrain dont il est le propriétaire le long de la bande de terre située sur le côté ouest du boulevard Saint-Jean soit exempte de ce plan d'ensemble de la ville de Trois-Rivières. Est-ce qu'il y a eu un changement de zonage assez récent, d'après ce que vous m'avez dit tantôt, ou si c'est un changement de zonage qui interviendrait si ce plan-ci est éventuellement adopté, votre programme particulier d'urbanisme? Pourriez-vous nous dire votre point de vue là-dessus, M. le maire?

M. LeBlanc: Bon. Effectivement, dans le moment, c'est un plan. Le PPU, le plan particulier d'urbanisme, n'a pas été accepté. S'il y avait un plan particulier d'urbanisme qui était accepté, c'est ce qu'on présenterait. Moi, je pense, suite à votre question...

M. Ryan: Juste une question: Le zonage actuel, quel est-il?
(14 h 10)

M. LeBlanc: Il est résidentiel. Si je ne me trompe pas, je pense que c'est encore résidentiel. Ça, c'est quelque chose qui est projeté.

Pour répondre à votre question de ce matin, parce que vous vous étiez interrogé un peu, et c'était la même question que M. Lefebvre s'était posée aussi: pourquoi c'était comme ça, puis que ça créait peut-être un préjudice, là-dessus, j'aurais 3 points. Premièrement, si on regarde bien, la zone qui est visée, c'est celle-là, et c'est juste vis-à-vis le **parc**. Alors, nous autres, quand on l'a zonée verte, c'est tout simplement pour faire un écran entre l'autoroute et le **parc**, et c'est uniquement vis-à-vis le **parc** qu'on a une zone verte, non pas zonée comme **parc** pour développer, mais comme espace vert, comme écran de verdure; ce serait peut-être un meilleur terme. Alors, ça, c'est le premier point.

Le deuxième point, c'est qu'à la ville de Trois-Rivières, même si c'est vrai que ça se fait ailleurs, on veut des développements intégrés dans le sens suivant. C'est que, s'il y a un centre suprarégional, bien, les affaires vont se faire là, et on ne veut plus développer ce qu'on appelle des «strips» commerciaux. On a des problèmes là-dessus sur le boulevard des Forges où on a un centre d'achats majeur et, de l'autre côté, c'était résidentiel, puis, petit à petit, ça s'est transformé en commerces, etc. Ce n'est pas nécessairement ce qu'il y a de plus valorisant pour un espace; on trouve même que c'est déstructurant.

Le troisième point, peut-être pour répondre à la crainte directement de M. Lefebvre, c'est que, si effectivement on ne pouvait pas s'entendre sur un prix et qu'il y avait une démarche en expropriation, le juge, lui, à ce moment-là, ne tient pas compte de ce qu'on veut faire, nous autres, avec — il n'est pas obligé d'en tenir compte — mais tient compte de ce que vous vouliez faire avec. Alors, à ce moment-là, les pertes appréhendées ne seraient pas aussi importantes que vous le pensez, parce que le juge, même si, nous autres, on veut en faire un espace vert, lui, il n'est pas obligé de tenir compte de ça. Il va plutôt tenir compte de celui qui était propriétaire d'un terrain et qui, par la suite, sera obligé de laisser aller sa propriété. Là-dessus, je pense qu'il y a une sécurité, M. le ministre, M. le Président, qui protège, en fait, les gens qui pourraient être touchés par le projet de loi.

C'est ces 3 points-là qui constitueraient notre réponse. Si on acceptait ce raisonnement-là, on pourrait dire aussi, pour tous ceux qui sont autour du centre d'achats: Au lieu d'être du logement, ça aussi, ça pourrait peut-être être tout commercial. De fil en aiguille, tout le monde va vouloir avoir un espace commercial. Alors, à un moment donné, nous autres, dans notre plan, on voit plutôt à côté, ici et là, juste une petite concentration de services, par exemple, un coiffeur, un nettoyeur de vêtements, des choses comme ça, afin que les gens ne soient pas obligés d'aller dans un centre commercial pour ça. Mais c'est tout ce qui est prévu.

M. Ryan: Maintenant, dites-moi donc une cho-

se, là. M. Lefebvre nous a montré une partie de la bande verte qu'on voit à droite.

M. LeBlanc: Oui.

M. Ryan: Lui, sa propriété, c'est à peu près le tiers de ça.

M. LeBlanc: Oui.

M. Ryan: Les deux autres tiers, qu'est-ce qui va arriver de ça?

M. LeBlanc: C'est la même chose.

M. Ryan: Même chose?

M. LeBlanc: Ce serait...

M. Ryan: Ça va être le même espace vert?

M. LeBlanc: Ce qui est montré sur le plan, c'est ce qui serait proposé, c'est que tout ce qui est devant le **parc** resterait zone, si on veut...

M. Ryan: Zone de verdure.

M. LeBlanc: ...verte, comme ceinture de verdure. Point. Et pourquoi ça ne va pas plus loin vis-à-vis le **parc**? C'est que la sortie de l'autoroute est à peu près là. Je ne sais pas si ça répond à votre question, M. le ministre.

M. Ryan: Si je comprends bien votre raison de fond, c'est l'unité du plan, puis...

M. LeBlanc: Oui, c'est qu'on ne veut pas développer...

M. Ryan: C'est ça.

M. LeBlanc: ...à côté d'un projet d'envergure important des «strips» commerciaux. Ça, c'est un choix de la ville.

M. Ryan: Très bien.

Le Président (M. Garon): M. le député d'Abitibi-Ouest.

M. Gendron: Oui. Je voudrais demander à M. le maire: Pourquoi croyez-vous que le boulevard Saint-Jean, lui, ne pourrait pas servir d'écran? Parce que la difficulté que j'ai, c'est qu'un écran à un **parc**, dans la perspective où, lui aussi, est zoné **parc**... La bande verte est zonée **parc**?

M. LeBlanc: Oui.

M. Gendron: Alors, ça va être quoi, l'accès? Ça

va être quoi, l'usage d'un parc entre une autoroute majeure qui est la 55, puis un boulevard important? En termes d'accessibilité, il me semble que ça présente des dangers, ça présente de l'inquiétude. Qu'est-ce que vous allez aménager exactement?

M. LeBlanc: C'est ça. C'est ce que je vous mentionnais. Il n'y aura pas d'aménagement. On le garde comme zone de verdure. Point. Il n'y a pas d'aménagement.

M. Gendron: O.K.

M. LeBlanc: Il n'y a pas d'accès, il n'y a pas de jeu, il n'y a rien de ça. C'est vraiment un écran de verdure entre la 55 et le **parc** qui est à l'arrière pour qu'on fasse vraiment une coupure entre le boulevard Saint-Jean, puis quand on entre dans le nouveau développement.

M. Gendron: En tout cas, c'est un point de vue. Ça clarifie la position. Par contre, est-ce qu'il ne serait pas envisageable, si ça pose des problèmes, de faire la même chose, mais uniquement — je ne sais pas si c'est est ou ouest — de ce côté-ci du boulevard Saint-Jean, en laissant une bande verte, puis en commençant le **parc** peut-être à 400 pieds — c'est un exemple — du boulevard Saint-Jean? Il serait, tout simplement, un peu moins tamponné. Il n'y aurait pas 2 tampons. Il y aurait uniquement la zone tampon du boulevard Saint-Jean.

M. LeBlanc: En fait, c'est qu'il y a une zone tampon qui serait entre le boulevard Saint-Jean et l'autoroute. C'est qu'il faut se rappeler que, si on a une autoroute, développements commerciaux, route qui est appelée à devenir importante, puis le **parc**, on enlève beaucoup, je dirais, d'apparence et d'importance à l'entrée de tout ce développement-là, parce que l'entrée principale va se faire juste un tout petit peu plus loin vis-à-vis du centre d'achats. Alors, quand vous arrivez, vous allez avoir de chaque côté de la route un espace vert. Je pense que ça vient rehausser l'impression avant d'entrer dans le développement lui-même, plutôt que d'avoir, à un moment donné, une série de «stripes», l'autoroute à côté, la circulation, le bruit, etc., puis, après ça, d'entrer à côté d'un centre important.

M. Gendron: Oui. Juste une dernière question, M. le Président.

M. LeBlanc: Ça reste une question de point de vue, là, et je respecte le vôtre.

M. Gendron: Oui, moi aussi. Je vous entends, puis je respecte le vôtre.

M. LeBlanc: Oui.

M. Gendron: Cependant, j'ai l'impression que vous parliez éventuellement de 10 000 de population de plus dans l'ensemble quand ce sera complètement aménagé.

M. LeBlanc: Oui.

M. Gendron: Moi, à ce que je sache, les gens vont provenir de l'intérieur de l'aménagement et non pas de l'extérieur. La proportion de gens qui, éventuellement, vont décider d'accéder au **parc**, ils vont provenir du développement, de ce qu'on discute...

M. LeBlanc: Oui, absolument.

M. Gendron: ...et non des autoroutes.

M. LeBlanc: Absolument.

M. Gendron: Oui. Mais c'est pour ça que je trouve moins valable votre argument de dire: Oui, mais, regardez, quand ils vont entrer, ils vont trouver ça beau; ça va être une bande verte, puis, après ça, c'est le **parc**.

M. LeBlanc: Oui.

M. Gendron: Qui ça, «ils vont entrer»? Il ne sera pas pour usage. Dans ces gens-là qui vont circuler soit sur la 40 ou sur la 55, il n'y en a pas beaucoup qui vont aller fumer une cigarette dans le **parc**.

M. LeBlanc: D'accord.

M. Gendron: Ça va être plus les gens de l'intérieur de l'aménagement que vous préconisez qui vont accéder au **parc**, puis qui vont aller faire des choses dans le **parc**.

M. LeBlanc: Il faut dire qu'il y a 2 types, 2 éléments. Un, il y a les gens, comme vous dites, qui vont venir de l'intérieur du développement pour aller dans le **parc**, mais il y a ceux qui vont venir de l'extérieur, soit pour faire des affaires ou pour visiter des gens de l'intérieur. C'est, je dirais, la porte d'entrée du **parc**, alors, pas juste pour ceux qui y habitent, mais pour ceux qui sont de passage aussi, et il y a le **parc** lui-même qui, lui... Bon, on le voit un peu. Il y a le terrain de balle, etc., qui sera là. Ça, c'est sûr que c'est pour les gens spécifiques qui viennent de l'intérieur.

M. Gendron: Je m'excuse. J'avais dit la dernière, mais ce n'est pas grave, ça va être court. Dans la partie où vous dites qu'il y aura une piste cyclable, pas la première, là, la deuxième, vous avez parlé des lignes de chemin de fer...

M. LeBlanc: D'Hydro-Québec et de Trans Québec et Maritime, oui.

M. Gendron: Bon. Mais, là...

M. LeBlanc: Ça, c'est les lignes qui sont ici, là.

M. Gendron: C'est en plein ça. Là, est-ce qu'il est prévu une route quelconque? Non?

M. LeBlanc: Non. Il n'y a pas de route, là. Non.

M. Gendron: O.K.

M. LeBlanc: Ça, c'est resté pour le ski de fond l'hiver, le vélo, la marche, etc.

M. Gendron: Merci.

M. LeBlanc: Pas de pollution pour l'oreille.

Le Président (M. Garon): M. le député de Lavolette.

M. Jolivet: Ce que je crois comprendre de la position concernant la route 55, ce n'est pas la même argumentation sur la route 40, si je comprends bien. Parce que, si je prends l'ensemble de la route 40, il n'y a pas, pour le **parc** lui-même, ce qu'on appelle une bordure de protection...

M. LeBlanc: Non.

M. Jolivet: ...qui a pour but d'enlever le son, le bruit qu'il y a des véhicules, et la poussière qu'on a souvent sur les autoroutes. Moi, je la pose comme question. Vous avez l'entrée de la 755, Francheville vers **Cap-de-la-Madeleine**; il a fallu faire un mur antibruit, antison.

M. LeBlanc: Oui, oui.

M. Jolivet: Alors, vous n'avez pas cette chose-là du côté de la 40. Pourquoi la 55 ce serait plus logique que la 40?

M. LeBlanc: Non. Ce n'est pas qu'elle est plus logique. C'est que le **parc** est situé à l'entrée du développement et c'est là qu'on a prévu une zone tampon pour la 55. Sur la 40, vous avez, à ce moment-là... Bon. D'un côté, ici, vous avez le centre d'achats. Ici, vous avez des édifices commerciaux qui vont se trouver à faire le tampon et, si vous regardez, avant d'entrer dans le secteur du golf, vous êtes quand même assez loin, et, ici, vous avez une zone tampon qui va être également une piste cyclable, qui est ici, là, tout le long. O.K.? Alors, on a cet aménagement qui répond, je pense, à votre questionnement.

M. Jolivet: Merci.

M. Ryan: Une dernière question, M. le Président, si vous me permettez.

Le Président (M. Garon): M. le ministre.

M. Ryan: Est-ce qu'il y a des résidences sur cette bande verte là?

M. LeBlanc: Non, c'est-à-dire qu'il va y en avoir de l'autre côté.

M. Ryan: Mais actuellement?

M. LeBlanc: Vous voulez dire présentement?

M. Ryan: Actuellement, oui.

M. LeBlanc: Oui. C'est possible qu'il y en ait.

Une voix: Oui, il y en a une quinzaine.

M. Ryan: Il y en a une quinzaine?

M. LeBlanc: Sur la bande verte?

Une voix: Là-bas...

M. LeBlanc: Ah, là-bas, vous voulez dire. Vous parlez de la bande verte qui encercle tout le développement...

M. Ryan: Non, non, de la bande dont nous parlons.

M. LeBlanc: ...ou de celle dont on a parlé, là, dans la présentation de M. Lefebvre?

M. Ryan: La bande dont a parlé M. Lefebvre.

M. LeBlanc: Une quinzaine, dans le moment? Une quinzaine, à peu près, dans cette bande-là?

Une voix: Pas plus que ça?

M. LeBlanc: Entre le boulevard Saint-Jean... Bien oui, il y en a 15 en tout.

M. Moreau: Il y a au moins 12 résidences, une douzaine de résidences, certain.

M. Ryan: Qu'est-ce que vous allez faire avec ça? Vous allez les laisser là?

M. LeBlanc: Si on le fait comme c'est là, ces propriétés-là seraient acquises.
(14 h 20)

M. Ryan: Puis vous seriez pris avec ça, obligés d'administrer ça, vous autres?

M. LeBlanc: Non. C'est que ce serait éventuellement déplacé si les propriétaires le veulent. Ça pourrait faire partie des ententes qu'on aura avec les propriétaires quand on va négocier. Il y en a certains, d'ailleurs, qui avaient exprimé — je ne parle pas de ceux-là — dans le développement, le souhait, peut-être, de déménager leur propriété, de faire déménager leur propriété.

M. Ryan: Je vais vous poser juste une question par ricochet. Est-ce que vous avez envisagé l'hypothèse que ça demeurerait résidentiel, cette section-là? Ça, ça ne nuirait pas à votre projet tellement, je pense, hein?

M. LeBlanc: C'est-à-dire, écoutez, qu'il n'y a rien qui est essentiel, mais tout est essentiel un peu aussi. On peut commencer à l'amputer là, un peu de ce côté-là, un peu de ce côté-là. On peut le rogner. Dans le moment, c'est le projet qui est présenté. S'il y avait absolument... Si c'était la seule condition pour réaliser le projet d'ensemble, peut-être qu'il y aurait moyen de revoir ça, sauf que, pour nous autres, c'est certain qu'il n'est pas question de rendre ça commercial. Il faudra que ça demeure résidentiel. Et je ne suis pas sûr qu'à la longue ce sera nécessairement le meilleur choix pour les gens qui ont des résidences directement à cet endroit-là.

Le Président (M. Garon): Ça va? Alors, je remercie M. Lefebvre de sa présentation. Maintenant, je vais appeler... Parmi les personnes individuelles, je pense que ça tombe, en dixième, à M. André de Repentigny, conseiller municipal du district des Vieilles-Forges. Alors, M. de Repentigny, vous avez une demi-heure comme personne qui parle en son nom. Normalement, vous devriez prendre 10 minutes pour exposer votre point de vue, et il y aura 10 minutes pour le parti ministériel et 10 minutes pour l'Opposition pour vous poser des questions.

M. de Repentigny (André): Ce ne sera pas bien long.

Le Président (M. Garon): Mais, si vous en prenez plus, ils en auront moins pour poser des questions.

M. André de Repentigny

M. de Repentigny: C'est ça. M. le Président, M. le ministre, membres de la commission, merci de m'accueillir devant cette commission. Je suis conseiller municipal pour le district des Vieilles-Forges à Trois-Rivières, en fonction depuis novembre 1990.

En 1991, la ville de Trois-Rivières adoptait la résolution 523-91 qui demandait au gouvernement du Québec de faire une loi pour l'obtention de pouvoir exproprier les citoyens du boulevard Saint-Jean et de la route à Bureau qui sont situés dans mon quartier. Étant un nouvel élu et ayant peu entendu parler du projet de

Touraine, le maire nous demandait, au conseil, de faire la demande du projet de loi d'expropriation. J'ai appuyé ladite résolution comme tous mes collègues.

Cependant, en novembre 1991, les citoyens et citoyennes demandaient à me rencontrer chez un des propriétaires. Je les ai rencontrés et, après leur avoir expliqué ma position, j'ai quitté les lieux sans trop connaître leur situation particulière pour le moment. Toujours en novembre 1991, lors d'une session de travail du conseil, le maire nous informait qu'il en coûterait environ 1 000 000 \$ à 1 500 000 \$ pour exproprier les propriétés concernées.

Le 27 novembre 1991, les propriétaires étaient convoqués à l'hôtel de ville de Trois-Rivières pour y rencontrer le maire Guy LeBlanc et le directeur général du temps, M. Jean-Luc Julien. Auparavant, M. Bernard Delorme me demandait, au nom des citoyens, de les accompagner à cette rencontre qui se tenait à 17 heures dans la salle publique de l'hôtel de ville.

Avant la réunion, j'avais à rencontrer M. le maire pour un autre sujet. Je l'ai rencontré dans son bureau, et ce dernier m'a demandé d'expliquer ma présence à ce moment-là, car il préférait que je ne participe ni n'assiste à la réunion. J'ai été surpris de sa demande et je lui ai demandé s'il avait quelque chose à cacher. Il me répondit dans la négative en me disant que ça m'éviterait de me mettre le doigt entre l'arbre et l'écorce. J'ai dit, par après, que j'avais 50 ans, que je savais ce que j'avais à faire. Respectant son autorité, je me suis donc soumis à sa demande et je l'ai avisé que j'en informerais les citoyens.

À la rencontre des citoyens, qui étaient à l'extérieur du bureau du maire, je les ai informés de la situation et, comme j'allais quitter, M. Delorme haussa la voix et dit que personne n'irait à la rencontre sans ma présence. Tous les citoyens l'appuyèrent dans sa revendication. Je leur ai demandé d'attendre et je suis retourné dans le bureau du maire. Après lui avoir expliqué la situation, ce dernier haussa le ton de voix envers moi et me dit d'y aller, mais que je n'avais pas à parler. Il me remercia de ma collaboration, mais, ça, d'un ton sec. Je lui ai donc demandé ce qu'il voulait dire par là. Il m'a dit: «Prends-le comme tu voudras.» Alors, je suis allé avec les citoyens, je me suis assis dans la salle du conseil et j'ai écouté.

Lors de la période des questions à cette réunion-là, quelqu'un demanda ce qu'il en coûterait à la ville pour exproprier. M. le maire parla de 5 000 000 \$ à 10 000 000 \$. Suite à cette réponse, évidemment, un tel chiffre attira mon attention et je compris pourquoi on ne voulait pas ma présence à cette réunion.

J'ai eu à intervenir à quelques reprises sur ce sujet et, lors d'une sortie dans le journal local **Le Nouvelliste** du 23 janvier 1992, j'ai exprimé publiquement mon soutien aux citoyens, tout en demeurant favorable au projet de Touraine, mais en étant contre l'expropriation pour fins domiciliaires, car je crois qu'un tel geste brimerait les droits et libertés des citoyens. Et, en annexe I, j'ai ici: «Je suis contre l'expropriation», qui

avait été écrit dans le journal local.

Je crois que, dans le présent cas, l'expropriation de résidences dans le but de réaménager le terrain et d'y reconstruire une autre résidence m'apparaît difficile à accepter. L'avenir de notre démocratie m'inquiéterait au plus haut point. Pour toutes ces raisons, plaise à la commission de ne pas recommander le projet de loi 304. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Garon): M. le ministre.

M. Ryan: M. de Repentigny, à la page 3 de votre intervention, vous dites que «le maire parla de 5000000\$ à 10000000\$» comme somme qui serait requise pour permettre à la ville d'exproprier.

M. de Repentigny: Oui, monsieur.

M. Ryan: Puis vous dites: «Un tel chiffre attira mon attention et je compris pourquoi on ne voulait pas ma présence à cette réunion.» Pouvez-vous nous expliquer ce que vous avez compris? Parce que ce n'est pas clair dans le texte.

M. de Repentigny: Alors, voici, lors d'une session de travail à l'hôtel de ville, avec les membres du conseil, M. le maire nous avait présenté le projet de Touraine et il avait dit que ça irait autour de 1 000 000 \$ à 1 500 000 \$ pour exproprier les propriétés qui étaient là. Donc, ce n'était pas si dispendieux que ça, puis ça devrait être acceptable. Alors, c'est un peu ça aussi qui a motivé notre décision d'appuyer la résolution 523-91. Par la suite, quand je suis allé à l'assemblée, là, je ne me rappelle pas qui a demandé la question en avant, mais il y a quelqu'un qui a demandé la question: Combien croyez-vous que ça va coûter? Et c'est là que M. le maire et/ou M. Julien ont dit: Ce serait 5 000 000 \$ à 10 000 000 \$. Je peux vous dire une chose: Les yeux m'ont arrondi, et c'est là que je me suis dit: Je pense que je viens de comprendre pourquoi il ne fallait pas qu'il y ait un conseiller municipal qui soit ici. «C'est-à» de la négociation? C'est quoi qui se passe? Et, effectivement, c'est la façon dont je l'ai compris.

M. Ryan: Comment vous êtes-vous expliqué cette augmentation? Avez-vous eu des idées là-dessus, vous?

M. de Repentigny: Bien, là, je ne sais pas. «C'est-à» parce qu'un chiffre plaît, passe mieux devant un groupe et que l'autre chiffre passe mieux devant l'autre groupe? «C'est-à» ça? Je ne le sais pas. M. le maire peut répondre là-dessus. Ça, je ne le sais pas.

M. Ryan: Très bien. Vous dites un petit peu plus loin que le gros motif d'opposition, c'est l'expropriation pour des fins de développement domiciliaire et autres.

M. de Repentigny: Oui.

M. Ryan: D'après ce que je peux voir, vous dites que vous êtes opposé en principe à l'expropriation pour les fins qui sont présentées dans le projet de développement de Touraine. Vous êtes pour le développement de Touraine, mais vous n'êtes pas pour ce moyen-là, si je comprends.
(14 h 30)

M. de Repentigny: Non. Voici. Moi, ce que je comprends là-dedans, c'est qu'aller exproprier un domicile, une maison, la déplacer ou la démolir, réaménager le terrain et reconstruire une autre maison dessus, là, je m'excuse, mais ça me fait peur. Moi, je prends mon exemple; je demeure dans le secteur du Fief, j'ai une propriété évaluée à 75 000 \$ et je demeure juste en arrière d'un terrain de golf, à proximité de la rivière Saint-Maurice. S'il m'arrive un promoteur dans le coin qui vaut quelques millions de dollars et qui décide, lui, de faire des propriétés de 200 000 \$, 250 000 \$, qu'est-ce qui va arriver si ce projet-là passe? Ça peut devenir une jurisprudence. Qu'est-ce qui va arriver si c'est permis là? Un autre promoteur peut arriver et me tasser de là, me sortir de chez nous juste pour avoir ses résidences haut de gamme. Évidemment, c'est plus profitable pour une ville.

M. Ryan: Vous, le secteur que vous représentez à l'hôtel de ville, c'est le secteur des Vieilles-Forges, d'après ce que j'ai compris.

M. de Repentigny: Le quartier des Vieilles-Forges, en surface, c'est presque les deux tiers de la ville. Ça concerne les citoyens du Domaine de Touraine, ça, c'est la limite sud-ouest de mon quartier, et, la limite nord, c'est les municipalités de Saint-Étienne, Pointe-du-Lac, puis, du côté est, c'est la rivière Saint-Maurice et, au sud, j'ai le boulevard Hamelin.

M. Ryan: Êtes-vous le seul représentant de ce secteur-là à l'hôtel de ville, vous?

M. de Repentigny: Oui, M. le ministre.

M. Ryan: Oui?

M. de Repentigny: J'ai une population, à l'heure actuelle, d'environ 6000 personnes et il y avait au-delà de 3000... En population, quant au nombre de voteurs, j'avais 4 voteurs de moins que M. Latour aux élections de 1990, mais, depuis 1990, il s'est construit au-delà d'une centaine de propriétés. Alors, à ce moment-là, ça a remonté. J'ai plus de monde à l'heure actuelle. Et c'est pour ça qu'au redécoupage, dernièrement, j'ai accepté qu'on en gruge un peu.

M. Ryan: Avez-vous une idée de combien il y a de propriétés résidentielles dans le secteur qui est l'objet du plan?

M. de Repentigny: À l'heure actuelle, dans mon secteur, il y a au-dessus... Oh! Il doit y avoir peut-être 1500, 1500 propriétés. Ça commence à être pas mal du bloc d'appartements, là, du multifamilial qui se construit.

M. Ryan: Mais, dans la partie de terrain qui serait l'objet du plan de développement du Domaine de Touraine?

M. de Repentigny: Dans Le Domaine de Touraine, il y a une trentaine de propriétés qui sont là.

M. Ryan: Une trentaine.

M. de Repentigny: Ça, c'est sans compter les terres.

M. Ryan: Je vais juste vous poser une dernière question. À supposer que les propriétaires soient assis sur leur domaine et qu'ils ne veuillent pas bouger — tu sais, ils ne sont pas intéressés à développer trop vite, ils ne veulent pas bouger — est-ce que vous accepteriez, vous, parce qu'ils ne veulent pas bouger, qu'ils vont retarder tout développement de ce côté-là pendant, disons, 25 ans? Est-ce que vous allez si loin que ça dans votre opposition à une expropriation qui permettrait à la ville d'acquérir ces terrains-là pour un prix raisonnable, celui du marché?

M. de Repentigny: Si tous les propriétaires s'opposaient parce qu'ils ne voudraient pas être délogés de chez eux, à ce moment-là je continuerais de les appuyer. Cependant, si c'était pour une autre fin, par exemple, Chrysler viendrait s'établir à Trois-Rivières et voudrait ce coin-là pour ériger une usine qui pourrait nous amener des fonds et du travail, surtout qu'à Trois-Rivières on a besoin de travail, là, mon optique serait peut-être différente. Cependant, je questionnerais les citoyens aussi auparavant. Mais, pour des fins domiciliaires, ça me serait difficile de changer mon fusil d'épaule.

M. Ryan: Très bien. Dans le reste de votre quartier, est-ce que vous entendez des commentaires là-dessus? Est-ce que les citoyens vous ont émis des opinions?

M. de Repentigny: Les citoyens, dans le reste du quartier, eux aussi... Bien, j'ai un quartier qui a été délaissé pendant 32 ans. Alors, tout se faisait dans le centre-ville. Puis, là, on s'en vient vers le nord. Disons que, moi, j'ai un règlement d'annexion et je demande au conseil de ville de le respecter. On a des items, dans le règlement d'annexion, qui ne sont même pas respectés encore, après 32 ans. Alors, c'est pour ça que ça m'est difficile de...

M. Ryan: Est-ce qu'on vous a offert des avanta-

ges ou des privilèges quelconques en échange de votre appui au projet?

M. de Repentigny: Aucun, M. le ministre. J'ai été policier et, avant de m'acheter, j'aime autant sacrer mon camp de là.

M. Ryan: Mais on ne vous en a pas offert?

M. de Repentigny: Oh non!

M. Ryan: Très bien.

M. de Repentigny: Oh non!

M. Ryan: Merci.

Le Président (M. Garon): M. le député d'Abitibi-Ouest.

M. Gendron: Oui, 2 questions. J'avais lu attentivement votre note.

M. de Repentigny: Merci.

M. Gendron: Vous l'avez bien exposée. Cependant, je dois revenir sur ce que le ministre a questionné. Moi, ça ne me convainc pas que vous arriviez à cette conclusion parce que le chiffre a changé de 1 à 10. Moi, je ne trouve pas ça clair. Là, vous avez dit: Je comprends pourquoi on ne voulait pas ma présence à cette réunion. Ce n'est pas parce que les chiffres étaient 10 fois plus grands — supposons que je prends les faits que vous exposez — que, moi, ça me donne l'éclairage dont j'aurais besoin pour comprendre ce que vous avez compris. Vous dites: Moi, j'ai compris à ce moment-là pourquoi on ne me voulait pas. C'est les mêmes gens qui vous avaient choisi et qui tenaient à ce que vous assistiez à cette rencontre. Probablement qu'ils avaient des raisons pourquoi ils vous avaient choisi; j'aimerais le savoir. Alors, après avoir dit pour quelles raisons ils tenaient à ce que vous soyez un des leurs, peu importe le chiffre, que ce soit vrai qu'il ait été mentionné 1 000 000 \$ ou 10 000 000 \$, pourquoi vous arriviez, à ce moment-là, à la conclusion qu'il ne fallait pas que vous soyez leur représentant?

M. de Repentigny: Moi, je crois que ce qui arrive là-dedans... De toute façon, les citoyens, ce sont mes citoyens, les citoyens que je représente au conseil, et eux me demandent d'être présent. Ils m'avaient demandé, au début, mon opinion là-dessus, quelle était mon opinion vis-à-vis Le Domaine de Touraine. Je n'en avais exprimé aucune parce que je voulais comprendre les 2 côtés, je voulais avoir les 2 côtés de la médaille.

Après les avoir rencontrés, après avoir écouté ce qu'on entendait au conseil, quand je suis allé à la réunion avec les citoyens, bien, là, j'ai commencé à me faire une idée, j'ai commencé à comprendre ce qui se

passait. J'ai dit: Coudon, «c'est-u» parce que dans un budget on nous dit... Pourquoi on nous dit, nous, au conseil, que ça va coûter 1 000 000 \$ ou 1 500 000 \$ pour exproprier des gens et qu'on arrive devant les citoyens et on vient dire que c'est de 5 000 000 \$ à 10 000 000 \$? Là, j'ai dit: Wo! Il y a quelque chose qui ne marche pas. «C'est-u» parce qu'ils veulent que les citoyens puissent accepter plus facilement l'expropriation ou qu'à nous, la ville, on nous dit 1 000 000 \$ ou 1 500 000 \$, ça ne coûtera pas trop cher, alors acceptez ça, vous autres aussi? C'est là que je n'avais pas accroché. J'ai dit: Coudon, je ne sais pas qu'est-ce qui se passe, là! C'est des chiffres avancés pour la même affaire. C'est un chiffre différent pour la même chose. Si on m'avait dit: Écoutez, ça va coûter 2 000 000\$, 3 000 000\$, bien, là, j'aurais dit: 1 000 000\$, 1 500 000\$, puis l'autre 2 000 000\$, 3 000 000\$, ce n'est pas pire. Mais, quand tu tombes à 5 000 000 \$ et à 10 000 000 \$, là, ce n'est plus le même portrait du tout.

M. Gendron: O.K. Mais, rapidement, vous maintenez que c'est le maire, en séance de travail, qui a dit de 1 000 000 \$ à 2 000 000 \$ et que c'est le maire, en séance publique, qui a dit de 5 000 000 \$ à 10 000 000 \$?

M. de Repentigny: Oui.

M. Gendron: Merci. Deuxième question. Je ne sais pas si vous avez bien compris l'exemple que vous nous avez donné. Vous nous avez dit: Bon, Chrysler arriverait, puis il s'imposerait, il n'y aurait pas de problème. Si je lis votre texte, c'est marqué: «Cependant, pour une industrie majeure, je consulterais mes citoyens avant de consentir à un tel projet», en laissant voir que là vous seriez plutôt d'accord. Quand il s'agit d'une industrie majeure, vous seriez d'accord avec l'expropriation.

Juste une seconde. En complément à ça, j'ai un peu de difficulté quand vous ajoutez: Oui, mais dans le cas d'une expropriation de résidence, ce n'est pas pareil parce qu'on va en bâtir une autre, là. Vous êtes quand même conscient que, quand on fait du remembrement — du remembrement municipal, vous savez sans doute ce que c'est — il y a plusieurs éléments dont on doit tenir compte et du remembrement municipal il est possible que ça exige l'expropriation de maisons unifamiliales qui sont placées à tel endroit et ce n'est pas ces maisons-là qu'on remplace. C'est que, dans le remembrement, on a d'autres types de préoccupations intégrées qui font qu'il y aura peut-être aussi de l'habitation. Si on exclut la possibilité — je voudrais juste avoir votre point de vue là-dessus — de déplacer des maisons, qu'elles soient unifamiliales ou autres, êtes-vous conscient que ça élimine parfois, dans certains projets, toutes les autres possibilités d'aménagement intégré?

M. de Repentigny: Là, la question est longue.

Moi, je vous dis: Écoutez, la façon dont je le vois, moi, c'est le respect intégral; comme ils disent aux États-Unis, «home, sweet home». Le «home, sweet home», c'est sacré. Je pense que, dans notre démocratie canadienne et québécoise, à l'heure actuelle, si tu déplaces quelqu'un pour une raison collective, O.K., mais, si tu déplaces quelqu'un juste pour réaménager, c'est là que j'accroche, que je ne suis pas capable, que je ne peux pas embarquer là-dedans.

M. Gendron: O.K. Mais, en plus simple, ça veut dire que, selon vous, dans le projet de Touraine, vous voyez plus ce qu'on appelle du déplacement pour réaménager qu'un projet d'investissement majeur. C'est ça que ça veut dire, parce que vous dites: Chrysler, je serais d'accord, mais je ne veux pas, parce qu'il y a des maisons qui vont être déplacées.

M. de Repentigny: Exact.

M. Gendron: Parfait. Merci beaucoup.

Le Président (M. Garon): Est-ce qu'il y a d'autres membres de la commission qui veulent poser des questions à M. l'échevin de Repentigny? Alors, M. André de Repentigny, conseiller municipal du district des Vieilles-Forges de Trois-Rivières, nous vous remercions de votre témoignage.

M. de Repentigny: Merci, monsieur.

Le Président (M. Garon): Maintenant, avant de passer aux groupes, si vous voulez, je vais lire la liste des personnes qui ont manifesté leur intérêt, mais qui n'ont pas confirmé leur présence. Dans les personnes individuelles, est-ce que M. Gaston Croteau est ici? M. Lionel Girard? M. Émilien Rouette? Mme Danielle Lefebvre? Mme Huguette Matteau? M. Claude Mongrain? M. Daniel Morin? Mme Manon Poitras? M. Georges Thomas? Mme Lise Valade? M. Marc Lacour? Mme Lucie Dufresne? M. Gilles Martineau? Mme Sylvie Gagné? Donc, les témoignages individuels, à toutes fins pratiques, sont terminés.

(14 h 40)

Nous allons maintenant procéder, dans l'ordre, par les 5 groupes qui sont sur nos listes. D'abord, M. Bernard Delorme, porte-parole des propriétaires affectés et représentant des personnes suivantes: M. Denis Bergeron, coordonnateur du CAS VIF, Mme Gisèle Delorme, M. Pierre Delorme, ainsi que M. Denis Allard et M. Maurice Lamothe qui nous ont dit, ce matin, que M. Delorme parlerait en leur nom également. Alors, M. Bernard Delorme, vous avez 45 minutes, puisque vous parlez au nom d'un groupe; c'est-à-dire que, normalement, vous prenez 15 minutes, le parti ministériel 15 minutes et le parti de l'Opposition 15 minutes. Mais, si vous prenez plus que 15 minutes, vous avez le droit; ils auront moins de temps pour vous poser des questions.

M. Bernard Delorme

M. Delorme (Bernard): Maintenant, puisque, M. le Président, des gens se sont ralliés à moi, si ça dépassait de quelques minutes, est-ce que vous nous les autoriseriez?

Le Président (M. Garon): Ça ne dépend pas de moi. C'est-à-dire que, vous, vous exposez votre point de vue. Vous pouvez prendre plus que 15 minutes pour exposer votre point de vue, les gens vont avoir moins de temps pour vous poser des questions. Maintenant, s'ils ont besoin de plus de temps, ils vont convenir d'en prendre plus. Ça va être leur décision, s'ils veulent convenir d'en prendre plus, mais, s'ils en prennent moins, je ne peux pas les forcer à poser des questions. Alors, vous voyez comment ça marche. Vous avez normalement 15 minutes pour exposer votre point de vue et ils vont prendre 15 minutes chacun. Maintenant, si vous en prenez plus, bien, ils auront moins de temps pour poser des questions, à moins qu'ils conviennent de dépasser parce qu'ils trouvent qu'ils ne sont pas éclairés et qu'ils veulent avoir plus de temps pour vous poser des questions.

M. Delorme: Très bien. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Garon): Oui, M. le ministre.

M. Ryan: Pourrais-je suggérer peut-être que les personnes qui ont accepté de se joindre...

Le Président (M. Garon): Elles peuvent s'approcher et être autour de vous, M. Delorme.

M. Ryan: ...à M. Bergeron se joignent à lui, de manière que, s'il y en a une qui veut faire une remarque, elle puisse la faire et, si on veut interroger une de ces personnes-là, qu'on puisse le faire également?

Le Président (M. Garon): Oui. Les personnes qui sont avec vous peuvent s'approcher et entourer M. Delorme.

M. Ryan: M. Allard puis M. Lamothe, en particulier. Est-ce qu'ils sont ici, M. Allard et M. Lamothe?

M. Delorme: Oui, M. Lamothe est ici, mais M. Bergeron n'est pas ici.

M. Ryan: M. Bergeron n'est pas ici. C'est votre coordonnateur.

Le Président (M. Garon): Non, le coordonnateur du CASVIF.

M. Ryan: O.K.

M. Delorme: M. le Président, c'est le CASVIF (k-VIF).

Le Président (M. Garon): Le CASVIF (k-VIF)?

M. Delorme: C'est le Comité d'amélioration des services aux Vieilles-Forges.

Le Président (M. Garon): Pardon?

M. Delorme: C'est le Comité d'amélioration des services aux Vieilles-Forges. Ce n'est pas le CASVIF, mais le CASVIF (k-VIF).

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Delorme: Ça met de la couleur!

Sans plus tarder, M. le Président, membres de la commission, M. le ministre...

Le Président (M. Garon): Oui.

M. Ryan: C'est quel mémoire? C'est les propriétaires du boulevard Saint-Jean?

M. Delorme: Le mémoire des propriétaires du boulevard Saint-Jean et de la route à Bureau.

M. Ryan: Très bien.

M. Delorme: Maintenant, il y a 2 ou 3 feuilles qui doivent vous être remises parce que, lors de l'impression, j'ai oublié d'inclure 3 feuilles. Il y a quelques petites erreurs qui s'étaient glissées aussi dans la frappe.

(Consultation)

Le Président (M. Garon): Allez-y, M. Delorme.

M. Delorme: Depuis le dépôt du projet de loi 304 — pour nous, le dépôt, c'est la première publication dans le journal *Le Nouvelliste* — le 21-11-91, visant à exproprier des propriétaires demeurant sur le boulevard Saint-Jean et la route à Bureau, aux limites sud-ouest de la ville de Trois-Rivières, des propriétaires se sont regroupés pour contrer ledit projet de loi, car ceux-ci au nombre de plus de 90 propriétaires d'immeubles (terre, terrain, maison) sont tous en faveur du développement, à une exception près — il y a un commerçant au centre-ville qui ne voulait pas se tirer dans le pied, évidemment — mais tous sont contre le projet de loi 304.

Voici la chronologie des événements. Le 24 novembre 1991, les propriétaires demandent à être entendus lors de l'audition du projet de loi en commission parlementaire. Le 27 novembre 1991, le maire et le directeur général de la ville convoquent les propriétaires concernés à l'hôtel de ville de Trois-Rivières. Le conseiller municipal, M. André de Repentigny, n'était pas invité et, à la demande de M. Delorme, M. de Repentigny se présente. Le maire refuse sa présence et lui demande de

quitter. M. Delorme insiste pour la présence du conseiller, appuyé de tous les autres propriétaires. Le maire accepte la présence du conseiller, mais lui demande de ne pas parler.

Le 7 décembre 1991, les propriétaires se réunissent et forment un comité. Le 21 décembre 1991, suite à une réunion du comité, Me Luc Malouin, de Nicolet, est mandaté pour représenter les propriétaires afin de faire avancer le dossier entre la ville et eux. Nous voulions démontrer notre bonne volonté. Le 6 février 1992, le comité des propriétaires, accompagné du conseiller municipal du district des Vieilles-Forges, M. André de Repentigny, rencontre les représentants du ministère des Affaires municipales, rencontre organisée par le député de Trois-Rivières, M. Paul Philibert. Le 19 février 1992, rencontre des propriétaires à l'école Le Petit Bonheur avec le député, M. Paul Philibert, en présence du conseiller municipal, M. André de Repentigny, dans le but de faire rapport sur la rencontre de Québec.

Voici la demande de modification au projet de loi 304 par les propriétaires:

«Attendu que la ville de Trois-Rivières veut agir comme promoteur en achetant des terrains et en les revendant à un seul promoteur;

«Attendu que ce n'est pas le rôle d'une municipalité d'agir ainsi, mais que son rôle est de gérer les biens publics et non privés;

«Attendu que, si la ville veut le faire, elle le fasse au même titre que n'importe quel autre promoteur, avec aucun droit de plus, soit avec aucun droit d'expropriation;

«Attendu que ce projet de loi empêche d'autres promoteurs de négocier avec les propriétaires, et ce, de crainte d'être expropriés;

«Attendu que la ville ferme le marché à tous les intéressés: promoteurs, contracteurs, etc.;

«Attendu que la ville de Trois-Rivières a demandé un projet de loi sous un faux prétexte, en disant que les propriétaires ne voulaient pas vendre;

«Attendu que le projet de loi créera de la pression sur la négociation;

«Attendu que les propriétaires ne peuvent jouir ou profiter de leur propriété jusqu'au moment du règlement final, s'il y a droit de réserve;

«Attendu que le promoteur a cessé les négociations suite à la première demande du projet de loi d'intérêt privé;

«Attendu que tous les propriétaires de terres sont intéressés à participer au développement du projet;

«Attendu que tous les propriétaires de terres sont prêts à respecter le plan d'urbanisme;

«Attendu que plusieurs propriétaires avaient proposé au promoteur (agent d'immeubles) de s'intégrer au projet de développement s'il n'y avait pas entente sur la négociation;

«Il est résolu de demander à l'Assemblée nationale d'amender le projet de loi privé de la ville de Trois-Rivières, no 304, de façon à enlever du projet de loi "le droit à l'expropriation sous toutes ses formes".»

Le Regroupement des propriétaires du carrefour 40-55, réuni en assemblée spéciale, ce 19e jour de février 1992, en présence de M. Paul Philibert, député. Un vote est demandé. Pour l'amendement: 54; contre l'amendement: 0; abstentions: 0. Un vote unanime est obtenu en faveur de l'amendement. Copie à M. Francis Dufour, porte-parole de l'Opposition à l'Assemblée nationale du Québec.

Le 8 octobre 1992, une pétition de 1500 noms est envoyée au ministre des Affaires municipales, pétition signée par les Trifluviennes et les Trifluviens appuyant les propriétaires concernés par le projet de règlement 304. Copie de la pétition est envoyée à M. Jean-Pierre Jolivet, député du comté de Laviolette. Le 17 décembre 1992, un autre 1000 noms s'ajoutent à la pétition du 8 octobre 1992. (14 h 50)

Le 13 janvier 1993, appui du Comité d'amélioration des services aux Vieilles-Forges, CASVIF, de M. Denis Bergeron, qui représente 1100 personnes. Appui du Mouvement Arrêt-Taxes du Québec, représentant 850 personnes. Le 23 janvier 1993, rencontre du maire et du nouveau directeur général de la ville à la salle du conseil avec les frères Harry et Louis Glassman, promoteurs du projet. Le maire nous informe qu'une ronde de négociations intenses débiterait sous peu.

Le 27 janvier 1993, lettre de la ville de Trois-Rivières, signée par le directeur général, M. Pierre Moreau, expliquant les inconvénients d'une expropriation. Cette **annexe-là**, je ne la commenterai pas, c'est de l'information tout simplement pour inviter les propriétaires. Je commenterai certaines parties, de petites parties seulement, en lisant des extraits des autres annexes.

Le 29 mai 1993, rencontre avec la ville, convoquée par le D.G. à la salle du conseil de ville. Rien de nouveau ne fut sorti de cette réunion. Le 31 mai 1993, lettre du maire avec formulaire nous demandant de l'appuyer dans ses demandes auprès du ministère. Selon nos informations, une dizaine de propriétaires auraient appuyé le maire, mais par écoeuement de la situation (voir Annexe 5). Le 20 juillet 1993, lettre au ministre des Affaires municipales faisant parvenir une liste de 700 autres noms appuyant les propriétaires dans leurs revendications, pour un total de 3200 noms et un appui du CASVIF, 1100, Arrêt-Taxes, 850. Un grand total de 5200 personnes nous appuient (copie en Annexe 4). C'est une lettre que j'ai fait parvenir à M. le ministre pour confirmer effectivement que nous avons 5000 personnes.

M. Gendron: Du 20 juillet 1993?

M. Delorme: Exactement, oui. Ensuite, au deuxième **paragraphe**: «M. le ministre, je tiens à vous faire remarquer que, nous, propriétaires du boulevard Saint-Jean et route à Bureau, nous ne demandons aucun argent, ni endossement ou subvention au gouvernement.» À la page suivante, 18.2: «M. le maire, Guy LeBlanc, et le directeur général de la ville de Trois-Rivières,

M. Pierre Moreau, ont avisé les propriétaires de 17 propriétés qu'ils ne faisaient plus partie du développement.»

Nous avons demandé si on pouvait avoir une copie de la demande qui aurait dû être faite au ministère des Affaires municipales ou à vous, M. Ryan, pour nous démontrer qu'effectivement ces gens ne faisaient plus partie de la loi. Malheureusement, on n'a jamais pu avoir ces modifications. Nous avons demandé à notre greffier de nous fournir la documentation entre Trois-Rivières et le ministère et/ou M. le ministre. À la lecture de ces lettres, nous nous sommes rendu compte qu'aucune demande n'avait été faite pour modifier le projet de loi 304. Comme nous nous y attendions, on a encore été trompés.

Le 19 août 1993, action en nullité déposée par la famille Marin concernant le projet de loi 304 et résolution du conseil 523-91 (Annexe 7). Nous avons assisté aux assemblées du conseil d'une façon régulière et, après avoir posé des questions à des membres du conseil, ces derniers ne pouvaient nous répondre concernant le projet de loi 304 et nous réfèrent au maire afin que celui-ci puisse répondre à sa guise. Ceci nous démontre que le conseil de ville en entier a accepté la résolution 523-91, mais sans être trop au courant, se fiant à la parole de M. le maire, Guy LeBlanc.

Suite à la formation du comité représentant les propriétaires, plusieurs interventions ont été faites aux réunions du conseil de ville de Trois-Rivières par des propriétaires ou des membres du comité lors de la réunion du 21 juin 1993. Des questions concernant le projet de Touraine ont été posées à 3 conseillers qui ont signé la résolution 523-91 et, comme vous pouvez le constater à l'Annexe 1, les conseillers: M. La Barre, Mme Thibodeau et M. Thibeault — lui, il a réussi à patiner...

J'aimerais vous lire un extrait de l'Annexe 1, s'il vous plaît: M. Gilles Dion, notre président du regroupement des propriétaires, a posé des questions. Au début, à l'article 19, il a réclamé de M. Moreau la lettre demandant au ministère de modifier le projet de loi, qu'on n'a pas pu avoir parce qu'elle n'existait pas. M. Dion demande à M. Émilien La Barre s'il est en mesure de lui indiquer le montant que la ville de Trois-Rivières prévoit déboursier pour acheter les terres des personnes qui ne les ont pas encore vendues aux frères Glassman, promoteurs de Touraine. Question de M. La Barre. M. le maire, Guy LeBlanc, rétorque que personne ne peut actuellement répondre à cette question.

À la page suivante, M. de Repentigny prétend qu'il aurait avancé 5 000 000 \$. M. Dion demande à M. Thibeault si la ville est disposée à verser aux personnes qui n'ont pas encore vendu leurs terres aux frères Glassman les indemnités qui pourraient éventuellement être fixées par le tribunal de l'expropriation. La réponse est tout autre. M. Roland Thibeault lui souligne que les indemnités fixées par ce tribunal sont généralement très près de la valeur marchande des immeubles. On en était conscients, puis on le savait, ça, mais ce n'était pas la question.

M. Gilles Dion demande à Mme Thibodeau si la

ville possède des documents lui garantissant que les frères Glassman vont réaliser tout ce dont ils parlent. M. le maire LeBlanc affirme que, si la ville n'est pas capable d'avoir des garanties fermes dans ce projet, elle n'ira tout simplement pas de l'avant. Je vous laisse le choix de lire la balance quand vous aurez une minute.

Ces gens, qui sont d'accord avec le projet de loi 304, ont tout simplement rougi et montré M. le maire en levant le bras dans sa direction (l'Annexe 1 que je viens de lire). Volontairement, aucune question n'a été posée à M. André Noël, président du Comité consultatif d'urbanisme. Aucune question n'a été posée à M. Roger Bellemare, président du Comité de développement domiciliaire. Coïncidence ou non, M. Noël possède une compagnie de gestion immobilière. Alors, voir l'Annexe 2, au quatrième paragraphe: «Étant à construire sa propre entreprise de gestion immobilière.»

En 1992, après que M. le maire eut déclaré que la loi 304 passerait en deuxième lecture au mois de février 1992, M. Bellemare a déclaré qu'il abandonnait le droit pour se consacrer à l'immobilier, mais depuis il a dû revenir à la pratique du droit. Est-ce dû au fait que le projet de loi 304 n'est pas encore sanctionné? Voir annexe 2, 16.2, dans la partie du haut: «Quand je vais revenir de vacances, j'ai l'intention d'ouvrir un commerce de vente ou peut-être de travailler pour le gouvernement. Là, je suis dans l'immobilier, mais je ne peux pas vivre juste de ça. Ça, c'est comme un fonds de pension pour moi.» Et, si on va en bas, au dernier paragraphe: «Il avait d'ailleurs mis fin à sa carrière d'avocat de façon singulière, ce qui avait suscité bien des commentaires dans le milieu.»

Avant l'élection de novembre 1990, les conseillers municipaux les plus intéressés par le développement de Touraine étaient M. Noël, M. Bellemare, M. Guy LeBlanc, notaire, qui passait les contrats négociés par l'agent d'immeubles, M. Pierre Dupont, aussi conseiller. M. Dupont ne s'est pas représenté à l'élection de novembre 1990.

Le projet de loi 304, tel que demandé au tout début, avait pour but de nous enlever nos propriétés et de les remettre au promoteur du Domaine de Touraine (voir Annexe 3). M. Roger Bellemare mentionne qu'il s'agit tout simplement d'une contrainte d'ordre légal. Il explique que la ville ne peut pas légalement exproprier des immeubles pour ensuite les remettre à un promoteur immobilier. C'était suite à une question que M. Marin avait posée au conseil. Compte rendu du 5 juillet 1993. Heureusement pour nous, le ministère des Affaires municipales n'a pas accepté. (15 heures)

De plus, le premier projet de loi prévoyait un pouvoir d'expropriation par la ville sans appel au tribunal de l'expropriation par les propriétaires. Ces 4 conseillers ayant des informations privilégiées n'auraient-ils pas été heureux d'avoir une loi semblable?

Le projet de loi 304, tel que sanctionné en première lecture, permettrait à la ville de Trois-Rivières d'emprunter des montants de 10 000 000 \$ à 20 000 000 \$

pour acheter nos propriétés — 24 qu'on doit changer pour 25, puisqu'il y en a un qui nous avait dit qu'il avait vendu, mais, tout récemment, il nous a affirmé qu'il n'avait pas signé — 25 maisons, 2 bâtisses, dont le temple des Jéhovah et les Shriners — il y a un ajout — ainsi que 22 terres, pour un total de 28 000 000 de pi². Touraine possède plus ou moins 33 000 000 de pi². Sur le boulevard Saint-Jean, Touraine possède 2 blocs de terrains: 1 de 14 000 000 de pi, l'autre de 7 000 000 de pi, sur une possibilité de plus ou moins 27 000 000 de pi, 28 000 000 peut-être. Et, pour vous donner une idée de grandeur, le Carrefour de la Capitale, ici, utilise plus ou moins 7 500 000 pi², soit 700 m par 1 km, plus ou moins. Plus de 15 de ces résidences ont été construites depuis moins de 10 ans, dont 11 depuis moins de 5 ans. Ces résidences pourraient très bien s'intégrer au développement. Il en est de même pour les autres résidences qui sont propres et confortables et surtout ayant la même valeur qu'une maison neuve pour ces propriétaires qui y habitent depuis 15 à 25 ans.

M. le maire, Guy LeBlanc, élu en novembre 1990, a annoncé que le projet de 600 000 000 \$ se ferait sur 20 ans, 4000 résidences. Comme, à Trois-Rivières, il se construit de 100 à 300 maisons par année les bonnes années, nous ne croyons pas que des promoteurs ou contracteurs vont acheter des maisons, terres ou terrains pour développer dans 10, 15 ou 20 ans. Alors, la ville devra supporter des propriétés non vendues. Et, même avec toutes les garanties possibles, qui paiera pour supporter ces propriétés non vendues? Évidemment, ce sera nous, citoyens et citoyennes de Trois-Rivières.

Alors, qu'on nous laisse nos résidences et nous respecterons les attendus de l'amendement demandé par les propriétaires lors de l'assemblée, en présence de M. Paul Philibert, notre député. Nous avons dit et répété qu'une loi comme 304 — excepté l'article 5, pouvoir de «conclure toute convention», qui ne devrait pas exister — ne devrait être autorisée qu'à partir du moment où 1 ou 2 propriétaires s'opposent à un projet de développement, ce qui n'est pas notre cas. Aucun droit de réserve ne doit être donné à une municipalité pour enlever des droits sur des propriétés à des gens qui veulent vendre et qui vendront lorsque le développement sera rendu chez eux. Pour faire son développement intégré, la ville de Trois-Rivières n'a pas besoin des résidences du boulevard Saint-Jean, excepté les résidences où il pourrait y avoir une rue, un espace vert ou service public, pouvoir que la ville a déjà. Et on ne parle pas du grand espace vert sur le bord de l'autoroute. On y reviendra tout à l'heure.

Un espace vert a été prévu le long de l'autoroute 55 sur le boulevard **Saint-Jean**, à partir d'une sortie, sur une distance de plus ou moins 300 m. C'est la partie que M. Lefebvre mentionnait tout à l'heure. Comme la ville de Trois-Rivières a le pouvoir de changer le zonage à sa guise, nous imaginons très bien ce qui arrivera avec les 200 m situés à l'ouest de l'autoroute 55 sur le boulevard Saint-Jean. Mais, avec la loi 304, nous ne serons plus là

pour en profiter. À notre connaissance, aux intersections des autoroutes dans une municipalité, il n'y a pas beaucoup d'espaces verts situés aux endroits stratégiques. Alors, pourquoi chez nous? L'espace vert prévu peut très bien commencer à plus ou moins 200 m à l'ouest de l'autoroute 55, soit à plus ou moins 75 m à l'ouest du boulevard Saint-Jean, sans affecter le développement.

Nous comprenons très bien qu'on veut nous déloger pour nous empêcher de profiter de la jouissance de nos résidences jusqu'à l'arrivée du développement chez nous et, du même coup, nous enlever le droit à la plus-value de nos propriétés si le développement se fait; sinon, nous resterons chez nous.

Suite aux pressions de Me Hélène Livernois, du ministère des Affaires municipales, M. le maire, Guy LeBlanc, a dû convoquer les propriétaires avec les promoteurs, les frères Glassman, afin de débloquer les négociations. Les négociations sérieuses se sont soldées par des offres de 0,03 \$ le pied carré, alors qu'en 1989-1990 certaines terres voisines ont été payées entre 0,10 \$ et 0,20 \$ le pied carré. Les promoteurs nous ont dit qu'ils avaient payé trop cher en 1989-1990. Suite à une suggestion de M. le maire, soit de faire trancher le litige par un arbitre, certains propriétaires font évaluer — dont moi-même — par un évaluateur agréé. Évidemment, comme nous nous y attendions, les négociations ont arrêté dès que les promoteurs ont su que des évaluations avaient été faites. Même l'agent d'immeubles, M. Pierre Dupont, a été surpris de l'arrêt des négociations suite à l'évaluation.

Les frères Glassman et l'agent d'immeubles nous ont dit qu'ils avaient assez des terres du boulevard Saint-Jean pour débiter le développement. Même les maisons ne les intéressaient pas. Mais M. le maire veut aussi les maisons et la route à Bureau. Pourquoi? Est-ce pour avoir un développement intégré ou pour un intérêt particulier?

Nos 4 conseillers d'avant 1990 faisaient partie de ceux qui croyaient que le système de gestion de notre ville voisine, Trois-Rivières-Ouest, mènerait cette ville à la faillite (voir Annexe 6, Le Nouvelliste). Ça vaut la peine de jeter un coup d'oeil là-dessus, M. le Président. À la page 20.2, dans la colonne de droite: «On attendait la faillite. Alors, en vautour patient, Trois-Rivières, enfin, pourrait s'emparer de la prétentieuse. On pourrait la saisir comme une vulgaire faillite. On a longtemps été certain, à Trois-Rivières, que Trois-Rivières-Ouest était sur le point de s'effondrer sous son endettement, dont le ratio adoptait une courbe très ascendante. Cette idée a toujours été puissamment installée à l'Hôtel de ville et partagée avec la même vigueur par les élus et les fonctionnaires. Alors, pourquoi investir dans Les Forges, ce secteur acquis par défaut, quand Trois-Rivières-Ouest serait à prendre?»

Il y en a un autre qu'on peut lire immédiatement à la page suivante, 20.3. «En 1990, dans la capitale de la grande région économique **Mauricie-Bois-Francis-Drummond** qu'est la ville de Trois-Rivières, il s'est mis en chantier... 47 maisons **unifamiliales**. Et ce n'est pas

parce que les promoteurs se sont rabattus sur les multi-familiales. Car, de ce côté, il ne s'est érigé que 8 immeubles qui ont produit 113 unités de logement. L'an passé, le marché de l'habitation s'est carrément effondré à Trois-Rivières.» Ce sont des extraits du **Nouvelliste**.

Je continue: ...et que la ville de Trois-Rivières n'aurait qu'à acheter la ville de Trois-Rivières-Ouest en faillite. Pour cette raison, la ville a délibérément évité de développer le nord de Trois-Rivières et maintenant la ville veut se reprendre en nous enlevant nos propriétés.

Sans projet de loi, Trois-Rivières-Ouest s'est développée et même mieux que le projet de Touraine. Touraine, 20 ans, 10 000 nouveaux citoyens. C'est bien, puisque, à la ville de Trois-Rivières-Ouest, en 1974, la population était de 8071 habitants et, en 1993, la population est de 20 076 habitants, une augmentation de 12 005 habitants en moins de 20 ans, sans faillite et sans loi spéciale.

M. le maire nous a avoué, en rencontre avec les propriétaires, que les frères **Glassman** ont l'expertise pour développer puisque ce sont eux qui ont développé Trois-Rivières-Ouest en partie. Mais M. le maire a oublié de dire: Trois-Rivières-Ouest, sans loi spéciale, car, semblerait-il, à Trois-Rivières-Ouest, on s'entend avec les promoteurs et les propriétaires pour développer. Pourquoi n'en serait-il pas de même à Trois-Rivières? Nous aimons notre ville et nous voulons qu'elle se développe.

La ville de Trois-Rivières a annexé la municipalité Les Vieilles-Forges, en 1961 — une correction, 1963, 1961 — dont le boulevard Saint-Jean et la route à Bureau font partie. La principale condition de l'annexion était de fournir l'égout et l'aqueduc aux artères principales: boulevard Saint-Jean, Parent, Saint-Michel, des Forges, ce qui, aujourd'hui, coûterait, plus ou moins, environ 10 000 000 \$ à 15 000 000 \$. La ville n'a pas d'argent pour respecter le document d'annexion, mais la ville voudrait emprunter 10 000 000 \$ à 20 000 000 \$ pour Touraine. M. le maire nous a dit qu'il exigerait des garanties solides du promoteur qui, lui, ne veut pas payer. Alors, qui supportera l'emprunt? (15 h 10)

En conclusion, si les frères **Glassman** n'ont pas assez d'argent pour satisfaire l'appétit de développement du maire **LeBlanc** et de ses quelques conseillers qui n'ont pas su gérer pour développer au même rythme que notre ville voisine, alors, que le maire invite d'autres promoteurs ou contracteurs pour développer. Ainsi, son appétit sera-t-il en partie rassasié, et ce, sans loi 304, et nous, propriétaires, ne serons pas lésés dans nos droits et privilèges. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Garon): M. le ministre, comme il est 15 h 10 et que ça a pris 25 minutes, normalement, il resterait à chacun 10 minutes, mais, quand les 10 minutes de chacun seront écoulées, si vous avez besoin de plus de temps, vous déciderez.

M. Ryan: Merci, M. le Président. Combien de

propriétaires représentez-vous, M. Delorme?

M. Delorme: Comme porte-parole?

M. Ryan: Oui.

M. Delorme: Ah, environ une cinquantaine, monsieur.

M. Ryan: Une cinquantaine?

M. Delorme: Une cinquantaine, M. le ministre.

M. Ryan: Est-ce qu'ils demeurent tous sur le boulevard Saint-Jean?

M. Delorme: En partie sur le boulevard Saint-Jean et aussi sur la route à Bureau.

M. Ryan: La route à Bureau, voulez-vous me situer ça dans le paysage, là?

M. Delorme: La route à Bureau, si vous voulez, là, lorsqu'on voit: projet futur, fermettes, la bande verte qui descend jusqu'en bas, elle est parallèle au boulevard Saint-Jean, mais à 1 mille à l'ouest du boulevard Saint-Jean. En fait, ça sépare le développement en 2.

M. Gendron: Allez la montrer.

M. Delorme: Certainement. La route à Bureau, ici.

M. Ryan: Ça débouche sur les terres en arrière.

M. Delorme: C'est ça, il y a le boulevard Saint-Jean. Nos terres sont comme ça ici, ensuite d'autres terres partent comme ça par ici. Ici, c'est Pointe-du-Lac, vers Montréal.

Une voix: Trois-Rivières-Ouest.

M. Ryan: Combien est-ce qu'il y en a de ceux que vous représentez qui sont sur le boulevard Saint-Jean?

M. Delorme: Bien, sur le boulevard Saint-Jean, on dit, au total, 90 personnes. Avec la nouvelle loi, l'homme et la femme sont propriétaires. En réalité, il y a peut-être 50 ou 60 propriétaires, au maximum. Sur le boulevard Saint-Jean, il y a 25 résidences. À ce moment-là, ça en représente sûrement une quinzaine, une vingtaine, et d'autres sur la route à Bureau.

M. Ryan: La ville de Trois-Rivières a déposé une nouvelle version de l'annexe qui décrit le territoire devant faire l'objet de l'opération. Est-ce que certains des terrains que vous représentez sont compris dans cette modification-là?

M. Delorme: Dans la modification, absolument. Maintenant, si on considère, nous, que ce n'est pas changé parce que ça n'a pas été demandé à votre ministère, on représente ces gens-là, évidemment. Mais, si ces gens-là étaient enlevés, il y aurait 17 propriétés de moins, donc 34 personnes de moins, disons 31, parce qu'il y a des terres en arrière qui restent aussi.

M. Ryan: Je pense qu'il en est tenu compte de ceux-là. Sur le boulevard Saint-Jean, je pense qu'il en est tenu compte avec la nouvelle description que nous avons.

M. Delorme: Oui.

M. Ryan: Ça va enlever cette partie-là.

M. Delorme: Effectivement, il en est tenu compte, M. le ministre, on le voit, mais, comme le projet de loi 304 est demandé présentement, c'est clair pour nous que ça se termine à la 40 et à la 55.

M. Ryan: Mais, là, c'est parce qu'on a une nouvelle version qui a été déposée. Il y a un amendement dont on va s'occuper un peu plus tard. Vous avez raison, le projet de loi public que vous connaissez ne tient pas compte de ça, mais il y a une modification. On ne discutera pas ce point-là; si c'est réglé, ça fait autant de pris.

M. Delorme: Oui.

M. Ryan: Il va rester surtout ceux qui sont sur la route à Bureau, que vous appelez?

M. Delorme: Oui, sur la route à Bureau, il n'y a pas de résidences là, c'est des terres.

M. Ryan: C'est des terres.

M. Delorme: Et ceux qui seraient affectés par 304 seraient les propriétaires qui sont dans l'espace vert le long de l'autoroute 55, sur le boulevard Saint-Jean, la partie dont M. Lefebvre parlait tout à l'heure. Il reste 11 résidences dans cette partie-là.

M. Ryan: Correct, ça

M. Delorme: Ce serait les seuls qui seraient affectés par le développement dans l'espace vert.

M. Ryan: Est-ce que je dois comprendre... Il y a une phrase dans votre mémoire, là, qui m'a frappé: «Aucun droit de réserve ne doit être donné à une municipalité pour enlever des droits sur des propriétés à des gens qui veulent vendre et qui vendront lorsque le développement sera rendu chez eux.» Plus loin, il y a une affaire semblable: «Jusqu'à l'arrivée du développement chez nous et du même coup nous enlever le droit à la

plus-value de nos propriétés si le développement se fait; sinon, nous resterons chez nous.» Si je comprends bien, d'après ce que j'ai entendu de votre présentation, vous n'êtes pas contre ce développement-là, contre ce plan-là. Vous n'y êtes pas opposés?

M. Delorme: Non, M. le ministre, on n'y est pas opposés. Au contraire, on est pour.

M. Ryan: Vous êtes favorables.

M. Delorme: On est favorable au développement.

M. Ryan: Qu'est-ce qui accroche exactement, là?

M. Delorme: Bien, ce qui accroche pour nous, au départ, c'est que la ville achète les terres pour ensuite les revendre par appels d'offres ou quoi que ce soit. Ça nous agace un peu parce que, si on construit 400 maisons par année, pour 10 ans, ça va faire 4000 maisons, mais il ne se bâtit pas ça à Trois-Rivières. Qu'arrivera-t-il dans 3 ans, 4 ans, 5 ans, comme c'est des périodes de 7 ans, la récession qui revient ou qui repart? Il y a quelqu'un qui devra payer pour ce qui va se passer s'il arrive qu'un développement arrête. Il faudra emprunter l'argent pour les acheter, ces terres-là, puis les terres ne se vendront pas à 1 000 000 \$, 2 000 000 \$ ou 5 000 000 \$. Avec les maisons, c'est beaucoup plus que ça.

M. Ryan: Alors, vous, vous trouvez que la ville devrait laisser le développement se faire, si je comprends bien. Quand il arrivera un développeur qui voudra acheter votre terre, qu'il fasse une proposition et vous vous arrangerez avec lui. Vous ne voulez pas de plan d'ensemble, là. Comprenez le but de la ville, là. Elle dit: En faisant l'acquisition de tout ça, puis, ensuite, en en disposant par voie d'enchères ou de demandes de présentation de plan d'ensemble ou appels de soumissions, là, elle aurait le contrôle sur l'opération. Si on laisse ça aux 4 vents, c'est dangereux qu'il n'arrive jamais rien pendant un bout de temps, là. Est-ce que vous n'êtes pas conscients de ça?

M. Delorme: On est conscients de ça, oui, mais, si on prend notre ville voisine, qui ne s'est pas développée aux 4 vents, M. le ministre, elle s'est très bien développée, il y a différents contracteurs qui sont arrivés là, puis ils ont respecté toutes les demandes de la ville. Comme on dit dans le document, s'il y avait 1 ou 2 propriétaires, ce serait une implication peut-être de 500 000 \$, 100 000 \$, 200 000 \$, 1 000 000 \$; ce n'est pas un gros investissement pour une municipalité. Mais ce qui nous chicote un peu, c'est le montant d'argent que la municipalité devra payer pour acheter, en tant que citoyens et non pas en tant que propriétaires. Là-dessus, je veux bien toucher les 2 parties.

Il est certain que je préférerais vendre à un

promoteur qui voudrait acheter. On préférerait tous ça. Mais, là, il y a quelque chose qui se passe quelque part. Il n'y a pas de promoteur qui peut venir parce qu'il y a un projet de loi. Le promoteur actuel ne veut plus acheter. S'il n'a pas d'argent, ça, c'est peut-être possible, mais ce n'est pas notre problème, à ce moment-là. On se pose certaines questions, puis on n'a pas de réponses.

M. Ryan: Le promoteur actuel qui est-ce que c'est?

M. Delorme: Le Domaine de Touraine, les frères Glassman.

M. Ryan: Vous dites qu'ils ne peuvent pas acheter actuellement?

M. Delorme: Bien, apparemment, ils ne peuvent pas acheter avec des offres de 0,03 \$ le pied! Ils ont payé 0,01 \$, 0,015 \$ en 1989-1990, puis, à d'autres endroits, ils ont payé même 0,19 \$ le pied. Qu'est-ce qu'on a pu... Suite aux demandes de M. le maire, avec les Glassman et les propriétaires, pour essayer de débloquent les négociations... On est au courant que, sur la route à Bureau, il y a 2 propriétaires qui possèdent, à eux 2, 5 000 000 de pi et qu'ils étaient prêts à vendre pour un montant de 0,10 \$ à 0,12 \$ le pied — ça, c'est moins cher qu'en 1989 pour certains voisins — mais, curieusement, le promoteur n'a pas été voir ces gens-là pour discuter d'achat. Là, on est loin des 0,75 \$, puis des 0,50 \$ le pied. C'est même un peu en bas de la juste valeur marchande.

M. Ryan: À supposer que la procédure recommandée par la ville soit approuvée par l'Assemblée nationale, vous ne serez pas dépouillés de votre bien, parce qu'il va y avoir une négociation. Ça peut s'arranger. La ville n'est quand même pas un ogre, non plus; c'est quand même un organisme qui a des comptes à rendre, dont les dirigeants doivent se soumettre au vote pas plus tard que l'année prochaine, si mes renseignements sont exacts.

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Ryan: Ils ne peuvent pas vous faire des offres stupides, non plus. Ils ne peuvent pas les faire trop élevées. S'ils les font trop basses, ils vont se faire condamner aussi. Il faut qu'ils cherchent un juste milieu quelque part. À supposer que vous ne soyez pas satisfaits, là, il y a la Chambre de l'expropriation de la Cour du Québec qui va être saisie de ça, qui, elle, doit tenir compte d'un ensemble de facteurs, y compris les empêchements qui sont apportés à vos plans de développement à vous autres, là. Je ne pense pas qu'il y ait un danger d'injustice criante. Je comprends que vous ne vous entendiez pas avec la ville, ça, c'est normal, mais ce n'est pas notre problème. Des promoteurs, il n'y en a

pas qui vous ont approchés, d'après ce que je comprends, sauf pour les 0,03 \$, là.

M. Delorme: Non. On aurait eu des promoteurs qui auraient été intéressés à venir développer, mais tout ce qu'on nous a dit, c'est: Ça va nous donner quoi d'aller acheter chez vous si la ville a le pouvoir de nous exproprier après?

M. Ryan: Très bien.

M. Delorme: Ils ne veulent pas aller se foutre devant le tribunal d'expropriation.

M. Ryan: Ça veut dire qu'il faut que cette affaire-là se règle, que ce soit un oui ou non au projet de la ville de Trois-Rivières.

M. Delorme: Absolument.

M. Ryan: Autrement, il n'y a rien qui arrive.

M. Delorme: Exactement.

M. Ryan: Puis, vous, vous aimeriez mieux que ce soit laissé au marché libre, si je comprends bien. Que la ville établisse sa réglementation d'ensemble, ses grandes orientations, mais qu'elle ne s'embarque pas dans la stratégie de développement.
(15 h 20)

M. Delorme: Absolument. Si je parle en tant que citoyen, je regarde les montants qui pourraient nous revenir sur le nez éventuellement, arrivant une récession. Il faut le regarder. Sans être pessimiste, je regarde ce côté-là aussi. En tant que propriétaire, c'est bien évident que vendre à la ville ou vendre aux frères Glassman, c'est une vente et que je n'aurai pas le choix si je ne veux pas empêcher le développement.

M. Ryan: Le danger qu'il y a, si on laisse aller ça sans intervention plus poussée, il peut arriver qu'à un moment donné ça tombe dans le jeu de la spéculation. Il n'y en a pas beaucoup actuellement, mais il peut y en avoir on ne sait pas quand. Puis, à ce moment-là, il pourrait arriver que ça coûte beaucoup plus cher pour ce développement-là que ça coûterait si le plan actuel se réalise. Avez-vous pensé à ça?

M. Delorme: Oui, on y a pensé. Mais, si le promoteur, Glassman, avait été vraiment sérieux quand Me **Livernois** avait fait débloquent les négociations... Si elle se souvient bien, j'avais dit que je croyais qu'il y aurait probablement au moins une vingtaine de propriétaires qui auraient accepté des offres raisonnables. Mais, là, ce n'étaient plus des offres raisonnables, parce qu'on allait en décroissant plutôt qu'en augmentant.

M. Ryan: Mais les offres que vous avez reçues par rapport à l'évaluation?

M. Delorme: Bien, c'est les évaluations qu'on a eues comme offre, c'est les évaluations municipales qu'il y a eu comme offre.

M. Ryan: O.K. Merci.

Le Président (M. Garon): M. le député d'Abitibi-Ouest.

M. Gendron: Bien, je vous remercie beaucoup parce qu'il s'agit là d'un document, en tout cas, que, moi, pour un, j'ai l'intention de relire à tête reposée afin de l'apprécier davantage parce que, une chose qui est certaine, il contient plusieurs éléments et ce n'est pas toujours facile, tout en travaillant et en vous écoutant, de faire les références et d'aller voir. Il y a aussi beaucoup de jugements qui sont portés là-dedans. Au-delà de l'historique, parce que ça ne me tente pas de questionner l'historique, on a une bonne idée... Ce qu'on sent, en tout cas, je vais parler pour moi, ce que je sens, c'est qu'à tout le moins le climat de confiance n'est pas très fort entre vous et la ville. C'est plus ça que je sens.

Donc, quand vous avez dit tantôt, à une question posée par M. le ministre: Ah, moi, le projet, j'y crois, puis je le veux, j'ai de sérieux doutes, moi, en ce qui me concerne, que vous le vouliez tant que ça. Parce que, si on parle des pages 12, 13 et suivantes de votre document, c'est Walt Disney, c'est Disneyland que vous décrivez. Vous ne dites pas ça de même, mais, moi, je lis ça de même. Vous lisez le rêve. C'est grand, c'est grandiose, mais c'est de la folie furieuse. C'est mes mots, je le sais. Vous n'avez pas dit ça. Mais j'aimerais ça que vous me parliez un peu plus de ça.

Je donne des exemples à même votre texte. À un moment donné, il y a 3 ou 4 petits coups d'aiguillon dans les flancs. «Est-ce pour avoir un développement intégré ou pour un intérêt particulier?» Si vous dites ça, vous devez en savoir plus que moi. Moi, pour écrire ça dans un papier en commission, j'irais un peu plus loin, ce ne serait pas long. À un moment donné, vous dites: Il n'a pas besoin de ce qui nous touche. Bien, ça dépend. Moi, je ne le sais pas, je ne vis pas là, mais, si, effectivement, la ville veut faire un développement intégré, avec un golf, puis les aménagements qu'il y a là, je ne suis pas capable de porter un jugement à savoir si c'est requis ou pas; je dis juste que ça doit être dans l'intérêt du projet intégré que la ville veut avoir la marge de manoeuvre pour, autant que possible, l'entièrement. Parce que j'ai eu des représentations aussi de gens. Ils ont dit: Ce qu'il y a d'avantageux au moins dans le projet de loi, c'est qu'on arrête de procéder à la pièce. Il y a des gens qui m'ont dit ça. Ils ont dit: Avant ça, on disait: On va prendre tel morceau, puis tel morceau, puis, là, on ne sait jamais quand est-ce que tel morceau...

Alors, je conclus sur la première question. J'aimerais ça que vous m'indiquiez un peu plus précisément: Est-ce que, dans le fond, ce n'est pas plutôt sur le fond même du projet? Vous dites: Ça a trop d'envergure; Trois-Rivières n'a pas un passé pour témoigner d'un

développement aussi significatif sur le plan de l'habitation; il y a trop de risques là-dedans; ça serait mieux de procéder de gré à gré, sachant que ça va donner des choses plus petites; des choses plus petites, ça va correspondre davantage au rythme des besoins de Trois-Rivières, de sa population et ça sécuriserait les concernés. Est-ce que ce n'est pas plutôt ça, votre point de vue concernant le fond même du projet? J'aimerais ça que vous soyez plus explicite.

M. Delorme: Pour commencer, juste pour faire un petit aparté, quand je dis qu'ils n'ont pas besoin de ça, c'est la partie du boulevard Saint-Jean.

M. Gendron: J'ai compris.

M. Delorme: Je ne touche pas aux terres. C'est juste ceux-là. Les terres, c'est évident que Glassman nous a dit qu'il n'en avait pas besoin, qu'il pouvait commencer. On peut toujours, avec ça, s'organiser.

M. Gendron: Mais juste une seconde. Le golf, il n'est pas sur les terres?

M. Delorme: Oui. Le golf est au bout des terres, à ce bout-ci.

M. Gendron: On a dit qu'on commencerait par le golf.

M. Delorme: Oui. Effectivement, il va commencer par le golf. Oui, si on traverse d'un bout à l'autre. C'est ça, mais le golf, si on doit en parler un petit peu, ça nous inquiète un petit peu. Étant moi-même golfeur, à Trois-Rivières, les golfs, ils ont de la difficulté présentement. Si on en amène un quatrième, qu'est-ce qui va se passer? C'est des réflexions qui ne sont pas dans le document, mais on peut l'imaginer un peu. Il y a 2 golfs qui ont de la difficulté à vivre présentement, dans notre région. Si on en amène un troisième, qu'est-ce qui va se passer? Qu'est-ce qui pourrait se produire? Moi, je regarde toujours... Le sens pessimiste que j'ai du développement, c'est que ça n'aille pas comme c'est prévu; autrement, si j'avais des garanties sûres que Trois-Rivières va se développer et que ça va venir à 65 000 de population, c'est certain que je serais bien fier, mais je n'ai pas le même optimisme que M. le maire dans ce projet-là.

M. Gendron: O.K. Ça va un peu. Et, à la page 12, par «intérêt particulier», vous visez quoi précisément?

M. Delorme: À la page 12, «intérêt particulier», j'ai fait allusion aux annexes, au fait que M. Noël avait une compagnie de gestion, que M. Bellemare faisait de l'immobilier. Évidemment, avant 1990, M. le maire passait les contrats. Il nous a dit, et je n'en doute pas, qu'il ne touche plus à ça maintenant. Ces gens-là qui

avaient des intérêts particuliers, je crois que c'est eux. M. Dupont, qui était conseiller, a eu aussi des informations privilégiées pour partir le développement. C'est ces 4 personnes-là, en particulier, qui semblent diriger le conseil, parce que, si on regarde les annexes des copies du conseil, tout à l'heure, du 21 juin, il y a au moins 4 personnes qui n'ont pas su répondre à des questions, et, ces 4 personnes-là, nous savions très bien qu'elles pouvaient... Ces 3, c'est-à-dire, parce que M. Pierre Dupont, maintenant, n'est plus conseiller. C'est un autre Pierre Dupont.

M. Gendron: M. Bellemare et le monsieur que vous avez nommé, là, l'autre, excusez...

M. Delorme: M. Noël.

M. Gendron: ...ils sont toujours conseillers?

M. Delorme: Ils sont toujours conseillers, oui. On se demande si, parce qu'ils ont eu des intérêts particuliers, il n'y aurait pas déjà quelque chose qui pourrait agacer quelqu'un. M. le maire a bien expliqué son point, mais il reste d'autres personnes.

M. Gendron: C'est bien. C'est ce que je veux entendre. Quand vous signalez les pressions de Mme Livernois, du ministère des Affaires municipales... Non, non, il n'y a pas de problème. Attendez la fin de la question. C'est que ça a l'air à avoir une connotation positive dans le mémoire. Ça a l'air à avoir une connotation positive, selon vous.

M. Delorme: Oui, parce que, ayant été en contact téléphonique avec Me Livernois à plusieurs reprises, elle m'a annoncé qu'il y aurait quelque chose qui bougerait à la ville. On ne parle pas que la ville nous ferait des offres, là, mais il y a eu des discussions avec M. le maire, peut-être M. Moreau, qui ont amené 2 rencontres. Mais les gens étaient vraiment heureux qu'il se passe quelque chose, parce que, auparavant, premièrement, on ne se parlait pas. On avait de la misère à se regarder, excepté au conseil, parce que, à force de se faire dire: Je ne peux rien faire, on a décidé de ne rien faire. Me Livernois avait rapproché les parties assez pour que les gens puissent se parler, mais on a été réellement déçus, par contre, quand on a vu de quelle façon ça s'est passé avec le promoteur.

M. Gendron: Mais, suite à ces échanges-là qui ont été positifs parce que ça a permis un rapprochement, du moins, entre les parties, est-ce que c'était la première fois que les promoteurs vous faisaient une offre concrète, précise, avec un chiffre qui, lui, vous a assommés, en disant: Bien, 0,03 \$, c'est oui comme de là... Est-ce que c'était la première fois qu'on vous mettait ce chiffre-là sur la table?

M. Delorme: Oui, depuis 1989, 1990, je crois,

les dernières négociations qu'il y a eu, là, c'était la première fois. Et, surtout, depuis le dépôt de la loi en novembre, il n'y a eu absolument aucune négociation de faite avec personne. Là, au moins, suite à cette représentation de Me Livernois, il y a eu un «move» qui a été fait par le promoteur.

M. Gendron: Une dernière question, en ce qui me concerne, et mon collègue en a une couple. Est-ce que vous croyez à ça, vous, une disposition du projet de loi 304 dans la perspective où on poursuit... Parce que, à un moment donné, on va regarder ça article par article ou on va arrêter, là, mais je connais les législateurs et j'ai une bonne pratique ici. En tout cas, en termes d'expérience, ça m'étonnerait qu'on ne continue pas article par article. On va voir ce qui va se passer, là. Mais est-ce que vous croyez à ça que, dans le projet 304, nous pourrions mettre une disposition qui ferait qu'on pourrait protéger, par une disposition du projet de loi, les inquiétudes que vous aviez quant à l'obligation pour la ville de supporter les coûts d'initiatives qu'elle prendrait dans la perspective où il n'y a pas de promoteur qui devient intéressé? Est-ce que vous pensez que c'est faisable? Et avez-vous confiance qu'on pourrait faire ça: mettre une disposition législative qui nous garantirait qu'après un certain délai tout ça tombe — c'est une expression — ou, s'il y a un promoteur, il doit offrir des garanties — et pas rien qu'offrir des garanties, mettre de l'argent à quelque part, dans la cagnotte — pour s'assurer que les citoyens payeurs de taxes de Trois-Rivières n'aient pas à s'endetter avec un projet comme celui-là si, effectivement, il a une ampleur démesurée par rapport à la réalité que nous connaissons dans 4 ans. Croyez-vous que ça se fait, ça? (15 h 30)

M. Delorme: Je crois que ça se fait, puis j'aurais entièrement confiance en la commission si elle décidait de le faire. En tant que citoyen, moi, je veux qu'il n'y ait aucune augmentation de taxes aujourd'hui, demain ou pour mes enfants éventuellement...

M. Gendron: Pour cette affaire-là.

M. Delorme: ...pour cette affaire-là, s'il arrivait un trou.

M. Gendron: J'ai compris ça.

M. Delorme: C'est parfait si ça va comme les prévisions de M. le maire: heureux pour moi, heureux pour les propriétaires, heureux pour la ville, heureux pour Glassman.

M. Gendron: Bon, merci beaucoup. Dernière affaire: quand vous dites que la ville de Trois-Rivières a demandé un projet de loi sous un faux prétexte... Excusez, ce n'est pas ça que je voulais poser comme question. Ce que je veux poser comme question, c'est: Vous êtes au courant que, dans le projet de loi actuel, bon, la

ville de Trois-Rivières veut agir comme promoteur en achetant des terrains et en les revendant à un seul promoteur. Vous êtes au courant que ce n'est plus ça, le projet de loi, là.

M. Delorme: Non, ce n'est plus ça maintenant. Mais, ça, c'est parce que ça été des attendus votés.

M. Gendron: Non, non, je suis d'accord avec vous, là. Je veux juste dire: Si on avait les 3 sécurités suivantes: 1, c'est public; 2, ce n'est pas **Glassman** plus que moi, en gros — c'est juste une hypothèse, évidemment — c'est ouvert à tout le monde; puis, troisièmement, il y a une disposition qui sécurise les citoyens payeurs de taxes que d'aucune façon il ne faut que la ville supporte indûment des coûts de développement d'un projet étalé sur 10, 12, 15 ans, est-ce que vous seriez un tenant favorable du projet de loi, s'il y avait ces 3 garanties-là?

M. Delorme: Absolument.

M. Gendron: Merci.

M. Joli vet: M. le Président, si vous me permettez...

Le Président (M. Garon): Bien, là, j'ai un problème.

M. Jolivet: Oui, je sais.

Le Président (M. Garon): On avait compris 10 minutes de chaque côté, là.

M. Ryan: Je suis prêt à lui consentir quelques minutes.

M. Jolivet: C'est ça. Moi, ce n'est pas long.

Le Président (M. Garon): O.K. M. le député de Laviolette.

M. Jolivet: Ce n'est pas long. C'est parce que je voulais enchaîner avec ce que disait le député d'Abitibi-Ouest, François. À ce que j'ai compris à la question que j'ai posée ce matin, le but recherché par la municipalité dans l'expropriation ou l'achat de gré à gré, c'est l'ensemble de tout le territoire, incluant **Glassman**, pour le revendre ensuite selon les formules d'enchères, en garantissant qu'ils n'auront pas moins que ce qu'ils ont déboursé pour l'avoir. Dans ce contexte-là, vous dites: S'il y a quelque chose dans le projet de loi qui nous garantissait ça, ça irait; du moins, j'ai cru comprendre ça, là.

M. Delorme: Oui.

M. Jolivet: La deuxième chose, c'est que vous

dites dans le texte que vous êtes contre l'expropriation, que la municipalité ne devrait pas agir de cette façon, parce que vous avez dit, à la page 9: Dans le premier projet de loi, il avait été question, justement, qu'on n'aurait pas de droit d'appel à un tribunal d'expropriation. Mais la loi de l'expropriation est claire. La municipalité ne peut pas agir à l'encontre des lois. Elle fait une offre d'expropriation, vous avez votre évaluateur prévu par les garanties données par la loi, puis il y a un tribunal qui détermine ce qu'il en est. Même dans ces circonstances-là, compte tenu des garanties qu'on pourrait apporter dans le projet de loi, seriez-vous contre l'expropriation?

M. Delorme: Non. On ne serait pas contre l'expropriation si on a des garanties, comme M. Gendron nous les mentionnait tout à l'heure. Là, ce n'est plus le propriétaire; c'est le citoyen qui parle. Avec des garanties, moi, je vis très bien avec le projet de loi, s'il n'y a personne à Trois-Rivières qui va avoir une augmentation de taxes parce que des terres devront être supportées par la ville.

M. Jolivet: Aucune augmentation comme citoyen, mais, comme individu possédant des terres ou des terrains ou des bâtisses, vous voulez avoir une juste compensation, si jamais il y avait expropriation.

M. Delorme: Exactement. La juste valeur marchande de nos propriétés.

Le Président (M. Garon): Juste une question, M. Delorme. Vous parlez au nom de 50 personnes. Là, vous nous dites que vous parlez pour vous. Parlez-vous toujours pour les 50 personnes quand vous répondez comme vous venez de répondre?

M. Delorme: Oui, parce que je parle aussi pour moi en partie, mais, si on regarde les attendus qui ont été faits, on dit dans les attendus qu'on est prêts à respecter tout ce qui pourrait être fait dans l'opinion exprimée par la demande de M. Gendron tout à l'heure.

M. Jolivet: Parfait. Moi, ça va.

Le Président (M. Garon): Ça va? Alors, je remercie M. Delorme, et les gens qui l'accompagnaient, de son témoignage.

Et nous allons appeler maintenant M. Gilles Dion, président du Regroupement des propriétaires du carrefour 40-55, de Trois-Rivières, qui parle également au nom de M. Laurent Bourassa. Mais, s'il y a d'autres personnes qui ont pour porte-parole M. Gilles Dion, vous pouvez également vous approcher pour l'accompagner dans son témoignage.

Alors, M. Dion, vous avez 45 minutes, c'est-à-dire normalement 15 minutes et, ensuite, il y aura 15 minutes pour chacun des partis pour vous interroger sur votre mémoire. Mais, comme vous l'avez vu tout à

l'heure, si vous prenez plus que 15 minutes, ça sera soustrait de part et d'autre au parti ministériel et au parti de l'Opposition, dans une proportion égale.

M. Gilles Dion

M. Dion (Gilles): Alors, merci, M. le Président. D'ailleurs, je dois vous souhaiter bonjour. C'est la première fois que je m'adresse à une commission comme celle-là. Vous comprendrez mon hésitation, étant donné que je suis assez impressionné par la façon dont ça se passe.

Alors, membres de cette commission, M. le ministre, M. le maire, je me présente: mon nom est Gilles Dion, je suis copropriétaire, depuis 9 ans, d'une maison située sur le boulevard Saint-Jean, au numéro 7145, à Trois-Rivières, et copropriétaire d'un terrain, depuis janvier 1992, situé sur le lot 262, toujours à Trois-Rivières. Ma femme et moi avons été propriétaires du lot 267 jusqu'au 22 décembre 1989. C'est Le Domaine de Touraine qui en a fait l'acquisition après négociation avec M. Pierre Dupont, agent d'immeubles représentant Le Domaine de Touraine à l'époque.

Je suis aussi président du comité appelé le Regroupement des propriétaires du carrefour 40-55, qui existe depuis le 7 décembre 1991 dans le but de défendre ses intérêts concernant le projet de loi 304. Alors, la position des propriétaires est très bien décrite dans les attendus que M. Delorme vous a présentés dans son mémoire.

L'histoire débute par l'achat de plusieurs terres par Le Domaine de Touraine, dans les années 1988, 1989, négocié de gré à gré jusqu'autour de 0,17\$ le pied carré. On a parlé de 0,19 \$. Le montant exact, je ne le connais pas.

Ensuite, il y a eu l'implication de la ville par le dépôt de son projet de loi. À nos yeux, la ville veut jouer le rôle de banquier. Le résultat a fait en sorte de suspendre les négociations entre les gens concernés. Au départ, l'ampleur du projet en a surpris plusieurs. Par la suite, la ville nous a fait part de modifications concernant le territoire en informant les propriétaires par lettre enregistrée leur indiquant s'ils étaient concernés ou pas. Les échéanciers initialement prévus du projet de développement n'ont pas été respectés et rien ne nous indique quand ils le seront.

Les enjeux et la vision qu'on a de la loi, c'est de donner la permission à la ville de se servir de la loi de l'expropriation quand bon lui semblera. Elle est employée à des fins privées. Le droit de réserve gèle nos propriétés. Nous ne voyons aucun délai qui pourrait être fixe, court et sans appel dans la loi.

Depuis le dépôt du projet de loi, le phénomène que cela soulève, c'est que le promoteur a fait des offres déraisonnables. La ville se met en position de négocier avec le promoteur, et nous perdons ce privilège. Ça change les règles; c'est un marché fermé, avec 1 expropriant et 1 ou 2 acheteurs. La solution proposée, c'est: pas de loi pour négocier de gré à gré et harmoniser le

projet avec ce qui existe déjà.

En terminant, la confiance entre les parties dans ce dossier a été minée dès le début. Si nous débordons un peu de l'objet de notre rencontre, c'est pour mieux vous expliquer nos craintes.

Je vous remercie.

Le Président (M. Garon): C'est très clair. C'est rare que les choses sont exprimées aussi clairement, aussi précisément, peu importe qu'on soit d'accord ou pas d'accord. C'est très clair. Je vous félicite.

M. le ministre.

M. Dion: Merci.

M. Ryan: Combien représentez-vous de propriétaires, M. Dion?

M. Dion: Ici, présentement, je m'adresse à vous en tant que président. Notre porte-parole, c'est lui qui représentait les propriétaires.

M. Ryan: Votre porte-parole, c'est M. Delorme?

M. Dion: M. Delorme.

M. Ryan: Alors, vous, fondamentalement, vous ne voulez pas de cette procédure-là; vous voulez plutôt que ça soit laissé au marché privé.

M. Dion: Nous préférons que ça soit laissé à... Parce que, depuis le départ, comme on vous l'a dit, on n'a pas fait de compromis pour faire accepter aux gens une façon de faire. Je pense que le terme qui est revenu le plus souvent, c'est le délai et, à cause de ce terme-là, on ne sait pas où on s'en va, personne. Peut-être que c'est moins important pour des propriétaires de grandes surfaces qui ont acheté des terrains dans le but de les conserver comme investissement, mais ce n'est peut-être pas nécessairement le cas des propriétaires de maisons. (15 h 40)

M. Ryan: Votre maison était sur le boulevard Saint-Jean, vous?

M. Dion: Oui, M. le Président, M. le ministre.

M. Ryan: Est-ce qu'elle est comprise dans celles qui sont exclues, là?

M. Dion: Elle a été exclue.

M. Ryan: Elle est exclue.

M. Dion: Une chose dont j'aimerais vous faire part là-dessus, M. le ministre: quand on s'est adressés à la ville, au mois d'août, le 19 août, à l'assemblée publique qu'il y avait eu cette journée-là, on avait posé la question, et je me souviens très bien — et je n'ai pas la preuve à l'appui parce que je n'ai pas pu avoir le

document, il n'a pas été produit — que M. le maire avait fait comme réponse, à ce moment-là, que, jusqu'au moment où la loi est présentée, il peut y avoir des changements. Donc, on ne peut pas tenir compte de ce qui a été fait jusqu'à maintenant.

M. Ryan: Nous autres, on est obligés d'en tenir compte parce qu'on a été informés.

M. Dion: D'accord.

M. Ryan: Et là, je suis obligé de vous dire que vous n'avez pas tout à fait d'affaire ici, si votre maison est exclue.

M. Dion: Pour ce qui est de la maison, vous avez raison, M. le ministre, mais je suis aussi copropriétaire d'un terrain qui est visé par le projet de loi.

M. Ryan: Où est-il situé?

M. Dion: Sur le lot 262, disons, pour le placer, dans le **parc** municipal.

M. Ryan: Il sera dans le **parc** municipal, là.

M. Dion: Oui, M. le ministre.

M. Ryan: Regardez, on respecte votre point de vue. On n'est pas ici pour faire une discussion interminable sur le droit ou le non-droit à l'expropriation. On a écouté votre point de vue et...

M. Dion: D'ailleurs, M. le ministre, le premier mémoire que j'ai présenté, c'est — à la suite de plusieurs rencontres qu'on a eues avec les gens — ce qui en est ressorti le plus pour ce qui est des questions. C'est pour ça que je n'ai pas voulu le lire, parce qu'il n'est composé que de questions que les gens se posent.

M. Ryan: Très bien. Merci.

Le Président (M. Garon): M. le député d'Abitibi-Ouest. Ah, M. le député de Laviolette.

M. Jolivet: Oui. En fait, je vais vous poser la même question; puisque votre représentant a répondu à la question, je vous la pose. Ce n'est pas parce que je ne fais pas confiance à votre représentant, mais je vous dis: Si l'expropriation était prévue en vertu de la Loi sur l'expropriation, avec la possibilité de vous défendre et d'aller devant un juge du tribunal de l'expropriation, vous seriez d'accord?

M. Dion: Oui. On n'a pas peur pour ce qui est du prix. On a souvent fait allusion à ça. Ce n'est pas le prix comme tel; c'est plus les délais qui peuvent entourer ça. M. le maire a fait allusion, au début, que ça

pouvait se faire très rapidement. Si on avait une garantie que ça pouvait se faire pour — comment je pourrais dire? — régler le problème, plusieurs personnes seraient prêtes à s'incliner, mais il faut d'abord... Moi, je dis ça comme ça, mais il est certain que les propositions qui pourraient être avancées et qui n'ont jamais été avancées dans ce sens-là, il aurait fallu les étudier aussi avec les propriétaires.

M. Jolivet: Deuxième question. Vous disiez que vous étiez propriétaire d'une maison. Elle est exclue, mais depuis combien de temps vous êtes propriétaire de la maison?

M. Dion: Depuis 9 ans.

M. Jolivet: Et le terrain dont vous faites mention, depuis combien de temps vous en êtes propriétaire?

M. Dion: Depuis janvier 1992.

M. Jolivet: Et, au moment où vous l'avez acheté, vous saviez que tout le projet était là. Donc, c'était quelqu'un d'autre qui l'avait.

M. Dion: Oui.

M. Jolivet: Cette personne-là l'a vendu à un prix qui a été convenable d'achat pour vous et de vente pour elle.

M. Dion: Oui.

M. Jolivet: Donc, dans un contexte d'expropriation, vous seriez capable de prouver les coûts réels de votre terrain.

M. Dion: Oui. Et la raison pour laquelle je l'ai fait, elle n'est pas bonne, mais, à ce moment-là, quand on a su qu'on devait perdre notre propriété — parce que c'est comme ça qu'on l'a vu la journée où on se l'est fait annoncer — on a décidé que, nous, on déciderait où on irait, mais on n'avait pas tenu compte, quand viendrait l'expropriation, que même ce terrain-là... On se disait: S'il y a une rue qui passe, on en a assez grand, on va être certains qu'on va se replacer à peu près dans ce coin-là. Mais on n'a pas tenu compte, dans le remembrement, à ce moment-là, que...

M. Jolivet: Vous seriez pris...

M. Dion: ...on n'avait pas raison de le faire.

M. Jolivet: Ça va pour moi.

Le Président (M. Garon): M. le député d'Abitibi-Ouest.

M. Gendron: Merci, M. le Président. Je

conviendrais, à la réflexion, les propos étant tellement clairs, que je n'ai pas de questions.

Le Président (M. Garon): Alors, est-ce qu'il y a d'autres parlementaires qui ont des questions à poser? Sinon, je remercie M. Gilles Dion de ses représentations et je vais demander à M. Marcel Lampron, représentant des personnes suivantes: Mme Lise Lampron Marin et Mme Ginette Lampron Marin, de venir à la table des témoignages.

MM. Marcel Lampron, Yvon Marin et André Marin

M. Lampron (Marcel): M. le Président, est-ce que c'est possible que les 2 M. Marin puissent venir s'asseoir ici?

Le Président (M. Garon): Oui, pas de problème.

M. Lampron: Ils sont sur votre liste, d'ailleurs. Yvon Marin.

Le Président (M. Garon): Ah, l'autre groupe. Est-ce que vous allez faire votre présentation ensemble? Parce qu'ils devaient être appelés séparément.

M. Lampron: Oui, on représente leurs femmes.

Le Président (M. Garon): C'est parce que j'avais M. Yvon Marin, propriétaire de Terreau de la Mauricie enr...

M. Lampron: C'est ça.

Le Président (M. Garon): ...et représentant de M. André Marin. Alors, vous seriez tous ensemble?

M. Lampron: Oui, et, moi, je représente leur femme à chacun.

Le Président (M. Garon): Oui, mais là je sais bien...

M. Lampron: On va être tous ensemble, on va parler ensemble.

Le Président (M. Garon): Vous allez tous être ensemble.

M. Marin (Yvon): C'est différentes parties du dossier qui vont être élaborées.

M. Lampron: Je vais passer mon affaire et, après ça, il continuera, lui. Parce que, moi, ce n'est pas long.

Le Président (M. Garon): Est-ce que ça porte

sur le même point? C'est parce que, là, vous étiez 2 groupes différents représentés ici. Est-ce que vous présentez les mêmes choses, le même point de vue?

M. Lampron: Oui, c'est ça. C'est parce qu'on ne veut pas se répéter, ni plus ni moins.

Le Président (M. Garon): O.K. Ça va. Si c'est le but, c'est parfait. Alors, vous avez 45 minutes, dont 15 minutes et, ensuite, on pourra vous interroger de part et d'autre 15 minutes chacun.

M. Lampron: Merci, monsieur.

Le Président (M. Garon): Allez-y, monsieur.

M. Lampron: M. le Président, M. le ministre, mesdames, messieurs, en passant, puisque le ministre demande toujours ça, ça représente les parties 372 et 373 du plan. Vous demandiez, tout à l'heure, c'était quoi les terres de la route à Bureau. C'en est 2 côte à côte qui longent l'autoroute 40: partie 372, partie 373.

M. Ryan: Juste dans le coin.

M. Lampron: Ça longe directement l'autoroute 40.

M. Ryan: C'est ça, côté ouest.

M. Lampron: C'est ça, monsieur.

M. Ryan: Très bien.

M. Lampron: Premièrement, j'ai été présent lors de quelques rencontres entre les différents négociateurs du projet Le Domaine de Touraine et je me suis vite aperçu que ça n'irait nulle part, sauf ici devant vous, M. le Président. Parce qu'à un moment donné j'ai demandé à un ce qu'il offrait et à l'autre ce qu'il demandait, et là ça ne marchait pas. À une de ces rencontres, j'ai demandé au principal promoteur du projet s'il y avait une grande différence entre son offre et le prix demandé. La réponse se fit cinglante: Une mer. En passant, ça, c'est M. Glassman. Il me cita des chiffres et il s'empessa d'ajouter que c'était un projet à long terme, voire 20 à 25 ans, et qu'il ne pouvait pas investir plus que l'argent qu'il avait déjà investi. Il me nomma d'autres endroits où il avait investi, 20, 25 ans passés, où ce n'était pas encore construit à 100 %.

Ce monsieur possède déjà plusieurs dizaines de centres comme celui projeté, mais, pour les dames Lampron et leurs familles, c'est tout leur avoir et leur gagne-pain. Alors, pourquoi leur enlever le fruit du labeur de toute une vie et le donner à un autre qui en possède déjà beaucoup? C'est la question que je me pose, et à vous, M. le Président.

De toute façon, ce monsieur, qui est le principal promoteur du projet, répondant à une de mes questions,

à savoir le prix déjà payé à d'autres propriétaires, me fit la remarque suivante: Je les ai payés beaucoup trop cher et, de toute manière, je ne veux plus en acheter. Ceux que je possède déjà sont à vendre et, si vous m'en donniez le même prix demain matin, ils seraient à vous. Ça veut dire qu'il n'y avait plus rien de sérieux dans cette affaire-là. Une petite note en passant: l'offre était de 5 000 000 \$. Lui, il prétendait qu'il avait payé 5 000 000 \$, ces choses-là, et puis, quand on a regardé dans les dossiers, il en manquait beaucoup de millions pour en faire 5, presque 5. Alors, M. le Président, si le promoteur ne veut plus des terrains, il n'y a plus de promoteur. Pourquoi la ville veut-elle à tout prix exproprier ceux-là? Qu'est-ce qu'elle veut en faire? Les passer au plus offrant? Mais, là, ils ont répondu à ma question tout à l'heure: c'est ça qu'ils veulent faire.

Une question que j'ai notée ici: Pourquoi les autres villes progressent, elles, sans ce projet de loi là? Parce que, quand j'ai été à une assemblée avec M. Moreau, qui est ici, qui représentait la ville, il m'a fait une réponse qui n'était pas bien, bien mieux que ça; il a dit que ça ne valait rien, ces terrains-là. Aïe! Je le jure, ce que je dis là, moi. Je ne conte pas de menteries, moi.

Des voix: 'A, ha, ha!

M. Lampron: Non, non, moi je suis sérieux. Je te vois faire des signes de tête, mais je suis sérieux, moi. Il a dit: Ça rîe vaut rien, ces terrains-là si, nous autres, on ne fait pas le projet qui est prévu là. Mais, là, il n'y en a pas de projet, il n'y en a plus. Tout tombe à l'eau. Eux autres, ils veulent recommencer à 0. Ça veut dire que les terrains ne valent plus rien. Je peux vous donner un beau petit aperçu de ça: c'est qu'ils ont eu une offre d'achat — ça fait 2 ans de ça — de 260 000 \$.

Une voix: De 300 000 \$.

M. Lampron: 300 000 \$ la première et 260 000 \$ l'autre. Là, il viennent d'en avoir une pour le même terrain, 17 000 \$. Essayez de me trouver du sérieux dans cette affaire-là. Ou ils manquent de sous ou ils manquent de joueurs, je ne le sais pas.

M. le Président, j'ai travaillé pendant une vingtaine d'années dans une ville-soeur de Trois-Rivières et j'en ai vu arriver des choses, j'en ai vu des développements, et ça fait la première fois que je vois tricher comme ça. Je n'ai jamais vu ça, moi. Parce que enlever des terrains à des personnes pour les donner à d'autres pour des mêmes intérêts privés, c'est comme quelqu'un qui travaille toujours avec une épée de Damoclès au-dessus de la tête. Je me demande où est rendue notre démocratie et je vous le demande, M. le Président.
(15 h 50)

En terminant, j'ose espérer que vous ne laisserez pas entre les mains de certaines gens qui veulent se faire du capital électoral sur notre dos — parce que, eux autres, ils en ont encore pour 1 an, là — de nous exproprier sans gêne et à leurs conditions. Vous excu-

serez ma phraséologie, mais, moi, je ne suis pas un ministériel, là.

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Lampron: Mais ce que j'ai à dire, là...

Le Président (M. Garon): Nous autres, non plus, temporairement. Ha, ha, ha!

M. Lampron: Oui, mais vous ne m'avez pas laissé finir. Vous, non plus, mais je sais que vous espérez le devenir sous peu.

Le Président (M. Garon): Ha, ha, ha!

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Lampron: Mais, seulement, ce que je dis, moi, je ne dis pas ça parce que je l'ai lu à quelque part; je le dis parce que je le pense et parce que je l'ai vécu. Ce n'est pas parce que, sa femme, c'est ma soeur et l'autre, sa femme, c'est ma nièce, non, non. C'est parce qu'ils sont après se faire avoir avec cette affaire-là, et il me semble que je ne trouve pas ça correct. Ça fait que, dans mes mots, je suis venu vous dire ce que j'en pensais.

Le Président (M. Garon): Oui. M. le ministre.

M. Ryan: Est-ce qu'il y en a d'autres qui vont parler, là? Est-ce qu'il y a du monde...

M. Lampron: Là, pour tout de suite, c'est moi. Je ne sais pas s'ils vont parler, eux autres, là.

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Ryan: On va les laisser...

M. Marin (Yvon): Je vais prendre la parole.

M. Ryan: Vous, votre nom?

M. Marin (Yvon): M. le Président...

Le Président (M. Garon): Votre nom, si vous voulez vous présenter.

M. Marin (Yvon): Oui, Yvon Marin.

M. Ryan: O.K.

Le Président (M. Garon): Oui, M. Marin.

M. Marin (Yvon): O.K. Je suis le fils de M. André Marin, ici à ma droite, propriétaire du lot 373, la vitrine de l'autoroute, la fenêtre, la si belle vitrine, comme monsieur notre premier magistrat de la

ville l'appelle si bien.

M. le Président, mesdames, messieurs, c'est avec infiniment de regret et d'amertume que je me vois dans l'obligation de me présenter devant cette commission parlementaire aujourd'hui. Quand je cite ces paroles, c'est parce que, à titre d'expérience, c'est ma première expérience, moi aussi. J'aurais voulu le faire, disons, de façon plus positive, mais je vais poursuivre le texte et vous allez conclure.

En tout premier lieu, je tiens à vous préciser, ainsi qu'à cette assemblée que nous, Yvon et André Marin, sommes entièrement d'accord avec le projet de Touraine — ça, c'est clair — ou tout autre projet de lotissement dans la partie nord-ouest de la ville de Trois-Rivières. Je ne peux vous cacher notre déception sur la procédure et la manière que la ville de Trois-Rivières a utilisées pour avoir des pouvoirs spéciaux que nous trouvons abusifs et qui font en sorte que les droits de la charte des droits et libertés de notre belle province sont ou seront brimés si jamais vous acceptiez une telle demande.

M. le Président, vous savez comme moi que nos dirigeants municipaux devraient démontrer une grande concertation, avoir une transparence nette et franche et, surtout, travailler en collaboration avec les citoyens et citoyennes pour que nous puissions construire ensemble et, surtout, aider nos élus à vendre notre ville. À ce que je sache, nos élus sont censés être en poste pour nous aider à administrer notre argent ou nos taxes et non pour nous combattre.

Nous vous avons fait parvenir des mémoires pour vous démontrer qu'il n'y a pas lieu de donner un pouvoir semblable qui servirait l'intérêt d'une compagnie privée et qui va contre les lois qui régissent notre province. M. le Président, je vous ferai remarquer que, nous aussi, nous possédons une compagnie (commerce), même si plus petite (PME), que nous y étions, nous aussi, en 1988 et que nous estimons avoir les mêmes droits et privilèges que notre voisin, et que, de plus, la fabrication de terre qui s'y exerce depuis plusieurs années sert à desservir tout le territoire en développement autour de nos propriétés.

Et je vous ferai remarquer en passant, M. le Président, qu'il a fallu y investir une somme d'argent très considérable et beaucoup d'heures de travail incalculables et de mon temps déjà surchargé de ma petite PME, en attendant la reprise — parce que, moi aussi, M. le maire, je l'attends, la reprise — de la construction sur ce territoire. Nous vous ferons remarquer en passant que nous aussi étions visionnaires depuis longtemps pour un développement domiciliaire sur nos terres, mais plus modeste ou tout permis était refusé. Et j'ajouterais, M. le Président, qu'avec cette terre (PME) je fais vivre ma famille depuis plusieurs années.

Je crois sincèrement que vous prendrez en considération que notre intervention est bien fondée et surtout que le projet de développement se fera sur une période de 10 à 20 ans. Le Domaine de Touraine possède suffisamment de terrain pour développer ce territoire

et peut en acquérir tant qu'il le voudra, tout en achetant selon la valeur marchande du marché actuel. Je le cite bien: La valeur marchande du marché actuel, et même peut-être en bas, parce qu'il y en a qui étaient intéressés à les vendre, leurs terres. Ils le sont toujours, d'ailleurs.

La ville de Trois-Rivières, quant à elle, a déjà les pouvoirs pour exproprier, pour utilité publique, parcs, rues, espaces verts, etc., et peut élaborer un plan d'urbanisme intégré comme cela se passe dans d'autres villes. Et je cite comme exemple la ville voisine, Trois-Rivières-Ouest, où la population est passée de 8000 à 22 000 habitants, citoyens et citoyennes, dans moins de 10 ans. Et on peut lire à chaque entrée de cette ville: Trois-Rivières-Ouest, la ville que l'on choisit, «où il fait bon vivre», et ce, sans projet de loi, M. le Président.

En terminant, nous vous saurions gré de bien vouloir délibérer le plus rapidement possible pour que nous puissions connaître un dénouement heureux, si possible, et ce, pour l'ensemble de la population trifluvienne, et nous aider à retrouver notre fierté que jadis — je dis bien jadis — nous avions à Trois-Rivières.

Je peux vous mentionner, avant de terminer sur ce texte, que mon père, à ma droite ici, possède sa terre depuis plus de 30 ans. Ça fait 30 ans qu'on en a, nous autres aussi, des rêves et des choses. J'ai une famille, moi aussi. Pour certaines gens, on n'a pas vu ça, M. le ministre, M. le Président.

On va passer certaines pages. Je m'excuse, j'ai un petit peu de désordre, parce que j'ai travaillé très tard sur ça. Parce que, vous savez, j'ai beaucoup d'occupations, moi aussi, pour le jeune âge que j'ai. Je vous ai fait parvenir une correspondance, M. le ministre, une lettre indiquant, le 7 janvier, qu'il se passait des choses, des anomalies à Trois-Rivières et je citerai en passant que, depuis 1989, j'ai des problèmes avec la ville, dans le sens qu'on ne nous donne pas nos droits, on brime nos libertés, puis ça, autant sous l'ancienne administration, qui était celle du maire Beaudoin, que sous la nouvelle administration.

C'est peut-être une drôle de coïncidence. Vous savez, moi, je ne suis pas là pour me ramasser du capital politique ou encore arriver, puis faire le procès de personne. Ce n'est pas mon but aujourd'hui. Mais, par contre, c'est vrai qu'il y a des drôles de coïncidences, parce que, dans les documents que je vous ai donnés, il y en a 3. Je ne peux pas tout élaborer ça au complet, ce serait trop long. Je vais vous laisser le temps de les regarder, de les étudier, de regarder les faits qui sont là. C'est sûr et certain qu'il y a peut-être des personnes qui sont tombées — disons qu'elles sont peut-être plus chanceuses que d'autres — sur certains postes privilégiés; ça les aurait peut-être aidées, mais, seulement, je ne suis pas là pour faire le procès de personne.

Dans le document, si vous voulez suivre, c'est marqué: «Domaine de Touraine, compte rendu d'une négociation». Les derniers achats, dernières acquisitions au Domaine de Touraine devant Me Guy LeBlanc, le 28 juin 1990. M. LeBlanc nous fait miroiter, là... En

tout cas, je ne veux pas me répéter, ça a été dit tantôt; avec 1 500 000 \$ je pense qu'il a oublié de mettre un 0.

Ensuite de ça, vous avez: «seconde rencontre avec la ville. On nous demande de former des blocs de propriétaires pour négocier», chose qui a été faite. «Résultats: aucune négociation. On nous demande de faire évaluer des terres afin de négocier à partir de prix réalistes.» J'ai fait évaluer ma terre, ainsi que la partie de mon épouse. On va démontrer la différence tantôt. «Le promoteur ne donne pas suite. On nous demande de faire parvenir le prix de vente.» Il y en a qui sont parvenus. Le résultat, hum! très négatif.
(16 heures)

Je vous citerai qu'en avril 1990, nous autres, question d'entente sur le montant d'argent, ça avait été réglé. La seule chose qu'il y a, c'est que, dans les contrats que M. Pierre Dupont passait, il y avait beaucoup d'attrapes. Vous savez, on n'est peut-être pas venus au monde avec une cuiller en or dans la bouche, mais on n'est pas idiots au point de se faire... En tout cas, je me passe de commentaires. Donc, c'est la raison pourquoi on ne s'est pas entendus avec Le Domaine de Touraine.

Je vais poursuivre avec la deuxième page. «Selon M. le maire, **Gu. LeBlanc**, la ville n'a pas les moyens de financer le développement.» Mais, si elle n'a pas les moyens de financer le développement...

Une voix: Puis que l'autre n'en veut plus.

M. Marin (Yvon): ...puis que l'autre n'en veut plus, pourquoi elle continue et elle pousse? Je me pose la question. «M. Glassman n'est pas d'accord avec le projet tel que présenté par la ville. Il ne veut pas des maisons du boulevard Saint-Jean», puis «des terres sur la route à Bureau.» Il n'en veut pas. Il nous l'a dit carrément dans ces termes-là, avec son accent que je lui connais: Nous, le golf, on n'en veut pas. Il a dit: C'est M. le maire qui le veut, le golf. Mais il a dit: Nous, on n'en veut pas, du golf. Il a dit: On est prêts à construire demain matin.

Ensuite de ça, on peut dire que j'ai investi aussi de l'argent pour une machine qui fabrique de la terre, parce que, en 1972, lorsqu'il y a eu la construction de l'autoroute 40, le matériel a été déposé sur la première partie du lot 373, puis c'est du matériel qui sert justement dans les développements de tout ce qui se passe tout le tour. Puis, justement, j'attendais, moi aussi, les bonnes années pour en profiter. J'ai fait comme les autres, j'ai fait vivre ma famille, puis je vis de vaches maigres, puis j'attends. Bien, là, je vais dire comme on dit, moi aussi, je commence à me poser de sérieuses questions. Puis le but visé par ça, là... Parce que 60 000 000 de pieds, c'est grand; c'est très, très grand. C'est une ville dans une ville, comme l'a si bien dit notre premier magistrat: une ville dans une ville. Bien, il ne faudrait pas faire fuir le peu de citoyens qui sont là. Comme moi, ça fait 36 ans. Je suis venu au monde à Trois-Rivières. Je ne suis pas sûr que je vais mourir là,

hein? Ça, ce n'est réellement pas sûr.

Ça fait que c'est ça, mon exposé. Disons que je vous ai laissé, M. le ministre, une reliure au mois de janvier, dont vous avez pris connaissance. J'ai un historique dans l'autre partie. La seule chose, c'est que, dans la partie historique, si vous voulez regarder la dernière page de tout, c'est une offre d'achat qu'on m'a proposée, de 17 400 \$, bel et bien signée par M. Pierre Dupont. Si on la signait, elle, elle est bonne jusqu'à 18 heures le 2 mars 1993.

Ensuite de ça, si vous regardez dans le premier mémoire, on va reculer juste un peu avant Le Domaine de Touraine, vous avez ici un évaluateur agréé, avec la date du 12 juillet 1993; ça ne peut pas être plus récent que ça. On a fait la demande le 3 mars 1993 pour l'évaluation. La première partie de terre, ça, c'est juste le fonds de terrain, c'est certifié à 350 000 \$. Ça fait que je ne peux pas voir... Si la ville n'a pas d'argent, puis que le promoteur dit qu'il n'en veut pas, je me demande pourquoi on se retrouve ici, en assemblée, pour débattre une chose que personne ne veut avoir. La question, je me la pose sérieusement. C'est plein de faits, d'anecdotes, mais je vous laisse étudier tout ça.

Le Président (M. Garon): Je vous remercie, M. Marin. Alors, M. le ministre.

M. Ryan: M. Marin, pour en venir à l'essentiel, vous, votre terre, c'est dans le même secteur, là, à l'ouest du Domaine, qui serait l'objet du développement, hein, à la frontière pratiquement?

M. Marin (Yvon): Ce que M. le maire appelle la fenêtre, la vitrine, je longe ça sur 1 mille de long, à partir du point, de Pointe-du-Lac, là, en direction de la route à Bureau, ce qui veut dire que, si on part de Montréal via Trois-Rivières, lorsque vous arrivez au point qui indique que c'est Trois-Rivières... D'ailleurs, j'ai un panneau qui indique: «Bienvenue à Trois-Rivières».

M. Gendron: C'est vous qui l'avez posé?

M. Marin (Yvon): Non. Ce n'est pas moi qui l'ai posé.

M. Ryan: Vous en avez pour 1 mille de longueur?

M. Marin (Yvon): Un mille de long.

M. Ryan: La valeur de l'évaluation? Qu'est-ce que c'est, la valeur de ça au rôle d'évaluation?

M. Marin (Yvon): C'est 17 400 \$. Mais je vous ferai remarquer que, dans les années où il y a eu le changement à la mairie, en plus de ça, il y a eu un moratoire à un certain moment donné, à cause de ce qui s'était passé à Laval...

M. Ryan: Le rapport Brière.

M. Marin (Yvon): ...et de ce qui avait l'air de jouer un peu alentour, M. le ministre.

M. Ryan: Oui, oui.

M. Marin (Yvon): Il y a eu du changement de zonage. Ensuite de ça, la partie qu'on avait, nous autres, à l'arrière, c'était dans la zone agricole qui était censée être dézonée, mais, en tout cas, ça n'a jamais été clair. Je n'ai jamais pu avoir des éclaircissements comme il faut à l'hôtel de ville là-dessus, autant à l'urbanisme qu'avec le directeur de la ville à l'époque, M. Julien, M. Pierre Moreau et autres. Depuis 1989 que je me pose des questions. Par contre, je peux vous dire qu'on y est allés en 1990, lorsque le plan a été déposé — je dis bien en 1990 — et notre partie de terre était là sur le plan, mais il n'était pas encore officialisé parce qu'il se passait quelque chose ici, à Québec. D'ailleurs, j'ai des informations que j'ai prises à la MRC. En tout cas, ce n'était pas clair. Mais je pense qu'ils m'ont dit que vous étiez au courant.

M. Ryan: Mais, vous autres, quand je lis les remarques que vous nous avez envoyées, vous êtes favorables au projet de développement. Vous y êtes plutôt favorables, hein?

M. Marin (Yvon): Oui.

M. Ryan: Vous disiez clairement: «Nous, Yvon et André Marin, sommes entièrement d'accord avec le projet de Touraine ou tout autre projet de lotissement dans la partie nord-ouest de la ville de Trois-Rivières.»

M. Marin (Yvon): Oui, M. le ministre.

M. Ryan: Alors, c'est la manière qui vous crée des problèmes?

M. Marin (Yvon): M. le ministre, je vous ferai remarquer que j'avais même logé un appel à M. LeBlanc, une journée avant son élection. Je lui en avais parlé un peu. J'ai dit: Vous allez probablement être élu maire, M. LeBlanc. Ah, il a dit, effectivement.

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Marin (Yvon): D'ailleurs, il doit s'en rappeler très bien. Je lui avais dit: Écoutez, on ne s'entend pas parce qu'il est question de prix, puis question de... Il y a des choses qu'il faudrait mettre comme il faut sur papier pour que ce soit tiré au clair. Puis je lui ai dit: En passant, M. LeBlanc, vous avez fait pas mal de contrats notariés pour Le Domaine de Touraine. Ah! Il m'a dit: Oui, effectivement, mais j'ai arrêté, là, parce que je ne voulais pas tomber en conflit d'intérêts. Puis

M. Pierre Dupont, c'est un de ses très grands amis. D'ailleurs, c'était son chauffeur privé en campagne électorale.

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Marin (Yvon): Des drôles de coïncidences! Des drôles de coïncidences! Ensuite de ça, je suis allé voir M. Roger Bellemare. Étant donné qu'il était sur le comité de développement du nord de la ville, j'ai dit: Je vais aller discuter avec M. Bellemare, je vais essayer d'ouvrir toutes les portes possibles, si c'est possible. Quand je suis allé le voir, après plusieurs téléphones, plusieurs, en tout cas, refus: Ah, mais, là, je ne peux pas, je n'ai pas le temps... On sait bien, c'est un avocat, il est bien occupé. Nous autres, on ne peut pas... En tout cas, petits salariés, on n'est pas assez occupés de notre personne.
(16 h 10)

Donc, j'ai fini par avoir une rencontre avec M. Bellemare. Résultat: je suis arrivé dans le bureau de M. Bellemare, il m'a reçu d'un air... Il riait de moi, carrément. Il aurait pu me le dire au téléphone, ça m'aurait évité des déplacements, mais non, je pense que, justement, il a aimé ça, il a tourné le fer dans la plaie. Il m'a dit: Reste chez vous, là, puis attends, tu vas avoir les détails dans les journaux, puis à la télévision aux nouvelles. Il m'a dit carrément: On va t'exproprier, puis ça vient de s'éteindre là, je ne peux pas t'en dire plus. Il pensait que ça se ferait plus vite que ça, parce que tout démontre... D'ailleurs, j'ai lu la correspondance, des lettres que vous avez eues, M. le ministre, puis on poussait énormément pour que ça passe le plus rapidement possible. Mais je remercie le bon Dieu, parce qu'à venir jusqu'à date, sur cette terre-là, présentement en tout cas, il se passe encore de la justice en quelque part, ça, c'est certain.

M. Ryan: Il faut que vous remerciez le bon Dieu pour ça, pas le gouvernement.

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Jolivet: Pas le ministre. Pas le ministre.

M. Marin (Yvon): Vous savez, ça, je le dis, je le pense du fond de moi-même.

M. Lampron: C'est tout le bon Dieu ou rien que sa main?

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Marin (Yvon): Je peux vous citer, M. le ministre...

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Marin (Yvon): Il y a une chose qui serait...

Le Président (M. Garon): D'après les réponses du catéchisme, le bon Dieu est présent dans toutes ses parties.

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Marin (Yvon): Il y a une chose que je voudrais vous rapporter du même coup. C'est que, du côté de l'administration municipale, on a essayé de laisser miroiter qu'on avait essayé de rapprocher les parties, puis de donner des ententes. Mais c'était toujours le même scénario que M. LeBlanc répétait, toujours la même chose, puis c'est du tordage de bras. C'est clair et net et précis: c'est du tordage de bras.

M. Ryan: Là-dessus, justement, au cours de la dernière année, qu'est-ce qu'on vous a laissé entrevoir comme perspective? Est-ce qu'il a été question de montant, à un moment donné, avec vous pour votre propriété?

M. Marin (Yvon): On était venus à une entente avec M. Dupont sur un montant de vente.

M. Ryan: Quel montant?

M. Marin (Yvon): 300 000 \$ en 1990.

M. Ryan: En 1990?

M. Marin (Yvon): Pour 2 lots, tout l'ensemble, sauf la terre qu'on continuait à exploiter. D'ailleurs, dans le mémoire, vous allez pouvoir le vérifier. On continuait à sortir la terre, parce que ça n'intéressait personne, naturellement, mais, moi, par contre, j'y tenais beaucoup; je gagne ma vie avec ça, moi.

M. Ryan: Puis qu'est-ce qui est arrivé après ça? Après cette ouverture-là de M. Dupont, qu'est-ce qui s'est produit?

M. Marin (Yvon): Ce qui est arrivé, c'est que, lorsque est venu le temps de mettre sur papier des choses et qu'il fallait qu'elles soient claires — il y a quand même des lois qu'on connaît, on s'informe — on s'est informés à notre notaire, parce que je ne voulais pas aller signer devant M. LeBlanc ou d'autres de son étude... Vous regarderez, justement, en jaune, il y a des tirets qui sont faits. Ça spécifie que M. Dupont achète, puis il peut transférer les terres, mais pas au Domaine de Touraine, là, à n'importe qui ou, en tout cas, il fait ce qu'il veut avec. Il nous paie, on n'a plus un mot à dire. On passe devant son notaire, le notaire de l'acheteur. Ça, c'était une obligation. Ensuite de ça, on nous demandait des mainlevées. Bien, là, une mainlevée, quand tu as du matériel à sortir, puis qu'ils te disent: Ah, on n'en a pas besoin... De toute façon, il me disait: On n'en a pas besoin, de tes terres; celles-là, on n'en a pas besoin. Tu n'en as pas besoin, mais tu les veux, puis

tu les veux pas à peu près. Vous regarderez dans l'histoire à partir de quand il a commencé à harceler, puis à téléphoner. Vous allez en avoir une bonne idée.

M. Ryan: Mais ça ne me renseigne pas. Je vous ai demandé: Qu'est-ce qui est arrivé après qu'il vous a fait cette proposition-là? C'était une conversation; ce n'était pas une proposition en bonne et due forme. Est-ce que vous vous étiez rendus chez le notaire?

M. Marin (Yvon): Non, c'est qu'on ne s'est pas rendus chez le notaire, c'est ça, parce qu'il y avait des points qu'on avait discutés verbalement puis qu'il fallait qu'on mette sur papier, puis, là, il ne voulait pas l'écrire.

M. Ryan: Et 300 000 \$, combien ça faisait du pied carré, ça?

M. Marin (Yvon): À peu près 0,20 \$, je crois.

M. Ryan: 0,20 \$.

M. Marin (Yvon): 0,18 \$ ou 0,20 \$.

M. Ryan: Puis vous trouviez ça, vous, convenable?

M. Marin (Yvon): À l'époque, on s'en allait en récession. Puis, là, vu que ça poussait, on se disait: Bon, bien, là, à ce moment-là... C'est sûr que j'aurais préféré la garder. Parce qu'il y a eu beaucoup plus de discussions que ça. Vous savez, on a demandé des échanges de terrains, de garder des emplacements commerciaux, mettons, pour faire de la restauration, parce que, nous autres, les femmes sont dans le domaine de la restauration. On a même dit: On serait intéressés à garder des terrains pour se construire, puis à réinvestir notre argent là. Voulez-vous que je vous dise ce qu'on nous a dit? On ne veut pas vous avoir dans les jambes. C'est de même qu'on me disait ça. On ne veut avoir personne dans les jambes, personne. Ça fait que, des ententes, depuis 1988 qu'il n'y en a pas, puis il n'y en aura pas, non plus.

M. Ryan: Il n'y a pas eu d'autres ouvertures depuis ce temps-là?

M. Marin (Yvon): Non, curieusement, ça a arrêté, justement, la dernière transaction qui s'est faite, c'est ça, le 28 juin 1990, quelques mois avant les élections. C'est tombé mort jusqu'à temps qu'on annonce publiquement qu'on s'en allait en expropriation parce que les propriétaires ne voulaient pas vendre, puis que ça ne fonctionnait pas. Ensuite de ça, bien, M. LeBlanc, qui dit qu'il est tellement transparent, puis compréhensif, puis qu'il travaille avec ses citoyens et ses citoyennes, a été 1 an sans discuter, sans nous parler. Lorsqu'il y a eu des discussions, M. le ministre, c'est quand je

vous ai envoyé mon document, les lettres, ainsi qu'à l'Opposition, pour dire que ça n'allait pas à Trois-Rivières, qu'il y avait des anomalies, puis que ça fait longtemps qu'il y en a. C'est là que les discussions ont eu lieu un peu.

M. Ryan: Là, qu'est-ce que vous souhaitez? En 2 mots, là, qu'est-ce que vous souhaitez? Vous souhaiteriez que le développement se fasse, puis que, si vos lots devaient être acquis, ils le soient pour un prix raisonnable. C'est ça que je comprends.

M. Marin (Yvon): Je vous ai fourni une évaluation et, d'après moi, la firme qui a fait l'évaluation, elle ne doit pas trop, trop se tromper. Ça, c'est pour une partie de lot. Il y a l'autre partie de lot qui appartient à mon père, à côté, qui, elle aussi, a la même valeur, sauf qu'elle est un peu plus grande. Ensuite de ça, j'ai mon commerce qui est là-dessus. Moi, mon commerce, ce n'est pas compliqué... Il ne faut pas penser ou dire: Oui, mais vous seriez dans les jambes pour nuire, là. Ce n'est absolument pas le cas, parce que, de la terre, quand on construit, on en a besoin, puis on a bien plus de sable que de terre. Ça fait que, résultat, on va passer au travers.

M. Ryan: Regardez. Je ne sais pas si vous comprenez le point de vue de la ville aussi, qui voudrait avoir un développement intégré, hein?

M. Marin (Yvon): Oui.

M. Ryan: Qui voudrait avoir le contrôle sur les décisions.

M. Marin (Yvon): Oui.

M. Ryan: Je pense que vous êtes capable de comprendre ça aussi. La procédure d'expropriation, est-ce que vous redoutez ça, vous? Est-ce que vous êtes plutôt méfiant envers ça?

M. Marin (Yvon): Bien, vous savez, quand on en est rendus en dernier recours et qu'il faut prendre l'expropriation, on y va avec l'expropriation. Ça, je suis d'accord, j'en suis conscient. Mais, par contre, pourquoi ces promoteurs-là, ils ne les achètent pas? Ça coûterait moins cher, justement, en frais à la ville de partout. Combien ça va coûter en bout de ligne de passer par plusieurs étapes là où on peut passer directement? Moi, quand je vais prendre l'autoroute tantôt pour m'en aller à Trois-Rivières, je ne passerai pas par les États-Unis. Je m'en vais à Trois-Rivières; Québec via Trois-Rivières. Pourquoi on ne procède pas de la même façon? Après ça, si, réellement, il y a des personnes qui mettent des embûches, des bâtons dans les roues pour toute bonne raison, je suis entièrement d'accord avec vous, M. le ministre, M. le Président, que là, à ce moment-là, on devrait prendre l'expropriation, puis y aller avec.

Puis, je vais vous le dire, personnellement, je n'en ai pas peur.

M. Ryan: O.K.

M. Marin (Yvon): En autant que ce soit équitable.

M. Ryan: Mais, avant qu'on en arrive là, vous voudriez qu'il y ait un effort sérieux de négociation.

M. Marin (Yvon): Oui. Si vous prenez... Et là, je l'ai souligné. Je vais aller, je vais retourner dans mon... On voit ici la résolution que les propriétaires du carrefour 40-55 ont demandée, le 19 février 1992, à notre député de Trois-Rivières, M. Paul Philibert, qui a amené de sa main propre cette résolution ici, à Québec. Moi, c'est en jaune; probablement qu'il y en a qui l'ont en jaune, puis il est titré aussi en ligne: «Il est résolu de demander à M. Paul Philibert, député, de demander au ministre, M. Claude Ryan, d'obliger le promoteur principal ou la ville de Trois-Rivières à négocier sérieusement avec des offres écrites avant de poursuivre dans ce dossier de projet de loi d'intérêt privé de la ville de Trois-Rivières.»

L'offre sérieuse de 17 400 \$, je ne prends pas ça au sérieux. J'ai donné mes preuves. J'ai amené une évaluation. Qu'on me prouve que mon évaluation n'est pas bonne et qu'on m'arrive avec des chiffres qui sont réellement différents des miens, et, à ce moment-là, j'irai m'asseoir en commission d'expropriation, M. le ministre.

M. Ryan: Je pense que vous avez dit les choses très clairement, M. Marin. Je l'apprécie. Moi, ça complète les explications que je souhaitais obtenir de vous. Je vous remercie, ainsi que M. Lampron. (16 h 20)

Le Président (M. Garon): M. le député d'Abitibi-Ouest.

M. Gendron: Oui. M. Lampron et M. Marin, je veux vous remercier de votre présentation, ainsi que de l'ensemble des propos qui l'accompagnent. Ça a sûrement le mérite, en tout cas, de nous permettre d'entendre votre son de cloche avec des documents à l'appui que, je répète, je vais apprécier davantage, parce que c'est difficile de suivre les propos et de ne pas faire quelques vérifications.

Moi, dans le fond, les questions... Vous avez répondu à plusieurs questions. Vous en posez vous-mêmes. Vous avez des documents qui attestent... Je vais regarder ça. Mais, dans le fond, j'ai juste une question. Ça revient toujours à la même place. C'est-à-dire qu'il y en aura 2, peut-être. On sent que les propriétaires ou tous ceux qui font des représentations pour les gens qui sont propriétaires prétendent que la ville, entre guillemets, n'aurait jamais fait les pressions requises auprès des promoteurs éventuels pour exiger qu'elle reçoive une

proposition sérieuse pour qu'elle exerce son propre jugement comme ville, à savoir: Oui, je pense que les promoteurs qui actuellement sont envisagés, ils ont discuté sérieusement avec les propriétaires, puis, la preuve, voici 1, 2 ou 3 propositions formelles, précises, que les frères Glassman auraient proposées aux propriétaires pour apprécier cette démarche-là, puis dire: Il y a tellement d'écart entre la proposition des frères Glassman et le point de vue des concernés: ou «bedon», excusez l'expression, je leur fais faire un bout de chemin pour qu'ils haussent leur offre qui est jugée inconcevable par vous ou bien je n'y arriverai jamais et, en conséquence, je dois procéder par bill privé. En gros, c'est de même qu'il faut lire l'affaire.

Vous dites: L'expropriation, moi, je n'ai pas peur de ça. Vous avez dit ça vous-même, il y a quelques minutes. Vous, M. Marin, vous avez dit ça. Puis vous dites également: Moi et mon frère... Je veux juste être sûr de ce que je dis, là. C'est ça?

M. Marin (Yvon): Mon père.

M. Gendron: Votre père, excusez. «Yvon et André Marin, sommes entièrement d'accord avec le projet de Tourain» » Puis on a une série de documents qui attestent que vous êtes d'accord, mais à condition que ça se fasse plus de gré à gré, sans expropriation. C'est ça. Parce que, là, quand on me met un texte sur la valeur morale de l'expropriation — ce n'est pas moi qui l'ai mis dans vos documents, c'est vous; je fais juste lire une phrase, là: L'expropriation constitue une atteinte draconienne au droit de propriété du particulier, et tout ça — c'est parce que vous n'êtes pas trop d'accord avec l'expropriation. Il y a un bout, là. On ne peut pas manger son gâteau et l'avoir en même temps. Ou «bedon» on n'a pas peur de ça et on y fait face ou bien dans vos documents... Et je ne vous blâme pas, là. Selon ce que je sens de vos convictions, vous faites bien de l'avoir mis là. Mais je ne sais pas si je me fais comprendre clairement. Et, juste une minute, M. le conseiller qui est venu nous voir tantôt, là...

Une voix: Delorme?

M. Gendron: Non.

Une voix: M. de Repentigny.

M. Gendron: ...M. de Repentigny, dit la même chose. Il le dit et il a le droit, il le dit ouvertement. Il dit: Moi, l'expropriation, je suis contre, je suis contre ça, je ne crois pas à ça; c'est dangereux, on se fait avoir. J'ai l'impression que vous êtes exactement dans le même point de vue. Une minute! Moi, je prétends que, dans le dossier, vous êtes dans le même point de vue. Ma difficulté, c'est de conclure. Vous êtes pour le projet de Touraine. Vous savez que, de gré à gré, vous n'y arriverez pas. Alors, là, je vais me fermer, mais je vais poser la question: Est-ce que vous croyez que, dans une

négociation de gré à gré, que ce soit la ville ou les Glassman, ils vont arriver à s'entendre avec les propriétaires? J'aimerais avoir une réponse aussi franche que votre témoignage. Pensez-vous que vous allez y arriver?

M. Marin (Yvon): Bien, moi, je ne verrais pas pourquoi on ne pourrait pas y arriver.

M. Gendron: Comment vous allez faire ça si la ville, présentement, n'a pas fait de démarche sérieuse et que Glassman offre des pinottes et que, vous, vous voulez avoir des acajous?

M. Marin (Yvon): On a un ministère des Affaires municipales. On apporte des preuves, des faits, des arguments. Donc, il me semble que c'est très clair. On a demandé une résolution à notre député; on veut qu'il y ait de la bonne volonté autant de la part de la ville que du promoteur.

M. Gendron: M. Marin, je suis d'accord avec vous. C'est ça que je vous demande. Vous déposez un document qui, selon vous, atteste de la non bonne volonté autant des promoteurs, Glassman — et là, je ne porte pas de jugement, je dis ce que je vois et ce que je lis — que de la ville. C'est ça que vous m'avez dit tantôt.

M. Marin (Yvon): Oui.

M. Gendron: Pourquoi, aujourd'hui, vous pensez que vous allez y arriver de gré à gré, parce que vous avez prouvé que ce que vous avez à offrir vaut plus que ce qu'ils vous ont offert? Qu'est-ce qui va les faire changer d'avis s'il n'y a pas de projet de loi?

M. Marin (Yvon): C'est simple. C'est qu'ils vont s'en aller avec ce qu'ils possèdent, ils vont développer avec ça, le restant va suivre. Ou «bedon», encore là, ils n'auront pas le choix étant donné qu'on s'en va au tribunal de l'expropriation. Moi, j'ai apporté des faits ici; on a une évaluation, M. Gendron. François Gendron, je crois?

M. Gendron: Oui, oui.

M. Marin (Yvon): O.K. On a une évaluation, un certificat. Donc, veux, veux pas — et, si ce n'est pas M. Glassman, ce sera un autre promoteur — il va falloir qu'il paie.

M. Gendron: O.K. Donc, M. Marin, ça veut dire que vous êtes de la même opinion que d'autres. Si vous aviez des garanties, 1, que ce n'est pas un promoteur unique, 2, qu'il y aurait des délais précis pour ne pas s'amuser là-dedans indéfiniment et, 3, que vous auriez droit à ce qui est prévu dans des cas où des intervenants concernés par la négociation d'un prêt à payer sur quelque chose peuvent avoir accès au tribunal de

l'expropriation, puisque vous avez dit en tout début que vous souhaitez que le projet de Touraine se fasse, vous seriez d'accord.

M. Marin (Yvon): La ville dit qu'elle va négocier de gré à gré. O.K.? À ce moment-là, pourquoi on n'y va pas, justement, avec un travail de gré à gré pour s'entendre comme il faut, au lieu d'essayer de tourner en rond comme un chien qui court après sa queue — excusez l'expression, mais c'est ça — pour en arriver, en bout de ligne...

M. Gendron: Non, mais, regardez, ça veut dire que vous préféreriez — et je ne veux pas que vous parliez à ma place, mais je veux avoir votre point de vue — qu'on ne poursuive pas le 304, que la ville ou le promoteur fassent une preuve sérieuse qu'ils sont très sérieux pour faire ce qui s'appellerait une offre de gré à gré...

M. Marin (Yvon): Exactement.

M. Gendron: ...puis, quand on aura cette preuve-là, on se reparlera...

M. Marin (Yvon): Exactement.

M. Gendron: ...s'il faut donner suite au 304 ou pas. C'est ça, votre point de vue?

M. Marin (Yvon): Exactement.

M. Gendron: Merci, monsieur.

M. Lampron: Je «pourrais-tu» poser une question, moi, à M. le ministre, s'il vous plaît? Les deux dames m'ont demandé de vous poser cette question-là. Elles ont dit: Demande-lui à lui-même, il est fin avec les femmes. Mais, là, elles n'y sont pas. Elles n'ont pas le tour de s'exprimer, qu'elles disent, elles.

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Lampron: Advenant le cas où vous diriez oui à l'expropriation, il se passe quoi? Ça «veux-tu» dire que, demain matin — une supposition que c'est effectif demain matin — la ville exproprie les terrains ou s'ils peuvent mettre une homologation là-dessus et dire: À cette heure que c'est à nous autres, les terrains, c'est une banque et on va y aller dans 10 ans? Ils n'ont pas d'argent pour acheter. Quand même ils voudraient acheter, ils n'en ont pas. C'est marqué ici. Le maire lui-même a dit: Je n'ai pas d'argent pour acheter. Les Glassman n'ont pas d'argent; ils ne veulent plus mettre une cent. Bien, il va falloir que quelqu'un en mette ou qu'ils nous lâchent tranquilles avec ça. Votre point de vue, M. Ryan, c'est quoi? Si c'est passé, est-ce que ça leur donne le pouvoir d'exproprier à n'importe quelle condition ou, advenant le cas où en vient à ça, puis que

le plus haut tribunal dise oui, bon, ça veut dire qu'ils sont obligés d'acheter ou s'ils peuvent dire: On va acheter dans 5 ans?

M. Ryan: Si on le passait comme il est rédigé actuellement, ça leur laisserait pas mal de latitude. Et c'est ce que j'ai dit à M. le maire ce matin, on va essayer de cerner ça un petit peu, de le définir de manière plus précise pour qu'il y ait des échéances mieux indiquées dans le texte. Parce que je n'aimerais pas que la ville aille faire des expropriations maintenant, qu'elle reste assise là-dessus pendant 10 ans, que vous perdiez votre droit à la mise en valeur de vos propriétés pendant qu'il ne se passerait rien. Ce serait une injustice, un abus d'autorité de la part de la ville.

M. Lampron: C'est ça. Puis une autre affaire qui s'est produite...

M. Ryan: C'est pour ça qu'on va essayer... On s'est réunis une première fois aujourd'hui pour entendre tout le monde. On va regarder ça ensemble, on va finir d'entendre les points de vue et on va tirer certaines conclusions, puis on s'en vient tranquillement. Vous autres, vous apportez votre point de vue. Je pense que vous avez donné une très bonne contribution, vous autres, là. C'est très...

M. Lampron: Une autre affaire, M. Ryan. Excusez-moi si je vous interromps un petit peu, c'est parce que j'ai peur que vous disiez...

M. Ryan: Je ne m'en allais nulle part.

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Lampron: Non, c'est parce que c'est l'autre en avant de moi que je vise, là.

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Lampron: C'est mon vis-à-vis que je vise, là, celui qui a le sifflet.

M. Ryan: ...à lui.

M. Lampron: M. le Président, c'est parce que, parmi les terrains qui ont été acquis présentement — et ça, ne me demandez pas de vous le prouver, je ne suis pas capable, mais seulement il y a des comptes rendus que vous avez devant vous autres qui le disent — il y en a qui ont été achetés, il y en a un petit peu de donnés et le restant, c'est à venir, dans 5 ans, et ainsi de suite, tant par année ou tant par 5 ans. Je ne sais pas exactement les termes. C'est bien beau d'acheter de quoi puis de payer dans 20 ans. Si vous voulez me vendre cette bâtisse-là, ici, et payer dans tant de temps, je vais faire de l'argent avec. Avec le loyer que je vais vous charger, vous allez voir. C'est un petit peu ça, la façon dont tout

s'est passé présentement. Je pense qu'il y en a juste 1 ou 2 des terrains qui ont été vendus présentement qui ont été payés comptant. «C'est-u» vrai, M. LeBlanc, ou pas? Vous savez que c'est vrai!

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Garon): La parole est au député de Laviolette, pour vous interroger.
(16 h 30)

M. Jolivet: Oui. M. Marin, je veux bien comprendre une chose. C'est que vous avez un terrain; à un moment donné, il y avait eu une proposition de 300 000 \$, si j'ai bien compris, avec M. Dupont. Ce terrain-là, par rapport aux 2 terrains dont vous parliez, c'est 1 des 2? C'est quoi?

M. Marin (Yvon): C'est ça. C'est une partie de terrain que, moi, je possède.

M. Jolivet: C'est celui qui est évalué à 350 000 \$ maintenant, quelques années après.

M. Marin (Yvon): Exactement.

M. Jolivet: Ça veut dire que, dans le contexte actuel, si je prends les 2 terrains, ça pourrait valoir entre 700 000 \$ et 800 000 \$, quelque chose comme ça?

M. Marin (Yvon): Exactement.

M. Jolivet: O.K. Ça veut dire que, là, pour un terrain dont on vous offrait 300 000 \$ en 1990, on vient de vous offrir l'évaluation municipale.

M. Marin (Yvon): 17 400 \$.

M. Jolivet: Bon. Moi, j'aimerais savoir ce qui s'est passé, parce que vous semblez dire que M. Dupont était à la fois secrétaire du Domaine de Touraine, si j'ai bien compris et bien lu vos textes. Ça veut dire quoi? Est-ce que, au moment où il vous a offert 300 000 \$ pour ça, vous n'avez pas été plus loin pour des raisons que vous avez expliquées tout à l'heure? J'aimerais peut-être les entendre à nouveau.

M. Marin (Yvon): Écoutez, il y a eu tellement de choses qui se sont dites. On en fait mention un peu qu'à CHLN... Même M. le maire, à la réunion des 3 maires il y a 1 an, parlait de... Il dit que les terrains ne valent rien, là, ou, du moins, pratiquement rien. Il parle des promoteurs qui veulent se désintéresser de construire le golf. On n'a jamais su c'était qui, c'était quoi, puis ce qu'il en était. Ils n'ont jamais été voir pour acheter les terres. Ensuite de ça, c'est qu'il y a eu des discussions qui se sont faites à la radio, à la télévision.

M. Jolivet: Mais, disons, moi, je reviens à ma question qui est bien simple, là.

M. Marin (Yvon): Je le sais, vous me posez la question à savoir s'il y a conflit d'intérêts, d'après ce que...

M. Jolivet: Bien, c'est ce que je veux demander, oui.

M. Marin (Yvon): Bien, écoutez, je l'ai dit tantôt, je ne suis pas un juge, je ne suis pas là pour abattre qui que ce soit. Mais, lorsque tu es assis à une table de conseil, que tu es conseiller dans un secteur qu'on appelle le secteur Sainte-Marguerite et que, du même coup, tu es secrétaire-trésorier du Domaine de Touraine, que tu t'en vas prendre une hypothèque — vous l'avez dans le document que j'ai envoyé à M. Ryan, ici — à la caisse Sainte-Marguerite, que tu t'en vas chercher un emprunt de 500 000 \$ sur une terre que tu as payée 30 000 \$...

M. Jolivet: C'est parce que, là, je veux en arriver à autre chose. Parce que je n'aime pas qu'on fasse des accusations par association. Tout à l'heure, vous avez dit: Maintenant, cet individu-là — par association — il était chauffeur du maire dans la campagne électorale. C'est un peu comme si vous laissiez sous-entendre des doutes. Je n'aime pas ça; j'aimerais que vous éclairassiez ça.

M. Marin (Yvon): Bien, écoutez, comme je vous l'ai dit, je ne suis pas juge, je ne veux pas arriver et dire qu'il y a conflit d'intérêts. Parce que, dans les lois et dans un ministère, jusqu'à quel point — là, je me pose la question — on peut être en conflit d'intérêts? Je vais vous donner un exemple...

M. Jolivet: O.K. Je vais y aller en disant ceci: Laissons donc tomber la partie chicane de famille, là.

M. Marin (Yvon): O.K.

M. Jolivet: O.K.? Allons directement au but. Vous dites: Il m'a fait une offre de 300 000 \$. Moi, je veux savoir... Il y a eu une offre de 300 000 \$; vous étiez prêts à l'accepter, si je comprends bien, à cette époque-là...

M. Marin (Yvon): On l'aurait...

M. Jolivet: ...mais ça n'a pas été plus loin.

M. Marin (Yvon): C'est ça.

M. Jolivet: Quelle est la raison pour laquelle ça n'a pas été plus loin? Je pense que c'est important de le savoir, à ce moment-ci.

M. Marin (André): Si vous le permettez, M. Jolivet, je vais vous répondre. L'offre de 300 000 \$ a été faite par Pierre Dupont quand on s'est entendus sur

parole. À la première rencontre qu'on a eue là-dessus — on a eu d'autres rencontres avant sur d'autres offres inférieures — quand on s'est rencontrés pour fixer un prix de 300 000 \$, à ce moment-là, les taux d'intérêt étaient très hauts. On entrait dans une récession. Donc, 300 000 \$ placés à bon intérêt, c'était rentable. C'est ce qu'on avait pensé. Mais, par contre, j'avais dit à M. Dupont: On va fixer un terme de 4 ans. Il nous donnait 100 000 \$ comptant. Les 2 premières années étaient payables à 75 000 \$, parce que j'exigeais un intérêt de 9 %, et il m'a dit: On n'a jamais payé ça à personne. Il était prêt à me le donner.

Quand il est arrivé pour signer le contrat, moi, j'avais ça sur 4 ans, à 75 000 \$ pour les premiers paiements, mais M. Dupont est arrivé avec une offre d'achat de 5000 \$ — ça, c'était au mois de novembre, je crois — disant qu'on pouvait passer chez le notaire avec un acompte de 100 000 \$ au mois de juillet l'année d'ensuite; ça faisait à peu près 8 à 9 mois, là, on étirait mon délai de 4 ans. Ensuite de ça, au lieu d'avoir un délai de 4 ans, il m'arrivait avec un délai de 6 ans, ce qui faisait presque 7 ans. À ce moment-là, 7 ans pour me payer au lieu de 4 ans...

M. Jolivet: Ça ne marchait plus.

M. Marin (André): ...ce n'était plus le même montant, là. Si on calcule l'intérêt de l'argent, on n'arrivait pas du tout, du tout, au même montant, à la même vision des choses. C'est ça qui a...

M. Jolivet: Annulé.

M. Marin (André): ...annulé la transaction.

M. Marin (Yvon): Je vous disais tantôt qu'il y avait des petites attrapes. Dans ce que j'ai titré...

M. Jolivet: J'ai compris ça.

M. Marin (Yvon): ...il y avait des petites attrapes. Les 100 000 \$ qui étaient supposés être donnés en capital, en cash, c'était censé être au mois de juillet 1990, mais, lorsqu'il a retapé le contrat, il a mis juillet 1991, pensant probablement qu'on signerait rapidement, très vite.

M. Marin (André): Nous avons les papiers, M. le maire.

M. Jolivet: O.K. Donc, à partir de ça, plusieurs années après, 2, 3 ans maintenant, on vous offre 17 000 \$ pour le même terrain.

M. Marin (Yvon): Exact.

M. Jolivet: Et là vous dites: Nous autres, on a une crainte quant à l'expropriation. C'est quoi qui fait... Parce que, si vous aviez une offre de 300 000 \$ qui de-

vrait être à 350 000 \$ cette année, puis qu'on vous offre 17 000 \$, est-ce que vous avez une crainte quant à l'expropriation potentielle ou si vous n'en avez pas?

M. Marin (Yvon): Bien, c'est sûr que l'évaluation de la ville, avec tout ce qui s'est passé... Comme je l'ai expliqué tantôt à M. le ministre, il y a eu, en tout cas, des choses... Je ne sais pas s'il faut que je revienne sur ça, M. Jolivet, là, lorsque j'ai parlé de choses qui s'étaient passées à Laval, puis qu'il y avait eu un moratoire pour les terres et le dézonage. Ensuite de ça, lorsque le plan a été présenté, avant qu'il soit envoyé à la MRC, notre territoire était **zoné** zone commerciale avec édifices à bureaux, et ainsi de suite, mais ce n'était pas encore accepté. Donc, c'est pour ça qu'on y va toujours avec du territoire agricole. L'évaluation, ça, vous savez, on l'augmente en avant, puis, en arrière, on la baisse. Ce n'est pas clair.

M. Jolivet: Mais, d'une façon ou d'une autre, s'il y avait une équité quant à l'expropriation, vous ne seriez pas, comme on dit, en désaccord, mais à condition qu'avant ça...

Une voix: Que ce soit juste et honnête.

M. Jolivet: ...comme le disait mon collègue, il y ait d'autres tentatives que celle-là.

M. Marin (Yvon): C'est ça, avant d'aller à l'expropriation. Comme je vous l'expliquais tantôt, si j'arrivais, puis que je disais: Non, il n'en est pas question, vous ne passerez pas là ou bien donc je ne la vends pas en bas de ça, puis que je n'ai pas raison, là on y va en expropriation.

M. Jolivet: Mais quel délai mettez-vous maintenant? Parce que, là, on a beau dire ça, vous arrivez et vous dites: On va leur donner un délai pour négocier, puis, si ça ne marche pas, on ira là. Donc, il y a peut-être une tendance à dire: On est aussi bien d'y aller tout de suite, parce qu'ils ne négocieront pas, puis ça ne marchera pas. Est-ce que le développement doit être exclu dans votre idée?

M. Marin (Yvon): Le développement, j'ai expliqué un peu tantôt qu'à Trois-Rivières-Ouest, sans projet de loi, ils sont partis de 8000 habitants et ils ont monté à 22 000. Bon.

En passant, vu que je parle de la ville de Trois-Rivières-Ouest, je vais vous raconter une anecdote qui est arrivée. C'est que, l'été passé, je prends le téléphone et j'appelle à l'urbanisme. Je n'avais jamais appelé là, parce que j'ai toujours été un citoyen de Trois-Rivières depuis 36 ans, comme je vous l'ai dit tantôt; je suis venu au monde à Trois-Rivières. J'ai pris le téléphone pour avoir des informations, justement, concernant des développements, puis des terres qu'il y avait de disponibles à Trois-Rivières-Ouest. Le monsieur de l'urbanisme

a été très gentil. Il m'a demandé mon nom; naturellement, je le lui ai répété. Je m'étais présenté, mais là je le lui ai donné. Il l'a pris en note. Il m'a dit: Passez, je pourrais vous sortir la documentation sur ça. Je lui ai dit: C'est très bien, merci. À 13 h 30, dans l'après-midi, je me suis présenté à l'urbanisme de Trois-Rivières-Ouest. Les 2 bras m'ont tombé à terre: il y avait des documents étendus sur la table de travail. Tout simplement par un téléphone. J'ai dit: Mon Dieu Seigneur, il y a longtemps que j'aurais dû déménager à Trois-Rivières-Ouest, parce qu'à Trois-Rivières ils nous claquent la porte dans la face! C'est complètement différent. Donc, je ne sais pas si ça peut vous donner un «clairci» un peu. Autant de la ville que du promoteur, ce n'est pas clair.

M. Jolivet: En fait, ce que je crois comprendre, c'est qu'il y a une partie d'incompréhension et une partie aussi où les gens ne se font pas confiance, dû à des choses que je ne connais pas, parce que je ne viens pas du coin. Mais je dirai qu'il y a peut-être moyen de régler ça autrement.

M. Marin (Yvon): Bien oui!

M. Jolivet: En tout cas, on verra. La seule chose que je dis, c'est que, sans prendre parti pour ou contre... Je regarde, il y a un plan qui est devant nous, qui veut faire un grand développement. À partir de ça, les gens disent: S'il y avait négociation de gré à gré, du promoteur ou de la municipalité, peu importe, et, après ça, elle revendra à un entrepreneur, à un promoteur... Vous dites: Moi, ça marcherait, sauf que vous savez très bien que, dans ce contexte-là, il n'y aura aucune négociation. Il n'y en aura pas, de négociation. Donc, il va falloir un jour arriver, quelque part, à un juge qui détermine ou à un arbitre. Il y a 2 façons d'y arriver. La première, c'est un pouvoir d'expropriation qui le permette et là on arrive devant un juge qui est neutre ou encore les 2 parties s'entendent sans expropriation dans un contexte où elles disent: On va mettre un arbitre qui déterminera. Mais, là, je suis sûr que les gens ne le prendront pas, parce qu'il va manquer de confiance. (16 h 40)

Donc, est-ce que la logique ne voudrait pas que, dans ce contexte-là, tout en essayant d'aplanir le plus grand nombre de difficultés, on en arrive à donner un pouvoir vous donnant, comme le disait mon collègue, dans le projet de loi des garanties qui vous permettent d'avoir confiance au processus?

M. Marin (Yvon): Ce serait bon, mais, comme je l'ai mentionné tantôt à M. le ministre, M. le Président, c'est qu'avant de se rendre là on peut encore fonctionner de gré à gré parce que même notre premier magistrat de la ville l'a dit: On va avoir un pouvoir d'expropriation, mais on va travailler de gré à gré. Par contre, quand il dit de gré à gré, c'est ça, il va falloir qu'il y en ait, à un certain moment donné, de la confiance en quelque part. La façon de le démontrer,

c'est que... Moi, en tout cas, j'espère que j'ai fait... On a fait un bon bout de chemin, on a des évaluations de faites. À cette heure, ça prend des négociations, qu'on s'assoie. On est intéressés à acheter ou pas, puis, si on n'est pas intéressés à acheter, c'est parce qu'on n'en a pas besoin. Donc, qu'on le laisse là. Ça vient de finir là. Si on ne s'entend pas, bien, là, que l'Assemblée avec les législateurs disent: Bien, à ce moment-là, on n'a pas le choix, ça prend l'expropriation.

M. Jolivet: Merci, M. le Président.

Le Président (M. Garon): Est-ce qu'il y a d'autres membres de la commission qui veulent poser des questions aux témoins? Alors, je remercie M. Lampron et MM. Marin de leurs représentations.

Comme il nous resté seulement un groupe maintenant, le Mouvement Arrêt-Taxes du Québec, et qu'on m'a demandé de suspendre les travaux pendant quelques minutes, le temps pour des membres de la commission de faire des téléphones, et comme je remarque aussi que les gens ont besoin d'arrêter un peu parce que je sens que je vais être obligé de dire à l'ordre de temps en temps parce que ça parle beaucoup, alors, nous allons suspendre les travaux de la commission pendant quelques minutes pour permettre aux gens de faire leurs téléphones, de faire tous les besoins qui semblent nécessaires et de faire circuler le sang en circulant un peu.

(Suspension de la séance à 16 h 42)

(Reprise à 17 h 2)

Le Président (M. Garon): La commission reprend ses travaux, et j'invite maintenant M. Louis Pinsonnault, secrétaire et directeur du chapitre Trois-Rivières du Mouvement Arrêt-Taxes du Québec, accompagné de M. Jules Francoeur.

M. Pinsonnault, vous avez 45 minutes, c'est-à-dire que, normalement, vous prenez 15 minutes, ce qui donne 15 minutes également au parti ministériel pour vous poser des questions et à l'Opposition également 15 minutes. Si vous en prenez plus, ça leur sera soustrait; si vous en prenez moins, ils pourront se le partager également, s'ils en ont besoin. M. Pinsonnault.

Mouvement Arrêt-Taxes du Québec

M. Pinsonnault (Louis): Merci, M. le Président. M. le ministre, MM. les membres de la commission, mesdames, je voudrais, d'abord, vous souligner que je vous avais remis, M. le Président, ce matin, une copie des documents de référence au soutien de notre mémoire. M. le ministre Ryan en a copie aussi.

Le Président (M. Garon): Ils l'ont tous eu.

M. Pinsonnault: Non, tout le monde n'a pas eu

copie des documents de soutien; c'est-à-dire que c'est des documents de soutien et il y a des copies de disponibles auprès du président, auprès de Mme Tanguay qui pourra éventuellement donner les documents de référence. M. le ministre en a une copie, M. Philibert aussi, M. Gendron aussi, je crois.

Le Président (M. Garon): M. le député de Lavolette également.

M. Pinsonnault: M. le Président, la décroissance démographique de Trois-Rivières, principal argument qui pourrait favoriser l'octroi de pouvoirs spéciaux à la ville de Trois-Rivières, est-elle un motif suffisant pour privilégier le développement de ce secteur précis au détriment des autres secteurs en voie de développement dans la ville de Trois-Rivières même et dans les villes et municipalités voisines?

Pour illustrer la demande de l'administration municipale trifluvienne, je reprends ici la réflexion d'un de nos membres sur ce sujet, et je le cite: «Ce n'est pas en greffant une troisième jambe à un individu qu'il va marcher plus vite et plus droit.» Fin de la citation. En d'autres termes, l'augmentation de la population de Trois-Rivières, qui n'est qu'anticipée, ne pourra pas nous donner l'assurance que nous serons plus nombreux à partager l'actuelle assiette fiscale, et les pouvoirs spéciaux demandés par la ville dans le projet de loi 304 nous laissent plutôt entrevoir un plat plus abondant sans garantie d'un plus grand nombre de convives autour de la table.

Il serait davantage approprié de vous souligner que la croissance démographique de la région métropolitaine de recensement de Trois-Rivières, durant les 25 dernières années se compare avantageusement à n'importe quelle autre région du Québec. L'adoption de ce projet de loi privé 304 ne serait ni plus ni moins qu'une caution et un encouragement à une administration municipale qui n'a pas su prendre les bonnes décisions au bon moment, comme le faisait, d'ailleurs, remarquer ce matin le maire de la ville de Trois-Rivières.

Certains facteurs sont bien connus de la décroissance démographique de Trois-Rivières, et je vous les rappelle ici. Premièrement, l'obscur mécontentement concernant les plans de lotissement entre l'administration municipale trifluvienne et le principal développeur résidentiel du secteur nord de la ville, entre les années 1980 et 1990, a favorisé l'étalement urbain tout en réduisant le nombre de terrains disponibles pour la construction résidentielle dans notre ville, de même que la réduction de la fourchette de prix pour ces terrains, encourageant ainsi les développements résidentiels dans les villes voisines.

Deuxièmement, les restrictions contenues dans la réglementation sur la construction à Trois-Rivières jusqu'à ces toutes dernières années ont fait en sorte qu'une maison unifamiliale de valeur moyenne, et construite selon les mêmes plans, pouvait coûter plusieurs milliers de dollars de plus à Trois-Rivières que dans nos villes

voisines, strictement à cause de l'obligation du choix de revêtement extérieur.

Troisièmement, les taxes plus élevées à Trois-Rivières que dans les villes voisines ont aussi contribué à la désaffection de nombreux Trifliviens de leur ville, tout autant, d'ailleurs, qu'elles ont empêché plusieurs nouveaux venus dans la région de s'établir chez nous. Faut-il rappeler que, selon toute vraisemblance, la conjoncture économique a dû être la même à Trois-Rivières que dans nos villes voisines. Durant les 10 ou 15 dernières années, notre administration municipale a préféré investir massivement dans la revitalisation de son centre-ville et a quelque peu négligé la concurrence par les villes voisines dans le domaine du développement résidentiel.

Nous traiterons maintenant du fondement de notre appui à nos concitoyens du boulevard Saint-Jean et de la route à Bureau principalement visés par le projet de loi 304. Le 4 janvier 1993 — évidemment, j'ai des références ici, dans le mémoire que je vous ai proposé, qui se réfèrent à nos documents de soutien — nous avons informé nos concitoyennes et concitoyens visés par le projet de loi 304 de notre opposition au projet de loi privé de la ville de Trois-Rivières et que notre appui à leur opposition, à eux, à ce projet s'appuyait, entre autres, sur les articles 406 et 407 du Code civil du Bas Canada, de même que sur l'article 6 de la Charte des droits et libertés de la personne du Québec. Il n'y a pas lieu, par un projet de loi privé, d'accorder à la ville de Trois-Rivières un pouvoir qu'elle possède déjà. L'article 29.4 de la Loi sur les cités et villes permet à une ville d'acquiescer des immeubles par expropriation afin de constituer une réserve foncière.

Une correspondance expédiée par messenger spécial, le 31 mai dernier, par Me Guy LeBlanc, notaire et maire de Trois-Rivières, aux propriétaires de terrains visés par l'article 2.1 du projet de loi 304 a été portée à notre connaissance et, nous le croyons, parle par elle-même. Dans une lettre adressée à l'honorable Claude Ryan, le 4 juin suivant, nous avons immédiatement manifesté notre surprise face à cette manière d'agir du maire de Trois-Rivières que nous avons alors qualifié de véritable «tordage de bras».

Au troisième paragraphe de sa lettre, le maire LeBlanc mentionne, et je le cite: «...les propriétaires se plaignent de ne pas obtenir d'offres fermes raisonnables correspondant à ce qu'ils estiment être la valeur de leur propriété...». Et, plus loin, à la page 2, il ajoute: «Cette loi privée permettrait donc, 1°, aux propriétaires de négocier avec la ville et non pas avec un acheteur privé (la ville a toujours, par le passé, signé des ententes négociées dans ses transactions majeures).» Et il continue, au paragraphe 2°: «aux propriétaires et à la ville d'obtenir un juste prix négocié...». À notre avis, il en ressort que notre maire est davantage préoccupé de faire intervenir la ville dans des transactions d'ordre privé qu'aux désirs de ses concitoyennes, et ce, à l'encontre de principes démocratiques reconnus par tous.

Comment pouvons-nous concilier les 3 éléments

précédemment mis en évidence: premièrement, le désir des propriétaires; deuxièmement, ce que permettrait le projet de loi 304; et, finalement, les principes démocratiques gouvernant notre société? Vous me permettrez de vous citer ici un extrait d'un jugement de la Cour suprême du Canada: «Au Québec, une personne ne peut être privée de sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste indemnité, conformément aux articles 406 et 407 du Code civil du Bas Canada» que je vous cite ici. L'article 406: "La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements." Et l'article 407, quant à lui, dit ce qui suit: «Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité. Ces dispositions sont renforcées par l'article 6 de la Charte des droits et libertés de la personne du Québec», et l'article 6 de la Charte se lit ainsi: «Toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi.

(17 h 10)

Il est significatif que le droit à la jouissance paisible de sa propriété soit déclaré non seulement dans le Code civil, mais aussi dans la charte québécoise. Tant le législateur que l'ensemble de la société reconnaissent la véracité de l'adage d'Edward Coke», et je traduis: «La maison d'une personne est pour elle son château, et est constituée son refuge le plus sûr.

«Puisque le droit de propriété est considéré comme un droit fondamental dans notre société démocratique, toute mesure législative qui vise à porter atteinte à ce droit doit être formulée en termes clairs et précis. En outre, conformément à l'article 407 du Code civil du Bas Canada, on ne saurait y porter atteinte que pour cause d'utilité publique.

«L'expropriation constitue une atteinte dracoenne au droit de propriété du particulier. Elle permet à un gouvernement de priver une personne de sa propriété. Dans certains cas, cela peut signifier que la personne perdra sa maison, son "refuge le plus sûr". Dans d'autres, comme en l'espèce, l'expropriation peut entraîner la perte du gagne-pain.» Fin de la citation.

Il va sans dire qu'il nous apparaît évident que, suite à l'adoption du projet de loi d'intérêt privé 304, le prix qui sera payé par la ville de Trois-Rivières pour l'acquisition des terrains qui ne sont pas encore la propriété de l'actuel promoteur, que ce soit de gré à gré ou par expropriation, sera inférieur à celui d'une vente libre effectuée lorsque le centre commercial sera en opération, privant ainsi les actuels propriétaires des gains anticipés sur ces terrains, et qui, pour la plupart de ces propriétaires, sont la raison même de la propriété de ces terrains.

La carte géographique de la ville de Trois-Rivières vous permet de situer le territoire visé par le projet de loi 304 et l'agrandissement de cette même carte vous permet d'apprécier le développement domiciliaire qui a eu cours depuis un peu plus de 10 ans au

nord de l'axe de l'autoroute 40, dans ce qu'il est convenu d'appeler le secteur nord de la ville.

Selon les propos mêmes de fonctionnaires municipaux lors des audiences publiques tenues par le BAPE au mois de novembre 1992 concernant la voie d'accès de l'autoroute 40 au secteur nord de Trois-Rivières, il reste à développer au total 4400 unités de logement dans le cadran nord-est du carrefour des autoroutes 40 et 55.

La volonté du conseil municipal de vouloir procéder maintenant au développement de la partie du territoire du Domaine de Touraine nous apparaît être de l'étalement urbain à l'échelle de tout un secteur de la ville de Trois-Rivières. Nous vous soumettons aussi que le projet développement intégré dont parle le maire de Trois-Rivières, M. Guy LeBlanc, lorsqu'il fait référence au Domaine de Touraine a beaucoup de ressemblance avec le projet Bois-Franc à ville Saint-Laurent, sauf pour ce qui a trait à la demande à l'Assemblée nationale de pouvoirs spéciaux pour sa réalisation.

Vous aurez compris, nous en sommes certains, que notre organisme ne s'oppose pas comme tel à un projet de développement domiciliaire, commercial, récréatif ou autre que pourrait désirer faire en notre ville un promoteur, quel qu'il soit. Cependant, nous sommes d'avis que notre ville ne doit pas agir comme intermédiaire, autrement dit comme agent d'immeubles ou comme courroie de transmission. Les secteurs Saint-Jean-Baptiste-de-la-Salle et Les Rivières, en notre ville, qui sont des secteurs urbanisés très recherchés, se sont développés sans loi spéciale de la nature du projet de loi 304.

Vous me permettrez de vous signaler quelques-uns des propos de Me Lucien Bélanger, du ministère des Affaires municipales, que l'on retrouve dans un article du Journal du Barreau du 1er juin 1992, extraits de sa conférence intitulée «La législation privée en matière municipale». «Le rôle de l'Assemblée nationale n'est pas de corriger des erreurs d'administration et encore moins de cautionner le non-respect des lois qu'elle a adoptées. Ce type de projet de loi doit donc demeurer très exceptionnel.»

On peut rappeler que le projet de loi présenté doit concerner des intérêts particuliers ou locaux. «Il convient d'insister sur cette exigence puisque le ministre des Affaires municipales s'est souvent montré défavorable à des demandes formulées par des municipalités portant sur des pouvoirs relatifs à des situations pouvant se présenter dans toutes les municipalités du Québec.»

Le 23 août dernier, dans une correspondance que nous avons expédiée au ministre des Affaires municipales, nous l'avons avisé que 4 de nos membres avaient intenté une action en nullité de la résolution 523-91 du conseil de la ville de Trois-Rivières l'autorisant à demander ce projet de loi privé 304. Dans la dernière lettre adressée à l'honorable ministre des Affaires municipales en date du 20 courant, sans vouloir débattre du bien-fondé de cette action en nullité, nous avons mentionné à l'honorable ministre que nous comprenions très bien la présomption de validité de cet acte du conseil

municipal de Trois-Rivières. Cependant, nous vous soumettons qu'il y a évidente apparence de droit que nous ne pouvons pas ignorer.

Toujours dans cette lettre du 20 septembre dernier, avec état des résultats et bilan à l'appui pour 1992, nous avons mentionné à l'honorable ministre des Affaires municipales les difficultés financières du Club de golf Ki-8-Eb **ltée** situé à quelques kilomètres seulement du territoire visé par le projet de loi 304 où l'implantation d'un autre club de golf est prévue dès que la loi sera adoptée. Nous sommes d'avis que toute forme d'intervention de la part de la ville de Trois-Rivières ou de l'Assemblée nationale du Québec, visant à permettre la réalisation du plan d'aménagement du carrefour nord-ouest des autoroutes 40 et 55 serait perçue par la population comme du favoritisme à l'égard d'une entreprise privée.

Nous aborderons maintenant le projet de loi point par point et ce que nous en retenons. L'article 1, que vous avez tous lu: «Lorsque sont en vigueur un programme particulier d'urbanisme visant l'aménagement de la partie de son territoire décrite en annexe, ainsi que les règlements d'urbanisme conformes à ce programme, la ville peut réaliser tout programme d'acquisition d'immeubles prévu dans ce programme particulier d'urbanisme en vue d'aliéner ou de louer les immeubles à des fins prévues à ce programme.»

Le dernier alinéa de l'article 85 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme se lit comme suit: «Un programme particulier d'urbanisme applicable à la partie du territoire de la municipalité désignée comme son centre-ville ou son secteur central peut aussi comprendre un programme d'acquisition d'immeubles en vue de leur aliénation ou de leur location à des fins prévues dans le programme particulier d'urbanisme.»

À notre avis, cet article 1 du projet 304 élargit les dispositions de la loi pour permettre un programme d'acquisition d'immeubles en vue de leur aliénation ou de leur location à des fins prévues dans ce programme particulier d'urbanisme qui, normalement, n'est applicable que pour la partie de son territoire qu'elle désigne comme son centre-ville ou son secteur central.

Le premier alinéa de l'article 85.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme se lit comme suit: «Une municipalité peut adopter un programme particulier d'urbanisme pour la partie de son territoire qu'elle désigne comme son centre-ville ou son secteur central, sans que ce programme fasse partie de son plan d'urbanisme, tant qu'elle n'a pas adopté ce plan et tant qu'un schéma d'aménagement n'est pas en vigueur dans son territoire. Une municipalité qui adopte un programme prévoyant plusieurs centres-villes ou secteurs centraux sur son territoire peut prévoir des règles différentes à l'égard de chacun d'eux.»

L'article 2, qui porte sur l'acquisition des immeubles, nous dit: «La ville peut notamment: acquérir un immeuble de gré à gré ou par expropriation.» Une transaction d'acquisition d'immeuble de gré à gré pourrait-elle être faite par un agent immobilier qui tou-

cherait sa commission? Une transaction d'acquisition d'immeuble de gré à gré pourrait-elle être faite directement d'un agent immobilier?

Le deuxième alinéa: «détenir et administrer l'immeuble». Suite à une acquisition d'immeuble de gré à gré ou par expropriation, la municipalité pourrait-elle détenir et administrer l'immeuble pour une période indéterminée?

Le troisième alinéa: «exécuter des travaux d'aménagement, de restauration, de démolition ou de déblaiement requis sur l'immeuble». Suite à une acquisition d'immeuble de gré à gré ou par expropriation, la municipalité pourrait-elle faire exécuter des travaux d'aménagement, de restauration, de démolition ou de déblaiement requis sur l'immeuble par ses propres employés? Le cas échéant, se pourrait-il, par inadvertance, bien entendu, que les travaux exécutés par ses propres employés ne soient pas comptabilisés dans les dépenses engagées par la municipalité à l'égard de cet immeuble? (17 h 20)

Le quatrième alinéa: «aliéner ou louer l'immeuble aux fins prévues». Se pourrait-il, entre autres hypothèses, que la ville de Trois-Rivières procède à la location d'immeubles par bail emphytéotique à des conditions qui pourraient être jugées inacceptables tant par les contribuables que par le ministre des Affaires municipales et sans possibilité d'intervention de l'une ou l'autre de ces personnes? Il semble évident que l'administration municipale aurait un pouvoir discrétionnaire de louer tout ou partie d'immeuble, qui n'offrirait aucune garantie de récupération des dépenses engagées sur le même immeuble.

Le troisième article, de même que le quatrième traitent de l'aliénation des immeubles. «Lorsque l'aliénation d'un immeuble consiste en une vente, elle doit se faire à l'enchère, par soumissions publiques ou par appel de propositions de développement d'ensemble.»

La ville de Trois-Rivières a présenté aux propriétaires du boulevard Saint-Jean et de la route à Bureau un plan d'aménagement d'ensemble pour le territoire visé par le projet de loi 304. Dans la lettre expédiée le 31 mai dernier aux propriétaires compris dans le territoire visé, le maire de Trois-Rivières, principal promoteur de ce projet, insiste pour — et je cite — «en arriver à transiger globalement l'ensemble des lots». Et il ajoute: «Le recours à une loi privée permettant à la ville de procéder aux acquisitions des lots est de nature à dénouer l'impasse; en effet, avec cette loi, la ville pourrait demander des appels de propositions et assurer le développement de son territoire, peu importe avec qui, pourvu qu'on en arrive à réaliser un plan de développement résidentiel intégré.» Ce que nous en retenons, c'est qu'il pourrait transiger globalement l'ensemble des lots, peu importe avec qui.

Dans l'éventualité que l'administration municipale agisse de cette façon, c'est-à-dire transiger globalement l'ensemble des lots, peu importe avec qui, il lui faudrait, pour ce faire, procéder aussi à l'acquisition des lots qui sont la propriété des promoteurs, les frères Glassman,

ou Le Domaine de Touraine inc. La lecture des items 9, 14 et 15 du compte rendu de la séance du 1er juin 1992 du conseil de ville de Trois-Rivières tend à confirmer cette manière de procéder.

Dans cette perspective d'aliénation des lots, l'article 4 du projet de loi 304 ne donne aux contribuables de Trois-Rivières aucune garantie que la contrepartie sera suffisante pour couvrir les dépenses engagées pour l'ensemble des lots et, à la limite, pourrait être la manière par excellence pour les promoteurs de se départir des terrains qu'ils ont acquis jusqu'à présent.

Dans le cas où l'administration municipale procéderait à la vente d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles qui ne constituerait pas la totalité des lots, il nous apparaît évident que la ville devrait procéder aux aliénations d'une manière progressive, et cette façon de faire confirmerait que le recours à une loi à caractère privé permettrait à la ville de faire indirectement ce qu'elle ne veut pas faire directement, c'est-à-dire créer une réserve foncière, comme l'explique le maire LeBlanc lui-même au deuxième paragraphe de l'item 17 du compte rendu de la séance du conseil du 18 janvier 1993.

De plus, dans cette manière de faire et en tenant compte de tous les différents facteurs qui interviendront, l'exercice comptable du coût de revient de chacun des immeubles aliénés deviendra extrêmement pénible, pour ne pas dire impossible, et le total accumulé des dépenses non récupérées par les aliénations se traduira par de nouvelles hausses de taxes pour les contribuables trifluviens.

Quant au quatrième article, c'est: «Sauf autorisation du ministre des Affaires municipales, la ville ne peut aliéner un immeuble que lorsque la contrepartie est suffisante pour couvrir les dépenses qu'elle a engagées à l'égard de cet immeuble.

«Dans le cas où la ville aliène un ensemble d'immeubles à la suite d'un appel de propositions, l'autorisation du ministre n'est requise que si la contrepartie pour l'ensemble des immeubles visés par l'appel de propositions n'est pas suffisante pour couvrir les dépenses qu'elle a engagées à l'égard de cet ensemble d'immeubles.»

Dans l'éventualité où les dispositions de l'article 4 devraient s'appliquer, au cas où la contrepartie ne serait pas suffisante pour couvrir les dépenses que la ville aurait engagées à l'égard de cet ou de ces immeubles, le ministre des Affaires municipales aurait donc la responsabilité d'imposer aux contribuables trifluviens la charge fiscale créée par le manque de revenus sur les aliénations d'immeubles, ce qui, de toute évidence, ne pourra être fait de gaieté de coeur, sans égard à la compétence du titulaire de ce ministère.

Quant au cinquième article sur le pouvoir de conclure des conventions, il se lit comme suit: «La ville peut conclure toute convention requise aux fins de l'application des articles 1 à 4.

«Une convention mentionnée au premier alinéa et qui fait suite à un appel de propositions de développe-

ment d'ensemble doit, avant sa conclusion, être soumise à une consultation selon les articles 125 à 129 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, qui s'appliquent compte tenu des adaptations nécessaires.»

La liste de toutes les généreuses dispositions qui pourraient être contenues dans des conventions requises aux fins de l'application des articles 1 à 4 pourrait être très longue si on la voulait exhaustive. À titre d'exemple, le deuxième alinéa de l'article 1 du projet de loi privé 231 concernant la ville de Trois-Rivières et sanctionné par l'Assemblée nationale le 20 décembre 1989, et la résultante, contenue dans une convention intervenue entre la ville de Trois-Rivières et Les Entreprises H.L.P. inc., et plus particulièrement, les clauses 11, 12 et 19 de ladite convention, sans égard à la Loi sur l'interdiction de subventions municipales, font encore frémir le petit nombre de contribuables trifluviens qui connaissent l'existence de cette convention qui n'avait pas à être soumise à l'approbation des payeurs de taxes.

En ce qui concerne la consultation prévue au deuxième alinéa de l'article 5 du projet de loi 304, les articles 125 et 129 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme sont clairs et ne laissent pas d'équivoque en ce que les contribuables seront mis devant un fait accompli. L'article 125: «Cette consultation se fait au moyen d'une assemblée publique tenue par le conseil et présidée par le maire.» L'article 129: «Au cours de l'assemblée publique, le maire doit expliquer le projet de règlement et les conséquences de son adoption et entendre les personnes et organismes qui désirent s'exprimer.»

À notre avis, la mention «qui s'appliquent compte tenu des adaptations nécessaires», à la fin du deuxième alinéa de l'article 5, fait en sorte que, selon notre interprétation, l'article 129 pourrait s'appliquer comme suit et se lire comme suit, après les adaptations nécessaires: Au cours de l'assemblée publique, le maire doit expliquer le projet de convention et ses conséquences, et entendre les personnes et organismes qui désirent s'exprimer.

L'article 130 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme indique clairement le sens à donner à la consultation publique. L'article 130: «Suite à la consultation publique, le conseil adopte le règlement avec ou sans modification.» L'article 130 n'a donc pas besoin d'être utilisé dans le contexte du projet de loi 304, et ne l'est pas, d'ailleurs, puisque le premier alinéa de l'article 5 du projet de loi 304 accorde à la ville de Trois-Rivières le pouvoir de «conclure toute convention requise aux fins de l'application des articles 1 à 4».

Quant à l'entrée en vigueur, qui concerne le sixième et dernier article du projet de loi privé 304, les membres du chapitre Trois-Rivières du Mouvement Arrêt-Taxes du Québec, appuyés à l'unanimité dans la présente démarche par les autres chapitres de notre organisme, qui sont représentés ici par notre président, M. Jules Francoeur, vous demandent respectueusement, distingués membres de la commission de l'aménagement et les équipements, de laisser la ville de Trois-Rivières

procéder à l'aménagement de la partie de son territoire visée par le projet de loi 304 selon les lois du marché de la libre entreprise et, surtout, selon les lois actuellement en vigueur dans la province de Québec. Et, ce faisant, que ce projet de loi ne soit qu'un mauvais souvenir pour l'honorable ministre des Affaires municipales, les autres honorables membres de cette commission, de même que pour vos concitoyennes et concitoyens de la ville de Trois-Rivières. Merci de votre bienveillante et patiente attention.

Le Président (M. Garon): M. le ministre. Comme l'intervenant a pris un peu plus de 25 minutes, disons qu'il reste à peu près 10 minutes de part et d'autre.

M. Ryan: M. Pinsonnault, M. Francoeur, ça nous fait plaisir de vous rencontrer. Vous avez suivi avec beaucoup d'attention les développements relatifs au projet que nous discutons, Le Domaine de Touraine. Vous m'avez écrit à plusieurs reprises là-dessus; j'ai pris connaissance de vos correspondances avec intérêt et profit. Évidemment, une partie de vos **remarques...** Quand vous nous informez qu'il y a certaines choses qui sont présentement devant les tribunaux, on va les laisser devant les tribunaux; ce n'est pas le rôle de l'Assemblée nationale de se substituer aux tribunaux, évidemment. J'aime autant ne pas commenter ces choses-là ici parce qu'on risque de créer de la confusion.

M. Pinsonnault: D'ailleurs, on ne voulait pas, M. le ministre, les commenter, non plus.

M. Ryan: Très bien, je comprends ça. Je voulais juste vous dire que ce n'est pas parce que nous n'en sommes pas informés.

M. Pinsonnault: D'accord.
(17 h 30)

M. Ryan: Une première question que je voudrais vous adresser. Vous me semblez, vous autres, contester le projet même du Domaine de Touraine pour des considérations inhérentes au développement urbain et en signalant que ce n'est peut-être pas là que devrait être mise la priorité de la ville de Trois-Rivières. Vous indiquez même, par exemple, que, du côté est de l'autoroute 55, il y a encore beaucoup de développement qui peut être fait.

M. Pinsonnault: Absolument.

M. Ryan: Pourriez-vous expliquer un petit peu votre position sur le fond?

M. Pinsonnault: Évidemment, personne ne peut «s'autoriser» à ce qu'un projet d'investissements potentiels de 600 000 000 \$ s'annonce dans une ville comme Trois-Rivières ou toute autre ville. Cependant, il faut regarder le contexte géographique de la ville de Trois-

Rivières. Dans l'axe au nord de la 40 et l'emprise du ministère des Transports du Québec au nord de l'axe de la 40, même dans la partie développée, il y a des fonctionnaires de la ville de Trois-Rivières qui nous ont indiqué, lors des audiences de la commission du BAPE sur l'aménagement d'une voie d'accès au secteur nord de Trois-Rivières, au mois de novembre, qu'il y avait encore à développer 4400 lots ou une possibilité de 4400 résidences dans ce secteur-là. Alors, je pense que mettre la priorité sur ce projet-là, ce serait de l'étalement urbain à l'échelle de tout un secteur de la ville de Trois-Rivières. Et ce développement-là se ferait au détriment, évidemment, des promoteurs qui ont déjà des projets en voie de développement. Ça se ferait aussi au détriment de nos villes voisines où sont quand même nos concitoyens aussi. Ça se ferait au détriment de toute la partie commerciale, que ce soit à Trois-Rivières, que ce soit à Trois-Rivières-Ouest ou à **Cap-de-la-Madeleine**.

Parce qu'il faut bien comprendre que l'avènement d'un autre centre commercial immédiatement... Si le promoteur veut le faire, je pense que le promoteur dont on nous parle a les moyens de le faire. On nous dit qu'il a présentement les terrains nécessaires à l'angle des autoroutes 40 et 55. Si le promoteur est sérieux et veut faire ce projet de développement là, il n'y a pas de doute qu'il devra payer les services qui devront être amenés là. Et, par la suite, la ville pourra continuer le développement si les services sont rendus. Mais que la ville investisse, mise là-dessus, je pense qu'il y a un risque énorme que ça freine le développement domiciliaire dans le reste de la ville ou dans la partie de la ville située à l'est de la 55.

M. Ryan: Ici, évidemment, ce qu'on envisage, c'est un projet de développement intégré. Il y a toute une conception unifiée qui nous est exposée dans le tableau que nous voyons ici. Supposez que, pour la réalisation de ce projet-là, il y ait un certain nombre d'obstacles particuliers, là, des propriétaires qui sont absolument résolus à rester où ils sont et à ne pas transiger tant qu'ils ne feront pas le gros lot et tout. On sait que ce n'est pas le cas parce que tout ce que nous avons entendu jusqu'à maintenant, c'étaient plutôt des réactions de gens qui nous disaient: Nous sommes plutôt favorables au projet, mais nous voulons, si nous sommes touchés, avoir une compensation juste. Moi, c'est ce que j'ai compris: Nous voulons avoir une négociation sérieuse quant au prix qu'il faudra payer pour l'acquisition de notre propriété. S'il y avait quelques obstacles invincibles particuliers, là, est-ce que, à votre point de vue, ce serait suffisant pour qu'on risque d'empêcher la réalisation de ce projet-là?

M. Pinsonnault: Pour la réalisation de ce projet-là, M. le ministre, qu'on peut qualifier de rêve d'urbaniste — parce que disons que chaque urbaniste doit faire un projet en fin de cours et, évidemment, pour un urbaniste, travailler sur un terrain vierge, c'est toujours très agréable — la ville possède tous les pouvoirs en matière

d'urbanisation de son territoire. Il y a eu d'autres développements qui ont été faits, et il n'y a pas de garanties qui sont données. Si la ville, par exemple, arrivait avec un promoteur... Vous avez vous-même donné l'exemple que, si, à un moment donné, il n'y avait que quelques petites parcelles qui manquaient pour la totalité du développement, **peut-être** que ce serait difficile de s'objecter dans ce contexte-là, parce qu'on aurait devant nous un promoteur sérieux, on aurait tout ça. Mais le promoteur, je pense, n'a pas livré la marchandise jusqu'au bout, dans un temps.

Et, dans un autre temps, je pense que l'intervention de la ville, en matière de développement dans ce sens-là... Je comprends que c'est bien beau, le développement intégré, le golf, le «country club», les futures fermettes et tout ça, mais ce n'est pas quelque chose qui va se réaliser à brève échéance. Alors, c'est certain que c'est un projet qui est à long terme, on le sait, on ne peut pas s'en cacher. Même le maire ne pourra pas le nier. Tout ce temps-là, ça va être un projet domiciliaire qui va être en concurrence directe avec d'autres entreprises privées de développement résidentiel aussi. C'est bien beau d'avoir une Cadillac avec les chapeaux de roue dorés, mais, à un moment donné, on peut se déplacer quand même et on peut progresser quand même avec une Cadillac qui a seulement des chapeaux de roue en aluminium.

M. Ryan: Juste une autre question, là. Vous formulez des observations concernant des articles précis du projet de loi, par exemple, le pouvoir d'établir des conventions. Vous trouvez que c'est pas mal large, ce qu'il y a là, et tout. Dans l'hypothèse où ça marcherait, comment ça pourrait être balisé, d'après vous, ça?

M. Pinsonnault: Je pense qu'il faudrait que ça soit défini à l'avance, le genre de conventions, ne pas laisser de latitude. Et, aussi, les conventions devraient être soumises à l'approbation de la population, non pas dans une consultation publique, mais dans une consultation populaire, ce qui est perçu, par la majorité des gens, comme un référendum. Ou encore je pense tout simplement que la ville devrait retourner faire ses devoirs, arriver avec un projet de loi convenable. Ou encore que le promoteur mette ses culottes et qu'il achète la balance des terrains. On dit que ce sont de très gros promoteurs. Alors, pourquoi est-ce qu'ils arrêtent? Pourquoi est-ce qu'ils hésitent? Est-ce que c'est en raison de la lenteur de l'économie? Il y a beaucoup d'interrogations qu'on se pose.

Et donner des pouvoirs à la ville, à ce moment-ci, compte tenu du développement qui se fait dans le restant de la ville, et aussi dans nos villes voisines... Nos villes voisines aussi ont le droit à leurs projets de développement. M. le maire, évidemment, je le comprends. Évidemment, tous les maires veulent avoir la meilleure croissance démographique possible, mais je pense que la façon d'atteindre ça, c'est d'avoir le plus bas compte de taxes possible. Ça a été une des raisons

pour lesquelles nombre de nos concitoyens nous **ont** quittés et c'est une des raisons aussi pour lesquelles de nombreux citoyens sont arrivés dans la région, suite à l'implantation d'industries dans le **parc** industriel qui appartient au gouvernement du Québec, notamment en périphérie, à **Trois-Rivières-Ouest**, plutôt qu'à Trois-Rivières.

M. Ryan: Juste une dernière question. Comme votre champ d'intérêt est surtout la fiscalité, comme l'indique le nom de votre mouvement, là, Arrêt-Taxes...

M. Pinsonnault: C'est la croissance des taxes. Ce n'est pas pour les faire disparaître.

M. Ryan: ...j'aimerais que vous nous disiez... Vous avez sans doute — et c'est probablement la raison de votre présence parmi nous — examiné les répercussions éventuelles de ce projet sur les finances de la ville de Trois-Rivières et sur le compte de taxes du citoyen. Vous en parlez dans votre mémoire, mais de manière très générale. Est-ce que vous avez fait des calculs là-dessus, sur l'impact éventuel?

M. Pinsonnault: Je dois vous avouer, M. le ministre, que c'est très difficile pour nous de faire des calculs là-dessus, parce que, d'abord, il faudrait commencer par avoir les informations de base de la part de la ville, et obtenir de l'information de la part de la ville de Trois-Rivières, je peux vous dire que ce n'est pas chose facile, quoi qu'en dise M. le maire. J'ai souvent fait appel à la Commission d'accès à l'information pour, finalement, obtenir les documents après 2, 3, 4 mois et voire même, dans certains cas, après plus de 1 an d'attente pour que la Commission puisse siéger à Trois-Rivières. Alors, pour être capable de faire cet exercice-là, ça aurait pris, d'abord, une transparence de la part de notre administration municipale, qu'ils nous expliquent bien les aléas économiques, et, à ce moment-là, nous aurions pu apporter une contribution peut-être plus grande encore que celle que nous apportons aujourd'hui.

M. Ryan: Merci.

M. Jolivet: M. le Président...

Le Président (M. Garon): M. le député de Lavoielette.

M. Jolivet: ...nous avons eu des représentations aujourd'hui par la municipalité et par d'autres groupes. Donc, c'est les représentations connues, à ce moment-ci. Il y a des gens qui, pour différentes raisons, nous ont donné leur opinion, mais ont dit: Je n'ai pas l'intention de me présenter à la commission parlementaire. Dans cette optique-là, s'il y avait des gens qui avaient la décision à prendre de venir ou de ne pas venir, c'est leur responsabilité. Donc, moi, je n'ai entendu aucun promoteur de la région de Trois-Rivières ou d'ailleurs

me dire qu'il était contre le projet. Je n'ai entendu aucun des centres commerciaux de la région me dire qu'il était contre le projet. Les gens de la **SIDAC** au centre-ville, je n'ai pas entendu parler qu'ils étaient contre le projet. Il y avait des gens qui avaient, cependant, des choses à dire personnellement, mais pas au nom de la société de développement des artères commerciales.

(17 h 40)

À partir de ça, maintenant, il y a des gens qui avaient des objections, qui sont venus les exprimer aujourd'hui. Ces gens-là nous ont dit qu'en principe ils ne sont pas contre Le Domaine de Touraine. Ce qu'ils nous ont dit jusqu'à maintenant, c'est que, si jamais il avait lieu, on aimerait que les négociations de vente ou d'achat se fassent par le promoteur lui-même, au départ. Si la ville y allait, ce serait de gré à gré, mais, au pisaller, si jamais on n'arrivait pas à un développement tel que les gens le souhaitent ou le pensent, à ce moment-là, on pourrait avoir un projet de loi qui amènerait le droit d'expropriation dans la mesure où on aurait les garanties que l'expropriation nous donne une juste valeur des biens que nous possédons et que nous mettrions en vente à ce moment-là par l'intermédiaire de la municipalité.

D'un autre côté, la municipalité nous dit... En tout cas, c'est ce que j'ai posé comme question ce matin et c'est la réponse que j'ai eue. D'ailleurs, vous en faites mention dans votre mémoire aux articles 3 et 4 quand vous dites: «Transiger globalement l'ensemble des lots, peu importe avec qui.» Ce que j'ai compris de la part de la municipalité, c'est que, avec le cheminement qui a eu lieu jusqu'à maintenant, dans l'hypothèse où le projet de loi était une réalité, était adopté, elle achèterait de gré à gré tout l'ensemble incluant les propriétés des frères Glassman. Elle ajoutait aussi: S'il fallait aller à l'expropriation, on irait selon des règles habituelles d'expropriation avec le tribunal de l'expropriation.

La question que j'avais posée, parce que les discussions qu'on a eues préliminairement nous indiquent que c'est dans ce sens-là que ça devait procéder... Il est évident que tous les achats faits par la municipalité, s'ils étaient faits de gré à gré ou par expropriation, seraient, à mon avis, soumis à une décision qui est celle de vendre globalement tous les lots. Alors, si c'est ça, ça veut dire que le contrat n'aura d'effet, en termes d'achat du terrain de gré à gré ou par expropriation, que si l'ensemble est vendu à 1 promoteur, que ce soient les frères Glassman ou un autre. Ceci n'engendrant, à ce moment-là, dans un contexte de temps — on a eu des discussions entre nous qui font qu'on s'entendait pour dire qu'il y aurait des balises de mises dans le projet de loi s'il était adopté — aucun effet sur le compte de taxes des individus.

Je vous pose donc la question maintenant: Compte tenu de tout ça, des gens qui ne se sont pas objectés... S'ils avaient eu à s'objecter, ils avaient le droit, comme tout le monde, de le faire. Moi, j'aime les gens qui s'objectent devant le public, comme on le fait aujourd'hui. Tous les autres, c'est bien de valeur, s'ils

n'ont pas le courage de le faire, ce n'est pas à moi de le faire pour eux. L'autre chose, c'est de dire maintenant: Ça n'aurait pas d'effet sur le compte de taxes. Vous avez appuyé les groupes dans le contexte où, justement, vous dites qu'il doit y avoir justice pour eux, je le comprends comme tel, et qu'il ne doit pas y avoir pour les citoyens et citoyennes de Trois-Rivières des augmentations de taxes dues à ce que vous appelez un rêve.

Je vous pose la question maintenant: Dans ce contexte-là, si la ville a toutes les garanties, avec les balises prévues par la loi, les gens ayant eu satisfaction, soit par gré à gré ou par expropriation, **seriez-vous** encore contre le projet qui est présenté?

M. Pinsonnault: De la façon dont vous le présentez, évidemment, ça reste encore, à notre avis, une concurrence déloyale envers les autres promoteurs qui sont installés ailleurs, qui font du développement domiciliaire. Et vous en avez ici, disons, un qui est présent, M. Lefebvre, qui s'est présenté ce matin, qui possède 19 000 000 de pi² pas nécessairement dans le secteur du projet du Domaine de Touraine, mais qui est un promoteur domiciliaire.

M. Jolivet: À moins que je lui pose la question, je n'ai pas compris qu'il s'objectait à ça pour ça. Il s'objectait à la bande de terrain.

M. Pinsonnault: Non. Je suis d'accord avec vous. Il n'a pas dit qu'il s'objectait, sauf que, nous, on s'objecte au projet du Domaine de Touraine dans le sens que ça permettrait à une entreprise privée, quelle qu'elle soit, peu importe l'entreprise qui ferait la proposition de développement d'ensemble, de venir en concurrence avec tous les promoteurs de développement résidentiel non seulement à Trois-Rivières, mais à Trois-Rivières-Ouest, à Cap-de-la-Madeleine et dans les villes avoisinantes.

M. Jolivet: Je vais peut-être prendre un exemple que vous connaissez aussi et là je le prends comme tel. La ville de Grand-Mère a décidé un jour, parce que l'usine Wabasso était fermée, avec son petit fonds industriel, de l'acheter au compte de taxes qui n'était pas payé pour être capable ensuite de l'aménager. Il y avait 350 emplois avec la Wabasso coton; aujourd'hui, il y en a 450. Mais l'usine n'a pas été démolie, les bâtisses servent encore. La ville a pris des décisions qui avaient pour but de relancer l'économie dans son milieu, puis elle est considérée comme étant une municipalité qui agit correctement.

D'un autre côté, il y avait une décision qu'elle avait à prendre, à l'époque, au niveau du site qui s'appelle le Village d'Émilie et la décision qu'elle a prise d'investir pour lancer la région au niveau touristique porte fruit aujourd'hui parce que, dans la même année, ils ont récupéré tout l'ensemble de leur mise. S'ils n'avaient pas pris ce risque-là, on n'aurait pas le système qui est là. On n'aurait pas le tourisme qui est dans

le milieu. Ça n'aurait pas eu d'effets sur l'ensemble des gens. Aujourd'hui, par ce phénomène-là, on voit les gens aller dans les restaurants, venir dans les hôtels du milieu ou les motels.

Alors, je me pose la question: Est-ce que... On dit: Ramenons plus près des individus le pouvoir de décision pour définir la société qu'on veut avoir dans notre milieu. Si la ville n'avait pas pris ces positions-là, on n'aurait pas ces activités-là, et le monde serait encore plus au chômage ou sur le bien-être social. Est-ce qu'il n'y a pas, à ce moment-là, à réfléchir davantage, puis à dire: Le projet, tel que présenté, s'il nous donne des garanties que personne n'est lésé... Ceux qui ont à s'objecter ne le faisant pas, parce que c'est leur droit de le faire, bien, ils n'ont qu'à subir le silence qu'ils ont observé. Mais il y a une chose qui est certaine, c'est que cela a pour effet de mettre dans un milieu donné une activité nouvelle.

Alors, je vous repose la question toujours: Si personne ne semble lésé et si on met des garanties dans le projet de loi, est-ce que le projet de loi pourrait être adopté? Ce que j'ai compris, et vous me reprendrez si j'ai tort, c'est que les gens disent: Avant d'adopter le projet de loi, laissez encore un bout de temps déterminé x pour la négociation de gré à gré, puis, si ça ne marche pas, là, on ira au niveau du projet de loi par expropriation. Est-ce que vous seriez aussi dans cette veine-là?

M. Pinsonnault: D'abord, je vais commencer par reprendre un argument que vous avez cité — je ne veux pas faire de débat ici — en ce qui a trait au Village d'Émilie. La première année, il y a eu 168 000 visiteurs. Ils ont possiblement récupéré leurs investissements cette année-là, sauf qu'ils ont fait d'autres investissements avec le résultat que, cette année, ils n'ont eu que 40 000 visiteurs. Alors, je ne sais pas s'ils ont récupéré leur mise de fonds plus récente. Et ce sont des décisions que les élus doivent supporter. Par contre, ce sont aussi des factures que les payeurs de taxes doivent supporter et, dans ce sens-là, je pense que les payeurs de taxes doivent être consultés davantage quand il s'agit de prendre des risques avec le développement de leur ville parce qu'ils sont des actionnaires de la ville, ce sont tous des propriétaires de la ville.

À ce niveau-là, moi, je pense que le projet de développement du Domaine de Touraine, si les gens d'affaires ne sont pas venus... Moi, je peux vous donner mon expérience personnelle, j'ai été en affaires de nombreuses années. Les gens d'affaires, on le sait très bien, ne s'occupent pas de questions politiques, n'interviennent pas dans ces dossiers-là. Mais je peux vous dire, pour avoir parlé avec des gens du centre commercial Les Rivières, pour avoir parlé avec des gens de Shawinigan, du centre commercial Plaza de la Mauricie, à Shawinigan, que ces gens-là ne voient pas d'un très bon oeil l'avènement d'un autre centre commercial à l'endroit où c'est situé.

Évidemment, prétendre que ça va amener de nouvelles ventes à Trois-Rivières, ce sont des préten-

tions sur lesquelles on ne peut pas se baser parce qu'il y a des gens qui iront toujours chercher l'exclusivité de certaines lignes, que ce soit des pièces de vêtement ou du mobilier, dans des villes comme Montréal où certains gros détaillants achètent la production complète et exclusive de certains fabricants. Alors, il y en aura toujours et je pense que c'est cette clientèle-là, qui fait des achats présentement à l'extérieur de Trois-Rivières, qu'on ne pourra jamais aller chercher.

Alors, que les gens d'affaires ne se soient pas présentés ici aujourd'hui, je pense que personne ne se surprend de ça. Que la balance de la population de Trois-Rivières ne se soit pas présentée aujourd'hui pour en débattre, ça aussi, ça ne me surprend pas. On n'a qu'à regarder le nombre de personnes qui assistent régulièrement aux séances du conseil. Dans les bonnes soirées, évidemment, on remplit la salle quand M. le maire n'a pas été trop, trop en forme avec certaines de ses réglemmentations et que les gens viennent récriminer. Mais, règle générale, c'est 15 ou 20 citoyens sur 49 000 qui assistent aux délibérations du conseil. **Est-ce** qu'il faudrait, à partir de cette prémisse, en déduire qu'on peut laisser faire n'importe quoi à nos administrateurs, qu'ils soient provinciaux, fédéraux ou municipaux? Alors, je pense qu'un groupe comme nous, même si le nombre de nos membres n'est pas **considérable**, nous avons quand même une influence et nous rencontrons aussi divers milieux. Je pense qu'on est assez près de la population, on est à même de prendre le pouls et on peut vous dire que ce projet-là, dans le contexte où il est présenté présentement, n'est pas reçu favorablement à Trois-Rivières.

(17 h 50)

Évidemment, il faut comprendre que les contribuables, les payeurs de taxes ont des intérêts divergents des payeurs de taxes qui ont des terrains à vendre dans le même secteur. Alors, évidemment, ces gens-là sont placés dans une situation qui fait en sorte que ce sera peut-être plus facile pour eux de payer leur compte de taxes après avoir vendu des terrains qu'ils ont acquis, pour la plupart, pour les revendre et pour faire un profit sur la réalisation. Alors, en admettant cette loi-là, je n'ai rien contre donner de l'argent à ces gens-là, mais ce serait toujours au détriment... Et je le répète encore: Ce serait promouvoir un développement précis d'un secteur de la ville qui est, en quelque sorte, de l'étalement urbain à l'échelle de tout un secteur, et ce, au détriment non seulement des promoteurs qui font la promotion de développements résidentiels dans d'autres secteurs de la ville de Trois-Rivières, mais aussi à Trois-Rivières-Ouest, à Pointe-du-Lac, à Saint-Louis-de-France, à Cap-de-la-Madeleine et dans toute la périphérie de Trois-Rivières.

Je pense que, si la ville de Trois-Rivières connaît un problème de décroissance, il faut chercher le mal ailleurs et corriger le mal là où il est. Alors, ce n'est pas, comme je le disais, greffer une troisième jambe à un individu qui va faire en sorte qu'il coure plus vite ou qu'il marche plus droit.

Le Président (M. Garon): Je vous remercie, M. Pinsonnault, d'être venu nous rencontrer au nom du Mouvement Arrêt-Taxes du Québec. Ceci complète les intervenants que j'ai sur ma liste. Est-ce qu'il y a d'autres personnes dans la salle qui voulaient être entendues, puis qui n'ont pas été mentionnées? Alors, ceci termine les rencontres.

M. le ministre.

M. Ryan: Est-ce que je pourrais dire un petit mot, M. le Président?

Le Président (M. Garon): Oui.

M. Ryan: Tout d'abord, je voudrais remercier le groupe Arrêt-Taxes de Trois-Rivières de l'excellente présentation qu'il a faite devant la commission. On voit qu'il a étudié le projet très attentivement. Il a présenté son point de vue en toute liberté, d'une manière objective et fort responsable. Je pense que ça vaut la peine d'être souligné.

Je voudrais peut-être dire un mot à propos de notre programme de la semaine prochaine. En écoutant les interventions depuis le début de la journée, je me suis rendu compte qu'il manquait un intervenant important dans le débat que nous tenons ensemble autour du projet de loi, et c'est le principal promoteur concerné, M. Glassman, les frères Glassman, en tout cas, les membres de la famille Glassman. J'ai demandé à Mme Livernois, dont certains ont souligné l'efficacité plus tôt dans la journée...

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Ryan: ...de faire des pressions auprès de M. Glassman pour l'inviter à venir nous rencontrer. Elle me disait tantôt qu'elle a fait les arrangements et que M. Glassman viendra ici mardi matin. Il pourra présenter son point de vue. Je suis intéressé à ce que nous l'entendions surtout parce qu'il est le principal propriétaire dans le domaine concerné et que, selon toute présomption raisonnable, il y a de fortes chances qu'il soit impliqué dans les développements à venir aussi. Par conséquent, nous pourrions rencontrer M. Glassman au début de la semaine, et il doit communiquer avec son frère pour l'amener avec lui également, si c'est possible. Je pense que ce sera une bonne chose.

M. Jolivet: Comme ça, vous nous écoutez de temps en temps quand on vous fait des propositions.

M. Ryan: Vous m'avez fait un signe tantôt. Il suffit d'un signe raisonnable de l'Opposition.

Deuxièmement, je pense bien qu'après que nous aurons entendu M. ou MM. Glassman nous reviendrons à la ville de Trois-Rivières et, entre-temps, nous aurons des discussions entre nous. Une chose que je retiens déjà des échanges que nous avons eus, c'est que, si nous décidons d'aller jusqu'au bout avec le projet de loi, il y

aura lieu de prévoir un certain nombre de balises importantes parce que nous nous avançons dans un domaine qui est quand même très inédit, à l'échelle qu'on nous propose, en tout cas. Nous verrons à inscrire des balises qui permettront, dans toute la mesure du possible, que ce projet puisse se réaliser, si tel est le désir de la ville de Trois-Rivières, en adhérant le plus possible aux règles ordinaires de fonctionnement dans des choses comme celles-là et en prévoyant que, s'il y a une impasse invincible, il faudra qu'il y ait une clé de solution quelque part.

Je vais travailler dans ce sens-là. Après avoir écouté tout ce qui s'est dit aujourd'hui, je pense que c'est peut-être la voie la plus raisonnable qu'on puisse emprunter. Je pense que l'Opposition va y réfléchir de son côté et elle sait que nous sommes toujours heureux d'accueillir ses suggestions constructives dans des matières comme celle-ci. Il y a d'autres matières où, la position de l'Opposition étant foncièrement déraisonnable, des fois c'est plus difficile.

Le Président (M. Garon): Est-ce que ça veut dire que... Vous aviez parlé de réentendre la ville à la fin des interventions.

M. Ryan: M. le Président, je pense bien qu'ils vont revenir à la table là-bas pour l'examen article par article.

Le Président (M. Garon): Mardi.

M. Ryan: Oui. Je pense bien qu'au début de l'étude article par article on aura un nouvel échange général qui devra ensuite...

Le Président (M. Garon): Avant de commencer l'étude article par article.

M. Ryan: Si on a réglé toutes les questions sur le fond, l'article par article, ça va se faire très vite. Mais, si on n'a pas réglé ces questions-là, on va accrocher à chacun.

M. Gendron: Je veux remercier M. Pinsonnault de son excellent mémoire, mais je veux remercier l'ensemble des intervenants aujourd'hui qui nous ont permis d'apprécier davantage... J'avais dit, ce matin, dans une phrase courte, que nous serions attentifs, que nous écouterions l'ensemble des intervenants. Et, moi aussi, je souhaitais, comme porte-parole de l'Opposition officielle, prendre la semaine pour réapprécier certaines données. Quant à la suggestion qui est sur la table, c'est évident que je n'ai pas de trouble à vivre avec. J'en avais parlé au ministre que ça serait intéressant de rencontrer M. Glassman. Alors, il y donne suite pour que, mardi prochain, nous entendions et M. Glassman et la ville, avant de décider si on poursuit ou pas. Quant à l'invitation du ministre de souhaiter que l'Opposition soit en réflexion, c'est son lot quotidiennement. Nous le

sommes toujours, en réflexion. Alors, il n'y a pas d'inquiétude là-dessus. On sera bien disposés, la semaine prochaine, pour continuer l'évaluation et l'analyse du projet de loi.

Le Président (M. Garon): Alors, sur ces déclarations de bonnes intentions, j'ajourne les travaux de la commission au mardi 5 octobre, à 10 heures, à la salle Louis-Hippolyte-LaFontaine.

(Fin de la séance à 17 h 57)