



ASSEMBLÉE NATIONALE

PREMIÈRE SESSION

TRENTE-QUATRIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

Commissions parlementaires

Commission permanente du budget et de l'administration

Étude détaillée du projet de loi 418 - Loi modifiant
la Loi sur la Société immobilière du Québec (1)

Le mardi 17 mars 1992 — No 105

Président : M. Jean-Pierre Saintonge

QUÉBEC

Débats de l'Assemblée nationale

Table des matières

Déclarations d'ouverture	
M. Robert Dutil	CBA-4847
Mme Luce Dupuis	CBA-4849
M. Jacques Léonard	CBA-4853
Motion proposant d'entendre la Société immobilière du Québec	CBA-4858
Mme Luce Dupuis	CBA-4858
M. Jean-Guy Lemieux	CBA-4860
M. Jacques Léonard	CBA-4861
M. Robert Dutil	CBA-4862
Motion proposant d'entendre la Confédération des caisses populaires et d'économie Desjardins du Québec ou Place Desjardins inc.	CBA-4863
M. Jacques Léonard	CBA-4864
M. Robert Dutil	CBA-4869
M. Jean-Guy Lemieux	CBA-4871
Mme Luce Dupuis	CBA-4872
Motion proposant d'entendre le Service de l'évaluation de la Communauté urbaine de Montréal (CUM)	CBA-4874
M. Jacques Léonard	CBA-4874
Mme Luce Dupuis	CBA-4878
M. Robert Dutil	CBA-4879
Étude détaillée	
Objets et pouvoirs de la Société	CBA-4880

Autres intervenants

M. Jean-Claude Gobé, président

M. Henri-François Gauthrin

M. Jacques Chagnon

M. Jean Audet

M. Paul-André Forget

M. André J. Hamel

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

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

Courier de deuxième classe - Enregistrement no 1762

Dépôt légal
Bibliothèque nationale du Québec
ISSN 0823-0102

Le mardi 17 mars 1992

Étude détaillée du projet de loi 418

(Seize heures vingt-trois minutes)

Le Président (M. Gobé): On attend M. le ministre? C'est ça, je le vois arriver, là. M. le critique de l'Opposition, Mme la députée, M. le secrétaire, il me fait plaisir aujourd'hui d'ouvrir cette séance et je constate avec plaisir que nous avons quorum. Je vous rappellerai rapidement le mandat aujourd'hui qui est de procéder à l'étude détaillée du projet de loi 418, Loi modifiant la Loi sur la Société immobilière du Québec. M. le secrétaire, avez-vous des remplacements à nous annoncer aujourd'hui?

Le Secrétaire: Oui, M. le Président.

Le Président (M. Gobé): Bon, alors, faites.

Le Secrétaire: M. Hamel (Sherbrooke) remplacera M. Camden (Lotbinière), M. Gobé (LaFontaine) remplacera M. Després (Limoulu) et Mme Dupuis (Verchères) remplacera Mme Marois (Taillon).

Le Président (M. Gobé): Alors, ceci étant fait, est-ce qu'il y a des déclarations d'ouverture? M. le ministre?

M. Dutil: Oui, monsieur.

Le Président (M. Gobé): Vous avez 20 minutes pour ce faire.

M. Dutil: Oui, je croyais que...

Le Président (M. Gobé): Par la suite, nous passerons à votre vis-à-vis.

M. Dutil: D'accord.

Le Président (M. Gobé): Pardon, Mme la députée de Verchères. Je m'excuse. Nous passerons à Mme la députée de Verchères et, après ça, à vous, M. le député.

Déclarations d'ouverture

M. Robert Dutil

M. Dutil: Alors, évidemment, à l'adoption de principe, j'ai pris une position de principe, ce qui fait que les discours sont moins longs en général, quand on ne veut pas répéter deux fois la même chose, que lorsqu'on veut donner les détails...

Le Président (M. Gobé): C'est là votre marque de commerce, M. le ministre.

M. Dutil: ...de la transaction. Je voudrais préciser certaines données, qui peuvent être utiles, je pense, pour l'Opposition à ce moment-ci de l'étude article par article, qui n'ont pas directement rapport avec le projet de loi comme tel, mais qui vont certainement convaincre les membres de la commission du bien-fondé de la transaction.

D'abord, au niveau des superficies, il y a 4 269 000 pieds carrés de superficie qui se répartissent d'une façon quelconque, mais je vais...

Une voix: 260 000?

M. Dutil: Oui, 269 000 pieds. Mais je dois dire tout de suite - et c'est ce qui est important - que la superficie louable est de 3 024 254 pieds carrés. Donc, on se basera, dans nos discussions, je pense bien, sur la superficie louable, la superficie non louable étant moins importante. Ça se divise comme suit: infrastructure, 716 000 pieds carrés - ce sont les étages de stationnement, de services et d'entrepôt - le basilaire, 705 000 pieds carrés et les tours du nord, de l'est et du sud qui sont de 400 000, 509 000 et 691 000 pieds carrés. Alors, vous voyez qu'on a exclu la partie hôtel qui, elle, est de 386 000 pieds carrés. Il n'est pas dans le calcul des 3 024 000 pieds carrés, l'hôtel.

M. Léonard: Ah! non?

M. Dutil: Non. Attendez un petit peu, là. Non, il n'y est pas.

M. Léonard: Non, effectivement, c'est en plus.

M. Dutil: Ça va? Quant à la répartition des locataires, c'est une autre donnée, M. le Président, qui m'apparaît importante pour nos discussions. Desjardins occupe 721 000 pieds carrés, la Société immobilière, 720 000 pieds carrés - j'arrondis aux 1000 pieds près, là, c'est 719 871 pieds carrés - Hydro-Québec, 334 000 pieds carrés, la CSST, 102 000 pieds carrés, et la CUM, 67 000 pieds carrés. Alors, tout ça nous donne 1 945 000 pieds carrés, évidemment, qui sont inférieurs aux 3 024 000 pieds carrés parce qu'il y a des commerces. Les commerces ne sont pas inclus dans cette répartition-là.

L'ensemble de l'immeuble est, à toutes fins pratiques, loué. C'est un point qui a été soulevé par M. le député de Labelle et je tiens à le préciser également dans mes remarques préliminaires: quant à la location privilégiée que nous avons à un prix très intéressant qui est de 5 \$

du pied carré, dans la transaction, nous ne cédon pas ce privilège d'avoir des espaces loués à 5 \$ le pied carré de base jusqu'en l'an 2005. Et ça, c'est pour la majorité des espaces que nous louons, c'est-à-dire 600 000 pieds carrés. La majorité est louée à 5 \$ le pied carré jusqu'en l'an 2005, et c'est maintenu. C'est par rapport au prix du marché habituel, là, effectivement. Bon, on peut parler de 12 \$, 13 \$ ou 14 \$ du pied carré selon les circonstances, si on parle d'il y a un an. Aujourd'hui, il peut y avoir des ententes en bas de ce prix-là pour certaines périodes, mais, finalement, le prix du marché tourne autour de ça sur un plus ou moins long terme.

M. Léonard: Entre 12 \$ et 15 \$.

M. Dutil: Oui. Quant au prix de la transaction, je pense que c'est ce qui intéresse le plus la commission. Il y a eu une évaluation qui a été faite à 355 000 000 \$. La valeur a été comptée de la façon suivante, parce qu'on va constater qu'il y a une différence avec la valeur de la municipalité qui, elle, est à 420 000 000 \$ plutôt que 414 000 000 \$, selon mes informations.

M. Léonard: 420 000 000 \$, l'évaluation.

M. Dutil: Il me semble que c'est 420 000 000 \$, la valeur actuelle. Mais il faut se rappeler que Place Desjardins est la propriété de locataires qui se sont donné des taux privilégiés en 1976 et qui n'ont jamais fait suivre les taux en fonction du prix du marché, et que, lorsque tu fais une transaction, tu dois tenir compte de ce que ça rapporte cet édifice-là, tandis que, lorsque la municipalité fait son évaluation, elle la fait d'une façon différente. Elle la fait en tenant compte de la valeur marchande. Je vous donne un exemple. Si quelqu'un est propriétaire de sa bâtisse entièrement, donc qu'il est le seul locataire, il ne se paie pas de loyer. Pourtant, il y a une évaluation qui peut être importante sur sa bâtisse.

Alors, le calcul a été fait de la façon suivante: il y a 25 800 000 \$ et 25 900 000 \$ de revenus, pour cette année et l'année prochaine, et le taux d'actualisation a été fixé dans les discussions - et il nous apparaît, à nous, correct - à 7,3 %.

M. Léonard: 7,3?

M. Dutil: De taux d'actualisation. Si vous divisez ce montant-là par...

M. Léonard: 7,3.

M. Dutil: ...7,3, vous allez arriver au chiffre de 355 000 000 \$. Ça va? Qu'est-ce qu'on fait maintenant après les 355 000 000 \$? Parce que, quand on lit les articles de journaux, ils ont pris

le chiffre, ils l'ont divisé par deux et ils ont dit: C'est ce que va recevoir le gouvernement. Ça ne se passe pas exactement comme ça, là. Évidemment, il y a des choses à tenir compte.

M. Léonard: Ha, ha, ha! Quelques hypothèses.

M. Dutil: Entre autres, en particulier.

M. Léonard: Ha, ha, ha!

M. Dutil: Alors, on prend l'augmentation de la valeur de l'immeuble, 355 000 000 \$, moins ce qu'il y avait au passif, 186 800 000 \$, il reste 168 000 000 \$, auxquels on ajoute et on soustrait certaines choses. On ajoute la valeur aux livres, 16 000 000 \$, les bénéfices non répartis...

M. Léonard: La valeur aux livres?

M. Dutil: Oui, au 31 décembre 1991.

M. Léonard: De quoi?

M. Dutil: De l'ensemble du complexe, 16 000 000 \$.

M. Léonard: 16 000 000 \$?

M. Dutil: Oui.

M. Léonard: Un instant, là. On peut poser des questions?

M. Dutil: Absolument.

M. Léonard: La valeur aux livres de l'immeuble, elle est juste de 16 000 000 \$?

M. Dutil: Oui.

M. Léonard: Mais la valeur aux livres de quoi?

M. Dutil: Augmentation de la valeur de l'immeuble, 168 000 000 \$, bénéfices... Est-ce que nos gens des Finances sont arrivés? Les gens des Finances vont être ici dans quelques minutes. Je vous donne le «breakdown», là, et puis vous pourrez poser vos questions directement.

M. Léonard: Est-ce que je peux, quand même, vous poser une question là? La valeur aux livres de Place Desjardins, 16 000 000 \$, ce n'est pas ça, là. Ça ne se peut pas. Écoutez, je m'excuse, là, mais...

M. Dutil: Valeur aux livres des actions PDI, c'est 16 000 000 \$, des actions PDI.

M. Léonard: Ah, des actions PDI! Ah, ah, ce n'est pas pareil, ça!

M. Dutil: Non, non, en tout cas.

M. Léonard: Les actions de Place Desjardins.

M. Dutil: C'est ça.

Le Président (M. Gobé): Alors, nous sommes à l'étape des remarques préliminaires, malgré tout, des déclarations d'ouverture, pardon, M. le ministre. Je pense que le dialogue se nouera un peu plus tard; sinon, on ne finira plus.

M. Dutil: D'accord, mais on se comprend.

Le Président (M. Gobé): À ce stade-ci...

M. Dutil: Non, mais je pense que c'était important de se comprendre, là. La valeur aux livres des actions de PDI est de 16 000 000 \$, l'augmentation de la valeur de 168 000 000 \$, les bénéfices non répartis de 8,8. Alors, jusque-là, on se comprend bien.

Là, il arrive une question d'impôt, impôt additionnel pour un acheteur d'actions de PDI plutôt qu'un acheteur de l'immeuble qui est un négatif de 24,7 avec un rajustement de l'impôt reporté pour tenir compte de sa valeur réelle de 41,3. Ça, je vous avoue que je ne suis pas familier avec ça. L'un se soustrait, l'autre s'additionne.

M. Léonard: 25...

M. Dutil: 24,7 se soustrait.

M. Léonard: O.K.

M. Dutil: 41,3 s'additionne. Ce qui ramène la valeur des actions à 209 000 000 \$ et c'est de là qu'on fait le calcul de notre valeur à nous, de la valeur de notre transaction, 49 % de 209 600 000 \$, ce qui donne 102 700 000 \$. Nous concédons un escompte de 4,3 % pour position minoritaire, de 4 400 000 \$, et nous arrivons à la transaction de 98 300 000 \$.

M. Léonard: Escompte pour un minoritaire. Il y a des bons négociateurs de l'autre bord.

M. Dutil: Alors, je pense que ça met les cartes sur la table, M. le Président. Ça dégonfle là certains chiffres qu'on a vus apparaître dans les journaux. Ce n'est pas une transaction de 200 000 000 \$. C'est une transaction autour de 100 000 000 \$. C'est toutefois une somme importante, j'en conviens, et nous aurons, j'imagine, à en discuter, à répondre aux questions de l'Opposition là-dessus.

Quant au projet de loi, on l'a vu, il est relativement court. Il ne nous oblige pas à faire partie du conseil d'administration, mais il nous le permet. Il nous permet de vendre à la Con-

fédération des caisses populaires et d'économie Desjardins du Québec ou à Place Desjardins. Mme la députée de Verchères demandait pourquoi c'est si pressant. Je dois vous dire que cette idée de transiger avec la Caisse de dépôt, ce qui était possible sans que nous passions un projet de loi, ou avec les caisses populaires Desjardins n'est pas d'hier. C'est une discussion qui a été entreprise il y a plusieurs mois de ça. Il y avait déjà des rapports cet automne à cet effet-là. Les discussions se sont poursuivies au cours de l'hiver. Nous en sommes arrivés à une entente et c'est la raison pour laquelle nous déposons un projet de loi.

Quant à la raison pour laquelle on souhaite que ce soit fait rapidement, c'est que 98 300 000 \$, quand on calcule ce que ça rapporte ou ce que ça sauve en intérêts si on l'a plutôt que de ne pas l'avoir, ça ne donne rien de laisser traîner les choses. Je suis certain que le député de Labelle, à voir son sourire, est d'accord avec moi. Ça met fin à mes remarques préliminaires.

Le Président (M. Gobé): Merci, M. le ministre. Nous allons maintenant passer aux remarques, pardon, aux déclarations d'ouverture de Mme la porte-parole de l'Opposition officielle, Madame.

Mme Dupuis: Merci, M. le Président.

Le Président (M. Gobé): 20 minutes.

Mme Luce Dupuis

Mme Dupuis: M. le Président, là, je suis de plus en plus déçue. On a pu voir le ministre des Approvisionnements et Services, tantôt en Chambre, pratiquement bâcler dans l'espace de quelques minutes le discours comme si c'était pour banaliser la transaction que le gouvernement s'apprête à faire avec le Mouvement Desjardins. En fait, il fait quoi? Il vend. Le gouvernement est propriétaire de la moitié, si vous voulez... Si on veut parler, prendre des termes, moi, je ne m'embarquerai pas dans des calculs savants et je ne veux surtout pas prendre l'attitude du ministre et débouler une série de chiffres, de calculs qu'on ne peut pas vérifier à mesure et qui, pour le commun des mortels, deviennent incompréhensibles avec la vitesse avec laquelle il a descendu tout ça. Nous y reviendrons tantôt.

Cependant, une chose est certaine, si je me place dans les chaussures des contribuables, le gouvernement du Québec fait quoi? Il vend, si vous voulez, sa demi-propriété qui était la Place Desjardins à Montréal, il la vend à rabais. J'étais sous l'impression que c'était 200 000 000 \$ et là on apprend que la vente devrait se finaliser au prix de 98 300 000 \$. C'est bien ça que le ministre a dit tantôt?

M. Outil: Est-ce que c'est une question, M. le Président?

Mme Dupuis: Là, ce qu'on sait...

Le Président (M. Gobé): Non, à ce stade-ci, il ne peut y avoir de questions, M. le ministre.

M. Dutil: Non, c'est parce qu'elle me regarde en me posant une question.

Mme Dupuis: Monsieur, il pourra me corriger tantôt.

Le Président (M. Gobé): Madame, je vous demanderais de faire votre déclaration et de garder vos questions pour...

Mme Dupuis: Bon, le ministre...

Le Président (M. Gobé): ...le premier article du projet de loi.

Mme Dupuis: ...a affirmé tantôt que la vente devrait se finaliser pour la somme de 98 300 000 \$, alors qu'on sait que l'évaluation de la Communauté urbaine de Montréal est de 414 000 000 \$. On sait très bien, pour avoir des propriétés - chacun en a ou du moins a une maison - que ce soit une municipalité ou que ce soit la Communauté urbaine de Montréal, jamais ce n'est évalué au plein montant. Donc, si on regarde la part des actions, 49 %, et la valeur de l'évaluation, encore là, on devrait arriver au moins à 200 000 000 \$ et là on s'apprête à faire une vente pour 98 300 000 \$.

La rapidité, maintenant, avec laquelle on veut faire cette transaction qui, d'ailleurs, nous a été apprise par les journaux. On voit que ça doit se finaliser rapidement avant le budget. C'est une manière de faire à laquelle le gouvernement ne nous avait pas habitués du tout. Ce que l'on vit depuis quelques sessions, c'était qu'on reportait le plus tard possible les projets de loi et là on les adoptait à la vapeur à la fin de session. La session débute, la lecture du budget n'est même pas faite, mais elle se fait demain.

C'est là que je peux voir un lien. Pourquoi cette rapidité de passer ça aujourd'hui ou demain sans faute, mais même avant la lecture du budget? C'est probablement qu'il est déjà comptabilisé. C'est une hypothèse peut-être que vous me dites, mais le ministre conviendra qu'il a tout mis en oeuvre pour qu'on en vienne à ces conclusions. Il semble là qu'on veut boucher un trou dans le budget, puis essayer de faire croire aux contribuables que, là, on a bouclé le budget, puis que le déficit est un petit peu moins gros. C'est pratiquement inacceptable parce qu'on sait très bien d'abord qu'un projet de loi comme celui-là, passé à la vapeur, c'est une infime partie des contribuables qui vont être au courant

de ça. Mais ce qui va l'être beaucoup plus, qui sera beaucoup remarqué, c'est le budget, puis le déficit. Le gouvernement le sait très bien.

Alors, vous serez en mesure, à ce moment-là, de dire: Bon, nous avons bouclé. Mais ce que le contribuable ne saura pas pour l'ensemble, ce sera, comme mon collègue le disait tantôt en Chambre, finalement, qu'on vend la maison pour payer nos dettes. Ça, c'est comme si n'importe lequel citoyen dit: Oui, mais j'ai bien administré mon budget, puis je n'ai pas de trou. Par contre, pour tâcher d'arriver à boucler le budget à la fin de l'année, bien, il a vendu les meubles. C'est un peu ça. Si on regarde la conjoncture économique, on sait très bien, là, tous les agents d'immeubles sont d'accord, tout le monde sait ou presque que ce n'est pas présentement un marché de vendeurs. C'est plutôt le temps d'acheter.

Le gouvernement, lui, décide de vendre en vitesse à un prix... C'est vraiment une vente, oui, qu'on pourrait quasiment qualifier de vente de feu, au niveau de l'urgence, au niveau du prix et tout. Qu'est-ce qui le motive? Tantôt, M. le Président, le ministre invoquait que le gouvernement, lorsqu'il considère que sa mission a été accomplie, transmet ça à l'entreprise privée. Ça, je veux bien, pour une entreprise de production peut-être, où on dit: Là, il faut donner un coup, il faut partir, il faut créer des emplois et tout ça. Et on dit: Bon, bien, là, on va donner un coup et, après, lorsqu'elle est rentable, là, le gouvernement se retire et laisse l'entreprise privée continuer.

Ce n'est pas le cas pour ça, là. Ce n'est pas une entreprise, par exemple, où il faut exploiter nos richesses naturelles, où le gouvernement se doit de donner un coup d'épaule pour partir. C'est une propriété qu'on vend à rabais, à toute vitesse. Je conviens que c'est aux caisses populaires Desjardins, que c'est une entreprise privée, mais coopérative, que l'ensemble des actionnaires, ce sont des Québécois, mais, en tant que gestionnaires des fonds publics, est-ce qu'on doit considérer ce point-là au point de laisser aller complètement? Moi, je ne pense pas. Je pense que les fonds publics, c'est les fonds publics et c'est la propriété de tous les contribuables. Qu'on fasse une vente aussi vite, aussi rapidement où, à première vue - on reviendra sur les chiffres tantôt, M. le Président - il semble que les bons négociateurs, ils étaient de l'autre bord de la clôture, mais ils n'étaient pas du côté du gouvernement...

Il semble - je dis bien «il semble» - que les caisses populaires Desjardins ont fait une drôle de belle transaction. Tant mieux pour elles, mais est-ce que c'est le rôle du gouvernement de faire en sorte que l'entreprise privée fasse des bonnes affaires de cette manière-là? Je pense que c'est le rôle du gouvernement de faire en sorte que l'entreprise privée se sorte bien de la récession économique, mais de cette manière-là, en donnant les biens publics pratiquement, là.

permettez-moi de m'interroger sur le bien-fondé de cette manière de faire.

Il y a plusieurs interrogations, M. le Président, qui apparaissent et auxquelles le ministre devra répondre tout au long de cette commission parlementaire, même s'il n'y a que deux articles. On sait très bien que, historiquement, ça appartenait à SODEVIQ et, ensuite, il y a eu la création, comme M. le ministre disait tantôt, de la Société immobilière du Québec. Mais, lorsque la Société immobilière du Québec a acheté de SODEVIQ, il y avait un contrat entre le Mouvement Desjardins et le gouvernement québécois qui contenait à l'époque - et qui contient toujours - un bail emphytéotique de 65 ans au terme duquel les parts du gouvernement doivent revenir à la ville de Montréal.

Est-ce que la ville de Montréal a été consultée à cet effet? Est-ce que la ville de Montréal garde toujours ces droits-là? Ou si, là, finalement, on a vendu ou on a cassé ce bail, est-ce qu'elle a été consultée? Ce serait peut-être intéressant de le savoir pour ne pas que la ville de Montréal, après, ait une mauvaise surprise ou que ce soit à défaire. J'aimerais, moi, avoir l'opinion de la ville de Montréal à cet effet ou, du moins, savoir quelles ont été ses réactions, ce qu'elle en pense.

Le montant, comme j'ai dit tantôt, de 98 300 000 \$, du prix de la vente, est-ce que ce montant représente bien la valeur du marché immobilier actuellement au centre-ville de Montréal? M. le ministre nous a dit tantôt qu'il louerait à 5 \$ le pied carré, mais ça, on y reviendra. Sur les immeubles à Montréal, actuellement, est-ce qu'il y a eu une étude de faite à savoir sur quoi ils se sont basés pour le vendre à 98 000 000 \$? Le ministre a énuméré une série de chiffres tantôt à la manière de formules comptables. Vous me permettrez de vous questionner, M. le ministre, sur ça et de vous demander qu'on puisse, à chaque chiffre que vous avancez, vous questionner et reprendre cette discussion-là, mais d'une façon plus détaillée et en prenant le temps, à chaque opération qui a été faite, de la décortiquer un peu pour en savoir un petit peu plus long, parce qu'il me semble qu'à ce prix-là, ou le gouvernement s'est fait rouler, ou il s'est senti généreux.

(16 h 45)

Au niveau des baux après, c'est sûr que le gouvernement passe, comme disait mon collègue tantôt, de propriétaire à locataire. Généralement, c'est l'inverse. J'irais même jusqu'à dire que, pour être locataire aujourd'hui, il faut pratiquement être riche. C'est beaucoup plus payant et intéressant d'être propriétaire. Le gouvernement se comporte comme s'il était très riche, il se permet d'être locataire. Quelqu'un qui gère bien ses immeubles, généralement, fait des gains. Là, le gouvernement s'en débarrasse. Ou il les a mal gérés, ou il n'est vraiment pas intéressé à conserver les immeubles ou les entreprises

susceptibles d'apporter un revenu dans les coffres de l'État. Cependant, avec le niveau de taxation qu'ont dû subir les contribuables, le gouvernement ne donne pas du tout les signes d'un gouvernement qui, au niveau du budget, semble au-dessus de ses affaires.

Quels seront les effets? D'accord, le ministre a dit tantôt qu'ils ont un bail jusqu'en l'an 2005 à 5 \$ le pied carré. C'est une dizaine d'années, ça. C'est très vite passé. Alors, quels seront les prix après? Quels seront les effets de cette vente sur les baux des espaces occupés par le gouvernement du Québec à la Place Desjardins? Quand on sait que le gouvernement est le deuxième plus important occupant du complexe après le Mouvement Desjardins, est-ce qu'il déménagera ailleurs ou quoi? Donc, 10 ans, c'est court. Quels seront les prix? Ça veut dire qu'il devient locataire. Donc, il devient à la merci du propriétaire et du prix auquel le propriétaire voudra bien laisser aller ses locaux. Dans 10 ans, on peut supposer aussi, en espérant, que l'économie ira mieux. Alors, il est possible que les prix soient beaucoup plus élevés que ceux qu'il doit payer actuellement, 5 \$. C'est un prix intéressant pour le gouvernement d'avoir des espaces au complexe Desjardins à 5 \$ le pied carré.

Cet argent-là, maintenant, même si ce n'est que 98 300 000 \$, où est-ce qu'il ira? Cette entrée d'argent - parce que, normalement, ça devrait être une entrée d'argent - est-ce qu'elle ira dans les coffres de la Société immobilière du Québec ou dans le fonds consolidé pour payer la dette? Vous me permettez d'ironiser un peu: Peut-être que ça va servir à payer les surplus du Stade olympique.

Sur le moment aussi de la vente, j'avoue que j'ai prêté des intentions au ministre; ça sera confirmé demain. Je suppose, je pense que le ministre a dû subir les pressions du ministre des Finances, puisque le ministre des Finances devra dévoiler son budget demain. Sinon, pourquoi - et les raisons qui ont été invoquées ne sont pas, selon moi, très valables - à ce moment-ci, alors qu'on sait que le marché est à son plus bas, si ce n'est pour renflouer les coffres de l'État pour éponger le déficit?

M. le Président, je pense que ce n'est pas de la démagogie de dire qu'à première vue il semble que ce soit pour renflouer le déficit - c'est la lecture du budget demain - alors qu'il n'y avait rien qui urgeait. Vous savez, ce n'est pas la bonne affaire. Ce n'est pas l'occasion de dire: Là, on parvient à vendre le double du prix et on n'a jamais eu une offre pareille. Si mes informations sont bonnes, M. le Président, en plus, il semblerait que ce n'est pas le Mouvement Desjardins qui a fait les premières démarches auprès du gouvernement pour acheter; c'est plutôt l'inverse qui s'est produit. Lorsque quelqu'un se presse... Si mes sources sont bien...

Le Président (M. Gobé): Vous avez mentionné, tout à l'heure, le budget de demain. Mais il n'y a pas de budget demain. Il y a un discours de nouvelle session. M. le ...député de...

Une voix: Ah, c'est demain, la synthèse?

Mme Dupuis: Ce n'est pas demain, le discours.

Le Président (M. Gobé): C'est après-demain, jeudi.

Mme Oupuis: C'est le discours inaugural. C'est après-demain.

Le Président (M. Gobé): C'est ça. Il n'y a pas de budget demain, là. Il n'y a pas de discours du budget.

Mme Dupuis: Ce n'est pas le dépôt de la synthèse?

Le Président (M. Gobé): C'est ça. Il n'y a pas de discours demain.

Une voix: Le dépôt de la synthèse, demain. Ah bien, c'est une nouvelle, ça?

Le Président (M. Gobé): Non, je ne sais pas. C'est votre collègue qui a annoncé ça.

Mme Dupuis: Oui, bien, là, je viens de l'apprendre.

Le Président (M. Gobé): C'est votre collègue qui disait: Dans le discours du budget de demain.

Mme Dupuis: On était convaincus que c'était demain, le discours.

M. Dutil: Pas le budget. Le budget, vous allez attendre un peu, là, que l'année finisse toujours bien.

M. Léonard: C'est le discours inaugural, demain.

Le Président (M. Gobé): C'est ça, le discours inaugural de la nouvelle session.

Mme Dupuis: Puis le discours du budget?

Le Président (M. Gobé): Ça, c'est plus tard.

Mme Dupuis: Début mai.

Le Président (M. Gobé): Il vous reste quelques minutes. Allez-y. Je voulais juste éclaircir parce qu'il semble y avoir confusion un peu.

Mme Dupuis: Eh bien, on avait un peu plus

de temps. Raison de plus, ça pressait un peu moins, peut-être, là.

M. Dutil: Bien, là-dessus...

Le Président (M. Gobé): M. le ministre, s'il vous plaît!

Mme Dupuis: Bon, tout ça pour dire que, finalement, est-ce le meilleur moment pour vendre et surtout pour vendre à ce prix? Si mes informations sont bonnes, ce serait le gouvernement - et je répète ce que je disais tantôt - qui aurait fait les premières démarches afin de vendre ses actions aux caisses Desjardins et non l'inverse. Généralement, ceux qui font les premiers pas dans une transaction, c'est parce qu'il doit y avoir intérêt. Ou, du moins, si ce n'est pas pécuniaire, il doit y avoir d'autres intérêts. Mais là, le ministre, dans sa brève allocution de tantôt, n'a pas du tout été convaincant sur le pourquoi de cette vente à ce moment-ci et l'urgence de la situation. Pourquoi avant le 31, avant la finition de l'année fiscale?

Je pense que, dans une transaction comme celle-là, le gouvernement doit faire la démonstration qu'il fait une bonne affaire - on parle de sous - et non l'inverse. Parce qu'il ne faut pas oublier que tout de même... C'est un projet de loi qui semble anodin: deux articles où on ne fait que changer un mot, mais qui, tout de même, ont des implications de plusieurs millions de dollars qui appartiennent aux contribuables. Je pense, M. le Président, que mon temps est terminé. Je vous remercie.

Le Président (M. Gobé): Eh oui. J'allais justement vous en aviser, Mme la députée, mais, vous savez, on n'en est pas à 30 secondes près pour faire...

Mme Dupuis: J'aurai l'occasion de continuer tantôt.

M. Léonard: Avec la permission du président, je pourrais continuer.

Le Président (M. Gobé): Nous sommes là pour travailler de manière constructive et vous avez encore quelques secondes pour vous exprimer. C'est avec plaisir que je vais vous laisser le faire.

Mme Dupuis: Oui. En conclusion, je pense que nous reviendrons... Comme je disais à M. le ministre tantôt, le ministre devra nous faire la démonstration détaillée du pourquoi du prix de vente, aussi du pourquoi du montant et du pourquoi de l'urgence de la situation, ce qui n'est pas évident.

Le Président (M. Gobé): Merci, Mme la députée.

M. Dutil: En vertu de 212, j'aimerais rectifier un point...

Le Président (M. Gobé): Pourriez-vous nous dire c'est quoi, le 212 que vous invoquez?

M. Dutil: Ah oui. On a cité de mes propos à tort et de façon mal interprétée. Je pense que c'est un point important.

Le Président (M. Gobé): En effet, en vertu de 212, et je vais en faire la lecture pour les membres de cette commission: «Tout député estimant que ses propos ont été mal compris ou déformés peut donner de très brèves explications sur le discours qu'il a prononcé. Il doit donner ces explications immédiatement après l'intervention qui les suscite. Elles ne doivent apporter aucun élément nouveau à la discussion, ni susciter de débat.» Alors, M. le ministre, très rapidement, je vous donne la parole.

M. Dutil: Alors, c'est que Mme la députée a dit que c'était une transaction à 98 300 000 \$ sur une valeur de 414 000 000 \$ et ce n'est pas exact. C'est une transaction à 355 000 000 \$ de laquelle, évidemment, on soustrait les hypothèques et autres points que j'ai nommés tout à l'heure un peu rapidement, j'en conviens; nous aurons l'occasion d'en discuter. Mais c'est une transaction qui se fait à 355 000 000 \$ et non pas à 98 000 000 \$. Le résidu est...

Le Président (M. Gobé): Merci, M. le ministre. Alors, cela rectifie peut-être la mauvaise interprétation qui avait pu être faite de votre propos. J'avais cru comprendre ça, moi aussi, tout à l'heure et j'étais un peu surpris de ce chiffre de 98 000 000 \$. Alors, ceci clarifie certainement, pour les membres de cette commission, ce que vous aviez dit. Alors, je crois maintenant que M. le député de Labelle... Non?

M. Léonard: Oui, mais...

Le Président (M. Gobé): Est-ce qu'il y a quelqu'un du côté ministériel? Je pense que M. le député de Verdun, vous avez demandé la parole? Alors, je vous la passe. Vous avez 20 minutes pour vos...

M. Gauthrin: Je vous remercie, M. le Président, mais je ne pense pas avoir demandé la parole.

M. Léonard: Ha, ha, ha!

M. Gauthrin: Je réserve mon droit de parole pour plus tard, mais je pense que je vais écouter avec beaucoup d'attention les interventions du député de Labelle.

Le Président (M. Gobé): Alors, on vous

remercie, M. le député de Verdun. Je pensais que vous aviez fait un signe avec vos lunettes et...

M. Gauthrin: Ça viendra, ça viendra.

Le Président (M. Gobé): Nous en sommes sûrs. M. le député de Labelle, vous avez donc maintenant la parole pour 20 minutes.

M. Jacques Léonard

M. Léonard: Merci, M. le Président. Je vois que vous cherchez désespérément du côté du parti gouvernemental...

Le Président (M. Gobé): Absolument pas. S'il vous plaît, M. le député.

M. Léonard: ...quelqu'un qui pourrait parler sur ce projet de loi.

Le Président (M. Gobé): Non, non, non, absolument pas. J'avais cru que le député de Verdun me faisait signe et l'alternance étant là...

M. Léonard: M. le Président, j'ai bien relevé les propos du ministre en ouverture, tout à l'heure, qui dit qu'il n'a pas parlé longtemps sur la question de principe, évidemment. Quand on n'a pas de principes, on ne peut pas en parler bien longtemps parce que dans cette...

M. Dutil: Ils sont clairs. Excusez, M. le Président.

Le Président (M. Gobé): S'il vous plaît, M. le ministre, on va laisser faire les déclarations d'ouverture.

M. Léonard: C'est ça. Quand on n'a pas de principes, c'est vite réglé, la question. Il me semble qu'il y avait quand même des choses à dire sur cette aventure du gouvernement dans Place Desjardins. Il me semble que ça vaut la peine d'en parler un peu parce qu'au début des années soixante-dix, en 1972, 1973, à peu près, au moment où ça a été construit, ça a été une grande aventure, moi, je pense, dans le centre-ville de Montréal. J'habitais Montréal. J'habite toujours tout proche de la Place Desjardins, à 10 minutes même pas, et puis, quand on a vu monter cet édifice, quand on a vu ériger cet édifice, les Montréalais en étaient fiers. C'était d'ailleurs le début de l'émergence des caisses populaires, puis une association gouvernement-caisses populaires était très intéressante. Et, moi, je pense que c'est une des grandes réalisations qu'on a vues.

D'ailleurs, il y avait eu la place Ville-Marie au début des années soixante ou même un peu avant 1960. Ça avait commencé avant 1960. Et puis, la deuxième plus grande place immobilière au Québec et à Montréal, évidemment, c'est la

Place...

M. Chagnon: Bonaventure.

M. Léonard: Non, actuellement, la Place Desjardins est plus grande que place Bonaventure.

M. Chagnon: Non, c'est la place Bonaventure.

M. Léonard: Bon, on rectifiera aussi le journal **Les Affaires**. Alors, M. le Président, il pourra intervenir. Voilà enfin quelqu'un du parti gouvernemental qui a quelque chose à dire sur ce projet de loi. Bon, voilà!

M. Gauthrin: Ça va venir.

M. Léonard: Oui, ça prend du temps à vous aiguïser. C'est une des grandes places immobilières au Québec, à Montréal, évidemment, et puis le journal **Les Affaires** disait que c'était la deuxième, qui vient immédiatement après place Ville-Marie. Mais, surtout, c'était à l'époque la grande réalisation francophone en termes immobiliers à Montréal. Cette place s'est construite juste en avant de la Place des Arts, donc, à un endroit stratégique sur la rue Sainte-Catherine, puis il y avait par la suite l'autoroute qui est venue s'implanter et tout le monde connaît les discussions qu'il y a eu autour de la construction de la place Guy-Favreau. Par la suite, il y a eu le Palais des congrès, et vous voyez très bien qu'il y a tout un ensemble d'immeubles publics, semi-publics, qui ont été construits à cet endroit de façon à refaire le tissu urbain de Montréal.

Moi, je pense que l'implication du gouvernement avait été déterminante pour construire la Place Desjardins, bon, avec toutes les implications parce que, au fond, depuis un bon bout de temps, je dirais, depuis le début des années cinquante, l'ouest de Montréal s'était développé autour, par exemple, de la gare. Il y avait eu la gare Windsor et la gare du CN avec place Ville-Marie. C'était le noeud de communication en termes de transport ferroviaire à Montréal et il y avait eu peu de développement autour de ce noyau considérable qui avait été bâti autour des années 1955, 1960, 1965.

Place Desjardins voulait lier - c'était une des grandes réalisations - Saint-Denis, Sainte-Catherine, De Montigny, ce coin-là, avec le centre-ouest de Montréal, place Ville-Marie. Une des grandes intentions des gouvernements, c'a toujours été de remplir les vides qui se sont créés, parce qu'il y a eu de la démobilitation urbaine, pour employer ce mot, il y a eu des terrains vacants en grande quantité, des feux et tout ce qu'on veut.

(17 heures)

Au fur et à mesure qu'il y avait des terrains vacants, le gouvernement était intéressé

à ce qu'il s'y fasse des choses, à ce qu'il se construise des édifices majeurs pour étoffer le centre-ville de Montréal en allant vers l'est, et ça, c'était une des grandes politiques. Place Desjardins a été une décision stratégique en ce sens-là, complétée, à partir de la Place des Arts d'ailleurs, par Guy-Favreau qui est un immeuble fédéral, à propriété fédérale en bonne partie. Actuellement, je ne connais pas les équilibres de propriété à l'intérieur des corporations. Nous avons aussi, en 1978, construit le Palais des congrès de façon maintenant à lier cette amorce de centre vers le Vieux-Montréal. Implication majeure du gouvernement du Québec.

Le ministre a dit tout à l'heure dans ses courtes cinq minutes - c'est peut-être la seule chose qu'il ait dite, finalement, qui avait quelque signification - que c'était terminé, c'était mission accomplie. Il a rectifié en disant dans Place Desjardins, mais en réalité, aujourd'hui, je lui pose la question... Il récupère, dit-il, net 98 300 000 \$ - c'est ça le chiffre qu'il nous a donné: 98 300 000 \$; oui, je l'ai noté: 98 300 000 \$ - de la transaction. Je lui dis: Ces 98 000 000 \$, il devrait les utiliser à continuer cette politique de concentration urbaine au centre-ville de Montréal. Il me semble que c'est un des problèmes majeurs de Montréal de voir tous ces terrains vacants. On a l'impression de voir une ville bombardée tellement il y en a. C'est 20 % de la superficie de la ville. C'est catastrophique, cet élément-là.

Alors, je lui dis, au passage: Il devrait mettre la main sur ces 98 000 000 \$ avec son collègue du Trésor qui est responsable du comité de relance de Montréal, puis poser des gestes structurants dans le centre-ville pour continuer la politique de long terme qui avait été amorcée au cours des années soixante. Mais j'ai l'impression qu'il n'y a rien de ça. Quoi qu'il en soit, dans son énoncé de principe qui n'a pas duré cinq minutes, il n'a pas parlé de ça. J'ai l'impression que le ministre des Approvisionnement et Services, qui contrôle, lui, les édifices gouvernementaux, n'a pas de préoccupation dans ce sens. Le fait qu'il n'ait même pas évoqué cet aspect des choses est très inquiétant. Ça veut dire que le gouvernement a perdu le sens des politiques, de son implantation dans le cœur de Montréal. C'est ça que ça veut dire. Il s'en tire. Il s'en va. Moi, je pense qu'il aurait eu une bonne occasion de faire des choses là-dessus avec ses 100 000 000 \$. Nous y reviendrons tout à l'heure.

Je vois qu'il y a des gens des Finances ici - le sous-ministre des Finances, qui le surveillent attentivement pour ne pas qu'il fasse un écart, qui surveillent nos délibérations pour avoir la main immédiatement sur les 98 300 000 \$. Je vois très bien qu'ils ont l'oeil et c'est eux qui dictent en fait le projet de loi au ministre des Approvisionnement et Services. Pour des considérations basement budgétaires à

court terme, on est en train de remettre en cause ou en question les implications du gouvernement du Québec à l'intérieur même du centre-ville de Montréal. Bref, un aspect important.

M. le Président, je sais qu'il y a encore beaucoup de choses à dire là-dessus parce que, même si le ministre, lui, n'a rien à dire sur son projet de loi, nous, nous avons des choses à lui dire. Ça va peut-être le faire réfléchir un peu.

Une deuxième question que je veux poser, c'est celle du marché. L'évaluation qu'il a faite... Et il nous a donné les principes de son évaluation, les calculs aux termes desquels il est arrivé à 355 000 000 \$, avec un facteur de 7,3. Si je comprends, c'est 7,3. J'espère qu'il nous expliquera ce qu'est le marché à l'heure actuelle, mais, par rapport cependant à certains éléments de l'évaluation elle-même, je voudrais quand même faire les remarques suivantes. Son évaluation, il l'a dit, 355 000 000 \$. L'évaluation foncière de la Communauté urbaine de Montréal est de 414 000 000 \$, selon nos renseignements. Le ministre a dit 420 000 000 \$ tout à l'heure. C'est 420 000 000 \$ ou 414 000 000 \$?

Une voix: 414 000 000 \$.

M. Léonard: C'est 414 000 000 \$. Bon, 414 000 000 \$, on va s'entendre là-dessus; 60 000 000 \$ de moins, son évaluation, que celle de la ville de Montréal. On s'entend sur 60 000 000 \$ de moins, M. le ministre? On s'entend sur 60 000 000 \$ de moins, votre évaluation par rapport à celle de la Communauté urbaine de Montréal, à 1 000 000 \$ près, là.

M. Dutil: Vous êtes un homme qui fait une soustraction de façon rapide et admirable.

M. Léonard: Bon. Alors, M. le Président, ayant un édifice qui vaut 60 000 000 \$ de moins, je me pose la question de savoir pourquoi le gouvernement n'a pas logé une plainte au Bureau de révision de l'évaluation foncière, au BREF, comme on dit. Pourquoi ne vous êtes-vous pas plaint de votre évaluation? Si vous l'évaluez, vous, à 355 000 000 \$ alors que la Communauté urbaine de Montréal, elle, évalue l'édifice à 414 000 000 \$, ça représente plusieurs millions de taxes.

Le Président (M. Gobé): S'il vous plaît!

Une voix: Je vais répondre à cette question-là.

Le Président (M. Gobé): Nous sommes aux déclarations d'ouverture encore.

M. Léonard: Nous en sommes à la déclaration d'ouverture. Le ministre a dit que son évaluation était de 355 000 000 \$. Nous savons

que l'évaluation foncière de la Communauté urbaine de Montréal est de 414 000 000 \$, donc, 60 000 000 \$ de moins comme immeuble. Il a fait des comparaisons tout à l'heure. Il reste quand même que nous en sommes à faire une transaction et que, finalement, la transaction doit représenter la valeur du marché. Normalement, je suppose que c'est ça l'objectif qu'il poursuit, à moins qu'il nous dise tout de suite ici qu'il veut faire un cadeau au Mouvement Desjardins. Ça, c'est une autre chose, peut-être. Ce n'est pas l'impression qu'il m'a donnée, effectivement. En tout cas, je suppose qu'on essaie de viser la valeur au marché.

Alors, la valeur au marché, 355 000 000 \$, qu'est-ce qui se passe? D'abord, pourquoi le gouvernement n'a pas logé de plainte avec le Mouvement Desjardins, avec Place Desjardins ou par l'intermédiaire de Place Desjardins au Bureau de révision de l'évaluation foncière de la Communauté urbaine de Montréal? Moi, je pense qu'il y a une question qui se pose là parce que payer des taxes sur 60 000 000 \$ à - le taux de taxe à Montréal - 1,50 \$, 2 \$ du 100 \$, à peu près, alors, ça veut dire quoi? Ça vous coûte 12 000 000 \$ de plus de taxes par année?

M. Chagnon: Non, 1 200 000 \$.

M. Dutil: Oui, merci, Jacques.

M. Léonard: Ça ne fait rien. Excusez du peu. Je pense qu'il administre comme un certain ministre...

Le Président (M. Gobé): S'il vous plaît...

M. Léonard: ...du temps du gouvernement fédéral.

Le Président (M. Gobé): ...M. le député de Labelle.

M. Léonard: Mais, à mon sens, la question se pose. Il y a 60 000 000 \$ d'évaluation de moins pour lui dans sa transaction que celle de la Communauté urbaine de Montréal. Moi, je lui pose la question: Pourquoi Place Desjardins n'a pas logé de plainte au Bureau de révision de l'évaluation foncière. Bon.

Deuxièmement, sur cette question de l'évaluation, on l'évalue à 355 000 000 \$. À partir des revenus, c'est une technique d'évaluation utilisée dans le métier, dans les transactions immobilières, effectivement, c'est une des balises. On regarde l'évaluation foncière. Généralement, l'évaluation foncière est plus basse que le marché. Là, elle est plus haute. Il pourra s'en justifier. Mais il y a aussi la technique des revenus pour évaluer les immeubles. Les revenus, si je comprends, le gouvernement et ceux qui sont propriétaires, surtout le Mouvement Desjardins, bénéficient de taux bas par rapport au marché.

On a dit 5 \$ du pied comme location jusqu'en l'an 2005, si je comprends, ou 2003.

Une voix: 2005.

M. Léonard: 2005. 5 \$ du pied. Donc, pour encore 12 ou 13 ans, on bénéficie de taux de 5 \$, mais, au bout de ce temps-là, la location va retomber au coût du marché, au marché. Alors, l'évaluation doit en tenir compte. Il me semble que là, si on évalue le marché, si on fait l'évaluation en termes de revenus par rapport au marché ultérieurement, le gouvernement n'a absolument pas intérêt à se départir de son immeuble à ce moment-ci. Il faudrait qu'il attende l'an 2005 parce que, là, il va y avoir un saut quantitatif considérable dans la valeur de l'immeuble. Si le ministre n'est pas d'accord là-dessus, il m'en parlera. Mais, à mon sens, c'est un élément sur lequel il doit répondre parce que, s'il est vrai que, durant 12, 13 ans, les revenus sont perçus à raison de 5 \$ du pied carré pour des parties importantes de l'immeuble, c'est sûr que ça peut avoir une répercussion sur la valeur de l'immeuble, mais après, comme propriétaire d'un immeuble, il devrait attendre que le marché se rétablisse.

En tout état de cause, il va devoir nous expliquer son évaluation, qui est plus basse que l'évaluation foncière de Montréal, et puis il va devoir établir des revenus sur une base de marché, le marché étant de 12 \$, 13 \$, 14 \$, 15 \$, dépendant, puis en plein centre-ville, à cet endroit-là, je pense que ça vaut ça. Oui, parce que vous trouvez des taux de cette nature dans des petites villes au Québec, mais remarquez que, là, il faut savoir si c'est triple net ou dépendant des charges qu'il y a avec cela. Il reste quand même que les revenus, pour une période plutôt courte, sont sous-estimés ou risquent d'être sous-estimés, compte tenu des avantages que les propriétaires s'étaient consentis.

Alors, je pense qu'il va falloir examiner très attentivement l'évaluation qu'on en a fait; prendre simplement un rapport ou un facteur 7,3 et l'appliquer bêtement au flux des revenus à court terme, ça risque d'amener une sous-évaluation de l'immeuble dont le gouvernement va être la victime. À voir tous ces éléments, je comprends que les négociateurs du Mouvement Desjardins, en face du ministre, avaient l'air un peu plus au fait de leur dossier. En tout cas, si je comprends bien, il a eu affaire à forte partie, mais on verra. On verra au cours de l'analyse du dossier.

M. Chagnon: Juste un point...

Le Président (M. Gobé): M. le député de Saint-Louis, s'il vous plaît, vous n'avez point la parole.

M. Léonard: Il a eu l'occasion de prendre la

parole. Il pourra revenir après et on échangera à ce moment-là.

Le Président (M. Gobé): C'est ça, M. le député. Je verrai à faire respecter son droit de parole...

M. Léonard: Parce que le député de Saint-Louis...

Le Président (M. Gobé): ...à moins que vous ayez une question de privilège ou de règlement. M. le député.

M. Léonard: Moi, je pense...

Le Président (M. Gobé): En avez-vous une? Alors, s'il vous plaît, on va respecter le droit de parole de M. le député de Labelle.

M. Chagnon: C'est une correction.

M. Léonard: Ce n'est pas une question de privilège. Je pense que nous aurons l'occasion de creuser ces aspects.

Le Président (M. Gobé): M. le député de Labelle, si vous voulez continuer votre intervention.

M. Léonard: Troisième point que je voulais soulever, M. le Président, c'est le suivant: est-ce que le ministre est en train de nous annoncer qu'il applique une politique de location maintenant plutôt que d'achat? Je l'ai soulevé en Chambre tout à l'heure, mais je voudrais qu'il soit plus précis là-dessus parce que, au fond, même s'il ne loue que 24 % des locaux en pieds carrés de la superficie de l'immeuble, il reste que c'est une superficie considérable. Maintenant, est-ce que la politique du ministère des Approvisionnement et Services, c'est de vendre ses propriétés, de vendre ses maisons, de vendre ses édifices pour louer?

J'imagine bien qu'à partir de l'an 2005 ça va lui coûter des sous. Alors, politique à court terme, en l'occurrence, politique à court terme. Je crois qu'il doit répondre là-dessus parce qu'à mon sens la location risque de lui réserver de mauvaises surprises pour un avantage très mince de fonds de roulement à très, très court terme, avant le 31 mars, pour camoufler les déficits plus élevés que prévu et j'y arrive. Maintenant, il a pris la politique de louer plutôt que d'acheter. C'est rare qu'on voit ça qu'un propriétaire vend et redevient locataire dans son immeuble. C'est vraiment très rare et, je dirais, surtout pour un gouvernement.

On peut avoir des politiques de privatisation, fort bien, en ce qui concerne la SGF, en ce qui concerne la SDI ou tout ce qu'on voudra, ou d'autres sociétés d'État, mais, dans le cas qui nous occupe, il s'agit de locaux utilisés par le

gouvernement. Ça m'étonnerait qu'il y ait des économies, dans ce sens-là, dans cette politique. Ça m'étonnerait. J'aimerais, même s'il trouve qu'il n'y a pas lieu de discuter de principes là-dessus, qu'il nous en dise quelques mots dans sa réplique de tout à l'heure, parce qu'il a le droit de parole. Même en sus de l'article 212, il a le droit de répliquer après chacune de nos interventions, non? Très bien. Excusez, M. le Président, je ne ferai pas votre travail à votre place.

Le Président (M. Gobé): Laissez la présidence voir au règlement.

M. Léonard: Quatrième point.

Le Président (M. Gobé): Je vous informe que personne n'a le droit de réplique sur les déclarations d'ouverture.

M. Léonard: Quatrième point que je voulais soulever, M. le Président, c'est qu'au fond l'objectif du gouvernement, c'est d'aller chercher ses 98 300 000 \$. C'est ça, l'objectif du gouvernement. Il a quelques besoins de finances à court terme. Je vois les gens des Finances qui sont derrière. J'ai signalé leur présence tout à l'heure. Ce n'est sûrement pas indifférent. Ils ont l'air de regarder attentivement nos débats. C'est avec des yeux voraces qu'ils nous écoutent et qu'ils nous regardent parce que je pense que ce qu'ils surveillent, c'est les 98 300 000 \$ qu'ils ont eu l'idée d'aller chercher pour rétablir l'image de leurs finances publiques de l'année 1991-1992. Ils ont l'air pressés d'y arriver avant le 1er avril, avant minuit le 31 mars 1992.
(17 h 15)

C'est ça, le problème. C'est pour ça qu'ils vendent des maisons pour devenir locataires. Politique à court terme qu'un ministre responsable des Approvisionnements et Services qui serait vraiment responsable n'accepterait pas de se faire imposer. Pour 98 300 000 \$, on sort de Place Desjardins, on va se priver de profits de capital importants qui vont survenir au tournant de l'an 2005, pour dire que le déficit du Québec ne sera pas de tel niveau. Ça ne changera rien à la réalité. Le déficit est là, mais ils ne veulent pas dépasser un tel niveau. Remarquez qu'ils n'ont pas encore déposé la Synthèse des opérations financières. Le ministre a laissé entendre une minute que ça pourrait être déposé demain. On lui a dit que, non, ce n'était pas exact. Mais j'ai hâte de voir la Synthèse des opérations financières du 31 décembre. Il commence à être tard, le 17 mars. Normalement, on a ça, on devrait avoir ça.

Le Président (M. Gobé): En conclusion, M. le député de Labelle. Votre temps est maintenant écoulé.

M. Léonard: Bien, je conclus. Le ministre ne

nous a parlé que cinq minutes en Chambre sur le principe du projet de loi. Il n'avait rien à dire. Il avait peu de principes à évoquer. Dans ses remarques préliminaires, il s'est mis à évoluer et à évoquer des calculs. D'ailleurs, il a admis qu'il ne les connaissait pas tous, qu'il ne pouvait pas tous les expliquer, en particulier sur les questions afférentes à l'impôt. J'espère qu'il y reviendra tout à l'heure. Alors, M. le Président, je pense que le fond de la question, c'est qu'on veut récupérer des sous pour camoufler un déficit d'opération qui est pas mal plus élevé que ce qu'on nous avait annoncé.

Le Président (M. Gobé): Merci, M. le député. En réponse à votre question de tout à l'heure sur le droit du réplique du ministre...

M. Léonard: Ah oui.

Le Président (M. Gobé): ...je vais vous citer la jurisprudence du 9 juin 1986, commission du budget et de l'administration, page 1053 du **Journal des débats**, par Jean-Guy Lemieux, président en titre de cette commission.

Une voix: Est-ce que c'était un bon président?

Le Président (M. Gobé): La question était: «Lorsque la commission étudie des motions préliminaires, est-ce que le ministre dispose d'un temps de parole de cinq minutes après chaque intervention?» Et fa décision était: «L'article 246 stipule que, lors de l'étude détaillée d'un projet de loi, le ministre dispose de cinq minutes après chaque intervention. Ce temps de parole ne vaut cependant que pour l'étude détaillée des articles du projet de loi et ne peut être utilisé lors de l'étude des motions préliminaires».

M. Léonard: Ah!

Le Président (M. Gobé): Ceci étant dit, je vous informe que M. le ministre n'a pas droit de réponse et vous non plus, si un jour vous êtes dans cette situation.

M. Léonard: Je vous remercie de faire mon éducation comme cela.

Le Président (M. Gobé): C'est là le rôle du président à l'occasion afin d'assurer la bonne marche des débats et d'éviter les frustrations de part et d'autre des membres de la commission.

Ceci met fin... Est-ce qu'il y a d'autres intervenants...

M. Léonard: Il y avait le député de Saint-Louis qui voulait intervenir.

Le Président (M. Gobé): ...en ce qui concerne les déclarations d'ouverture? S'il vous

plaît, M. le député de Labelle, c'est à la présidence elle-même de demander aux membres de cette commission s'ils ont l'intention de faire des interventions. M. le député de Saint-Louis, vous avez l'intention de faire des interventions? M. le député de Saint-Louis, vous avez l'intention de faire une déclaration d'ouverture?

M. Chagnon: 15 secondes.

Le Président (M. Gobé): Vous avez droit à 20 minutes.

M. Chagnon: 15 secondes tout simplement pour corriger l'affirmation que j'ai faite.

Une voix: Il n'a rien dit.

Le Président (M. Gobé): S'il vous plaît!

M. Chagnon: En fait, je voudrais corriger l'affirmation que j'ai faite. Le député de Labelle avait raison: le deuxième édifice, c'est Place Desjardins et place Bonaventure est le troisième.

Le Président (M. Gobé): C'est l'essentiel de vos déclarations d'ouverture?

M. Chagnon: Ce n'est pas une déclaration d'ouverture. C'est tout simplement...

Le Président (M. Gobé): Alors, vous étiez hors d'ordre, à ce moment-là. Merci, M. le député.

M. Chagnon: Si j'étais hors d'ordre, comme c'est vous qui m'avez donné la parole, c'est vous qui avez fait une erreur de jugement.

Le Président (M. Gobé): C'est parce que vous m'avez demandé la parole pour faire une déclaration d'ouverture ou une remarque préliminaire.

M. Chagnon: Vous avez fait une erreur de jugement.

Le Président (M. Gobé): Ceci étant dit, nous allons maintenant passer à l'étape des motions préliminaires. Je demanderai s'il y a un membre qui a une motion préliminaire à présenter.

Mme Dupuis: Oui, M. le Président.

Le Président (M. Gobé): Mme la députée de Verchères.

Motion proposant d'entendre la Société immobilière du Québec

Mme Dupuis: Je veux proposer qu'en vertu de l'article 244 de nos règles de procédure la commission permanente du budget et de l'ad-

ministration tienne, avant d'entreprendre l'étude détaillée du projet de loi 418, Loi modifiant la Loi sur la Société immobilière du Québec, des consultations particulières quant à tous les articles dudit projet de loi et qu'à cette fin elle entende la Société immobilière du Québec.

Le Président (M. Gobé): Bon, alors, c'est là votre proposition. Je vais statuer si elle est recevable ou pas. Est-ce qu'il y a des gens qui veulent plaider la recevabilité? Non? Alors, à la lecture de cette motion, il me semble qu'elle est en accord avec l'article 244 qui dit: «La commission saisie étudie chaque article du projet de loi et les débats portent sur - je vais le lire au complet - les détails du projet. Les amendements doivent se rapporter à son objet et être conformes à son esprit et à la fin qu'il vise.

«Avant d'entreprendre l'étude détaillée, la commission peut décider de tenir des consultations particulières dans le cadre de son mandat.»

Votre amendement est donc recevable. Je vous demanderais maintenant de bien vouloir intervenir sur cet amendement. Je vous rappelle que vous avez 30 minutes et que chaque intervenant a droit à 10 minutes. Alors, Mme la députée de Verchères, pour une période de 30 minutes maximum.

Mme Luce Dupuis

Mme Dupuis: Merci, M. le Président. On sait tous que la Société immobilière du Québec est une société d'État, mais qui est sous la juridiction du ministre des Approvisionnements et Services. Je pense qu'il n'y a pas de membres ici à la commission. On voit, comme mon collègue l'a dit tantôt, des représentants du ministère des Finances, mais on n'en voit pas siégeant à la commission. Puisqu'on me signale qu'il y a deux personnes qui sont des membres de la Société immobilière du Québec, je pense que ce serait très pertinent, puisque c'est de cette Société qu'il s'agit, d'entendre ces gens-là sur le pourquoi, le motif et sur toutes les questions qu'on pose au ministre. Je pense que ce serait intéressant de les entendre et on pourrait poser les questions aux membres de cette Société ou directement aux dirigeants de cette Société immobilière.

D'ailleurs, si je reviens aux Approvisionnements et Services, on sait très bien que le rapport Bernard demandait, entre autres, que, pour certains organismes du gouvernement, les hauts fonctionnaires soient tenus de répondre aux questions lors d'une commission parlementaire et tout. Je pense que, dans le cas précis, ce serait de bon aloi que le gouvernement endosse cette motion, approuve cette motion ou réponde par l'affirmative à cette motion voulant que les dirigeants de la Société immobilière du Québec puissent répondre eux-mêmes aux questions posées. Si le but de ce projet de loi n'est

pas de passer rapidement et d'arriver finalement à bâcler tout ce travail avant le 31 mars, avant le 1er avril, avant la fin de l'année fiscale, je pense qu'il n'y a aucune raison valable pour qu'on ne puisse pas entendre les dirigeants de la Société immobilière du Québec.

À quelques reprises, j'ai eu l'occasion, en commission parlementaire bien sûr, de questionner un ministre et d'essayer d'avoir des réponses lorsqu'il s'agissait d'une société d'État. Je pense à la RIO et tout. On s'aperçoit que le ministre accède à nos demandes lorsque ça fait bien son affaire. De temps en temps, on voit les ministres, lorsqu'ils sont un peu dans l'eau bouillante, refiler la série de questions aux dirigeants de la société quelle qu'elle soit et, à d'autres moments, on voit une autorité peut-être excessive sur les sociétés. Dans le cas qui nous préoccupe... Là, M. le Président, vous me permettez de passer la remarque: le ministre a sûrement eu une urgence pour s'absenter de la commission.

Le Président (M. Gobé): Madame, s'il vous plaît, je vous demanderais de faire votre argumentation.

Mme Dupuis: Oui. Alors, est-ce que nous devons suspendre, puisque les questions...

Le Président (M. Gobé): Non, allez-y. Les membres de cette commission...

Mme Dupuis: ...les commentaires... La décision, elle va sûrement venir du ministre sur cette motion. Alors, il va sûrement avoir une influence sur le pourquoi de cette motion.

Le Président (M. Gobé): Mme la députée de Verchères, juste pour vous rappeler que les membres de cette commission sont autour de cette table et M. le ministre est en consultation avec un des membres de cette commission. C'est ce qui explique qu'il s'est levé quelques minutes. Je pense que là n'est pas le but de votre argumentation. Je vous demanderais peut-être qu'on s'en tienne à l'argumentation que vous avez sur les raisons qui font que vous amenez un amendement.

Mme Dupuis: Mais...

M. Audet: M. le Président...

Le Président (M. Gobé): M. le député de...

M. Audet: ...il n'y a rien qui oblige le ministre à rester en commission quand il y a une motion de présentée. Les membres de la commission sont là et auront à se prononcer dessus.

Le Président (M. Gobé): C'est ce que je disais. S'il vous plaît, M. le député de Beauce, je comprends ça. On ne fera pas un débat là-dessus.

C'est ce que je mentionnais.

Mme Dupuis: Non, M. le Président...

Le Président (M. Gobé): Je demanderais à Mme la députée de Verchères de continuer son intervention et de passer au fond de sa motion.

Mme Dupuis: Effectivement, M. le Président, comme le constatait mon collègue, le député d'en face, il n'y a rien qui oblige le ministre à demeurer à son siège pendant la commission parlementaire. Mais il n'y a rien, non plus, qui empêche l'Opposition de demander le pourquoi de son absence. Je vois, je peux signaler que le ministre est revenu et j'en suis très heureuse.

M. Dutil: Je pense que ce serait indélicat de justifier mon absence.

Le Président (M. Gobé): M. le ministre, s'il vous plaît. On va commencer les travaux, là, sans commencer à s'interrompre à toutes les cinq minutes. Sinon, on ne se rendra nulle part. Alors, s'il vous plaît.

Mme Dupuis: Donc, si je reviens, puisque cette Société relève du ministère des Approvisionnement et Services, le ministre est sûrement au courant que, de plus en plus, on voudrait de la transparence au niveau des transactions du gouvernement, que ce soit par le biais de locations ou de ventes. Il est très au courant aussi du rapport Bernard et de son application et que, dans ce rapport, les deux principaux thèmes étaient l'efficacité dans la transparence. Puisque ça relève de son ministère, il ne peut pas ignorer ces choses-là.

Alors, si je prends ces deux thèmes, M. le Président, qui sont l'efficacité dans la transparence et qu'au moment où on parle de qualité totale... Bon, l'efficacité, ce n'est pas seulement dans la rapidité de faire les choses parce que, si c'était dans la rapidité de faire les choses, je n'aurais que des félicitations à faire, là, sur la rapidité avec laquelle on l'amène et on voudrait le passer en Chambre. Mais, lorsqu'on parle d'efficacité, je pense que c'est de rentabilité aussi, d'essayer de rentabiliser ce qui appartient à l'État et d'essayer aussi de faire en sorte que chaque société d'État soit la plus rentable possible, la plus efficace possible, et tout ceci, dans le plus de transparence possible.

Je pense que, là, c'est très à propos, M. le Président, avec la motion que j'apporte qui est celle d'entendre la Société immobilière du Québec. Je pense que ça pourrait apporter beaucoup de lumière dans le débat puisque ce sont les principaux concernés. Il y a énormément de chiffres, il y a des calculs à vérifier. Bon, par exemple, l'évaluation de 350 000 000 \$. Pourquoi il y a 50 000 000 \$ à 60 000 000 \$ de différence avec l'évaluation de la Communauté

urbaine de Montréal? En vertu de quoi et sur quoi on se base pour faire des évaluations différentes?

Au niveau des revenus et des... Ce que j'aimerais savoir aussi, moi, des administrateurs de la Société immobilière du Québec, par exemple: Quels sont les coûts actuels? Là, on bénéficie d'un prix de faveur. Il semblerait que, dans l'entente préalable, on bénéficierait d'un prix de faveur à 5 \$ le pied carré, mais quels sont les coûts réels? Si on compare avec, par exemple, soit le Palais des congrès ou la place Ville-Marie, bon, est-ce que c'est l'équivalent et quels sont les coûts normaux au pied carré, pour savoir, finalement, de combien va bénéficier le gouvernement à cause de ce rabais? Mais combien ça pourra lui coûter? Là, on pourrait savoir, dans 10 ans, combien ça peut coûter aussi.

Si le gouvernement n'a pas besoin de tous les bureaux et à l'intention de se retirer, peut-être qu'il aurait pu... Si c'est dans une vision économique et pour une bonne gestion que le gouvernement dit: Oui, mais peut-être que c'est un peu dispendieux pour nous, il aurait peut-être eu la possibilité de dire: Bon, bien, nous, on va aller louer ailleurs, puis on va louer ces locaux-là à d'autres entreprises à plein prix, puis quels revenus ça pourrait générer? Mais non, le gouvernement a décidé de vendre.

Quand je dis «le gouvernement», sûrement, c'est la Société immobilière du Québec. J'aimerais connaître son autonomie aussi. Ça serait peut-être intéressant pour la commission de connaître le pourcentage d'autonomie de la Société immobilière dans cette transaction. Est-ce que le ministre des Approvisionnementnements et Services n'a fait que suggérer? Est-ce qu'il a simplement eu le rôle de conseiller ou si, carrément, la Société immobilière du Québec et le ministre des Approvisionnementnements et Services se sont fait imposer cette transaction par le ministère des Finances? (17 h 30)

C'est des questions qu'on est en droit de se poser, à cause du moment où c'est fait, à cause de la rapidité avec laquelle c'est fait, afin de savoir finalement, si on parle de responsabilité, qui est responsable. À qui doit-on imputer? Si on parle d'imputabilité, si vous voulez, est-ce qu'on doit remettre tout ça à la Société immobilière du Québec, au ministre ou au ministère des Finances?

J'ai eu l'occasion de commenter, à un moment donné, les politiques du gouvernement en matière d'approvisionnementnements et services, et j'ai eu l'occasion de dire, je le répète et je le crois toujours, que c'est de plus en plus confus. C'est tellement confus, c'est tellement le méli-mélo qu'on ne sait plus à qui on a affaire, finalement. Vous en conviendrez, M. le ministre. À certaines occasions, le ministre a un rôle de conseiller, à une autre, il a un petit peu plus de pouvoir, à d'autres moments, au niveau des approvisionnementnements et services, et ça relève des Approvision-

nements et Services, le rôle du ministre n'est que de conseiller et c'est le Conseil du trésor qui décide. Ce n'est pas clair pour moi, à savoir à qui on doit adresser la responsabilité et à qui, d'une façon plus précise, doivent s'adresser les questions.

Devant ça, puisqu'il s'agit de la Société immobilière du Québec, vous comprendrez, M. le Président, que ce serait très pertinent de l'avoir à la table. Je pense que ce serait plus que pertinent, ce serait intéressant et éclairant. Si c'est simplement un manque d'information et s'il n'y a aucune objection, qu'on veut travailler dans la transparence, le gouvernement ne devrait avoir aucune objection à faire toute la lumière et à favoriser que ces personnes-là soient questionnées. Je pense que ce sont les personnes les mieux placées pour peut-être donner toutes les réponses que pourra confirmer ou infirmer le ministre. Je vous remercie, M. le Président.

Le Président (M. Gobé): Très bien, madame. Ce fut bref. Maintenant, nous allons passer à l'intervenant du côté ministériel qui est M. le député de Vanier. Vous m'avez fait signe que vous vouliez intervenir sur cette motion.

M. Lemieux: Brièvement.

Le Président (M. Gobé): Alors, vous avez la parole.

M. Lemieux: Sur la motion présentée par Mme la députée de Verchères.

Le Président (M. Gobé): C'est cela.

M. Jean-Guy Lemieux

M. Lemieux: Brièvement. Alors, je rejoins un peu les propos de Mme la députée de Verchères sur l'importance d'entendre les membres de la Société immobilière du Québec. Je reprends l'expression qu'elle a citée tout à l'heure et la définition du mot «efficacité» que nous retrouvons au «Petit Robert», à la page 608, qui nous dit ceci: «Capacité de produire le maximum de résultats avec le minimum d'effort, de dépense»; qui est efficient et efficace. Or, peut-être pour rejoindre vos prémisses, pour plus d'efficacité et de performance et afin qu'effectivement on ait toute l'information disponible, j'aimerais simplement suggérer ceci. N'y aurait-il pas lieu, puisque les membres de la Société immobilière du Québec sont ici, qu'ils puissent être entendus, mais immédiatement après que l'étude détaillée du projet de loi sera appelée? Puisqu'ils sont ici, alors reprenons les propos de Mme la députée de Verchères, soyons efficaces, soyons efficients, donnons du rendement, appelons donc le projet de loi immédiatement, projet de loi qui ne contient que deux articles, et je suis certain que nous aurons toutes les explications voulues de la

part du côté ministériel en réponse aux questions. C'est tout, M. le Président.

Le Président (M. Gobé): C'est là votre intervention, M. le député de Vanier. M. le député de Labelle, vous avez un maximum de 10 minutes.

M. Jacques Léonard

M. Léonard: Merci, M. le Président. On voit bien la logique de certains députés du parti gouvernemental. Il dit: Après que le travail sera fait, on va les entendre. C'est leur sens de la consultation. On dit: Pas avant, après. C'est brillant! C'est brillant! Ah oui, très. Mais, M. le Président...

Le Président (M. Gobé): Sur la motion.

M. Léonard: Sur la motion, oui. M. le Président, il faudrait entendre les membres, il faudrait entendre la Société immobilière du Québec. Je pense qu'il s'agit de l'un de ses actifs les plus importants, et, à mon sens, nous devrions pouvoir poser des questions au président. Incidemment, M. le Président, je ne vois pas le président de la Société immobilière du Québec; à moins de ne pas le connaître, je ne pense pas que ce soit le président qui soit en face de nous, dans les chaises là derrière. Non, on me fait signe que non. Le président n'est pas là.

Il me semble que, ses bureaux étant, si je ne m'abuse, rue Saint-Amable, ici à côté, ça n'aurait rien été de venir ici, alors que le gouvernement presse l'Assemblée nationale d'adopter un projet de loi, nous expliquer en quelques minutes de quoi il retournait. C'est ça, l'objet de la motion qu'il y a sur la table. On pourrait entendre le président de la Société immobilière du Québec. Je voudrais lui poser des questions parce que - je l'ai soulevé, tout à l'heure, dans mes remarques préliminaires - il a l'air d'y avoir comme un changement de politique, un changement de cap de la part du gouvernement. Il a l'air d'y avoir ça.

Je dirais que, quant à y être, il me semble que le président, à tout le moins lui, pourrait nous répondre sur les discussions qu'il peut y avoir eu ou qu'il devrait y avoir eu au conseil d'administration de la Société immobilière du Québec. Le ministre n'en a pas fait mention tout à l'heure. Il y a un conseil d'administration dans cette Société. Alors, le conseil d'administration a passé une résolution acceptant la transaction, proposant la modification, en projet de loi, à ses opérations. Est-ce que le ministre pourrait nous déposer les résolutions du conseil d'administration de la Société immobilière du Québec? Ou est-ce que c'est encore un coup de force du ministre des Finances qui vient chercher ses sous par-dessus le conseil d'administration? Y a-t-il des résolutions du conseil d'administration de

la Société immobilière du Québec? Le président pourrait venir nous dire s'il y en a eu. Il n'y en a pas. Si je comprends, il n'a pas l'air d'y en avoir.

M. Dutil: Est-ce que c'est une question? Je laisse parler le député de Labelle. Il semble prendre mon silence pour une réponse négative.

Le Président (M. Gobé): M. le ministre, vous ne pouvez pas imputer des intentions à un parlementaire. Il ne l'a pas dit. Si vous le pensez... Sauf que le député de Labelle, dans son argumentation sur la motion, peut intervenir et faire valoir son état d'esprit ou ses pensées. On ne peut pas porter de jugement là-dessus...

M. Léonard: M. le Président...

Le Président (M. Gobé): ...autre que s'il est hors d'ordre ou s'il vous met en cause directement.

M. Léonard: ..je pense que la question se pose. La Société immobilière du Québec détient 49 % de Place Desjardins inc. et puis c'est elle qui gère ses affaires. Il y a un conseil d'administration. Je vous lis l'article 4 de la Loi sur la Société immobilière du Québec: «Les affaires de la Société sont administrées par un conseil d'administration composé de neuf membres répartis comme suit: le président [...] nommé par le gouvernement [...] huit autres membres nommés par le gouvernement pour une période d'au plus trois ans.» Ces gens ont été consultés, ils sont d'accord, etc. Est-ce que le président pourrait venir nous dire la teneur des discussions qu'il y a eu? Parce que ça pose un certain nombre de questions, la décision qu'il y a sur la table, quant aux orientations de la Société immobilière du Québec. Est-ce qu'on peut nous dire si, effectivement, la politique maintenant, c'est de se départir des actifs que l'on a, des propriétés que l'on a pour devenir locataire? C'est ça qui est en cause. C'est ça, M. le Président, dont il s'agit. C'est une question de fond. La SIQ occupe 720 000 pieds carrés dans Place Desjardins. Ça, c'est considérable. Le Mouvement Desjardins occupe 721 000 pieds et la SIQ 719 971 - les chiffres du ministre, de tout à l'heure - donc un propriétaire à part égale, et les autres sont tous plus petits. Hydro-Québec, le plus gros, par la suite, c'est 334 000 pieds. Donc, vous voyez très bien qu'au fond le gouvernement occupe de façon importante cet immeuble. Il en est le propriétaire, c'est justifié. Il décide de vendre, il devient locataire, maintenant. Il va rester locataire dans un édifice dont il était auparavant le propriétaire. L'inverse de ce qu'on fait généralement.

Le gouvernement essaie de favoriser la propriété de ceux qui utilisent des locaux par

toutes sortes de programmes, par exemple, d'accès à la propriété privée. Il pourrait s'appliquer à lui-même le même raisonnement et les mêmes avantages. Il me semble que les discussions qui ont eu cours au conseil d'administration doivent avoir porté sur les modifications à la politique du gouvernement quant à ses locaux, quant à la propriété de ses locaux ou à la location de ses locaux.

M. le Président, il me semble qu'on aurait avantage à savoir s'il y a eu intervention de la part du ministère des Finances vis-à-vis du conseil d'administration de la Société immobilière du Québec. Il me semble que c'est curieux, l'empressement avec lequel on veut faire cette transaction. Est-ce que les 98 300 000 \$ vont rester à la Société immobilière du Québec? Bonne question! Ou bien si, au fond, on veut les comptabiliser dans des profits réalisés par le gouvernement sur des immeubles qu'il avait acquis dans des transactions qui remontent à 10 ans, 15 ans, 20 ans même? Alors, c'est ça, on est en train de faire des profits sur papier, pratiquement.

La Société immobilière du Québec change-t-elle sa politique quant à l'acquisition de locaux? Je pense que c'est la grande question qu'on devrait pouvoir lui poser. Est-ce qu'elle aura l'utilisation des fonds qu'elle va percevoir à la fin de cette transaction, les 98 300 000 \$? Est-ce que les Finances, qui participent à nos délibérations, veulent mettre la main dessus avant même que le ministre voie la couleur du premier dollar qui va sortir de cette transaction? J'ai l'impression que c'est ça dont il s'agit: des équilibres budgétaires avant toute chose, avant toute politique de long terme, d'une politique de «window dressing» - vous ne connaissez pas ça? - qui touche le fonds de roulement. Pour essayer de camoufler des problèmes de fonds de roulement, on essaie de faire des transactions de dernière minute. Remarquez, on veut absolument que l'Opposition concoure à adopter ce projet de loi avant le 31 mars. C'est ça qui nous a été dit. Pourquoi un tel empressement? Ça a l'air urgent. Avant le discours inaugural qui va entraîner un débat de 25 heures, là, on se dépêche de passer des petites lois en vitesse pour camoufler les problèmes de trésorerie du gouvernement, à l'heure actuelle. C'est ça dont il s'agit. La Société immobilière du Québec doit-elle se prêter à ce petit jeu de camouflage des problèmes des finances publiques du gouvernement du Québec? Est-ce que le conseil d'administration a été impliqué, a été consulté sur la transaction ou bien si ça s'est fait au-delà d'eux et puis qu'il n'y a même pas eu de discussions sur les orientations du conseil d'administration de la SIQ?

Le Président (M. Gobé): Merci, M. le député de Labelle. C'est...

M. Léonard: Ça ne fait pas 10 minutes, M.

le Président.

Le Président (M. Gobé): 10 minutes, M. le député. Je passerai maintenant la parole à M. le ministre des Approvisionnement et Services. Vous avez, vous aussi...

M. Robert Dutil

M. Dutil: Oui, M. le Président. La Société immobilière du Québec de même que des fonctionnaires de mon ministère ont été impliqués tout au long du processus de discussion et de négociation du projet, tout au long. Nous avons ici des personnes de la Société immobilière. Nous avons ici des personnes du ministère des Finances justement pour soutenir nos discussions et nos conversations. Alors, je suis en mesure de répondre aux questions que posait le député de Labelle, mais il n'est pas nécessaire d'entendre, sous la forme que propose le député de Labelle ou Mme la députée de Verchères, la Société immobilière du Québec. Alors, pour ma part, je demande à la commission de rejeter la motion et, après ça, on répondra à toutes les questions que l'Opposition va poser.

Le Président (M. Gobé): Très bien, M. le ministre. C'était là la dernière intervention, d'après ce que je peux voir. Je vais donc demander maintenant le vote sur cette motion. Je vais faire lecture de la motion: «Il est proposé qu'en vertu de l'article 244 de nos règles de procédure la commission permanente du budget et de l'administration tienne, avant d'entreprendre l'étude détaillée du projet de loi 418, Loi modifiant la Loi sur la Société immobilière du Québec, des consultations particulières quant à tous les articles dudit projet de loi et qu'à cette fin elle entende la Société immobilière du Québec». Ceux qui sont pour cette motion?

Mme Dupuis: M. le Président, est-ce qu'on peut avoir un vote enregistré?

Le Président (M. Gobé): Alors, ceux qui sont pour?

Mme Dupuis: Pour.

M. Léonard: Pour.

M. Dutil: Contre.

Le Président (M. Gobé): Il faudrait appeler le vote, M. le secrétaire.

Le Secrétaire: Oui, M. le Président.

Le Président (M. Gobé): J'attendais, moi, que... Je regardais faire.

Le Secrétaire: Mme Dupuis (Verchères),

pour ou contre la motion?

Mme Dupuis: Pour, M. le Président.

Le Secrétaire: M. Léonard (Labelle)?

M. Léonard: Pour.

Le Secrétaire: M. Dutil (Beauce-Sud)?

M. Dutil: Contre.

Le Secrétaire: M. Audet (Beauce-Nord)?

M. Audet: Contre.

Le Secrétaire: M. Lemieux (Vanier)?

M. Lemieux: Contre.

Le Secrétaire: M. Gobé (LaFontaine)?

Le Président (M. Gobé): Contre.

Le Secrétaire: Alors, 2 pour, 4 contre.

Une voix: Le président vote?

Le Président (M. Gobé): Certainement, et c'est le privilège des membres de cette commission et du président de l'assumer. On ne peut pas être sur le neutre tout le temps. La motion est donc maintenant rejetée...

M. Léonard: Il ne peut pas être en difficulté s'il fait voter ses présidents de commission.

Le Président (M. Gobé): ...M. le député de Labelle. Nous allons donc passer maintenant à l'article 1.

M. Léonard: Un instant, M. le Président...

Le Président (M. Gobé): Ah! Mais là, il est tard un peu.

M. Léonard: ...j'ai une autre motion.

Le Président (M. Gobé): Il est tard un peu.

M. Léonard: Non.

Le Président (M. Gobé): J'ai appelé l'article.

M. Léonard: Non, non, il n'est pas appelé.

Le Président (M. Gobé): Allez-y alors, monsieur, oui.
(17 h 45)

Motion proposant d'entendre la Confédération des caisses populaires et d'économie Desjardins du Québec ou Place Desjardins inc.

M. Léonard: Alors, j'ai une autre motion, M. le Président, à vous faire. Il est proposé qu'en vertu de l'article 244 de nos règles de procédure la commission permanente du budget et de l'administration tienne, avant d'entreprendre l'étude détaillée du projet de loi 418, Loi modifiant la Loi sur la Société immobilière du Québec, des consultations particulières quant à tous les articles dudit projet de loi et qu'à cette fin elle entende la Confédération des caisses populaires et d'économie Desjardins du Québec ou l'une de ses filiales intéressées par le projet de loi 418.

Le Président (M. Gobé): Avant d'aller plus loin, j'aimerais mentionner aux membres de cette commission qu'à la manière dont cette motion est libellée, dans son ensemble, elle semble recevable. Il y a, par contre, une zone grise. Une motion doit être très précise, en général. Là, elle se lit comme ça: «qu'elle entende - on passera sur le précédent - la Confédération des caisses populaires et d'économie Desjardins du Québec ou l'une de ses filiales intéressées par le projet de loi 418».

Je pense que vous devriez préciser laquelle de ces filiales, car ça ouvrirait la porte, si la motion pouvait être adoptée, à peu près à toutes les filiales. Ça pourrait aussi bien être, je ne sais pas, la location d'autos Desjardins ou l'agence de voyages Desjardins, l'assurance Desjardins, la caisse populaire de Sainte-Croix de Lotbinière ou...

M. Léonard: On mettra «ou Place Desjardins inc.» parce que c'est celle-là.

Le Président (M. Gobé): Est-ce que vous voulez reformuler votre motion et la redistribuer par la suite, s'il vous plaît?

M. Léonard: Ou Place Desjardins inc. Et/ou. On ne peut pas dire «et/ou», non? Est-ce qu'on peut dire «et/ou»?

Le Président (M. Gobé): Non, nous ne pouvons pas.

M. Léonard: Ou Place Desjardins inc. La société qui détient les parts, Place Desjardins inc.

Le Président (M. Gobé): Je vais refaire lecture de cette motion: «Il est proposé qu'en vertu de l'article 244 de nos règles de procédure la commission permanente du budget et de l'administration tienne, avant d'entreprendre l'étude détaillée du projet de loi 418, Loi modifiant la Loi sur la Société immobilière du

Québec, des consultations particulières quant à tous les articles dudit projet de loi et qu'à cette fin elle entende la Confédération des caisses populaires et d'économie Desjardins du Québec...» Et Place Desjardins inc. ou Place Desjardins inc?

M. Léonard: Ou Place Desjardins inc.

Le Président (M. Gobé): «...ou Place Desjardins inc.» C'est là le libellé de cette motion. Elle est donc maintenant recevable et elle remplace la précédente qui avait été déposée. M. le député de Labelle, je vous demanderais de bien vouloir argumenter sur votre motion. Vous avez, pour ce faire, un maximum de 30 minutes; par la suite, chacun des intervenants aura, lui, 10 minutes.

M. Jacques Léonard

M. Léonard: Merci, M. le Président. Tout à l'heure, lorsque nous avons voulu inviter la Société immobilière du Québec à venir témoigner devant cette commission, il me semblait qu'il était important qu'elle vienne parce que c'était une des propriétaires, à 49 %, de Place Desjardins inc, et qui aurait pu nous expliquer ses changements d'orientation. Le ministre dit: Oui, ils ont été impliqués, mais il ne nous a pas dit en quoi et pourquoi ils changeaient leur orientation et, en l'occurrence, il s'agit d'un changement d'orientation. Je comprends que le ministre dise à la Société immobilière du Québec de ne pas venir ici, qu'il s'y oppose, sa Société interposée, qu'il donne des directives et des ordres dans ce sens-là, c'est son rôle. Maintenant...

Le Président (M. Gobé): M. le député de Beauce-Nord.

M. Audet: M. le Président, question de règlement. On vient de disposer de la motion. Je ne comprends pas pourquoi vous permettez au député de Labelle de revenir là-dessus, on vient d'en disposer. Alors, on va passer à la motion qui est proposée là. La Société immobilière, on en a disposé, alors c'est réglé. On parle maintenant de l'autre motion.

Le Président (M. Gobé): M. le député de Beauce-Nord, je m'excuse, nous prenons bonne note de votre remarque. M. le député de Labelle, je vous demanderais de vous en tenir à la motion qui vient d'être présentée.

M. Léonard: M. le Président, s'il m'avait laissé terminer ma phrase, il aurait compris qu'étant donné que nous ne pouvons entendre, sur l'ordre du ministre, la Société immobilière du Québec, nous devons maintenant entendre la confédération Desjardins et Place Desjardins inc.

Le Président (M. Gobé): S'il vous plaît, sur

la motion qui est déposée.

M. Léonard: C'est l'autre propriétaire de Place Desjardins inc, à 51 %, c'est vrai. Alors, je pense qu'il y a une première question qui se pose, quant à l'évaluation. Je comprends que la confédération Desjardins ou Place Desjardins inc, contrôlée majoritairement par la confédération Desjardins, soit intéressée à acheter actuellement l'immeuble en question. Oui. Ils ont l'air pressés de le faire, je les comprends, ils le font dans un marché déprimé. Ils bénéficient, si je comprends bien, aussi, d'une évaluation qui a l'air, en tout cas, discutable, sur laquelle nous aimerions leur poser des questions. Moi, je trouve qu'ils ont l'air de bons négociateurs. Je ne suis pas sûr que le ministre ou la Société immobilière du Québec le soient autant, en tout respect pour les personnes qui peuvent nous entourer. Il reste qu'en face ils ont l'air de bien négocier et on nous a donné des chiffres tout à l'heure.

La première question que je voudrais quand même leur poser, et j'ai l'impression que ce serait un témoignage plus neutre que les réponses que le ministre nous a données tout à l'heure, c'est: Pourquoi... Vous auriez intérêt, le gouvernement aurait intérêt à ce que Place Desjardins et la confédération viennent ici parce que je voudrais leur poser la question à l'effet de savoir pourquoi ils n'ont pas logé une plainte au bureau d'évaluation foncière de la Communauté urbaine de Montréal quant à l'évaluation, s'il est vrai que l'immeuble ne vaut que 355 000 000 \$ alors que l'évaluation est de 414 000 000 \$. C'est beaucoup de taxes par année. Pour des revenus de 25 800 000 \$ par année, les taxes additionnelles, c'est 1 200 000 \$ à peu près, 1 000 000 \$ et peut-être plus. Enfin, vous comprendrez que ça m'étonnerait qu'on accepte de payer 1 000 000 \$ de plus de taxes par année.

Alors, pourquoi, s'il est vrai que l'évaluation réelle au marché, la valeur marchande de l'immeuble est de 355 000 000 \$, accepte-t-on de payer des taxes sur 414 000 000 \$? Il me semble qu'il y a là une question qui se pose. Le ministre ne veut pas répondre, il empêche la Société immobilière du Québec de répondre, il l'empêche de venir devant la commission. Il me semble que les députés, ici, les députés du parti gouvernemental, devraient nous appuyer sur cet aspect de la question pour que l'on entende la confédération Desjardins ou Place Desjardins inc, contrôlée majoritairement par la Confédération venir nous dire pourquoi ils n'ont pas logé une plainte au bureau d'évaluation foncière du Québec.

Ça, à mon sens, c'est majeur, c'est une grande question. Entre 355 000 000 \$ et 414 000 000 \$, moi, je trouve qu'il y a comme quelques millions de dollars de différence. Pour des gens qui disent, en face, qu'ils sont sans

cesse préoccupés de la dernière économie possible, il y a une économie possible là. M. le Président, c'est une question qu'il vaut la peine de creuser, qu'il faudrait creuser, ici. Les parlementaires devraient s'y intéresser. Je comprends que le gouvernement, lui, est intéressé à remplir ses coffres, mais les parlementaires, qui représentent toute la population du Québec, ici, devraient s'intéresser à cette question et puis préserver le bien public. Est-ce qu'on est en train de brader un immeuble qui vaut 414 000 000 \$ pour 355 000 000 \$, pour faire plaisir à l'image du ministre des Finances, qui est représenté ici par ses fonctionnaires qui surveillent si le ministre fait bien les choses?

Le Président (M. Gobé): M. le député de Labelle, s'il vous plaît, sur la motion.

M. Léonard: D'un oeil vorace.

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Gobé): Est-ce là l'essentiel de votre...

M. Léonard: Non, M. le Président.

Le Président (M. Gobé): Alors, tenez-vous-en à la motion, s'il vous plaît.

M. Léonard: Oui. Alors, M. le Président, j'aimerais aussi, donc, au-delà de cette question sur l'évaluation foncière, leur demander pourquoi, tout à coup, ils ont accepté de payer des taxes aussi élevées alors que l'immeuble vaudrait un prix aussi bas, leur poser des questions sur la transaction elle-même. Ils acquièrent l'immeuble. Très bien. Ils ont l'air intéressés à l'acquérir, je suppose qu'il y a quelques motifs. J'aimerais leur poser des questions sur l'intérêt à l'acquérir. Étant donné qu'on est dans un marché déprimé, est-ce que ce n'est pas une bonne occasion de faire une bonne affaire aux dépens de quelqu'un dont les finances sont à sec?

Mais ce sont eux qui en profitent. Remarquez bien, M. le Président, que je n'ai rien contre le Mouvement Desjardins, mais vraiment rien. Je suis sociétaire du Mouvement Desjardins, probablement comme vous, j'espère. Vos comptes de banque doivent être au Mouvement Desjardins, dans une caisse populaire, quelque part. Au fond, des fois, on pourrait toujours se dire que le Mouvement Desjardins va peut-être mieux administrer le bien public que le gouvernement libéral qui nous fait face. Sauf que je ne trouve pas que ce soit un bon principe d'administration publique. A chacun ses affaires. Le gouvernement devrait bien administrer les affaires publiques, et le Mouvement Desjardins bien administrer ses affaires. En l'occurrence, il y a comme un morceau du bien public qui part pour aller au Mouvement Desjardins.

J'aimerais savoir s'ils évaluent cet immeuble à 350 000 000 \$ ou s'ils l'estiment, eux, à 414 000 000 \$, l'évaluation foncière de la ville de Montréal. Encore une fois, remarquez une chose: que le rôle d'évaluation de la Communauté urbaine de Montréal, très probablement, c'est à vérifier, est un rôle déposé à l'automne 1991 sur des valeurs transigées durant l'année 1990. Donc, en 1992, nous sommes deux ans en retard par rapport à la valeur.

J'aimerais bien savoir quelle est l'évaluation que fait le Mouvement Desjardins sur l'immeuble en question. S'il y a une baisse du marché, comme on nous le dit, ont-ils logé une plainte au Bureau de révision de l'évaluation foncière? Le ministre n'a pas encore répondu là-dessus. Il empêche la SIQ de venir répondre. Alors, nous voudrions poser la question au Mouvement Desjardins, ou à Place Desjardins inc, sur cette question et puis voir s'ils estiment que le marché déprimé va se maintenir déprimé encore longtemps, si la valeur des immeubles à 355 000 000 \$ tient compte de la baisse du taux d'intérêt.

Vous savez, M. le Président, que, lorsque les taux d'intérêt baissent, la valeur des biens fonciers a tendance à augmenter pour contrebalancer. Lorsque les taux d'intérêt montent, le marché se stabilise et se déprime. Mais ce n'est pas exactement le cas où nous sommes. Nous sommes plutôt dans un marché, en tout cas depuis un an, grâce à M. Crow qui a enfin compris quelque chose, le taux d'intérêt a baissé de quelque cinq points en l'espace de 17 mois. Et puis on se retrouve avec des taux d'intérêt qui sont bas. Et là, par rapport à il y a deux ans, la valeur de l'immeuble serait passée de 414 000 000 \$ à 355 000 000 \$. J'aimerais bien savoir si le Mouvement Desjardins estime que ça ne vaut que 355 000 000 \$. J'aurais des questions à leur poser. Le ministre n'en a pas, si je comprends bien. Il trouve que son immeuble vaut 355 000 000 \$. Mais j'ai l'impression que ce n'est pas leur évaluation, mais vraiment pas, et qu'au fond c'est tout à fait conjoncturel si cette valeur est établie actuellement à 355 000 000 \$.

M. le Président, une autre question que je voudrais leur poser concerne leur évaluation des flux de revenus et de leur escompte par rapport à la valeur de l'immeuble. Les revenus, à l'heure actuelle, a dit le ministre en introduction, en notes préliminaires, sont, en 1991, de 25 800 000 \$, en 1992, de 25 900 000 \$. Je suppose bien que le Mouvement Desjardins ou Place Desjardins inc. a fait ses propres calculs par rapport à cette valeur. Est-ce que ce 25 800 000 \$ ne croît que très légèrement dans le futur ou bien s'il risque ou s'il a des chances d'augmenter de façon substantielle dans le temps? À mon sens, c'est ce qui risque de se produire. D'ailleurs, le ministre a levé le voile là-dessus en disant: Nous avons 720 000 pieds carrés, à 5 \$ du pied. Je peux vous dire que,

dans 12 ans d'ici, lorsque ça vaudra le prix du marché, alors que le marché est déjà, à l'heure actuelle, à 15 \$ du pied carré au centre-ville, donc trois fois ce prix, il y a une valeur substantielle qui peut être ajoutée autour de l'an 2005. Bon, le marché escompte les revenus potentiels et les revenus pratiquement réels parce que les baux vont être renouvelés. Quelle est leur évaluation, à eux, des revenus potentiels de Place Desjardins inc? Il me semble que ça risque d'augmenter de façon substantielle.

Si le ministre a besoin de fonds, comme il l'a dit ou comme on peut le penser plutôt, et qu'il est en train de faire une vente de feu, j'aimerais bien contre-interroger ceux qui ont intérêt à la vente de feu, des gens qui ont l'air d'avoir les finances serrées jusqu'à la gorge. J'aimerais bien les questionner, sonder un peu les intérêts des acquéreurs. Ça me paraît important qu'on creuse cet aspect des choses.
(18 heures)

Le marché est déprimé, dit-on. Le ministre a évoqué un facteur d'évaluation de 7,3 % dont on parle, 7,3 % par rapport aux revenus. Est-ce que c'est bien le facteur dont il faudrait tenir compte pour arriver à la valeur de l'immeuble, pour un immeuble de cette qualité? Je crois que nous devrions avoir la grille d'analyse et les balises dont on s'est servi pour établir les 7,3 %. C'est rare que le marché arrive pile à 7,3 % et qu'on dise: C'est ça, le marché. En réalité, ça se déplace dans une fourchette entre 6 % et 9 % ou entre 5 % et 10 % si on veut l'élargir. Pourquoi avez-vous choisi 7,3 %? Le Mouvement Desjardins l'a accepté. Bien sûr, ils peuvent nous dire: Non, c'est trop fort, ça ne convient pas. Mais, en réalité, je pense qu'ils font une autre évaluation.

En d'autres termes, lorsqu'on interrogerait Place Desjardins inc, le Mouvement Desjardins, je pense qu'on devrait être amenés à leur demander pourquoi ils établissent 7,3 %, pourquoi ils l'acceptent et poser aussi comme principe que, pour eux, c'est avantageux. Si ça ne l'était pas, ils ne feraient pas la transaction. Alors, c'est sûr que leur fourchette va du côté de leur avantage. Je pense qu'il serait intéressant de sonder leurs intentions et leur intérêt en ce qui concerne leur évaluation. Est-ce que le facteur est correct? Est-ce qu'il se compare à ce qu'il y a à la place Ville-Marie? Le député de Saint-Louis a admis tout à l'heure que Place Desjardins était la deuxième plus grande place immobilière au Québec après place Ville-Marie. Alors, est-ce qu'on compare place Bonaventure, place Ville-Marie, Place Desjardins et les locaux qu'il y a dans les environs? Je trouve qu'il y a là matière à les questionner. Et puis, il me semble que Place Desjardins devrait étoffer son dossier. Il ne s'agit pas là d'une transaction privée, actuellement. Il s'agit d'un bien public dont le Mouvement Desjardins va bénéficier. Est-ce qu'on leur donne un avantage indu ou si c'est vraiment selon les termes du marché?

Le ministre a juste lancé 7,3 %, il n'a pas prouvé sur quoi il se basait pour établir 7,3 %. Je comprends qu'il y a des gens compétents à la Société immobilière du Québec, mais on m'a refusé de les entendre. Le ministre a refusé qu'ils viennent ici nous expliquer comment ils l'avaient établi.

Le Président (M. Gobé): M. le député de Labelle, ce n'est point le ministre qui a refusé, c'est la commission qui, majoritairement, a rejeté cette motion. Alors, je vous demanderais de bien vouloir faire attention lorsque vous dites ça et de ne pas mentionner continuellement que le ministre a refusé. Le ministre a fait comme tous les membres de cette commission, il a voté contre. Mais il n'était pas seul.

M. Léonard: M. le Président, est-ce qu'on pourrait penser que, si le ministre avait dit oui, les députés aussi auraient dit oui?

Le Président (M. Gobé): M. le député de Labelle, vous ne pouvez imputer à des députés des comportements contraires à ce qu'ils ont fait. Je vous demanderais de bien vouloir vous en tenir au fond de votre motion et de continuer.

M. Léonard: Oui, oui. O.K.

Le Président (M. Gobé): Il vous reste une dizaine de minutes à peu près.

M. Léonard: Plus que ça, M. le Président. Il reste 15 minutes, au moins.

Le Président (M. Gobé): Nous vous avertions lorsque ce sera le temps, M. le député.

M. Léonard: Oui, mais vous avez tendance à raccourcir le temps! Il reste plus que ça parce que j'ai commencé à moins 10 passé.

Le Président (M. Gobé): Il vous reste 16 minutes, M. le député de Labelle.

M. Léonard: 16 minutes?

Le Président (M. Gobé): Nous vous avertions en temps opportun, comme je l'ai mentionné précédemment.

M. Audet: Je vais vous compter ça.

Le Président (M. Gobé): S'il vous plaît, M. le député de Beauce-Nord!

M. Léonard: Je vous remercie de me donner raison. Il reste 16 minutes environ.

Le Président (M. Gobé): Le président n'est pas là pour donner tort ou raison; il est là pour...

M. Léonard: Constaté.

Le Président (M. Gobé): ...donner les faits exacts, tels qu'ils sont. Alors, M. le député, il vous reste 15 minutes moins quelques secondes parce qu'on parle, là, sur votre temps.

M. Léonard: Oui, c'est vrai. Je vois que les députés du parti gouvernemental disent qu'ils ont beaucoup de choses à dire. Ils sont drôlement muets depuis le début de la commission!

Le Président (M. Gobé): C'est votre opinion, ça, M. le député. S'il vous plaît, allez-y.

M. Léonard: Oui, très bien. Alors, le facteur 7,3 %. M. le Président, si c'était 10 % ou bien si c'était 5 %, pour un immeuble de cette qualité, la valeur de l'immeuble augmenterait, au fond. Alors, sur quoi le Mouvement Desjardins a-t-il établi ses calculs? Puisqu'il s'agit d'une transaction avec des biens publics, nous avons le droit de savoir le raisonnement qui sous-tend le 7,3 %. Pourquoi est-on arrivé à 7,3 %? Pourquoi a-t-on écarté 6 %? Pourquoi a-t-on écarté 5 % ou 5,5 %? Remarquez qu'en l'occurrence ça représente des millions et des millions parce que juste bouger d'un point, ça donne 25 000 000 \$ de plus à l'immeuble, au moins, et même plus que ça.

M. le Président, je trouve que c'est un point fondamental que nous avons, que nous aurons intérêt à éclaircir. Il faudrait entendre ceux qui l'ont établi, comment la négociation s'est faite, parce que, en l'occurrence, il y a une différence de 60 000 000 \$ avec l'évaluation foncière, qui est supposée représenter le marché d'il y a deux ans, d'il y a deux ans. Pour des immeubles de cette catégorie, c'est rare que ça baisse. M. le Président, je ne pense pas que, même si le marché est déprimé, les immeubles aient baissé. On parle de marché déprimé lorsque la valeur foncière se maintient. Généralement, la valeur foncière dépasse l'inflation. Tout le monde sait que, dans l'immobilier, on investit; c'est la meilleure façon de se protéger contre tout mouvement de marché.

Là, on vient de prendre une baisse de 60 000 000 \$, puis ça me semble au profit du Mouvement Desjardins. Bon. Sans les critiquer, je constate qu'ils ont l'air de bien négocier. Est-ce que c'est le ministre qui établit ses valeurs trop basses? Si c'est lui qui a raison, j'aimerais bien qu'il explique. Mais, à mon sens, pour protéger le ministre contre lui-même et les questions qui pourraient lui survenir ultérieurement dans le public, étant donné qu'il s'agit d'une transaction sur les biens publics, il devrait faire toute la lumière sur la façon dont on a établi le facteur. C'est majeur. C'est majeur, M. le Président, mais vraiment.

Si le ministre ne veut pas se rendre à notre demande, il va falloir qu'il l'explique et son témoignage, à lui, risque d'être moins objectif

que s'il est corroboré par les gens du Mouvement Desjardins. Il devrait saisir la perche que nous lui tendons, comme Opposition officielle, pour s'éviter d'avoir des questions par la suite. Encore une fois, ils ont l'air d'être très pressés pour adopter le projet de loi. J'ai une expérience, M. le Président, depuis deux ans, avec ce gouvernement d'en face. Chaque fois qu'il y a des questions comme celle-là qui se passent, il les fait en fin de session, en fin de journée. C'est toujours très pressé. Il demande l'appui de l'Opposition, puis il évite toujours de faire venir des...

Le Président (M. Gobé): M. le député, je pense que la pertinence de votre motion...

M. Léonard: Bien, j'y arrivais.

Le Président (M. Gobé): Là, vous êtes...

M. Léonard: Il évite toujours de faire venir les intervenants dans les dossiers. Vraiment, M. le Président, vous me coupez la parole.

Le Président (M. Gobé): Je ne vous la coupe pas, M. le député.

M. Dutil: J'ai l'inspiration, je pourrais peut-être répondre à quelques-unes...

Le Président (M. Gobé): S'il vous plaît, M. le ministre.

M. Léonard: Vous êtes silencieux, du côté du gouvernement. Il reste que c'est un fait, ça, c'est le camouflage parlementaire dont on est la victime ce côté-ci, dont les Québécois sont les victimes. Le Mouvement Desjardins est d'accord pour payer 355 000 000 \$. Aurait-il été d'accord pour payer 375 000 000 \$ ou pour payer le prix de l'évaluation foncière, 414 000 000 \$? Ça me paraît un élément important au dossier. Moi, je pense que, comme un privé, comme un particulier, généralement la valeur des biens fonciers ne baisse pas. Il y a eu quelques cas, quelques cas. Je n'ai pas l'impression qu'il y a une telle tendance à la baisse à Montréal. Je voudrais voir si elle s'applique dans des immeubles de cette catégorie, dans des immeubles de cette qualité.

Moi, j'ai l'impression que le Mouvement Desjardins fait une bonne affaire. Ils ont commencé à négocier, ils ont demandé si le gouvernement était intéressé. On m'a dit plus tôt que c'était le gouvernement qui avait demandé de négocier. Imaginez-vous que, si c'est le gouvernement qui est en demande ou la Société immobilière du Québec qui demande à vendre, le Mouvement Desjardins peut avoir baissé ses prix, peut baisser la mise. Et puis, à quelqu'un qui a soif de sous, comme, par exemple, les fonctionnaires du ministère des Finances qui sont derrière, évidemment, on baisse les prix. Donc, il

fait une bonne affaire. Par les temps de récession qui courent, évidemment, le Mouvement Desjardins a des sous dans ses coffres et des Québécois ont mis des sous dans ses coffres. Donc, à ce moment-ci, c'est une bonne affaire pour lui d'acquérir Place Desjardins, un bon placement.

Alors, M. le Président, sur le facteur 7,3 %, au nom des Québécois, nous posons des questions, nous voudrions les poser au Mouvement Desjardins. Nous allons la poser, cette question, au ministre. Quand il veut changer un seul mot de son projet de loi «doit» par «peut», c'est le pouvoir qu'il se donne de fixer arbitrairement le facteur et le prix et de faire une transaction avec le Mouvement Desjardins qui est propriétaire de l'autre côté. Le facteur de 7,3 % est-il raisonnable? On pourrait entendre les acquéreurs de l'autre côté de la table de négociation pour voir leur point de vue, pour sonder leurs reins et leur coeur là-dessus et voir pourquoi ils ont intérêt à acquérir Place Desjardins. On pourrait très bien dire: On continue comme avant. Peut-être que, eux, ils escomptent le profit qui va survenir lorsque les baux vont être modifiés en l'an 2005 et que le gouvernement va se mettre à payer, lui, la valeur au marché, qu'il ne pourra plus prétendre à un privilège de propriétaire quant à Place Desjardins. C'est à ça que renonce le gouvernement présentement. C'est un des facteurs les plus importants dans cette transaction: comment le Mouvement Desjardins établit la valeur de ce changement quantitatif important en l'an 2005. Le ministre n'a pas été très clair là-dessus, mais le facteur de 7,3 % tient-il compte de ce changement? Est-ce que Desjardins l'estime comme cela?

Autre élément, M. le Président. J'imagine que, même si Desjardins était propriétaire de Place Desjardins inc. à 51 %, les décisions se prenaient avec la Société immobilière du Québec, donc en partenariat. À partir du moment où le gouvernement se retire, Place Desjardins inc. devient contrôlée à 100 % par le Mouvement Desjardins qui va avoir toutes ses coudées franches pour établir de nouveaux tarifs, de nouveaux taux de location. La première victime toute désignée, ça va être le gouvernement lui-même. Il a, paraît-il, un bon nombre de pieds carrés à 5 \$ du pied. Au moment où ça va être modifié et pour les endroits où c'est modifié - on pourra demander au ministre si ce sont les 720 000 qui sont à 5 \$ - si jamais il voulait, lui, en louer plus dans l'avenir, aura-t-il le droit de continuer au privilège de 5 \$ du pied carré jusqu'en l'an 2005? Cette transaction va coûter cher au gouvernement dans le futur. Il renonce à ces avantages pour un petit profit à court terme. Un petit profit à court terme qu'il va repayer rapidement par la suite. Quand je dis profit, effectivement, est-ce que c'est vraiment un profit? Il a déjà été fait et j'ai l'impression qu'il le minimise. Il fait sa vente de feu de

420 000 000 \$ à 355 000 000 \$. Je comprends que le Mouvement Desjardins, lui, soit intéressé à acquérir des actifs d'une telle qualité. Le centre administratif de Mont-Laurier, de Montréal, pardon... Ha, ha, ha!

Le Président (M. Gobé): Votre temps achève.

M. Léonard: C'est un petit lapsus. Non, j'ai jusqu'à 18 h 20, en tout cas. M. le Président, le centre administratif, à Montréal, du gouvernement, gouvernemental, va être bradé dans une vente de feu au profit du Mouvement Desjardins. Je pense que nous avons intérêt à leur poser des questions.

Par ailleurs, M. le Président, je regardais les états financiers de la Société immobilière du Québec; la valeur aux livres est, en 1991, de 17 000 000 \$. Le ministre a parlé tout à l'heure de 16 000 000 \$. J'aimerais savoir en particulier si Place Desjardins inc, représentée par le Mouvement Desjardins lui-même ou propriété majoritaire du Mouvement Desjardins, est évaluée, elle aussi, à 16 000 000 \$ ou 17 000 000 \$. Alors, moi, je pense, M. le Président, qu'il y a des questions majeures à se poser. (18 h 15)

Il y a un autre aspect que je voudrais soulever, M. le Président, c'est le rôle du Mouvement Desjardins dans le centre-ville de Montréal. Est-ce que leur intervention, l'achat, l'investissement qu'ils font, est indicative d'un changement de politique quant à leur investissement dans Montréal? Est-ce qu'en l'an 2005 ils vont obliger le gouvernement à changer de place, à déménager? Ça, ça coûterait cher au gouvernement. Est-ce qu'ils ont l'intention, en termes d'orientation immobilière, d'utiliser les locaux de Place Desjardins pour leurs propres besoins, donc d'éjecter graduellement le gouvernement des locaux de Place Desjardins? C'est une question majeure parce que le gouvernement peut être amené à déménager en l'an 2005. Il peut être amené à déménager. Ça, ça va coûter cher au gouvernement, coûter cher aux Québécois. Qu'est-ce que le gouvernement va être amené à faire? Le ministre n'a pas donné ses orientations. La commission n'entendra pas la Société immobilière du Québec. M. le Président, vous avez vu que je me conforme à vos directives. Nous ne pouvons entendre la Société immobilière du Québec. Mais, en termes d'intervention, le gouvernement peut être amené à poser des gestes importants. Est-ce que le gouvernement entend rester dans le centre-ville de Montréal? C'est une question importante et qui peut être conditionnée par les orientations de la confédération des caisses Desjardins. Si la confédération des caisses Desjardins veut utiliser tous les locaux qu'il y a dans la Place Desjardins pour ses propres fins - ce n'est pas impossible parce que, d'ici 10 ans ou 15 ans...

Le Président (M. Gobé): M. le député de Verdun, je vous demanderais bien vouloir attendre votre droit de parole, de ne pas interrompre le député de Labelle.

M. Léonard: Oui, M. le Président...

Le Président (M. Gobé): Il vous reste quelques minutes, M. le député de Labelle. Trois minutes exactement.

M. Léonard: M. le Président, le député de Verdun peut faire des interventions, mais je lui soulignerai que je suis très intéressé par le développement du centre-ville de Montréal. Qu'il ne vienne pas faire intervenir...

Le Président (M. Gobé): S'il vous plaît, M. le député de Labelle, si vous voulez rester, peut-être, sur la motion que vous présentez, je pense que ça permettra de clôturer votre intervention. Après ça, si le député de Verdun veut parler, je verrai à lui passer la parole.

M. Léonard: Oui, je pense qu'il aurait intérêt à parler plutôt que d'interrompre ses collègues.

Le Président (M. Gobé): On va le laisser juger de lui-même, M. le député.

M. Léonard: Très bien. M. le Président, la confédération des caisses Desjardins ou la Place Desjardins inc. devrait venir devant cette commission. Nous devrions les entendre pour savoir leurs intentions, connaître leurs orientations, connaître leur évaluation de la Place Desjardins elle-même. À mon sens, il y a le ministre qui est juge et partie dans le dossier parce que c'est lui qui est propriétaire actuellement, mais qui vend. Je pense que, comme parlementaires qui représentent les Québécois, nous avons le droit et nous avons le devoir même de poser des questions à la confédération Desjardins en ce qui concerne cette transaction qui est fort importante. Il s'agit d'une somme nette pour le gouvernement de 98 300 000 \$. Je suppose bien que la Confédération elle-même va financer le reste de la transaction ou va payer à même ses propres fonds ou par des emprunts par elle-même. Moi, je pense que, là-dessus, nous aurions intérêt à savoir ce que le Mouvement Desjardins entend faire.

Mais je pense, M. le Président, en conclusion, qu'un des éléments importants que nous devons savoir, c'est quelle est l'opinion du Mouvement Desjardins quant à la valeur de l'immeuble et comment le Mouvement Desjardins justifie que la valeur marchande, telle qu'estimée par le gouvernement, acceptée par le gouvernement - puis, évidemment, acceptée pour eux - soit de 60 000 000 \$ de moins que l'évaluation foncière. Ça, ça me paraît un écart considérable,

M. le Président, mais vraiment considérable, que nous avons intérêt, comme parlementaires, à justifier et pour lequel nous devons questionner le Mouvement Desjardins. Il me semble qu'on ne peut pas se présenter devant les Québécois sans savoir pourquoi il y a 60 000 000 \$ de différence. Le principal intéressé dans la transaction, c'est le Mouvement Desjardins. Moi, je me demande pourquoi on leur fait un cadeau de 60 000 000 \$. A priori, c'est la question qu'on peut poser. Pourquoi le facteur est de 7,3 %? Pourquoi c'est 355 000 000 \$ plutôt que 414 000 000 \$, tel qu'évalué par le service de l'évaluation foncière de la Communauté urbaine de Montréal?

Le Président (M. Gobé): Cela met fin à votre intervention, M. le député.

M. Léonard: Le ministre devrait pouvoir répondre à cette question.

Le Président (M. Gobé): Nous verrons plus tard, M. le député. Nous verrons plus tard pour ce sujet-là, lorsque nous ferons l'étude article par article. Pour l'instant, nous étions sur la motion, à savoir si on devait faire témoigner ici les caisses d'économie Desjardins ou Place Desjardins.

J'ai maintenant une demande d'intervention de la part de M. le député de Vanier.

M. Lemieux: Si M. le ministre veut intervenir...

Le Président (M. Gobé): J'y vais selon la priorité des demandes. Peut-être, M. le ministre, en terminant...

M. Lemieux: ...j'interviendrai après.

M. Dutil: Ce sera très court, quant à moi.

Le Président (M. Gobé): Alors, vous préférez, M. le ministre, en premier?

M. Dutil: Si vous le permettez, M. le député, oui.

Le Président (M. Gobé): Alors, vous avez la parole, M. le ministre.

M. Robert Dutil

M. Dutil: C'est juste pour relever quelques points qui ont été amenés par le député de Labelle, particulièrement au niveau de l'évaluation municipale. Il est important de se rappeler que, dans l'évaluation municipale, les évaluateurs ne prennent pas nécessairement le prix du loyer chargé, surtout quand il y a des contrats préférentiels comme ceux que nous avons à Place Desjardins. Ils prennent un taux de location

comparatif du marché et te député de Labelle sait très bien ça - je le vois à son sourire - Ils prennent un taux comparatif paritaire. Si nous avons fait la chose suivante, si nous avions dit, lors de la transaction: Nous abandonnons nos loyers préférentiels et nos coûts de loyer monteront, supposons, de 5 \$ à 15 \$ de prix de base, supposons que ce soit ce chiffre, 10 \$, pour faire un chiffre rond sur 600 000 pieds carrés, c'est 6 000 000 \$ de plus par année. Comptez avec un facteur d'actualisation 6 000 000 \$, vous allez voir qu'on est non seulement proches, mais on dépasse même la valeur de l'évaluation municipale.

Alors, quand le député de Labelle dit qu'on fait un cadeau de 60 000 000 \$, c'est tout à fait inexact. Nous continuons de bénéficier d'un taux préférentiel comme celui que nous avons négocié à l'époque et nous n'avons pas renoncé à ça. Si nous y avons renoncé, probablement que la transaction se ferait autour de 420 000 000 \$, mais on paierait dorénavant le taux de base à 15 \$ du pied carré et là l'Opposition, évidemment, hurlerait en disant: Vous l'avez vendue 420 000 000 \$, mais en hypothéquant le futur alors que vous aviez l'avantage d'avoir un loyer aussi bas que celui-là, ce que nous n'avons pas fait, ce que nous n'avons pas l'intention de faire. Alors, je pense que ça répond à une partie importante de l'objection du...

Le Président (M. Gobé): Sur le fond de la motion, M. le ministre, je veux savoir si Desjardins doit venir témoigner ou non. J'aimerais que les interventions portent là-dessus et non pas sur...

M. Dutil: Oui, elles portent là-dessus.

Le Président (M. Gobé): ...la justification de l'argumentation de M. le député de Labelle.

M. Dutil: Non, non, elles portent là-dessus, M. le Président, parce que, vous voyez, le lien est très évident. À partir du moment où je précise la raison - et c'était l'un des arguments du député de Labelle pour les faire venir - quand je dis pourquoi il y a une différence entre l'évaluation municipale et l'évaluation de la transaction, il devient inutile de faire déplacer ces gens-là pour venir expliquer à la commission de quoi il retourne.

L'autre point important qu'il faut mettre en perspective, c'est que c'est vrai que c'est important d'avoir 720 000 pieds carrés de plancher. C'est vrai. Je ne nie pas que ce soit important d'avoir 720 000 pieds carrés de plancher, mais il faudrait rappeler à cette Assemblée que nous avons 25 000 000 de pieds carrés de plancher en location et que 720 000 pieds carrés de plancher là-dessus représentent une infime portion, représentent environ 3 % ou quelque chose comme ça.

Et on pourrait considérer seulement l'aspect de location de bureaux. Sur les 25 000 000 de pieds carrés, il y a 68 % qui sont des bureaux, donc il y a 17 000 000 de pieds carrés qui sont des bureaux. On pourrait faire la division par le nombre de pieds carrés de bureaux pour faire une comparaison véritable; on ferait 720 000 divisé par 17 000 000 et ceux qui comptent vite vont arriver à la conclusion que ça donne le chiffre tout à fait exact...

Le Président (M. Gobé): 5,5 %.

M. Dutil: ...de 4,2 %. Tout en ne minimisant pas l'importance du fait que nous soyons locataires là-bas, je veux quand même dire que nous louons ailleurs. Nous avons 1100 bâtisses qui sont soit en propriété, soit en location, pour à peu près moitié-moitié. La principale raison pour laquelle nous vendons là-bas, c'est que nous sommes copropriétaires d'un centre d'achats et d'un hôtel en même temps que nous sommes copropriétaires des places où nous louons, ce qui est unique ou à peu près; il n'y a pas d'équivalent où la proportion d'autres utilités que les bureaux est aussi considérable, il y a d'autres bâtiments où on est propriétaires, comme l'édifice G où il y a quelques commerces. La caisse populaire Desjardins est en bas du commerce là-bas. Il y a un dépanneur, il y a quelques petites choses au complexe G, mais c'est vraiment mineur et pour les besoins uniquement des gens qui y travaillent, alors que, là, on est propriétaires d'un centre d'achats...

M. Léonard: Bien...

Le Président (M. Gobé): Alors, merci.

M. Dutil: ...enfin, en bonne partie.

Le Président (M. Gobé): Votre intervention est maintenant terminée. Selon la règle de l'alternance, je vais demander quand même à Mme la députée de Verchères si elle veut intervenir sur cette motion...

Mme Dupuis: Oui, effectivement, M. le Président.

Le Président (M. Gobé): ...en vous avertissant qu'il reste cinq minutes et que nous devrons, à ce moment-là, reprendre, si vous désirez parler pendant votre temps complètement. Comment?

M. Léonard: On ne peut pas suspendre tout de suite, dans ce cas-là, pour nous permettre de prendre 10 minutes?

Mme Dupuis: Là, j'ai...

Le Président (M. Gobé): Il y a un caucus

dans cette salle qui va se tenir à 18 h 30.

Mme Dupuis: Oui, mais j'ai droit...

Le Président (M. Gobé): À 10 minutes.

Mme Dupuis: ...à 10 minutes. Donc, ce serait 10 minutes coupées. Est-ce qu'on ne pourrait pas suspendre et je ferais mes 10 minutes à 20 heures?

Le Président (M. Gobé): J'allais vous faire la proposition. Donc, s'il y a un consentement de la commission.

M. Lemieux: Est-ce que vous me permettez de compléter les quatre minutes, M. le Président?

Le Président (M. Gobé): Non, M. le député, parce que...

M. Lemieux: Est-ce que cette commission doit siéger jusqu'à 18 h 30? Si c'est l'ordre de la Chambre de siéger jusqu'à 18 h 30...

Le Président (M. Gobé): Alors, Mme la députée de Verchères, c'est votre droit de parole et, selon la règle de l'alternance, c'est vous qui avez la parole.

M. Audet: M. le Président...

Le Président (M. Gobé): S'il vous plaît, M. le député de Beauce-Nord, je parle à Mme la députée de Verchères.

Mme Dupuis: M. le Président, je vous ai...

Le Président (M. Gobé): Alors, il n'y a pas de consentement, vous avez le droit de parole, allez-y.

Mme Dupuis: Il n'y a pas le consentement à savoir que...

Le Président (M. Gobé): Pour ajourner les travaux.

Mme Dupuis: ...je puisse prendre mes 10 minutes ou céder mon tour et le reprendre à 20 heures.

M. Lemieux: Ce n'est pas ça. Ce n'est pas ça. C'est-à-dire que je n'ai pas d'objection à ce qu'il y ait consentement. Ce que je demande à Mme la députée de Verchères, comme la commission est cédulée jusqu'à 18 h 30, c'est de me permettre d'utiliser les trois dernières minutes.

Mme Dupuis: Oui, je...

M. Lemieux: Y a-t-il consentement?

Mme Dupuis: Je le permets et je prendrai mes 10 minutes à 20 heures.

Le Président (M. Gobé): Au retour. Alors, M. le député de Vanier, vous avez trois minutes. Il vous restera sept minutes, au retour, si vous désirez les utiliser.

M. Jean-Guy Lemieux

M. Lemieux: Ça va. Je vous remercie, Mme la députée de Verchères. Je vais essayer d'être très, très rapide. Dans un premier temps, vu que M. le député de Labelle, relativement à la motion, a touché brièvement le développement de Montréal et a fait état que le député de Verdun était peut-être peu préoccupé, j'aimerais simplement ajouter ceci relativement à la motion: que j'ai eu l'occasion d'assister à plusieurs interpellations, le vendredi matin, où le député de Verdun a manifestement préparé ses dossiers, a eu à coeur le développement de Montréal.

Là-dessus, il est vrai que, M. le député de Labelle, vous posez des questions qui sont très, très pertinentes, mais j'aimerais simplement ajouter ceci: Jamais le ministre ne s'est opposé à entendre la SIQ. Jamais le ministre ne s'est opposé à entendre le ministère des Finances. Au contraire, il a manifesté beaucoup d'ouverture d'esprit. Lorsque vous nous avez parlé, eu égard à la motion, d'une philosophie de gestion, il est certain que notre gouvernement et votre gouvernement ont une théorie, ont une façon différente d'approcher la gestion gouvernementale. Dans un gouvernement, il fut un certain temps où on achetait n'importe quoi. Pensez à Tricofil, à Asbestos et à Quebecair.

Actuellement, nous, comme gouvernement, comme parlementaires, nous sommes prêts à vous démontrer que cette transaction est faite dans l'intérêt des Québécois et des Québécoises. Je crois que vous ne devez pas avoir à craindre, M. le député de Labelle, que M. le ministre vous donne toutes les explications nécessaires. Pour ce faire, nous sommes prêts, au lieu d'utiliser la procédure comme vous avez le droit de le faire...

Le Président (M. Gobé): M. le député de Labelle, s'il vous plaît.

M. Lemieux: Au lieu d'utiliser la procédure comme vous avez le droit de le faire - ce n'est pas un reproche que je vous fais - nous sommes prêts à appeler l'article 1 du projet de loi afin que M. le ministre puisse s'expliquer dans les règles de l'art et avec beaucoup d'ouverture. Si vous permettez au ministre de se faire entendre, il va répondre à vos questions et, en ce sens-là, vous verrez que nous sommes très, très, très transparents et qu'eu égard à cette transaction elle sert davantage les intérêts des Québécois, mieux qu'a pu les servir Asbestos. Merci, M. le Président.

Le Président (M. Gobé): Merci, M. le député de Vanier. M. le député de Verdun, je vous demanderais de respecter le silence de cette commission. Je vais maintenant suspendre les travaux jusqu'à 20 heures, ce soir, en cette salle.

(Suspension de la séance à 18 h 29)

(Reprise à 20 h 13)

Le Président (M. Gobé): Je déclare donc la séance ouverte et je vous rappelle que notre mandat est de faire l'étude détaillée du projet de loi 418, Loi modifiant la Loi sur la Société immobilière du Québec.

Lors de notre suspension, le député de Vanier avait la parole, mais je ne l'aperçois point. Donc, nous avons convenu que, suite au député de Vanier, Mme la députée de Verchères, vous auriez un droit de parole de 10 minutes. Alors, il est à vous. C'est sur la motion présentée par M. le député de Labelle. Ce n'est pas nécessaire d'en faire lecture. Je pense que tout le monde l'a devant soi et en connaît encore le contenu. Vous avez 10 minutes, Mme la députée.

Mme Luce Dupuis

Mme Dupuis: Merci, M. le Président. Effectivement, mon collègue, le député de Labelle, a présenté une motion demandant que, ou la confédération des caisses Desjardins ou Place Desjardins inc, puisse venir assister à la commission et être questionnée par les membres de l'Opposition ou les membres de cette commission. Quelques mots sur la pertinence de cette demande. Je pense qu'il était de bon aloi que cette motion soit présentée, compte tenu que les caisses Desjardins - et ça aurait pu éclairer le débat, je pense - ont effectivement une réputation de très bons gestionnaires. C'est à cet effet qu'on est portés à croire que, si c'était intéressant, et ça semble être très intéressant, cette transaction serait intéressante pour les caisses Desjardins ou la confédération des caisses Desjardins.

Un collègue, le député de Vanier, a dit tantôt que c'est fait dans l'intérêt des Québécois et des Québécoises. Je n'en doute pas et je pense que les caisses Desjardins, par leur bonne gestion, prennent les intérêts des Québécois et des Québécoises. Et c'est peut-être la meilleure façon de prendre l'intérêt de leurs membres qui sont majoritairement des Québécois et des Québécoises, pour ne pas dire à 100 %. Donc, effectivement, je suis d'accord pour dire que les caisses Desjardins prennent l'intérêt des Québécois et des Québécoises. Cependant, en tant que gouvernement, il doit prendre l'intérêt de tous les Québécois et les Québécoises. Alors, si les caisses Desjardins sont de bons gestionnaires dans cette affaire et qu'elles font une bonne

affaire, de deux choses l'une, ou c'est le gouvernement qui fait peut-être une moins bonne affaire. Dans ce sens-là, le gouvernement se doit aussi de prendre les intérêts de tous les Québécois et les Québécoises en démontrant une bonne gestion. Il y aurait peut-être un exemple à prendre sur la gestion des caisses Desjardins.

Il y a sûrement un échange, dans cette transaction, entre les 5 \$ du pied carré et le prix de vente ou autre chose. Je me base, encore là, sur la réputation de bons gestionnaires dont bénéficient les caisses Desjardins. Je pense que ce serait important aussi de faire un petit historique, sans le faire au complet, de ce qui a motivé les caisses Desjardins, ce qu'on appelle le sentiment d'appartenance. Quand on connaît l'histoire des caisses Desjardins et qu'on prend le temps de partir du début, ça a commencé dans une cuisine avec des dix-cents ou presque. C'est là qu'on peut voir, lorsque le sentiment d'appartenance est là, lorsque la confiance est de la partie, ce que peut faire un groupe bien géré et ce que peut faire une collectivité avec ce sentiment d'appartenance.

Là, je profite de l'occasion pour dire que c'est peut-être ce qui manque aussi chez nos Québécois par rapport aux fonds du gouvernement, ce sentiment d'appartenance qui serait sûrement à développer pour que chacun ait, à juste titre, le sentiment que les fonds de l'État lui appartiennent et, si on triche l'État, que ce ne soit pas avec un sentiment de victoire lorsqu'on est arrivé à tricher à l'impôt, à tricher à ci ou à ça. Là, il y aurait peut-être lieu, justement, de profiter de l'occasion pour demander aux caisses Desjardins comment on peut développer un sentiment d'appartenance aussi fort et, en plus, doublé d'une bonne gestion. Je pense qu'on a manqué l'occasion, là. Si la commission refuse d'entendre les caisses Desjardins, je pense qu'à plusieurs volets on manque l'occasion d'avoir quelques minutes très intéressantes qui viendraient peut-être jeter une lumière pertinente sur ce débat et qui permettraient de mieux comprendre leur objectif et, de façon particulière, la transaction qui se fait présentement.

Il y a une question qui m'est apparue, tantôt; je ne me prétends pas avocate, je ne le suis pas, mais je me dis: Si les caisses Desjardins promettent ou si l'entente dit qu'elles vont louer à 5 \$ du pied carré, est-ce qu'il y a aussi une clause qui dit, où c'est inclus que les caisses Desjardins ne peuvent pas, supposons, mettre dehors - je prends cette expression-là entre guillemets - pour occuper les locaux ou si les 5 \$ du pied carré jusqu'en 2005, ça va aussi pour toute la durée du bail et qu'elles ne peuvent, sous aucun prétexte, briser ce bail? Peut-être que ça va de soi, mais comme ça n'a pas été dit lorsque le ministre a pris la parole tantôt, ce serait peut-être bon de le préciser si, pour moi, ce n'est pas évident et peut-être pour le béné-

fice de ceux qui nous écoutent et qui n'ont pas, eux non plus, de formation en droit.

Si je délaisse un petit peu la motion de mon collègue, le député de Labelle, c'est que je suis un peu déçu de voir que nos demandes antérieures, à savoir que la Société immobilière du Québec puisse être entendue...

Le Président (M. Gobé): Madame, nous débattons de la motion...

Mme Dupuis: Oui.

Le Président (M. Gobé): ...sur le bien-fondé de faire venir les représentants...

Mme Dupuis: Oui.

Le Président (M. Gobé): ...de la confédération des caisses populaires ou de Place Desjardins. Celle de la SIQ a déjà été tranchée...

Mme Dupuis: Disons qu'on va la...

Le Président (M. Gobé): ...et vous nous dites gentiment que vous vous éloignez de la motion. Je vous encouragerais à vous en rapprocher, au contraire, afin de respecter la règle de la pertinence.

Mme Dupuis: Alors, j'ose espérer que, cette fois-ci...

Le Président (M. Gobé): Nous comprenons votre message pareil.

Mme Dupuis: ...la commission acceptera notre motion de bien vouloir accepter que les gens des caisses Desjardins ou de leur fédération ou de Place Desjardins inc, puissent venir, au moins quelques minutes, pour répondre à quelques questions afin, comme je le disais tantôt, de jeter de la lumière dans un but de transparence. Plus la voie est éclairée, moins il y a de questions et plus c'est transparent.

Comme j'ai eu l'occasion de le dire tantôt, c'est suite au rapport Bernard, qui relève du ministère des Approvisionnements et Services, que le ministre avait démontré cette intention, du moins, de vouloir réaliser les recommandations du rapport Bernard le plus rapidement possible et toutes les recommandations dans les plus brefs délais, disant même qu'elles étaient presque toutes réalisées. Le fondement, c'était une saine administration, si vous voulez, la performance et la transparence. J'ose croire que cette fois-ci le ministre pourra influencer la commission et accepter la motion de mon collègue, le député de Labelle. Je vous remercie, M. le Président.

Le Président (M. Gobé): Merci beaucoup, Mme la députée de Verchères. Étant donné que c'est le dernier intervenant de votre côté, y

aurait-il un autre intervenant du côté ministériel qui désirerait adresser la parole à cette commission? M. le ministre? Non. Alors, cela étant dit, est-ce que la motion de M. le député de Labelle est adoptée?

Une voix: Vote.

Le Président (M. Gobé): Alors, vous demandez le vote nominatif.

M. le secrétaire, nous allons donc procéder à un vote nominatif. Et je vous prierai de bien vouloir appeler les différents députés qui sont autour de cette table.

Le Secrétaire: Oui, M. le Président. M. Léonard (Labelle)?

M. Léonard: Pour.

Le Secrétaire: Mme Dupuis (Verchères)?

Mme Dupuis: Pour.

Le Secrétaire: M. Dutil (Beauce-Sud)?

M. Dutil: Contre.

Le Secrétaire: M. Audet (Beauce-Nord)?

M. Audet: Contre.

Le Secrétaire: M. Forget (Prévost)?

M. Forget: Contre.

Le Secrétaire: M. Gobé (LaFontaine)?

Le Président (M. Gobé): Contre.

Le Secrétaire: Alors, 2 pour, 4 contre.

Le Président (M. Gobé): Alors, la motion de M. le député de Labelle est malheureusement rejetée. Nous allons donc maintenant passer... Ah! Vous avez une autre motion, M. le député? Vous m'informez... Est-ce que vous pouvez la communiquer à la commission, s'il vous plaît? Elle est rédigée à la main.

M. Léonard: Vous en avez une copie?

Le Président (M. Gobé): Je vais en faire lecture et prendre en délibéré sa recevabilité.

M. Léonard: D'accord.

Le Président (M. Gobé): Voulez-vous en faire lecture à haute voix? Non?

M. Léonard: Si vous voulez.

Le Président (M. Gobé): Allez-y, je vous en

prie.

Motion proposant d'entendre le Service de l'évaluation de la CUM

M. Léonard: Alors, M. le Président, «il est proposé qu'en vertu de l'article 244 de nos règles de procédure la commission permanente du budget et de l'administration tienne, avant d'entreprendre l'étude détaillée du projet de loi 418, Loi modifiant la Loi sur la Société immobilière du Québec, des consultations particulières quant à tous les articles dudit projet de loi et qu'à cette fin elle entende le Service de l'évaluation de la Communauté urbaine de Montréal.»

Le Président (M. Gobé): Bon, alors, c'est ça. Cette motion semble en tout point recevable étant donné que le Service d'évaluation de la Communauté urbaine de Montréal est responsable de l'évaluation et qu'il a été mentionné à plusieurs reprises que l'évaluation et le prix de vente semblaient différents. Alors, il peut y avoir... Je déclare donc... Oui, M. le député de Beauce-Nord.

M. Audet: M. le Président, j'aurais aimé savoir du ministre s'il est en mesure de nous dire combien de groupes ou d'organismes sont impliqués dans cette transaction afin qu'on soit en mesure d'évaluer combien il y aura de motions et de propositions.

Le Président (M. Gobé): M. le député de Beauce-Nord, nous verrons ça plus tard, si vous voulez, à l'ajournement ou on suspendra les travaux pour en parler avec le ministre. Mais, pour l'instant, je me dois de statuer sur la recevabilité de cette motion et je la déclare donc recevable. Je vous informe, M. le député de Labelle, que vous pouvez en discuter ou la plaider pendant 30 minutes. Alors, nous prenons l'heure et...

M. Jacques Léonard

M. Léonard: Alors, M. le Président, je vais faire une dernière tentative vis-à-vis du ministre et de la commission...

Le Président (M. Gobé): Ça, c'est pour informer le député de Beauce-Nord.

M. Léonard: Si jamais il s'avérait qu'il y a d'autres groupes, entre-temps, qu'il pourrait être intéressant d'entendre, nous le ferons. Ceci étant dit, au moment où je vous parle, c'est une dernière tentative pour convaincre le ministre et ses collègues du gouvernement, du parti gouvernemental, d'entendre le Service de l'évaluation de la Communauté urbaine de Montréal, pour nous expliquer la différence entre l'évaluation foncière de la Communauté et l'évaluation de

l'immeuble lui-même.

J'aimerais bien fouiller ce dossier parce qu'H est au coeur même de nos discussions. Ce que le ministre nous disait tout à l'heure explique la différence entre les 414 000 000 \$ et les 355 000 000 \$ par le fait que le gouvernement et le Mouvement Desjardins, la confédération Desjardins, paient 5 \$ du pied carré pour une période allant jusqu'en l'an 2005. Donc, cela affecte la valeur de l'immeuble. Si nous prenions... Je vois que le député de Verdun arrive et, lui, il est très intéressé par les petits calculs arithmétiques, alors je suis sûr qu'il va nous assister.

M. Gauthrin: Pas du tout.

Le Président (M. Gobé): Nous avons constaté votre présence et cela nous suffit pour l'instant.

M. Léonard: En mathématiques... Je l'ai insulté.

M. Gauthrin: J'arrive pour vous écouter, cher ami.

M. Léonard: Pour faire des petits calculs arithmétiques pour le député de Verdun, si le facteur est de 7,3 % et qu'on estime que la différence entre le prix payé par la SIQ et le prix du marché serait d'environ 10 \$, cela nous amène à une différence de 200 000 000 \$. Or, je demande à voir l'évaluation elle-même de l'immeuble. À combien le service d'évaluation foncière de la communauté urbaine l'évalue. Lui, il l'a évalué à 414 000 000 \$. La valeur au marché est de combien, ou elle serait de combien si les revenus étaient, disons, de 14 000 000 \$ additionnels? Je comprends que, comme il ne s'agit que d'une période de 12 ans, maximum 13 ans, cela doit limiter la valeur en capital de l'immeuble. Je trouve que nous n'avons pas les explications exactes. Le ministre nous dit que la différence est vraiment de 5 \$, mais encore faut-il savoir à quel taux cette différence a été escomptée et ce que cela fait vraiment sur la valeur de l'immeuble. C'est une première considération générale.

Techniquement ou théoriquement parlant, je crois pouvoir dire que la communauté urbaine ou le Service de l'évaluation doit évaluer l'immeuble à sa valeur marchande. Mais il y a beaucoup de facteurs qui entrent en ligne de compte. Première des choses, à quelle date remonte cette évaluation? Est-ce que cette évaluation de 414 000 000 \$ remonte au rôle déposé au mois de septembre 1991? Parce que la loi fait obligation à l'évaluateur de la communauté urbaine de déposer le rôle sur les valeurs certifiées en 1990. Et ce que cela fait, finalement, c'est que l'évaluation que nous avons en main remonte pratiquement à deux ans. Alors, c'était

414 000 000 \$, il y a deux ans.

Je trouve qu'il y a une question à se poser. Si jamais l'immeuble qui a été porté au rôle n'a pas été évalué, lui, selon le rôle de «1999» et les transactions au marché durant l'année «1999», mais en 1989, ce qui n'est pas du tout impossible, parce que la communauté urbaine fait son évaluation secteur par secteur, la met à jour et il se peut très bien...

Le Président (M. Gobé): Vous avez dit «1999», la langue vous a fourché, je pense.

M. Léonard: En 1989.
(20 h 30)

Le Président (M. Gobé): Non, c'est juste pour la clarification.

M. Léonard: En tête j'avais 1989. Alors, ça veut dire que possiblement on peut remonter à deux ans à trois ans, ou quatre ans. Et la seule correction qui aurait pu être faite, c'est ce qu'on appelle le facteur d'équivalence, la médiane. Est-ce que cette médiane remonte loin? Est-ce qu'elle a connu juste un ajustement technique au cours de l'année 1991, pour le rôle actuel? Ça, ce sont tous des éléments très importants pour faire l'évaluation.

Alors, je pense que l'évaluateur de la Communauté urbaine de Montréal pourrait venir nous expliquer et nous déposer son dossier, enfin déposer, quand même nous dire sur quelle base repose son évaluation actuelle aux livres de 414 000 000 \$. Ce n'est pas indifférent parce que, lorsque vous évaluez des immeubles de cette nature, l'évaluation municipale compte. Évidemment, il y a le flux des revenus aussi qui compte. On en a discuté tout à l'heure. Mais l'évaluation municipale, normalement, c'est une évaluation scientifique et les témoignages des évaluateurs comptent pour beaucoup.

Et je dirai là-dessus que la loi de l'évaluation foncière, qui a été appliquée depuis 1974, avait été introduite dans notre législation en 1974-1975 et appliquée par notre gouvernement, ajustée d'ailleurs par notre gouvernement. En ce qui me concerne, c'est une excellente loi d'évaluation foncière lorsqu'on la compare, par exemple, à la ville de Toronto. À Toronto, la valeur des immeubles portée au rôle est de 10 %, 15 % de leur valeur réelle, de leur valeur au marché. Tandis qu'ici, à Montréal et au Québec, les valeurs portées au rôle se rapprochent très sensiblement de la valeur au marché, sauf un décalage d'un an, ou deux, ou trois, ajustées techniquement par la médiane.

Alors, j'aurais aimé que l'évaluateur de la communauté urbaine vienne nous exposer les bases de son dossier. Ce sont des bases scientifiques. Je crois que là-dessus il pourrait au moins venir nous renseigner et voir si cela concorde avec la méthode que vous nous avez exposée à partir du flux des revenus de location.

Parce que, ça aussi, c'en est une autre et les deux se recoupent, en fin de compte, sur des immeubles de cette valeur, normalement.

Alors, je trouve qu'il y aurait lieu d'entendre l'évaluateur de la communauté urbaine. Et je dirai au ministre là-dessus, M. le Président, qu'il me semble que le gouvernement, dans des transactions immobilières comme celle-là, devrait amener devant la commission parlementaire les évaluateurs municipaux parce qu'ils constituent une source indépendante d'évaluation des transactions.

Et, dans le cas qui nous occupe, où le gouvernement est lui-même en cause avec le Mouvement Desjardins, la Confédération, à mon sens, ça serait important. On devrait le faire de façon générale et le faire en particulier pour cette transaction parce que le ministre lui-même va avoir à en répondre un de ces jours et il sera mieux équipé si le dossier de l'évaluation du Service de l'évaluation de la communauté urbaine était exposé ici devant cette commission. Je ne pense pas qu'il y ait de secret en la matière, puisqu'il s'agit d'un équipement public important, majeur, dans lequel le gouvernement s'est impliqué depuis pratiquement 20 ans maintenant.

Alors, je ne sais pas pourquoi le ministre, cette fois, refuserait ou n'accepterait pas que ses députés entendent l'évaluateur de la communauté urbaine. Je considère que c'est quand même une transaction importante, 98 000 000 \$. Peut-être que lui-même, dans la transaction, perd 25 000 000 \$. Si c'est le cas, c'est le Québec qui les perd et il va falloir qu'il le justifie, qu'il explique son geste. Je trouve que ce ne serait pas si dommageable que ça. On n'aurait qu'un coup de téléphone à lui donner et demain on l'entendrait. Et on pourrait même voir ce dossier, en voir la couleur, et regarder aussi les critères utilisés pour établir à 414 000 000 \$ la valeur de l'immeuble. Vous savez que beaucoup de gens se plaignent actuellement du rôle d'évaluation de Montréal parce qu'ils trouvent que les valeurs augmentent trop tôt. Lorsque les transactions se bâclent, généralement, elles se maintiennent au niveau de l'évaluation. Par ailleurs, il est un fait, dans certains quartiers, c'est plus bas; dans d'autres, c'est beaucoup plus élevé. Tout le monde sait que les valeurs immobilières, malgré leur stabilité, varient quand même d'un endroit à l'autre, varient d'une période à l'autre.

Par ailleurs, dans un document comme celui-là, je sais qu'il y a des sections au Service de l'évaluation de la Communauté urbaine de Montréal qui se spécialisent dans les grands immeubles comme ceux-là parce qu'ils en ont quand même un certain nombre. Évidemment, c'est le deuxième plus grand à Montréal, mais il y a des spécialistes dans des sections comme cela pour des immeubles à revenus, à rendement, des immeubles de rapport, et ils ont établi toute une expérience de cas semblables qui ferait qu'ils pourraient nous donner un jugement éclairé

sur la valeur. Et si jamais il y avait des modifications à faire, des rectifications à l'évaluation, je pense qu'ils pourraient nous exposer leur dossier.

Quoi qu'il en soit, j'ai exposé, tout à l'heure, avant l'intermission, qu'il fallait qu'on explique la différence, qu'on l'établisse. Le ministre a invoqué la raison qui était que le coût de location chargé au gouvernement et à la confédération Desjardins n'était que de 5 \$ pour leur utilisation. Encore faut-il aussi que l'on tienne compte de ce que cela vaut et de la façon dont cela affecte l'immeuble. Il l'a donné en vrac comme cela. C'est la seule raison qu'il a donnée, au fond, pour expliquer la différence entre les deux. Mais cela se calcule de façon plus précise. Je suppose que lui-même pourra l'établir. Est-ce que l'évaluation de la communauté urbaine sera la même? Ça, je pourrais en douter, mais j'aimerais bien qu'on l'explique ici devant cette commission.

Est-ce que cela vaut 60 000 000 \$? Est-ce que cela vaut plus et, au fond, on a un rabais encore plus substantiel que ce qu'on dit sur la valeur même de l'immeuble? Parce que, si le facteur est vraiment de 7,3 et que la valeur au marché du pied carré est de 15 \$, cela voudrait dire que l'immeuble vaut beaucoup plus que 414 000 000 \$ au marché. Il vaudrait plus. Dans ce cas-là, peut-être que la transaction est avantageuse. Mais je trouve que le ministre est très imprudent de ne pas entendre des spécialistes en la matière, indépendants, des gens qui sont en dehors de ses intérêts à lui, des intérêts de la SIQ et des intérêts du Mouvement Desjardins. Moi, je trouve, M. le Président, que nous lui donnons une chance en or de procéder en toute objectivité, de mettre un dossier transparent sur la table, complètement.

J'entendais un député, avant l'arrêt de nos travaux, parler de transparence. Je peux vous dire que juste dire: C'est parce qu'on paie 5 \$ du pied carré au lieu de payer 12 \$ et 15 \$ comme le marché le voudrait, ce n'est pas très transparent. Ce n'est pas ce qu'on appelle transparent. Amener ici un témoignage indépendant sur le dossier, ça, ça me paraît beaucoup plus transparent et beaucoup plus objectif comme démarche. Il s'agit de 100 000 000 \$ pour le gouvernement et, quand on connaît les intérêts profonds du gouvernement, qui sont d'ailleurs très superficiels, parce que tout ce qu'il a en tête, c'est d'aller chercher des fonds pour équilibrer son budget, pour réduire son déficit, pour essayer de montrer à la population que ses opérations courantes ne sont pas si déficitaires que ça, alors qu'il vend sa maison présentement, je pense que ce n'est pas non plus d'une très grande transparence.

On n'a pas encore vu, comme on l'a vu, la Synthèse des opérations financières. Ça a l'air secret. Je ne sais pas s'il faut attendre le discours inaugural pour avoir ça, mais, à mon

sens, actuellement, une des façons d'établir la valeur au marché, c'est d'aller voir ce qu'en pense le service d'évaluation de la Communauté urbaine de Montréal. Moi, je trouve que nous lui donnons une chance en or de mettre un dossier net sur la table. Je ne comprends pas son entêtement. Je n'ai pas vu encore qu'il ait fait signe qu'il était intéressé par notre proposition. Il a plutôt l'air de se fermer à toute proposition d'entendre des témoignages externes, mais, à mon sens, il devrait en profiter. Est-ce qu'il a établi sa valeur à 355 000 000 \$ seulement sur des calculs et des pressions? Il a dit qu'il n'allait pas manger au restaurant comme ses collègues dans d'autres dossiers, mais... Ha, ha, ha!

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Gobé): Qu'est-ce que vous avez à rire, M. le député?

M. Léonard: Non, non, ça rit aussi en face, là. Alors, M. le Président, je pense qu'il devrait profiter de l'opportunité que nous lui donnons... Non, M. le Président, je sais que vous vous sentez visé, mais je ne voulais pas vraiment vous blesser en vous disant ça. C'est avec humour que je le dis, en espérant qu'il n'y ait jamais eu de séquences précises là-dessus.

Le Président (M. Gobé): C'est comme ça que je l'ai pris aussi, M. le député de Labelle. Alors, si vous voulez continuer sur la motion.

M. Léonard: Le ministre devrait nous permettre d'entendre le Service de l'évaluation de la Communauté urbaine de Montréal. Il devrait le permettre à ses collègues qui, peut-être, cette fois, ouvriraient la bouche et poseraient des questions intelligentes parce que, pour l'instant, on ne voit pas beaucoup de développements de leur part. Ils ont l'air à tout gober de a jusqu'à z.

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Léonard: Si on n'avait pas...

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Gobé): Non, mais ce que je remarque surtout, M. le député, c'est que vous semblez mettre des collègues en cause en laissant entendre qu'ils écoutent béats les paroles du ministre ou ses instructions. Je trouve que c'est un peu insultant pour les membres d'une commission parlementaire.

M. Audet: Pas du tout.

Le Président (M. Gobé): M. le député de Beauce-Nord. Je pense que chacun des députés ici fait son travail et prend ses décisions en

fonction de ce qu'il pense, qui est bon et qui n'est pas bon. Je ne crois pas qu'il appartient à d'autres députés de qualifier leur comportement en fonction de leur action dans ce parlement.

M. Léonard: Non, M. le Président...

Le Président (M. Gobé): Et une commission parlementaire est la suite du Parlement. Je crois que, lorsque vous faites objection à un projet de loi, on ne dit pas que vous suivez béatement le chef de l'Opposition; on dit: M. le député de Labelle a droit d'avoir une opinion et vous la défendez. C'est la même chose pour les collègues ici. Je pense qu'ils font valoir leur point de vue et leur opinion.

M. Léonard: M. le Président, si...

Le Président (M. Gobé): Je sais que vous connaissez ça, M. le député de Labelle.

M. Léonard: S'il y en a qui se sont sentis insultés, je m'en excuse, je retire, ces paroles. Je trouve cependant qu'ils auraient l'épiderme sensible.

Le Président (M. Gobé): Vous savez, dans cette commission, la présidence a le devoir de faire respecter le décorum et le Parlement, et c'est ce que je fais.

M. Léonard: Bien. M. le Président, je voudrais simplement résumer le sens de cette motion que nous faisons. Elle vise à entendre le Service de l'évaluation de la Communauté urbaine de Montréal. Je trouve qu'il s'agit là d'un service sérieux dont, souvent, les évaluations sont contestées, mais, encore là, il reste qu'il a l'habitude de les défendre, à ce moment-là, devant le Bureau de révision de l'évaluation foncière. Présentement, il y a un décalage important qu'on explique par la différence des taux de location, mais, quand même, il n'y a personne qui est allé devant le Bureau de révision de l'évaluation foncière. Est-ce que, à la pleine valeur, à un taux ordinaire du marché, entre 12 \$ et 15 \$ du pied carré, l'évaluation réelle de l'immeuble est de 414 000 000 \$ ou de plus que 414 000 000 \$? Ce n'est pas impossible que ce soit plus que 414 000 000 \$. Est-ce que la différence s'explique uniquement par les 5 \$ du pied carré, ce qui est nettement en bas du marché? Ce n'est pas sûr, ça non plus. Est-ce que, par d'autres techniques alors que vous loueriez tous vos locaux au plein prix, comme il arrivera en l'an 2005, cette valeur ne sera que de 414 000 000 \$ ou si elle sera plus élevée que 414 000 000 \$ ou moins élevée que 414 000 000 \$? Moi, je pense que ce sont des questions que l'on pourrait poser au Service de l'évaluation de la Communauté urbaine de Montréal. Tout le monde en tirerait profit.

La population qui va lire les débats qu'il y a ici... Je suis sûr qu'un certain nombre de personnes vont consulter ces débats. Oui, je vois que vous avez l'air dubitatif, M. le Président. Les débats des commissions sont consultés par beaucoup de personnes, notamment celles qui sont en cause et, éventuellement, je pense que de toute façon c'est le droit des citoyens de les consulter. Donc, on ne peut pas prendre ça à la légère. Les commissions parlementaires sont, je pense, comme vous l'avez dit tout à l'heure, le prolongement de l'Assemblée nationale. Donc, on doit faire nos travaux en toute objectivité. (20 h 45)

Je trouve que, dans le cas qui nous occupe, c'est le témoignage le plus indépendant et objectif, pourrait-on dire, qu'on pourrait entendre sur la question de l'évaluation de cet immeuble. Quand des gens vous disent qu'il s'agit là d'une vente de feu, bien, je pense que cette simple réflexion témoigne des questions qui sont posées quant à l'objectivité de la transaction au départ. Des objections auxquelles vous aurez à répondre, que vous ne pouvez pas prendre à la légère parce que c'est la première impression que l'on a, surtout quand on voit qu'on doit bâcler cette transaction avant le 31 mars. Alors, le 31 mars, c'est une date fatidique pour le ministre des Finances, fatidique. Il ne veut pas montrer un trop gros déficit. Il est là, le déficit, de toute façon. Et qu'on fasse une vente de feu pour essayer de le réduire, moi, je trouve que c'est malheureux.

Quoi qu'il en soit, pour en revenir au Service de l'évaluation de la Communauté urbaine de Montréal, ils évaluent cet immeuble selon des critères très différents, une méthode différente. Ils ont bâti une expérience d'évaluation que tous les parlementaires prendraient intérêt à discuter, à connaître. C'est une démarche, je dirais, très parlementaire que nous faisons. J'en reste là, M. le Président. Je conclus en disant qu'il faut absolument que nous entendions le Service de l'évaluation de la Communauté urbaine de Montréal.

Le Président (M. Gobé): Très bien, M. le député. Je vous remercie de cette intervention. Je demanderai si, du côté ministériel, il y a des intervenants ou si nous devons maintenant demander le vote sans plus attendre. Mme la députée de Verchères, vous voulez la parole.

M. Léonard: Le ministre s'apprêtait à répondre... Je ne sais pas.

Le Président (M. Gobé): Oui, mais la règle de l'alternance n'est pas obligatoire. Je pense que, par courtoisie pour la députée de Verchères, nous allons la laisser parler.

M. Léonard: Vous n'avez rien à dire! Le ministre n'a rien à dire!

M. Dutil: J'ai beaucoup de choses à dire, mais, par courtoisie, je laisserai parler madame.

Le Président (M. Gobé): Oui, oui. Allez-y, madame. La présidence peut donner la parole à qui elle le désire. Alors, je vous donne la parole.

Mme Dupuis: Je vais essayer d'être brève afin qu'on puisse entendre le ministre après.

Le Président (M. Gobé): Je vais lui donner la parole aussi. Ne vous inquiétez pas.

Mme Luce Dupuis

Mme Dupuis: Effectivement, mon collègue de Labelle a mentionné tantôt qu'on ignorait les dates auxquelles l'évaluation avait été faite. Il y a aussi d'autres facteurs inconnus qu'il serait intéressant de connaître et seulement la ville de Montréal et ses évaluateurs seraient en mesure de nous donner une réponse.

Si je compare, par exemple, aux maisons privées qui sont évaluées, en moyenne, au Québec, à moins que je ne me trompe, à peu près à 75 % ou 80 % de leur valeur marchande, est-ce que c'est la même chose pour les immeubles? Ça, je l'ignore. Cependant, si je pars avec le principe qu'une maison privée est évaluée à 75 % ou 80 % de sa valeur marchande, ceci veut dire que la valeur marchande de Place Desjardins serait de tout près de 500 000 000 \$; avec 414 000 000 \$ au niveau de l'évaluation, je dis bien avec l'hypothèse que l'évaluation est faite à 75 % ou 80 % de la valeur marchande, on frôle les 500 000 000 \$.

Le Président (M. Gobé): Excusez, Mme la députée de Verchères. Juste une petite mise au point, si vous voulez continuer. Je pense que vous parlez de l'ancienne loi sur l'évaluation. Depuis la Loi sur la fiscalité municipale de la réforme de M. le ministre Claude Ryan, les municipalités, je crois, ont l'obligation d'évaluer les propriétés à leur pleine valeur marchande. Est-ce que c'est ce rôle-là d'évaluation qui est appliqué? Il devrait être à sa pleine valeur marchande.

Mme Dupuis: Bien, c'est ça qu'on ne sait pas.

Le Président (M. Gobé): Mais pas à 75 %, inférieur. À moins que je ne me trompe, là.

Mme Dupuis: Oui, mais Montréal est à quel pourcentage? Est-ce qu'il y a uniformité au niveau du Québec? Est-ce que c'est changé par la réforme Ryan? Montréal est à quel taux, en moyenne? C'est toutes des interrogations qu'on est en droit de se poser et auxquelles on n'a pas de réponses, auxquelles on n'a pas de réponses du tout.

On sait, présentement, et le ministre l'a mentionné tantôt, que le taux d'occupation à Place Desjardins était élevé. Donc, ça ne devait pas baisser le montant de l'évaluation. On sait aussi que peut-être, présentement, il y a un taux d'inoccupation... Même si le taux d'occupation était élevé, il est peut-être plus élevé lorsqu'on n'est pas en période de récession. Est-ce qu'il y a un impact?

Le Président (M. Gobé): Le taux d'occupation n'a pas d'impact sur l'évaluation; c'est la valeur marchande du bâtiment comme telle, que ce soit loué à moitié ou aux trois quarts.

Mme Dupuis: Oui, mais pour ce qui est de la valeur marchande, le taux d'occupation n'a pas d'influence sur la valeur marchande?

Le Président (M. Gobé): Non.

Mme Dupuis: Par exemple, un édifice à bureaux ou un édifice public qui est vide?

Le Président (M. Gobé): L'évaluation marchande.

Mme Dupuis: Il peut y avoir aussi un impact négatif sur... Supposons qu'elle a été vendue trop bon marché. Je reviens aux maisons privées. Parlons de ce qu'on connaît comme exemple. On se base pour évaluer une rue, par exemple, et dire: On prend les trois ou quatre maisons qui se sont vendues durant l'année. Si, effectivement, Place Desjardins s'est vendue trop bon marché... Je vais dans l'hypothèse parce qu'on ne peut que parler d'hypothèse, on n'a pas les renseignements et il semblerait que le ministre et la commission ne sont pas disposés à faire en sorte qu'on ait ces informations-là. Alors, il faut absolument imaginer ou faire des hypothèses, on n'a pas les réponses. Un immeuble similaire à côté, s'il y a un taux, si ça a de l'influence négative ou positive, à la hausse ou à la baisse...

Je vois M. le président de la commission qui fait signe que non, mais je le soupçonne de ne pas être plus informé que moi et de dire non sans le savoir trop, trop. Moi, tant que je ne le sais pas et que je ne suis pas certaine, que je n'ai pas les chiffres dans les mains, je m'interroge. Je pense que c'est sage de vouloir tous les éléments avant de prendre une décision et d'endosser une action. Comment voulez-vous prendre une décision, à savoir si on approuve ou si on désapprouve, si on n'a pas tous les éléments? Dans ce sens-là, c'est consciencieux de notre part de demander l'éclairage nécessaire.

En supposant que ça ait un impact sur les autres, comment va réagir la ville de Montréal en voyant que ça dévalue les autres bâtisses à bureaux et quels impacts négatifs il peut y avoir pour la ville de Montréal? Vous savez, les

actions comme celle qu'on vit présentement et que le gouvernement s'apprête à faire sont *souvent connues* du public beaucoup plus tard, il les voit réellement, souvent, quelques mois plus tard. Je vous donne un exemple que vous avez sûrement vécu dans vos comtés aussi. Même si on disait: Écoutez, les taxes scolaires vont remonter, quand vous allez recevoir votre compte de taxes, vous allez voir. Mais le projet de loi avait passé avant et ça ne réagissait pas. Je ne suis pas pour vous dire que ça réagissait, on n'avait pas de téléphones dans les bureaux de comté. Mais je peux vous dire, moi, que, quand les comptes de taxes sont arrivés, les comptes de taxes scolaires - au municipal, ce n'est pas encore entré, ce n'est pas effectif - M. le Président, je pouvais vous dire quelles municipalités et à quel jour avaient reçu leur compte de taxes. Là, je recevais 50 téléphones dans la même journée des gens qui protestaient. J'ai dit: Mais pourquoi vous ne l'avez pas fait avant, quand on s'est battus à Québec pour ne pas que ça passe? Ils ont dit: On ne l'a pas su. Donc, même si ça paraît dans les journaux, même si on donne l'information, on rejoint quoi? 10 %, 15 % ou 20 % de la population. Le ministre l'a confirmé tantôt par sa réaction quand mon collègue, le député de Labelle, a dit: Oui, mais il y a des gens qui peuvent lire les galées de la commission parlementaire, avec un petit sourire un petit peu réaliste, je l'avoue. Le pourcentage de Québécois ou de Québécoises qui vont lire les galées, qui vont savoir ce qui se passe ici...

Le Président (M. Gobé): Il ne faut pas imputer au ministre des attitudes, s'il vous plaît.

Mme Dupuis: ...c'est minime, peut-être 1 % ou 2 %.

Le Président (M. Gobé): Mme la députée, je pense qu'on devrait faire attention avant d'imputer à un membre de cette commission telle ou telle attitude qui voudrait dire qu'il a telle ou telle pensée, ou tel ou tel comportement. Je crois qu'il faut se fier à...

Mme Dupuis: Je le retire, bon.

Le Président (M. Gobé): Oui, s'il vous plaît. Merci, madame.

Mme Dupuis: Je vais me les attribuer. Oui, je peux dire qu'effectivement il y a peut-être 1 % ou 2 % de la population qui vont lire les galées, qui auront l'information, mais est-ce qu'il n'y aura pas une réaction négative lorsque ce sera su, lorsqu'ils verront qu'il y a des impacts, lorsque Montréal saura s'il y a des impacts négatifs ou pas? Parce qu'il peut y en avoir. Et on peut peut-être avoir, de la part de propriétaires d'emplacements à bureaux, peut-être de la ville de Montréal, des contestations sur ça

comme on en a présentement sur d'autres sujets, que ce soit sur la vente du centre Paul-Sauvé; tout à coup, ça réagit à rebours, parce que, lorsque l'information arrive dans le public, c'est là qu'on a la réaction. Les gens ne peuvent pas réagir avant de le savoir. Et je pense que, si on part avec l'hypothèse que gouverner, c'est prévoir, il serait tout simplement sage qu'on accepte d'une façon positive la motion qui a été déposée par l'Opposition, à savoir que les évaluateurs de la ville de Montréal ou de la Communauté urbaine de Montréal soient entendus. Et ça ne nous ferait pas perdre un temps précieux. Je pense que ça pourrait se faire demain matin, un coup de fil et ils se feraient un plaisir et un devoir, je pense, de venir informer la commission parlementaire. Et surtout, si ça vient de la part de la commission et parrainé par le ministre, je pense qu'ils seraient doublement heureux de répondre à sa demande. Sur ce, M. le Président, je laisse la parole au ministre comme il a semblé tantôt vouloir la prendre.

Le Président (M. Gobé): Vous ne pouvez pas laisser la parole, madame, cette prérogative appartient à la présidence.

Mme Dupuis: M. le Président...

Le Président (M. Gobé): Merci.

Mme Dupuis: ...je vous remercie et j'ose croire que la commission accédera à notre demande.

Le Président (M. Gobé): Alors, nous avons pris bonne note de votre support à cette motion, madame. Je demanderai maintenant à M. le ministre de faire peut-être quelques remarques finales sur cette motion avant que nous ne prenions le vote.

M. Robert Dutil

M. Dutil: Sur la motion, on sait que l'évaluation municipale est faite d'abord pour fins de taxation et que le plus important quant à l'évaluation municipale, c'est que tout le monde soit traité de la même façon, c'est-à-dire qu'on considère l'évaluation de tout le monde de la même façon. Et c'est la raison pour laquelle, tout à l'heure, j'ai précisé qu'on ne pouvait pas tenir compte, dans l'évaluation municipale, du fait qu'il y avait des taux de loyer plus bas et donc descendre l'évaluation municipale de PDI par rapport à d'autres édifices du même genre dans les alentours. C'est évident, c'est ce qui expliquait qu'il y avait une différence relativement majeure, mais l'évaluation municipale n'est pas faite dans le but d'aller transiger des bâtiments les uns avec les autres. Elle reflète habituellement la valeur, s'il n'y a pas de

situation extraordinaire. Il y a une situation extraordinaire ici, je l'ai précisée tout à l'heure. Elle est facile à comprendre. Nous avons une portion importante des loyers à un prix qui est très peu élevé. Il est facile de compter que cette différence-là arrive à combler la différence que soulevait le député de Labelle, c'est-à-dire les 60 000 000 \$ entre les deux. On l'a compté tout à l'heure. Alors, je ne pense pas qu'il soit pertinent pour la commission de recevoir ici quelqu'un qui va venir nous dire de quelle façon ils font l'évaluation pour des fins de taxation municipale, point, à la ligne.

Le Président (M. Gobé): Merci, M. le ministre. Ceci met donc fin aux interventions en ce qui a trait à la motion présentée par M. le député de Labelle, et je fais lecture de cette motion: «Il est proposé qu'en vertu de l'article 244 de nos règles de procédure la commission permanente du budget et de l'administration tienne, avant d'entreprendre l'étude détaillée du projet de loi 418, Loi modifiant la Loi sur la Société immobilière du Québec, des consultations particulières quant à tous les articles dudit projet de loi et qu'à cette fin elle entende le Service de l'évaluation de la Communauté urbaine de Montréal.» Alors, je mets donc cette motion aux voix. Est-ce qu'on prend un vote enregistré, M. le député?

M. Léonard: Oui.

Le Président (M. Gobé): Alors, M. le secrétaire, je vous prierai de bien vouloir appeler les députés, s'il vous plaît.

Le Secrétaire: Oui, M. le Président. M. Léonard (Labelle)?

M. Léonard: Oui, pour.

Le Secrétaire: Mme Dupuis, (Verchères)?

Mme Oupuis: Pour, M. le Président.

Le Secrétaire: M. Dutil (Beauce-Sud)?

M. Dutil: Contre.

Le Secrétaire: M. Gauthrin (Verdun)?

M. Gauthrin: Contre.

Le Secrétaire: M. Forget (Prévost)?

M. Forget: Contre.

Le Secrétaire: M. Hamel (Sherbrooke)?

M. Hamel: Contre.

Le Secrétaire: M. Gobé (LaFontaine)?

Le Président (M. Gobé): Contre.

Le Secrétaire: 2 pour, 5 contre.

Le Président (M. Gobé): Alors, cette motion est donc rejetée. Nous allons donc maintenant pouvoir entamer l'étape suivante, qui est l'étude détaillée du projet de loi. Donc, la période des motions préliminaires est maintenant terminée. (21 heures)

Étude détaillée

Objets et pouvoirs de la Société

Alors, j'appelle l'article 1 du projet de loi. Est-ce que tout le monde a une copie de son projet de loi? Alors, l'article 1 du projet de loi 418, Loi modifiant la Loi sur la Société immobilière du Québec, se lit comme ça: «L'article 21 de la Loi sur la Société immobilière du Québec (LR.Q, chapitre S-17.1) est modifié:

«1° par le remplacement, dans la première ligne du deuxième alinéa, du mot "doit" par le mot "peut";

«2° par l'addition, à la fin du paragraphe 2° du troisième alinéa, des mots «ou à une société de portefeuille contrôlée par la Confédération des caisses populaires et d'économie Desjardins du Québec ou à Place Desjardins inc.»

M. le ministre, avez-vous des explications à fournir aux membres de cette commission sur l'article 1?

Mme Dupuis: M. le Président...

Le Président (M. Gobé): Oui, madame.

Mme Dupuis: ...je voudrais qu'on l'étudié alinéa par alinéa.

Le Président (M. Gobé): Oui, ce sont des choses qui se font. Donc, je demanderais à M. le ministre s'il veut d'abord présenter l'article au complet et, par la suite, nous passerons alinéa par alinéa pour répondre à vos questions. Peut-être que les deux se lisent ensemble. Une vue complète permettrait peut-être de mieux en saisir la portée et les implications. M. le ministre, vous avez la parole.

M. Dutil: Quitte à risquer à nouveau d'être accusé d'être très succinct, remplacer le mot «doit» par «peut» veut dire qu'on ne devra plus, mais qu'on pourra quand même faire partie du conseil d'administration...

Le Président (M. Gobé): C'est limpide.

M. Dutil: ...tout simplement. Et ajouter «ou à une société de portefeuille contrôlée par la Confédération des caisses populaires et d'économie Desjardins du Québec ou à Place Desjardins

inc.» n'a que pour effet d'ajouter la possibilité de vendre des actions à cette corporation-là, alors que l'article 21.2^e prévoyait que cette vente-là ne puisse se faire qu'«à la Caisse de dépôt et placement du Québec ou à toute corporation publique ou à tout corps public».

Si on reprend l'alinéa un, M. le Président, pour aller plus en détail, ça se disait...

Le Président (M. Gobé): C'est le paragraphe un, M. le ministre.

M. Dutil: Excusez-moi. Le paragraphe un: «La Société doit de plus participer à la construction, à l'aménagement et à l'exploitation de la Place Desjardins de Montréal.» On sait que «participer à la construction», c'est déjà fait, à l'aménagement également; à l'exploitation, c'est, à toutes fins pratiques, ce qui se fait actuellement. La Société devrait continuer, selon la loi, à en faire partie, alors qu'il est de notre intérêt de le pouvoir, pour l'instant. Par contre, le jour où nous n'aurons plus d'intérêt à faire partie du conseil d'administration ou le jour où, selon l'entente, la compagnie ne voudra plus que nous siégeons, à ce moment-là, ce ne sera pas la loi qui nous empêchera de ne plus en faire partie.

Le Président (M. Gobé): Alors, Mme la porte-parole officielle de l'Opposition, avez-vous des commentaires ou des questions sur ce paragraphe de l'article 1 du projet de loi?

Mme Dupuis: Si on prend le premier alinéa, effectivement, moi, j'aurais...

Le Président (M. Gobé): Le premier paragraphe.

Mme Dupuis: L'article 21 de la Loi sur la Société immobilière du Québec, le premier paragraphe, c'est le remplacement...

Le Président (M. Gobé): C'est ça.

Mme Dupuis: ...dans la première ligne du deuxième alinéa, du mot «doit» par le mot «peut».

Le Président (M. Gobé): Oui.

Mme Dupuis: Moi, j'aimerais, pour le bénéfice des auditeurs ou de la commission, que l'article 21 de la Loi sur la Société immobilière du Québec soit lu. On parle de l'article 21 et ce n'est pas évident que tous les membres de la commission ont l'article, tous les éléments de l'article, tous les points de l'article 21, et, lorsqu'on change le mot «doit» par le mot «peut», si un petit mot changé n'en modifie pas d'autres par...

M. Gautrin: M. le Président...

Le Président (M. Gobé): Oui, M. le député de Verdun.

M. Gautrin: Est-ce qu'il y aurait possibilité, peut-être, de faire une photocopie de l'article et de la déposer pour les membres?

Le Président (M. Gobé): Oui, certainement. Mais je vais d'abord en faire lecture, ce qui permettra de discuter. Pendant que nous en discuterons...

Mme Dupuis: Oui, si on veut...

Le Président (M. Gobé): ...nous demanderons au service du greffier d'aller faire des photocopies et de les distribuer.

Mme Dupuis: M. le Président, je pense que, si on veut étudier d'une façon intelligente l'article 21 et les changements, il faudrait d'abord savoir ce que comporte...

Le Président (M. Gobé): Je vais vous le lire, madame.

Mme Dupuis: ...l'article 21.

Le Président (M. Gobé): Je vais vous lire l'article 21 et on s'arrêtera au deuxième alinéa: «...dans la première ligne du deuxième alinéa, du mot "doit" par le mot "peut"». Je m'arrêterai et on reviendra dessus. Maintenant, l'article 21 concerne aussi la construction et l'aménagement du Palais des congrès. Alors, je vais vous le lire:

«21. La Société a également pour objet de réaliser la construction et l'aménagement d'un palais des congrès à Montréal.» Ce n'est pas pertinent. On entre à Place Desjardins, par la suite: «La Société doit de plus participer à la construction, à l'aménagement et à l'exploitation de la Place Desjardins à Montréal.

«Aux fins du deuxième alinéa, la Société peut, avec l'approbation préalable du gouvernement:

«1° acquérir et détenir des actions du capital-actions ou autres valeurs de Place Desjardins inc.

«2° céder lesdites actions ou autres valeurs à la Caisse de dépôt et placement du Québec ou à toute corporation publique ou à tout corps public.»

Alors, voyez-vous, madame, je reviens sur le deuxième alinéa. C'est un peu ce que M. le ministre a tenté de nous expliquer, c'est «céder lesdites actions ou autres valeurs à la Caisse de dépôt et placement du Québec ou à toute corporation publique ou à tout autre corps public». Et le mot «doit», on le retrouve en haut. «La Société doit de plus participer à la construction, à l'aménagement et à l'exploitation de la Place Desjardins», ce n'est pas ça non plus. «La Société peut, avec l'approbation préalable du

gouvernement, acquérir et détenir des actions du capital-actions ou autres valeurs...» Il n'y est pas du tout. M. le ministre, je m'excuse mais...

Oui, c'est ça? Alors, c'est bien ça. O.K. «La Société doit de plus participer à la construction, à l'aménagement et à l'exploitation de la Place Desjardins à Montréal» et c'est remplacé par «peut». «La Société peut.»

Mme Dupuis: C'est ça. Je l'ai ici.

Le Président (M. Gobé): Est-ce que ça satisfait votre... Est-ce qu'on continue l'article? On va passer là-dessus. Je vous le ferai distribuer, M. le député. Il nous en reste un à faire. Est-ce que c'est correct pour le premier?

Mme Dupuis: Oui.

Le Président (M. Gobé): Ah, bon! On passe au deuxième, à ce moment-là.

Mme Dupuis: Non. Pour le premier, ça va pour la lecture, mais j'aimerais le commenter maintenant sur le fond. «La Société a également pour objet de réaliser la construction et l'aménagement d'un palais des congrès à Montréal. La Société doit - et l'on dit "peut" - de plus participer à la construction, à l'aménagement et à l'exploitation de la Place Desjardins à Montréal». Est-ce que ça veut dire qu'éventuellement, si on décide de faire servir la même médecine au Palais des congrès, ce mot-là aura une influence sur le Palais des congrès? Première question.

M. Dutil: Non. Autre question?

Mme Dupuis: Quand, maintenant, sera effective cette entente ou quand elle prendra effet?

M. Dutil: La présente loi entrera en vigueur à la date de la sanction de la loi, tel qu'il est écrit à l'article 2 que nous aurons bientôt le plaisir de discuter abondamment.

Mme Dupuis: Oui, ici, pour le 31 mars, mais cette étude en commission ou ce projet de loi est précédé d'une entente en privé. Il y a eu des ententes avant ça.

M. Dutil: Une entente de principe a été faite conditionnelle à plusieurs conditions, entre autres, l'adoption d'un projet de loi qui est celui qu'on discute.

Mme Dupuis: M. le Président, est-ce que le ministre est en mesure de nous dire quand cette entente privée sera rendue publique?

M. Dutil: Elle ne sera conclue que lorsque les conditions nécessaires à sa conclusion seront

remplies et l'une des conditions nécessaires est l'adoption du projet de loi. Alors, je ne peux pas répondre puisque l'Assemblée nationale, étant souveraine, peut fort bien décider qu'elle n'adopte pas le projet de loi et que, donc, il n'entrera jamais en vigueur.

Mme Dupuis: Il y a sûrement des modalités pour que le conseil d'administration de Place Desjardins se...

M. Dutil: Le «closing», si c'est ce que vous voulez dire...

Mme Dupuis: Oui.

M. Dutil: ...en bon français, est supposé se faire le 26 mars si toutes les conditions sont remplies. Si elles ne sont pas remplies, il se fera plus tard.

Mme Dupuis: Mais est-ce que vous prévoyez que ça peut être long au niveau des conditions? Combien de conditions reste-t-il à remplir et tout? Vous prévoyez...

M. Dutil: Nous ne prévoyons pas qu'il y ait de problème à ce que le «closing» se fasse le 26 mars si la loi est adoptée. Si l'Assemblée nationale n'est pas favorable à l'adoption de la loi, c'est une autre question.

Mme Dupuis: Le conseil d'administration est formé de combien de membres?

M. Dutil: De Place Desjardins?

Mme Dupuis: Oui.

M. Dutil: De 11 membres dont 6 doivent provenir du Mouvement Desjardins et 5 de la Société immobilière.

Mme Dupuis: Sur 11 membres, 5 de la Société...

M. Dutil: ...immobilière et 6 de...

Mme Dupuis: ...immobilière, puis 6 de Desjardins.

M. Dutil: Ce qui est normal, nous sommes minoritaires, évidemment. Ça fait moins de 49 %, si vous le comptez, mais c'est difficile de fendre un vote en deux dans ce genre de situation.

Mme Dupuis: Donc, ça veut dire que la Société immobilière est minoritaire.

M. Dutil: Absolument. C'est ce qu'on se tue à vous dire depuis le début de la commission. On est minoritaires. C'est une des difficultés de la situation.

Mme Dupuis: Mais est-ce que c'est un élément qui a fait qu'on l'a vendu à un prix... Est-ce que cela a eu un impact ou une influence sur le prix de vente?

M. Dutil: Oui, ça a eu un impact qui est de 4 400 000 \$ ou 4 300 000 \$ sur le prix, si j'ai bonne mémoire. Est-ce que je me trompe?

Une voix: C'est en plein ça.

Mme Dupuis: Donc, le ministre est en train de dire que, finalement, ce n'est pas le gouvernement qui a...

M. Dutil: C'est qu'il y a eu un escompte pour position minoritaire et cet escompte - je revérifie le chiffre pour être bien sûr que je vous donne exactement le bon - a été de 4 400 000 \$, c'est-à-dire 4,3 % de la valeur estimée. Et je suis certain que votre collègue à côté de vous va vous dire... Dans un souffle de surprise, tout à l'heure, il a dit: Vous avez de bons négociateurs. Et il sait très bien que les taux d'escompte pour position minoritaire sont en général plus élevés que ça.

M. Léonard: J'ai parlé des négociateurs de Desjardins.

M. Dutil: Ah bon!

Le Président (M. Gobé): J'aimerais mentionner aux membres de cette commission que ce n'est pas un document qui est déposé; c'est un article de loi qui est juste distribué. On ne peut pas déposer un article de loi. C'est pour l'information de M. le député de Verdun qui en avait fait la demande.

Mme Dupuis: Est-ce que le ministre est en mesure d'infirmier ou d'affirmer...

M. Gauthrin: J'apprends tous les jours avec vous, cher monsieur!

Le Président (M. Gobé): C'est mon plaisir, mon cher ami.

Mme Dupuis: Est-ce que le ministre voit un lien ou peut nier qu'il y a un lien entre cette transaction et la fin de l'année financière?

M. Dutil: C'est une transaction qui chemine depuis beaucoup plus longtemps que vous ne semblez le croire. Quand bien même je vous le dis, vous ne semblez pas me croire. Elle exige un projet de loi. Pourquoi nous n'avons pas déposé de projet de loi plus tôt? C'est qu'il n'était pas question de déposer un projet de loi s'il n'y avait pas possibilité d'entente. On ne serait pas venus en législation pour le plaisir d'y venir. À partir du moment où on pensait qu'il était

possible de conclure une entente, nous avons préparé le projet de loi.

La question que vous soulevez, c'est: Pourquoi on va maintenant aussi vite que ça? Il y a 98 300 000 \$ en balance. Comptez, au taux d'intérêt que l'on paie actuellement, ce que ça peut vouloir dire de recueillir ce montant d'argent. Si on est pour faire la transaction à ces chiffres-là, aussi bien la faire le plus tôt possible. Maintenant, l'Assemblée nationale est souveraine; ça va dépendre de la date de l'adoption du projet de loi pour savoir à quelle date nous pourrions conclure la transaction.

Mme Dupuis: M. le Président, vous me permettez, sans vouloir mettre en doute la parole du ministre... Le ministre a dit tantôt: Bien oui, mais, au niveau des ententes, ce n'est pas finalisé, ce n'est pas réglé, on ne sait pas. Ça veut dire qu'on aurait pu finaliser toutes les ententes et, après ça, passer le projet de loi.

M. Dutil: Il y a un accord de principe, je ne dis pas qu'il n'y a pas d'accord. Il y a un accord de principe, mais le contrat n'est évidemment pas signé parce que cet accord de principe est conditionnel à la réalisation de certaines conditions, dont l'une, importante, est la loi.

Le Président (M. Gobé): C'est parce qu'il faut aller au deuxième paragraphe.

Mme Dupuis: Oui, mais on admettra que la loi... Vous êtes au gouvernement, vous êtes majoritaires. On sait très bien que, même avec toute l'énergie qu'on peut y mettre, ce n'est pas facile, quand on est dans l'Opposition et qu'on est minoritaires, de bloquer un projet de loi. Donc, l'argument invoqué est qu'on n'est pas sûr si ça va passer et qu'il fallait passer ça d'abord. Moi, je pense que l'entente est loin d'être finalisée, il y a encore beaucoup... peut-être pas beaucoup de chemin à faire, mais il n'y a rien qui démontre l'urgence de le passer avant le 31 mars. Alors, pourquoi? Il y a sûrement un lien.

M. Dutil: Qui vous parle d'une urgence? On a déposé le projet de loi le 13 mars. On n'a pas appelé la Chambre le 12 février, après l'entente de principe, pour déposer la loi. On a attendu que la Chambre ouvre, on a déposé le projet de loi, on en fait une discussion de principe et on se retrouve en commission parlementaire. Je ne pense pas qu'on vole le tour de personne en faisant ça. Il n'y avait pas d'autres études. Non. Alors, le processus... (21 h 15)

Mme Dupuis: Si je me réfère à un article de **La Presse**, du mardi 17 mars dernier, qui est signé par Laurier Cloutier, il est dit: «Desjardins pourrait profiter de la conjoncture défavorable dans les tours à bureaux et les centres commerciaux, de même que du désir de privatisation de

Québec, coincé avec un déficit plus élevé que prévu, pour s'entendre sur «un prix raisonnable» avec le gouvernement.» Ça, je vous ferai remarquer, M. le Président, que ce n'est pas moi qui le dis, c'est un journaliste de **La Presse**.

M. Dutil: Et?

Mme Dupuis: Je peux vous le relire, M. le ministre.

M. Dutil: Non, non, je ne veux pas que vous me le relisiez, je veux que vous me donniez la conclusion que vous tirez de cet article.

Mme Dupuis: Je comprends que c'est difficile à entendre, mais...

Le Président (M. Gobé): M. le député de Verdun, vous avez une question, un point de règlement?

M. Gauthrin: Non, non, mais j'attends que vous ayez terminé.

Le Président (M. Gobé): Alors, vous n'avez pas de question de règlement. Quand madame aura fini, nous vous passerons la parole.

Mme Dupuis: À l'affirmation du journaliste qui a écrit cet article, moi, je dis: Est-ce que le déficit serait plus haut que prévu, par hasard, et qu'il y aurait un lien et que cette transaction, peut-être, permettrait au gouvernement de baisser le déficit et de faire croire aux contribuables que le déficit est moins haut qu'on pense...

M. Dutil: Non, mais, comprenons-nous bien.

Mme Dupuis: ...en vendant les meubles...

M. Dutil: Comprenons-nous bien.

Mme Dupuis: ...pour ne pas dire les immeubles?

M. Dutil: Dans notre système de comptabilité gouvernemental, quand on vend un actif, ça rentre dans les revenus et ça a pour effet d'augmenter les revenus de l'année. Et, quand on soustrait les revenus des dépenses, ça diminue le déficit. Si la loi est adoptée avant le 31 mars, ça va porter sur l'année financière 1991-1992 et, si c'est après le 31 mars, ça va porter sur l'année financière 1992-1993, point, à la ligne. Il n'y a pas de mystère là-dedans. Ce n'est pas de ma faute si la session ouvre le 13 mars, M. le Président. Il faut bien se comprendre.

Mme Dupuis: Donc, M. le Président, le ministre vient de confirmer qu'il n'y a aucune urgence.

M. Dutil: Moi, ce que je dis, c'est qu'il y a 98 000 000 \$ pour lesquels actuellement on paie de l'intérêt dans un sens, parce qu'on ne les a pas dans nos coffres. Et, quand on va les avoir dans nos coffres, on va payer à peu près 10 000 000 \$ de moins d'intérêts par année. Alors, quand on me dit qu'il n'y a pas urgence, bien, moi, je demande à Mme la députée de prendre la calculatrice qu'elle a sûrement dans ses poches, de prendre 10 000 000 \$ d'intérêts dans une année, de diviser par 365 jours et elle va se rendre compte que ça fait «a lot of money»: 27 397 \$ par jour. Bien, moi, j'aime mieux les avoir dans mes poches que dans les poches des autres, c'est tout.

Mme Dupuis: M. le Président, mais à ce compte-là...

Le Président (M. Gobé): Oui, madame...

Mme Dupuis: ...pour tous les actifs du gouvernement, c'est le même problème. Vendons tout, à ce compte-là.

M. Léonard: Bien, c'est ce qu'ils font. Ils vendent tout.

M. Dutil: Non, il faut bien s'expliquer. C'est parce que, dans ce dossier-là, on estime qu'on a un intérêt à le faire, premièrement. Deuxièmement, à long terme, on n'a pas à être impliqués. Notre objectif n'a jamais été, dans ce dossier-là, d'être impliqués «ad vitam aeternam».

M. Léonard: Ils se font égorger par les fédéraux et ils aiment ça. Ils veulent continuer longtemps comme ça.

Le Président (M. Gobé): M. le député de Labelle, s'il vous plaît.

M. Dutil: Notre objectif, c'était que le complexe Desjardins se réalise et il a été réalisé. Et notre objectif, ça a été qu'à partir du moment où une entreprise a été capable de le prendre à un prix acceptable elle le prenne et on arrive à cette conclusion-là maintenant. Bon, on semble nous dire que c'est parce que c'est arrivé le 15 mars - j'ai déposé la loi le 12 mars - qu'on fait les choses d'une façon urgente. M. le Président, je ne pouvais le déposer le 12 février, la Chambre n'était pas là et je ne pense pas qu'on aurait dû, à ce moment-là, convoquer la Chambre, parce que, là, j'ai l'impression que les questions auraient fusé de toutes parts. Alors, la négociation s'est poursuivie, il y a eu une entente de principe qui s'est faite le 5 mars, on a donc décidé de procéder avec un projet de loi lorsque la Chambre ouvrirait.

Mme Dupuis: M. le Président, à ce compte-là, l'occasion est trop belle, je ne peux résister

à la tentation de nous dire: Sortons du fédéral au plus coupant!

M. Dutil: Quel rapport y a-t-il?

Mme Dupuis: Ce qui m'amène à dire aussi, si je lis l'autre paragraphe du ministre...

M. Dutil: C'est quoi, le rapport?

Mme Dupuis: Quand ça coûte trop cher d'avoir quelque chose, des fois...

M. Gauthrin: Chère madame, si vous savez comment ça va coûter de sortir...

Le Président (M. Gobé): M. le député de Verdun, s'il vous plaît! M. le député de Verdun...

Mme Dupuis: «Quant à Desjardins...

Le Président (M. Gobé): ...je vais vous demander de garder le calme.

Mme Dupuis: ...qui y détient - et, encore là, ce n'est pas moi qui parle, mais le journaliste - un droit de préemption, ou de premier refus, il y voit *un* placement intéressant, dans un marché immobilier par ailleurs déprimé - pour eux, c'est le bon moment, c'est des bonnes gens d'affaires; donc, pour le gouvernement et les contribuables, forcément, il y a deux côtés à une médaille, ça devrait être moins intéressant, mais aussi un avantage fiscal lui permettant d'éviter de payer la fameuse TPS d'Ottawa.» On dit qu'il y a des liens que j'ai un peu étirés peut-être tantôt, mais ce n'est peut-être pas si loin que ça comme liens. Ça veut dire que ça peut permettre à Desjardins d'être exempté de la fameuse TPS d'Ottawa. Bon, s'ils sont capables de le faire, chapeau! Parfait! Bonjour! Bingol Ce n'est pas moi qui vais les blâmer. Cependant, il ne faudrait pas que, pour essayer de se défaire d'une TPS qui nous vient d'Ottawa, ça coûte de quoi au gouvernement du Québec ou aux contribuables québécois, que ce soit eux qui paient la note à la fin. Je comprends que, là, ça peut être intéressant pour Desjardins et ils font bien de le faire. Ce n'est pas eux que je blâme. Mais c'est que, nous, on est de l'autre bord et qu'eux, avec ça, peuvent sauver la TPS d'Ottawa. Est-ce que le ministre est en mesure d'infirmier ou d'affirmer cette...

Le Président (M. Gobé): Cette allégation du journaliste?

Mme Dupuis: ...allégation du journaliste dans *La Presse* du mardi 17 mars?

Le Président (M. Gobé): Alors, M. le ministre, êtes-vous capable d'infirmier ou...

M. Dutil: Moi, M. le Président, je suis convaincu que Place Desjardins trouve son intérêt à faire cette transaction-là; sinon ils ne nous auraient pas offert un aussi bon prix. Alors, c'est bien sûr qu'il y a un intérêt pour Place Desjardins à faire cette transaction-là, qui peut être, entre autres, fiscal. Je n'ai pas regardé leur côté de la médaille. J'ai regardé l'offre qu'ils nous faisaient et j'ai été surpris qu'elle soit aussi intéressante. Alors, je me suis empressé de proposer un projet de loi à l'Assemblée nationale en disant: On trouve notre intérêt à vendre Place Desjardins et on sauvera 27 378,50 \$ par jour d'intérêts.

Le Président (M. Gobé): Alors, est-ce qu'on peut donc considérer que le premier paragraphe est adopté?

M. Dutil: Oui.

Mme Dupuis: Non.

Une voix: Le député de Verdun a demandé la parole.

M. Gauthrin: Oui. Moi, je voulais intervenir. Je voulais comprendre un peu. Si je comprends bien, on vend la Place Desjardins. C'est bien ça?

M. Dutil: Oui.

Des voix: Ha, ha, ha!

Le Président (M. Gobé): Je vous rappellerai, M. le député, que nous en discutons depuis six heures.

M. Gauthrin: Oui, oui, je sais. J'y arrive. À la Place Desjardins, est-ce qu'on avait des taux préférentiels?

M. Dutil: Oui.

M. Gauthrin: Bon. Ça, ça va être conservé, ces taux préférentiels?

M. Dutil: Oui, jusqu'à la date où c'était prévu que nous les conservions.

M. Gauthrin: ...que nous les conservions.

M. Dutil: Oui. À partir de 2005, c'était prévu, qu'on reste actionnaires ou non, que nous allions tomber sur le taux du marché.

M. Gauthrin: Donc, par rapport à nos phénomènes de location, ça n'a pas d'effet?

M. Dutil: Exactement, ça n'a aucun effet.

M. Gauthrin: Ça n'a aucun effet. C'est ce que je voulais savoir, M. le Président.

Le Président (M. Gobé): Très bien, M. le député de Verdun, la commission vous est reconnaissante de ces questions. M. le député de Labelle, avez-vous aussi une question?

M. Léonard: Oui, moi, je pense que je vais discuter de l'alinéa 1°. J'ai d'abord des questions à poser au ministre. Je suis un peu étonné que nous commencions l'étude article par article sans que nous ayons d'autres éléments d'information sur le dossier. Le ministre, dans ses remarques préliminaires, a lancé à la volée un certain nombre de chiffres que j'ai notés très rapidement; je n'ai même pas pu les noter au complet. Mais il avait l'air très pressé de les donner, simplement pour dire qu'il avait donné quelques chiffres. Mais est-ce que c'est tout ce dont nous allons disposer pour étudier ce projet de loi?

M. Dutil: Est-ce que vous avez d'autres questions à me poser? Les chiffres, je m'en excuse, je les ai peut-être donnés trop rapidement. On me reproche d'avoir informé trop rapidement l'Opposition officielle, M. le Président, j'en prends bonne note pour l'avenir. J'ai voulu tout de suite, dès le départ de la commission, montrer que nous n'avions pas à cacher ces chiffres-là et qu'ils devaient être connus pour que notre discussion porte sur la vérité de la transaction. J'ai mentionné qu'il y avait peut-être des explications supplémentaires à donner quant aux chiffres concernant l'impôt avec lesquels je suis moins familier. Il y a deux chiffres, l'un qui est négatif et l'autre qui est positif, qui concernent le calcul de l'impôt, qui, d'ailleurs, globalement, nous favorise dans le prix de la transaction et pour lequel je pourrais demander à la personne du ministère des Finances de venir vous donner les explications requises. Mais, quant aux autres chiffres, ils m'apparaissent clairs. Valeur de l'immeuble... Pardon?

M. Léonard: Allez-y.

M. Dutil: Valeur de l'immeuble - je pense que ce chiffre-là est clair, on en parle depuis le début - 355 000 000 \$. Et j'ai expliqué de quelle façon il avait été mesuré, 7,3 % d'actualisation. Alors, je pense qu'il n'y a pas de mystère là. La valeur aux livres des actions de Place Desjardins, 16 000 000 \$; c'est un élément dont il faut tenir compte, évidemment. L'augmentation de la valeur de l'immeuble: on soustrait de 355 000 000 \$, qui est la valeur de l'immeuble, les passifs, qui sont les dettes et qui sont diverses choses et qui montent à 186 800 000 \$, nous laissant un résiduel de 168 200 000 \$. Je pense que, ça, c'est clair. Les bénéfices non répartis, aussi, c'est clair, 8 800 000 \$, au 31 décembre 1991; on retrouve ça facilement aux états financiers. Et là, il y a les deux aspects de l'impôt, l'impôt additionnel, pour un acheteur d'actions de PDI plutôt qu'un acheteur de l'immeuble, qui est un

négatif de 24 700 000 \$, et le rajustement de l'impôt reporté pour tenir compte de sa valeur réelle qui est une valeur actualisée à 41 300 000 \$. La différence entre les deux nous donne un positif de 41 300 000 \$, moins les 24 700 000 \$, ce qui fait que, dans la transaction, cette chose-là nous donne un bénéfice de 16 600 000 \$. Tout ça donne un total de 209 600 000 \$.

Mme Dupuis: Je m'excuse, M. le ministre, mais...

Le Président (M. Gobé): Oui, madame, c'est parce que M. le ministre a la parole. À moins que vous n'ayez une question de règlement.

Mme Dupuis: Oui, mais on est en train de retomber dans le même piège que tantôt.

Le Président (M. Gobé): Avez-vous une question de règlement?

Mme Dupuis: Pourquoi, à chaque chiffre, on ne peut pas le questionner pour avoir plus de lumière un peu?

M. Dutil: Il n'y a pas de problème. O.K.

Le Président (M. Gobé): Mais regardez, madame, M. le ministre vous fait un rapport et, par la suite - je vois que vous prenez des notes - vous pourrez toujours, si certains chiffres vous semblent un peu nébuleux, lui poser la question: Pouvez-vous nous expliquer telle chose ou telle chose? Parce que, là, il ne saura pas où commencer ni où s'arrêter. Alors, il nous fait peut-être son portrait global et vous...

M. Dutil: Non, mais j'ai terminé. On peut reprendre les chiffres un par un: 355 000 000 \$ valeur de l'immeuble, M. le Président.

Mme Dupuis: Sur cela, il y a des questions qu'on aimerait poser, là. Qui t'a faite, cette évaluation?

M. Dutil: C'est-à-dire qu'il y a eu une négociation avec Place Desjardins. Ce n'est pas une donnée, les 355 000 000 \$, c'est un prix de négociation, et il y a eu des vérifications qui ont été faites quant à la valeur d'actualisation, au pourcentage d'actualisation qui donnait 7,3 % et qui a été comparé à d'autres transactions qui se sont faites dernièrement et qui sont autour de ces valeurs-là.

M. Léonard: Mais la question...

M. Dutil: Donc, le 7,3 % n'est pas une donnée; c'est le résultat d'une négociation...

Une voix: Un prix de vente.

M. Dutil: Oui. C'est le résultat d'une négociation...

Une voix: Un prix d'achat.

M. Dutil: ...qui, dans ce que l'on peut vérifier, par ailleurs, nous apparaît satisfaisante.

M. Léonard: Bon.

Le Président (M. Gobé): M. le député de Labelle.

M. Léonard: Alors, M. le Président, ma question, c'est à savoir si ce seront les seuls renseignements dont nous disposerons pour régler le dossier ici, pour adopter ce projet de loi. Est-ce que c'est juste comme ça que cela se règle? Il n'y a aucune feuille de renseignements, rien du tout. Vous nous dites ça comme ça.

M. Dutil: Je n'ai pas pensé que...

M. Léonard: Vous n'avez pas monté de dossier, là.

M. Dutil: Oui, il y a un dossier qui est monté; il y a une négociation qui a lieu, il y a des gens qui ont des dossiers. Je n'ai pas pensé que la commission viendrait revoir l'ensemble du portrait de la négociation. Ce que je vous donne, c'est le résultat de la négociation; c'est évidemment beaucoup plus court que de faire tout l'historique de la négociation, toutes les discussions qui ont eu lieu, avec qui elles ont eu lieu, etc.

M. Léonard: Bien.

M. Dutil: Je n'ai jamais pensé que la commission trouverait un intérêt à savoir l'ensemble des démarches qui ont été faites. Il s'agit de voir qu'en bout de ligne la négociation donne tel résultat; est-ce que c'est valable, oui ou non?

M. Léonard: Est-ce que c'est valable? Mais vous avez commencé une négociation à partir de données sûrement différentes. Desjardins est parti de quel montant et, vous, vous êtes partis de quelle somme?

M. Dutil: Ah! Mais c'est très simple...

M. Léonard: La négociation a ramené les choses. Maintenant, votre taux...

M. Dutil: C'est très simple, on est partis de 420 000 000 \$, puis Desjardins est parti de zéro. Alors, c'est ça.

M. Léonard: Vous êtes partis de 420 000 000 \$, c'est-à-dire l'évaluation municipale.

M. Dutil: Non, non. Je fais une blague. Évidemment, on n'est pas partis du même point, là, bien sûr.

M. Léonard: Bien, je suppose! J'espère! Mais, au fond, vous avez pris pour acquise, si je comprends, l'évaluation municipale, puis vous avez...

M. Dutil: Non, pas du tout. Le principal critère, c'est celui qu'on a exprimé tout à l'heure, c'est le taux d'actualisation.

M. Léonard: O.K. Les 7,3 %. Bon, alors, venons-en aux 7,3 %. Quelles ont été vos balises et comment avez-vous établi votre position de négociation, vous, au départ, sur le taux d'actualisation?

M. Dutil: Il y a certaines transactions qui ont été faites et il s'agissait de voir à quel taux d'actualisation les autres étaient parvenus dans une négociation de gré à gré, dans des situations qui sont différentes de la nôtre, je dois vous dire, à quoi ils étaient arrivés. Et le taux d'actualisation est nettement à la hausse actuellement, ce qui est défavorable. Alors, on retrouve des taux d'actualisation qui vont jusqu'à 9 % actuellement, dans l'état du marché.

M. Léonard: Et à la baisse, en bas?

M. Dutil: Ça, c'est les dernières transactions. Là, les taux d'actualisation que l'on a retrouvés dans... On a essayé de trouver des ventes similaires. M. le Président, il faut comprendre que ce n'est pas facile; des transactions comme ça, il ne s'en fait pas tous les jours. (21 h 30)

M. Léonard: C'est pour ça que je voulais qu'on invite l'évaluateur du service de la Communauté urbaine de Montréal.

M. Dutil: Oui, mais on a disposé de cette question-là.

M. Léonard: Parce que, lui, il est habitué à jouer avec cela. On aurait pu lui poser des questions et il y aurait eu sûrement des réponses pertinentes. Quoi qu'il en soit...

M. Dutil: En tout cas, je continue de prétendre, M. le Président, que l'évaluateur de la Communauté urbaine de Montréal, qui fait de l'évaluation municipale, n'a pas les mêmes objectifs, il ne fait pas l'évaluation de la même façon et ne tient pas nécessairement compte des diverses contraintes que nous avons dans ce genre...

M. Léonard: M. le Président...

M. Dutil: ...de transaction.

Le Président (M. Gobé): M. le député de Labelle.

M. Léonard: ...sur les affirmations du ministre, je regrette, la Loi sur l'évaluation foncière vise à donner comme valeur d'évaluation au municipal la valeur au marché la plus près possible; et il y a des facteurs d'équivalence qui existent et qui mesurent les valeurs portées au rôle et celles du marché. Alors, la loi sur l'évaluation municipale, la Loi sur l'évaluation foncière est basée strictement sur l'évaluation du marché. Quand le ministre dit que c'est fait pour d'autres objectifs, il se réfère à une situation antérieure à 1975.

M. Dutil: Non, M. le Président.

M. Léonard: Je regrette, mais, si c'est comme ça que la SIQ évalue ses actifs, ça ne va pas.

M. Dutil: Je me suis peut-être mal exprimé. Ce que je veux dire, et très clairement - je pense que le député de Labelle va bien comprendre, même s'il fait semblant de ne pas comprendre - c'est que nous...

M. Léonard: Non, non.

M. Dutil: ...avons une situation particulière avec Place Desjardins où nous avons un contrat privilégié à un prix privilégié que nous conservons jusqu'en l'an 2005 et il n'y a pas d'évaluateur municipal qui peut tenir compte de ce fait-là. C'est ça que je dis, tout simplement.

M. Léonard: Bon!

M. Dutil: D'avoir 600 000 pieds carrés à 5 \$ du pied carré jusqu'à l'an 2005, c'est un facteur qui, dans une négociation avec celui qui va devenir le propriétaire de l'ensemble, est important et dont on tient compte quand on fait la négociation. C'est évident, ça saute aux yeux; pas besoin de faire venir l'évaluateur de la Communauté urbaine de Montréal pour s'entendre là-dessus, je ne pense pas.

M. Léonard: M. le Président, sur cette question, il est évident que, s'il y a des taux de location privilégiés à l'intérieur d'un immeuble, cela va affecter la négociation, mais encore faut-il savoir de quelle base chacun part. Est-ce que l'évaluation foncière établie par la ville de Montréal est valable? Ça, c'en est une autre question, indépendamment des taux de location et, après, par la suite, on va faire des réajustements à cause des taux privilégiés sur la valeur de l'immeuble. Je pense qu'il faut isoler différents facteurs.

Le Président (M. Gobé): Il y a peut-être une manière de poser la question, M. le député de Labelle, c'est...

M. Léonard: La valeur de départ, de base, on s'est entendus là-dessus, est-ce qu'elle est proche de l'évaluation foncière de la ville de Montréal? C'est ça dont on parle au départ. Après, je vous poserai la question: Quel est le rabais auquel vous avez consenti pour les taux de location privilégiés que vous avez? Ça, c'est une autre question.

Le Président (M. Gobé): Il y a peut-être une autre manière de regarder la chose, M. le ministre, puisque ça semble un peu confus là...

M. Dutil: Oui.

Le Président (M. Gobé): ...dans le but de faire avancer un peu le débat. Actuellement, si le gouvernement devait payer, une fois que Desjardins aurait acquis l'immeuble ou enfin le plancher qui est loué, le prix du marché, soit 15 \$, quelle différence de loyer par mois ou par année?

M. Dutil: C'est 6 000 000 \$ de plus...

Le Président (M. Gobé): Bon! Pendant combien d'années?

M. Dutil: C'est 6 000 000 \$ jusqu'à l'an 2005...

Le Président (M. Gobé): Donc...

M. Dutil: ...à tout le moins. C'est parce que c'est facile à compter justement, c'est très facile à compter.

Le Président (M. Gobé): Ça fait qu'on peut peut-être voir la différence plus facilement.

M. Dutil: Vous actualisez ça au même taux parce que c'est un revenu.

Le Président (M. Gobé): Pouvez-vous nous faire le chiffre? Je sais que vous êtes bon en maths.

M. Dutil: Je vous le fais, là: 82 000 000 \$.

Le Président (M. Gobé): Alors, 82 000 000 \$...

M. Dutil: Si on actualise à 7,3 %, même taux d'actualisation.

Le Président (M. Gobé): ...plus 350 000 000 \$.

M. Dutil: Exactement, vous avez compris, vous; c'est ça, 350 000 000 \$...

Le Président (M. Gobé): 350 000 000 \$...

M. Dutil: Plus 82 000 000 \$, voilà!

Le Président (M. Gobé): ...plus 82 000 000 \$, ça fait donc...

M. Dutil: Il a compris, le président!

Le Président (M. Gobé): ...432 000 000 \$. C'est ça le prix de la transaction.

M. Dutil: Alors, on l'a fait à l'inverse là.

Le Président (M. Gobé): Est-ce que je me trompe?

M. Dutil: Si on redresse le prix du loyer...

Le Président (M. Gobé): Là, il n'est pas indexé...

M. Dutil: Oui. Si on redresse...

Le Président (M. Gobé): ...chaque année.

M. Dutil: ...le prix du loyer au prix marchand, à 15 \$, en supposant qu'il est à 15 \$... Il est peut-être à 13 \$, on pourrait le raffiner...

Le Président (M. Gobé): C'est ça.

M. Dutil: ...mais, si on le met à 15 \$ pour faciliter le calcul, on part de 5 \$...

Le Président (M. Gobé): À 15 \$.

M. Dutil: ...on monte à 15 \$, il y a 10 \$ de différence pour 600 000 pieds, par année; ça fait 6 000 000 \$ de revenus.

M. Léonard: Pour 720 000 pieds.

M. Dutil: Non, on ne bénéficie pas de ces 5 \$ pour les autres 120 000 pieds...

Mme Dupuis: Donc, ça fait 6 000 000 \$.

M. Dutil: ...donc, je ne les compte pas. Comprenez-vous, là?

M. Léonard: O.K.

M. Dutil: Je ne les compte pas.

Le Président (M. Gobé): Sur 10 ans, 60 000 000 \$.

M. Léonard: Ça va.

M. Dutil: Oui. Alors, ça nous donne...

Le Président (M. Gobé): Sur 12 ans.

M. Dutil: ...6 000 000 \$ de plus. Donc, au lieu de 25 900 000 \$, parce que ça, c'est un revenu net, ce que je vous dis là, ces 10 \$ - les dépenses ont été considérées par ailleurs - donc, on les rajoute aux 25 900 000 \$, ça nous donne 31 900 000 \$. On fait notre actualisation à 7,3 %, mais sur 31 900 000 \$ au lieu de 25 900 000 \$. Quand on fait l'actualisation, on arrive à 436 000 000 \$.

Le Président (M. Gobé): C'est à peu près ça. Je pense que c'est ce qui expliquerait, surtout si on prend pour acquis...

M. Léonard: Ça, c'est la première partie de ma question.

Le Président (M. Gobé): Oui.

M. Léonard: Au fond, ce que vous dites, ce dont on parle, c'est que la valeur de l'évaluation de la communauté urbaine était de 414 000 000 \$. Vous vous êtes entendus sur 432 000 000 \$ ou 436 000 000 \$?

Le Président (M. Gobé): Bon, il peut y avoir une couple de... de différence.

M. Dutil: Alors, si vous voulez qu'on prenne des chiffres précis, on va se raffiner là.

M. Léonard: Sur 437 000 000 \$?

M. Dutil: Le prix du marché, c'est à peu près plutôt 13,50 \$ que 15 \$.

M. Léonard: Bien. M. le Président...

Le Président (M. Gobé): Oui, M. le député.

M. Léonard: ...c'est exactement l'objet de ma question. Je trouve que nous travaillons à la broche à foin à l'heure actuelle. Le ministre n'a pas fourni de dossier. Tout ce qu'il nous dit, ce sont des chiffres et, de temps en temps, il prend des tons d'arrogance pour dire qu'un tel comprend et un autre ne comprend pas. Ça, c'est son arrogance. Moi, je trouve qu'il s'agit d'une transaction qui porte sur un montant de 437 000 000 \$ ou de 414 000 000 \$, qu'est-ce que c'est? Et qu'est-ce qui fait qu'on s'entend seulement sur 355 000 000 \$? Je suis prêt à admettre ses chiffres, s'il le veut bien, mais à condition qu'il mette le dossier sur la table et qu'il ne lance pas ça comme ça à la cantonade. À un moment donné là, on va faire des choses correctement ou pas correctement?

M. Dutil: Même si je mettais le dossier sur la table ici, on ne retrouverait pas dans ce dossier-là le calcul que je viens de vous faire parce que je l'ai fait à l'inverse.

M. Léonard: Ah!

M. Dutil: Bien oui, effectivement. Il a été tenu compte, dans la discussion qu'on avait, d'un rabais qui peut varier de 8,50 \$ à 10 \$. De 8,50 \$ à 10 \$. C'est pour ça que je voulais faire...

M. Léonard: Bien, c'est 8,50 \$ ou 10 \$?

M. Dutil: Bien, c'est quoi, le prix du marché, M. le député de Labelle?

M. Léonard: Bien, si vous avez un dossier et que vous avez négocié...

M. Dutil: Non, non, mais ce que...

M. Léonard: ...vous vous êtes entendus, à un moment donné, sur un montant précis. Alors...

M. Dutil: M. le Président, ce que je veux dire, c'est qu'on ne paie pas exactement le même loyer partout. Il y a des différences. Même dans des classes d'immeubles qui sont les mêmes, il y a des différences de prix, parce qu'à une soumission publique on a obtenu...

M. Léonard: Oui, oui, on connaît ça.

M. Dutil: Oui, ça vous le savez. Alors, c'est quoi, le prix du marché? Le prix du marché peut fluctuer entre tel...

Le Président (M. Gobé): C'est une fourchette entre...

M. Dutil: C'est une fourchette, oui.

M. Léonard: Oui. Alors, vous avez statué sur un prix moyen.

M. Dutil: C'est ça.

M. Léonard: C'est quoi, votre prix moyen?

M. Dutil: C'est 13,50 \$

M. Léonard: C'est 13,50 \$? Ah bon! Ce n'est pas 15 \$, c'est 13,50 \$.

Le Président (M. Gobé): On avait pris 15 \$...

M. Dutil: Non, non, c'est pour ça. Tout à l'heure, je voulais le faire sur un calcul rapide, pour qu'on se comprenne. Maintenant, faisons-le avec le chiffre qui est plus réel de 13,50 \$ par rapport à 5 \$.

M. Léonard: Vous n'avez aucun dossier là-dessus, même pas une feuille de papier?

M. Dutil: Monsieur...

Le Président (M. Gobé): M. le député, on va attendre que M. le ministre nous donne sa réponse, s'il vous plaît.

M. Léonard: O.K. Allez-y.

M. Dutil: M. le Président, je ne venais pas ici négocier avec l'Opposition la transaction de PDI.

Le Président (M. Gobé): Mais, par contre, M. le ministre, je pense qu'il est légitime de la part d'un parlementaire, quel qu'il soit...

M. Dutil: Oui, oui, absolument.

Le Président (M. Gobé): ...de demander de l'information. Je suppose que vous êtes en mesure de la donner.

M. Dutil: Je la donne, l'information.

Le Président (M. Gobé): Vous l'avez en plus.

M. Dutil: Oui.

Le Président (M. Gobé): Il est légitime aussi, M. le député de Labelle, de laisser au ministre la latitude de donner l'information.

M. Léonard: Allons-y.

Le Président (M. Gobé): Et nous devons prendre sa parole parce qu'un parlementaire...

M. Léonard: Oui, oui.

Le Président (M. Gobé): ...qui déclare quelque chose le déclare de son poste de ministre ou de parlementaire. M. le ministre, je pense que vous avez une bonne calculatrice...

M. Léonard: S'il ne sortait pas des chiffres différents à toutes les deux minutes, ça aurait un peu plus de crédibilité.

Le Président (M. Gobé): ...on connaît vos talents proverbiaux pour les mathématiques. Alors, on va attendre que vous nous donniez le chiffre et on va se fier à votre...

M. Dutil: Le chiffre exact est de 590 000 pieds. Je l'ai arrondi au 1000 près au lieu de 600 000. C'est là où on a un rabais.

M. Léonard: Ça change encore.

M. Dutil: Bien, écoutez, M. le Président...

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

qu'est-ce...

M. Dutil: ...j'ai donné tout à l'heure une approximation, je pense, intéressante, pour donner la façon dont on le calculait. J'ai moi-même pris l'initiative de dire: Puisque vous semblez intéressé à avoir un chiffre précis, on va le faire, on va le calculer d'une façon précise. On semble me reprocher de ne pas avoir donné des chiffres précis.

Le Président (M. Gobé): Non, mais...

M. Dutil: Tout à l'heure, je voulais qu'on se comprenne sur la façon de calculer.

Le Président (M. Gobé): Il est vrai que - vous avez raison là-dessus, M. le ministre - lorsqu'on a parlé des 15 \$, c'était un peu moi qui avais pris un exemple pour essayer de clarifier. On l'a abordé dans l'autre sens et M. le ministre, rapidement, a fait un chiffre, mais il n'a pas dit que c'étaient les chiffres de sa négociation. Il s'est basé sur le chiffre qu'on avait amené. Là, il nous donne les vrais chiffres.

M. Léonard: On va l'écouter.

Le Président (M. Gobé): Merci, M. le député Labelle.

M. Dutil: Donc, 590 000 pieds carrés. Alors, si vous faites 8,50 \$ de différence par 590 000 pieds carrés, ça donne 5 015 000 \$ qu'on actualise à 7,3 % toujours.

Le Président (M. Gobé): Sur 13 ans, 12 ans.

M. Dutil: C'est 5 000 000 \$. Ça n'a aucune importance, on fait le calcul... Oui, c'est le même prix tout le temps, donc on n'a pas besoin de...

Le Président (M. Gobé): Donc, ça fait combien à la fin?

M. Dutil: J'actualise à 7,3 %: 5 015 000 \$ divisé par 7,3 %, ça donne 68 698 000 \$.

Le Président (M. Gobé): Qu'on doit rajouter aux 350 000 000 \$...

M. Dutil: Qu'on doit rajouter aux 355 000 000 \$.

Le Président (M. Gobé): ...du prix de vente, ce qui donne...

M. Dutil: C'est ça. Ce qui donne 423 000 000 \$.

Le Président (M. Gobé): Donc, 423 000 000 \$.

M. Dutil: On peut dire que, si on le calcule comme ça, là, je comprends que la base était 423 000 000 \$, si on n'avait pas eu un prix de faveur qui avait été négocié à la construction de PDI. Ce n'était pas un prix de faveur à ce moment-là; c'était une entente qui avait été faite pour que la SIQ accepte de participer, à ce moment-là, à une construction qui était dispendieuse. En 1976, on va convenir que 207 000 000 \$, c'était beaucoup d'argent et on va aussi convenir que 5 \$ le pied carré, à ce moment-là, c'était probablement le prix du marché en 1976.

Le Président (M. Gobé): Alors, ça me paraît bien clair, à moi, personnellement, comme parlementaire. J'ai compris la raison qui explique l'écart entre 350 000 000 \$ et 413 000 000 \$.

M. Léonard: Alors, le prix convenu, c'est 423 698 000 \$. C'est ça?

M. Dutil: Là, écoutez, on peut le prendre comme ça. Le prix convenu, c'est 355 000 000 \$, tenant compte du fait qu'on avait un rabais...

Le Président (M. Gobé): Il y a une dépréciation à cause...

M. Dutil: ...mais en le calculant comme on vient de le faire, parce que c'est la logique de le calculer comme ça, oui, on peut dire que c'est 423 000 000 \$, le prix de base.

M. Léonard: Et maintenant sur le facteur 7,3 %. Qu'est-ce que vous avez à nous dire sur ce facteur?

M. Dutil: Ce que j'ai à vous dire, c'est que, d'après nous, d'après les transactions qui se font actuellement, c'est un facteur qui est excellent parce que, dans des transactions que l'on a retrouvées, qui sont similaires, on retrouve des taux de 8,2 % et de 8,5 %.

M. Léonard: Oui, mais, alors, pourquoi 7,3 %?

M. Dutil: C'est bien mieux d'avoir 7,3 % que 8,2 %.

M. Léonard: Je comprends. Mais pourquoi Desjardins aurait accepté 7,3 % s'il n'y a pas d'autres transactions similaires plus basses? Parce que, à mon sens, vous vous êtes entendus autour d'un compromis et vous avez exposé d'autres données ailleurs. Alors, je sais très bien qu'il y a toutes sortes de taux, dépendant de la localisation, il y a tous les facteurs de rente, des immeubles qui sont situés à tel endroit plutôt qu'à tel autre. Dans le marché immobilier, quand même, quelqu'un qui a vécu un peu sait que ce n'est pas les mêmes prix dépendant des endroits.

Maintenant, en ce qui concerne Desjardins, en termes de qualité de construction, il n'y en a pas beaucoup. Je dirais que même la place Ville-Marie, c'est du même ordre, mais c'est différent. Quelle est la fourchette dans laquelle les 7,3 % ont été établis? Entre 6 % et 8,5 % ou...

M. Dutil: D'après nous autres, le marché ne va jamais aussi creux qu'à 6 %. D'ailleurs, si vous regardez l'évaluation municipale à 414 000 000 \$ et que vous la faites par rapport au revenu réel qu'a PDI, 25 900 000 \$, vous arrivez à 6,1 % d'actualisation. Ce qui est très faible et ce qui est hors marché, à notre sens. Le marché, c'est...

M. Léonard: Bien oui, mais, là, c'est parce que vous tenez compte de votre rabais.

M. Dutil: Oui, oui, c'est ça. Non, non, c'est ça.

M. Léonard: Oui, mais il faut exclure ça des négociations.

M. Dutil: O.K. Alors, on l'oublie.

M. Léonard: On l'oublie, là. Il faut l'oublier pour négocier correctement.

M. Dutil: Oui. Alors, bon. Les fourchettes ont varié à la hausse et je n'ai pas entendu dire qu'y y avait des transactions de cette importance ou approximativement d'un ordre de grandeur similaire qui se faisaient en bas de 7 %. Est-ce que je me trompe dans ce que je dis? Je vais le faire confirmer par les gens...

Le Président (M. Gobé): Oui, M. le député de Verdun. Tout de suite après que le ministre aura fini de parler, je vous passerai la parole.

M. Dutil: Je peux vous donner des transactions de l'année dernière, qui sont très précises.

M. Léonard: Il y a les tendances sur trois ou quatre ans qu'on peut avoir et il y a les fourchettes. Ça, c'est deux éléments différents.

M. Dutil: C'est ça. Alors, je vous donne deux transactions, ici, qui ont été faites. Place Mercantile par la SITQ.

M. Léonard: C'est où, ça, la place Mercantile? Quelle rue?

M. Dutil: Est-ce que vous avez l'adresse exacte?

Le Président (M. Gobé): C'est plus haut, ça. Sherbrooke et Beaver, je pense, Beaver Hall. C'est plus haut.

M. Léonard: O.K. Dans l'ouest, là, O.K.

Le Président (M. Gobé): C'est à peu près à 1 km et demi de Desjardins.

M. Léonard: O.K. Oui.

Le Président (M. Gobé): Desjardins est collé sur Saint-Laurent. Alors, l'autre est...

M. Léonard: Beaver, c'est... Oui, Maison-neuve.

Le Président (M. Gobé): Beaver, c'est plus haut. Non, non, côte Beaver Hall, tu sais, quand tu arrives, là...

M. Léonard: Oui, oui, c'est correct. Dans le bout de l'Université McGill, là.

Le Président (M. Gobé): Mais plus bas.

M. Dutil: Donc, 115 000 000 \$ et le taux de capitalisation est à 8,2 %.

M. Léonard: À 8,2%?

M. Dutil: Oui. Vous avez une autre transaction: 1981, McGill Collège, par la SITQ, en août 1991, 127 000 000 \$, taux de capitalisation 8,5 %.

M. Léonard: Alors, ma question, ça va être: pourquoi Desjardins a accepté 7,3 %?

M. Dutil: Ah, mais, M. le Président, justement, je dis que nous faisons une bonne transaction.

Le Président (M. Gobé): Parce que Desjardins est plus bas, il n'est pas dans le circuit des grandes tours à bureaux prestigieuses.

M. Léonard: On parle d'une transaction. Il y a eu un compromis. On s'est entendu sur le prix. Il y avait des avantages de l'autre côté. Alors, ces 7,3 %... Moi, je pense qu'on s'entend toujours dans une fourchette, au fil d'une tendance. Et c'est ça, j'essaie de déterminer de quoi on parle.

M. Dutil: Pourquoi Desjardins nous fait une offre aussi valable? C'est ça, la question du député.

Le Président (M. Gobé): Je pense qu'elle est intéressante. C'est bon, monsieur...

M. Gauthier: Une question, M. le Président.

M. Dutil: Il peut y avoir une multitude de considérations qui peuvent aller, par exemple, du fait qu'ils ont un endroit qui est plein, alors que les autres ont peut-être des endroits qui étaient vides et qu'ils ont achetés. Ça peut être un

facteur qui...
(21 h 45)

Le Président (M. Gobé): M. le député de Verdun, vous avez une question à poser?

M. Gauthrin: Je ne comprends pas. C'est quoi, le taux d'actualisation?

M. Dutil: Quand tu prends les revenus de ta bâtisse dans une année, c'est le pourcentage que ça représente, ça, par rapport à la valeur globale de la bâtisse. Alors, 25 900 000 \$, Place Desjardins et nous estimons que ces 25 900 000 \$ représentent 7,3 % de la valeur globale.

M. Gauthrin: Le taux d'actualisation, c'est le rapport entre la valeur estimée et les revenus. Est-ce que c'est ça?

M. Dutil: C'est ça. Alors, si tu prends 355 000 000 \$ et que tu veux trouver 7,3 % de ça, ça va te donner 25 900 000 \$.

M. Gauthrin: Les 25 900 000 \$, ça, c'est ce qu'on...

M. Dutil: Les 25 900 000 \$, c'est 7,3 % de la valeur qu'on a établie à 355 000 000 \$.

M. Gauthrin: Et ça, ce sont les revenus de la location de la bâtisse.

M. Dutil: Nets. Nets, évidemment, là.

M. Gauthrin: Oui.

M. Dutil: Ce sont des revenus qui vont... C'est ce qu'on appelle le taux de base, en général, dans un loyer.

M. Gauthrin: Bon. O.K.

M. Dutil: Parce qu'il y a des taux d'entretien par la suite et des frais généraux, et ainsi de suite.

M. Léonard: Si je me permets, M. le Président, il y a...

Le Président (M. Gobé): Oui, allez-y, M. le député, oui, oui, oui.

M. Léonard: ...deux façons, je pense, de l'exprimer.

Le Président (M. Gobé): La discussion va bien, alors allons-y.

M. Léonard: Ailleurs, on peut dire aussi que le prix d'un immeuble est tant de fois les revenus.

M. Dutil: Oui, c'est ça.

M. Léonard: Par exemple, vous avez 8 fois les revenus, 10 fois les revenus, 15 fois les revenus, dépendant de la qualité de l'immeuble...

M. Dutil: C'est ça.

M. Léonard: ...de ses perspectives ou de n'importe quoi, de sa rente, de l'endroit où il est situé. Là, on l'exprime par un taux, c'est-à-dire que c'est l'inverse.

M. Dutil: Oui.

M. Léonard: C'est l'inverse de ce que je dis, que j'exprime là.

M. Gauthrin: Ah bon! O.K.

M. Léonard: Alors, ici, on dit que 7,3 ça vaut 13,7 fois les revenus annuels.

M. Dutil: C'est ça.

M. Gauthrin: Alors, c'est comme ça que vous obtenez... Vous retirez donc l'équivalence de la valeur locative. Moi, ce que je refaisais comme calcul, je faisais le calcul de l'économie de la valeur locative jusqu'en 2025 actualisée sur un certain taux d'intérêt...

M. Dutil: Non, non.

M. Gauthrin: ...qui aurait été les économies d'intérêt qu'on aurait eues donc sur 13 ans. Ça, c'est combien?

M. Dutil: Les économies d'intérêt...

M. Gauthrin: C'est-à-dire les économies de location.

M. Dutil: Les économies de location que l'on fait...

M. Gauthrin: Autrement dit, ce que l'on nous concède.

M. Dutil: Oui, c'est 8,50 \$ du pied carré.

M. Gauthrin: Ça, c'est 5 015 000 \$...

M. Dutil: Oui, exactement.

M. Gauthrin: ...par année...

M. Dutil: Oui, exactement, oui.

M. Gauthrin: ...sur 13 ans, à un taux d'intérêt...

M. Dutil: Sur encore 13 ans.

M. Gauthrin: ...établi à combien, à 8 %? Ça

vaut combien?

M. Dutil: Nous autres, on calcule le taux d'intérêt qu'on paie. Tu parles de ce qu'on paie, nous autres, comme intérêt, j'imagine?

M. Gauthrin: Oui, pour savoir combien...

M. Dutil: On paie quoi, le taux d'intérêt au gouvernement actuellement?

M. Gauthrin: Autrement dit, on prend le...

Une voix: À long terme, à peu près 10 %.

M. Dutil: À peu près 10 % à long terme.

M. Léonard: Ça, c'est le taux d'intérêt à long terme...

M. Dutil: Oui.

M. Léonard: ...d'une hypothèque de première classe.

M. Gauthrin: D'ailleurs, sur 13 ans, 5 000 000 \$ ça représente combien?

M. Dutil: 5 000 000 \$ sur 13... Oui, mais tu ne peux pas le compter comme ça là.

Le Président (M. Gobé): L'intérêt de l'intérêt.

M. Dutil: Tu vas obtenir un chiffre qui n'est pas actualisé là.

M. Gauthrin: Comment ça «qui n'est pas actualisé»?

M. Dutil: Tu dis: On sauve 5 000 000 \$ par année pendant 13 ans.

M. Gauthrin: Pendant 13 ans et, à ce moment-là...

M. Dutil: On sauve 65 000 000 \$.

M. Gauthrin: Alors, ce n'est pas multiplié, il faut que je le fasse en fonction du taux d'intérêt.

M. Dutil: Oui, O.K.

M. Gauthrin: Donc, ça va être sigma, si tu veux, de «i» est égal à 1 jusqu'à 13, de 1 plus 110 %...

M. Dutil: C'est exactement ça.

Le Président (M. Gobé): Alors, c'est quoi, votre question, M. le député de Verdun?

M. Gauthrin: Je n'ai pas de calculatrice; est-ce que quelqu'un va me calculer ça? Combien ça fait?

Le Président (M. Gobé): Bien, c'est vous le mathématicien.

M. Gauthrin: Non, non, mais je n'ai pas d'instrument. Je corrige des devoirs, moi.

M. Dutil: À mon avis, ça fait à peu près 35 000 000 \$, à vue de nez là, si tu actualises les 5 000 000 \$ par année pendant 13 ans, mais que tu les ramènes sur ce que ça vaut tout de suite là.

M. Gauthrin: Alors, sur le dollar constant, oui.

Le Président (M. Gobé): Alors, si je comprends bien, le prix de vente de l'immeuble, c'est 432 000 000 \$.

M. Dutil: Bien, c'est-à-dire que...

M. Léonard: C'est 423 000 000 \$, 424 000 000 \$.

Le Président (M. Gobé): Cela fait à peu près 423 698 000 \$.

M. Dutil: Oui, c'est-à-dire que j'aimerais vous dire que c'est...

Le Président (M. Gobé): C'est l'équivalent de ça.

M. Dutil: ...l'équivalent de cela. Je dois vous dire que c'est l'équivalent de cela.

Le Président (M. Gobé): C'est la question du député.

M. Dutil: Mais ce qui va paraître partout, c'est 355 000 000 \$.

Le Président (M. Gobé): Oui, mais tout le monde... C'est ça qu'on a compris. Oui, mais ce que monsieur ou madame voulait savoir, je pense, c'était ça.

M. Gauthrin: Comment vous obtenez ça?

Le Président (M. Gobé): C'est parce que vous n'avez pas suivi le débat, M. le député.

M. Gauthrin: Je m'excuse, M. le Président, là. Ne commencez pas à dire que je n'ai pas suivi le débat, c'est complètement faux!

Le Président (M. Gobé): M. le député, excusez-moi, mais le président vous dit, si vous le prenez comme ça, que nous avons parlé depuis

une heure de cela...

M. Gautrin: Et alors, M. le Président, est-ce que...

Le Président (M. Gobé): ...et, là, vous dites: Comment on l'a obtenu?

M. Gautrin: Est-ce que c'est mon droit de parole, oui ou non?

Le Président (M. Gobé): M. le député, vous n'avez pas le droit de parole tout de suite, c'était M. le ministre qui l'avait.

M. Gautrin: Je m'excuse, M. le Président, j'avais le droit de parole, c'est moi qui parlais.

Le Président (M. Gobé): M. le député de Verdun, s'il vous plaît.

M. Gautrin: M. le Président, vous n'avez pas à me retirer le droit de parole comme ça.

Le Président (M. Gobé): Mais, je ne vous , j'ai pas donné, je ne vous le retire pas.

M. Gautrin: Je m'excuse, je l'avais.

Le Président (M. Gobé): Vous ne l'avez pas.

M. Gautrin: Bien voyons donc!

Le Président (M. Gobé): Vous ne l'avez pas, je ne vous l'ai pas donné.

M. Gautrin: M. le Président, sur une question de principe à l'heure actuelle, vous ne pouvez pas retirer le droit de parole à un intervenant comme ça. C'est mon droit de parlementaire de pouvoir intervenir.

Le Président (M. Gobé): M. le député, je ne vous l'ai pas donné.

M. Gautrin: Vous me l'aviez donné.

Le Président (M. Gobé): Non.

M. Gautrin: Alors, j'ai le droit de respecter l'alternance, oui ou non?

Le Président (M. Gobé): Je ne vous l'ai pas donné. Vous l'aviez, vous avez terminé de parler.

M. Gautrin: Je n'ai pas terminé de parler, M. le Président.

Le Président (M. Gobé): Mais, M. le député, vous ne l'avez pas.

M. Gautrin: Je n'avais pas terminé de parler.

Le Président (M. Gobé): Puis, je vous demanderais d'être poli, puis de respecter la présidence.

M. Gautrin: Je m'excuse, M. le Président, expulsez-moi si vous voulez, mais je n'ai pas terminé de parler.

Le Président (M. Gobé): Je ne vous expulserai pas, je vous demande de respecter les parlementaires.

M. Gautrin: Je m'excuse, M. le Président, je vous demande de respecter mon droit de parlementaire là-dedans. Est-ce que j'ai le droit de parole, oui ou non? Je n'ai pas terminé mon intervention.

M. Dutil: Je n'ai pas d'objection à expliquer les calculs. Il n'y a pas de trouble.

M. Gautrin: Franchement! Je suis en train de discuter et...

M. Dutil: M. le député de Verdun, il y a ici un règlement. Vous êtes arrivé à la fin de la commission...

M. Gautrin: Il y a un règlement, M. le Président, lorsqu'on a la parole... Écoutez!

Le Président (M. Gobé): Voulez-vous écouter un peu là, s'il vous plaît? Ou alors, M. le député, allez vous calmer, puis vous reviendrez quand vous serez calmé.

M. Gautrin: M. le Président, il n'est pas de question de me calmer; calmez-vous vous-même!

Le Président (M. Gobé): Bon, bien, alors, respectez la présidence, s'il vous plaît.

M. Gautrin: Alors, M. le Président, vous allez respecter mon droit de parole.

Le Président (M. Gobé): M. le député de Verdun, lorsque vous êtes arrivé à cette commission, nous parlions d'un sujet. Je vous ai mentionné que nous en avions parlé.

M. Gautrin: M. le Président, est-ce que je...

Le Président (M. Gobé): Vous vous êtes énervé après. Je vous demanderais de garder votre calme et puis de respecter les décisions de la présidence. Vous n'avez pas le droit de parole. C'est le député de Labelle qui avait le droit de parole et je le lui redonne.

M. Gautrin: M. le Président, je n'avais pas terminé mon intervention.

Le Président (M. Gobé): Je ne vous recon-

nais pas. C'est clair?

M. Gauthrin: Vous n'avez pas à me reconnaître, j'avais la parole.

M. Dutil: Est-ce que je peux faire une proposition, vous demander de ne pas faire le travail de l'Opposition? Ils le font très bien.

M. Gauthrin: Non, mais écoutez...

M. Dutil: Et je suis prêt à répondre au député de Verdun pour réexpliquer le calcul. Je comprends que c'est important, c'est une transaction de 100 000 000 \$, et il est important que tous les membres de la commission le comprennent. Alors, pour ma part, moi, je n'ai pas d'objection, M. le Président, à réexpliquer le calcul.

Le Président (M. Gobé): C'est votre choix, M. le député, mais je trouve déplorable le comportement du député de Verdun à cette commission.

M. Gauthrin: Je m'excuse, M. le Président, je trouve déplorable votre comportement comme président.

Le Président (M. Gobé): Bien, là, je vous demanderais de quitter, M. le député, à ce moment-là, si vous ne reconnaissez pas la présidence. Il ne vous reste que ça à faire.

M. Dutil: Est-ce que je fais le calcul à nouveau, là, rapidement? Je disais, M. le député de Verdun, que 29 800 000 \$ sur 355 000 000 \$, ça égale 7,3 % d'actualisation. Si on ajoute à ces 29 800 000 \$ des revenus de 5 015 000 \$ qui seraient donnés par la SIQ, parce qu'elle paierait le juste loyer, à ce moment-là, on obtiendrait un chiffre de... Excusez-moi, c'étaient 25 800 000 \$. Alors, c'étaient 25 800 000 \$ qui sont 7,3 % de 355 000 000 \$. Ça va jusque-là? On additionne à ça les 5 015 000 \$, ce qui nous donne 30 900 000 \$ ou à peu près. Si on fait le même taux d'actualisation, quel chiffre obtient-on? On obtient 423 000 000 \$, si on payait le juste prix, à ce moment-là, c'est-à-dire si on payait le prix du marché actuel.

M. Gauthrin: C'est-à-dire le taux d'actualisation à partir des revenus supplémentaires qu'il pourrait y avoir, qui sont les 7,3 %.

M. Dutil: C'est ça. Si on payait davantage...

M. Gauthrin: Vous n'actualisez pas par rapport aux économies...

M. Dutil: Non. Si on payait davantage, la Place Desjardins recevrait davantage d'argent. Recevant davantage d'argent, ils seraient sans

doute prêts à payer un prix supérieur à celui qu'ils paient. Si on pense qu'ils voudraient garder le même taux d'actualisation de 7,3 %, ça porterait la transaction à 423 000 000 \$. C'est ça qui se passerait.

M. Gauthrin: D'accord. Merci.

M. Dutil: Ça m'a fait plaisir.

Le Président (M. Gobé): M. le député de Labelle, vous aviez la parole, vous pouvez la reprendre. Je suis désolé.

M. Léonard: J'ai été interrompu un peu.

Le Président (M. Gobé): Vous avez été interrompu, mais semble-t-il que le député de Verdun a une prérogative sur le règlement.

M. Léonard: J'en étais à interroger le ministre sur les 7,3 %. Évidemment, la qualité de l'immeuble, la nature de l'immeuble intervient beaucoup pour déterminer le taux. Vous parlez d'un immeuble de 125 000 000 \$, la place Mercantile dans le bout de l'Université McGill; ça, c'est une chose. Ici, c'est 7,3 %. Il y a sûrement des transactions qui ont été à un taux d'actualisation de moins que ça. Et, vous me donnez deux exemples où c'est plus que ça.

M. Dutil: C'est-à-dire que je ne suis pas d'accord que la qualité de l'immeuble influence ce taux-là. La qualité de l'immeuble influence le prix de location.

M. Léonard: Ah! Le prix de location.

M. Dutil: Oui. Elle influence le prix de location. Puis, après ça, le prix de location influence le prix de la transaction. Mais, moi, je ne pense pas qu'on puisse inférer, de ce que vous dites, que ça influence, à ce moment-là, le taux. Sauf que, dans des immeubles de grosseur similaire, les taux devraient être relativement similaires normalement dans des conditions qui se ressemblent. Est-ce qu'il y a quelque chose qui ressemble à la Place Desjardins? C'est ça qui n'est pas vrai. Il n'y a rien qui ressemble à Place Desjardins parce que c'est un immeuble qui est plein. C'est un immeuble qui a déjà des loyers à long terme. C'est un immeuble qui...

M. Léonard: Mais, par comparaison, par exemple, place des Coopérants, les investissements Westcliff qui possédaient cet immeuble, s'en sont départi. Est-ce qu'on a des renseignements là-dessus, sur le taux? Je pose la question, je comprends qu'on pourrait ne pas l'avoir, juste aux fins de comparaison.

M. Dutil: Les seules grosses transactions

qu'on a relevées, nous, à Montréal, évidemment, c'est celles que je vous ai données. Il y en a une de plus, qui est une transaction beaucoup plus petite toutefois, que je vais vous donner pour continuer notre précision. Je n'ai pas les Coopérants. Il y a place Air Canada, par Hydro-Québec, c'est une transaction relativement petite, 26 000 000 \$.

M. Léonard: Dans les transactions qui ont affecté la place Ville-Marie... Il y a trois ans, il y a eu des difficultés financières, à la place Ville-Marie, et il y a sûrement eu des transactions d'affaires pour rétablir les choses. Est-ce qu'on a des renseignements là-dessus?

M. Dutil: C'est-à-dire que...

M. Léonard: C'est peut-être l'immeuble qui serait le plus proche de la Place Desjardins.

M. Dutil: Sauf qu'il n'y a pas eu de transaction de vente. Les transactions qu'il y a eu, c'est les prix de location qu'ils ont chargés. Ils ont fait des aubaines fantastiques à certains locataires.

M. Léonard: Oui, bien...

M. Dutil: Plusieurs mois sans loyer, plusieurs rabais considérables.

M. Léonard: Ceux qui ont repris l'administration de place Ville-Marie, c'est bien sûr qu'ils ont établi ça sur de nouvelles bases, mais est-ce qu'on peut comparer les revenus de place Ville-Marie avec la valeur... et aussi comparer les évaluations foncières des deux? Parce que, ça aussi, c'est un barème. Vous savez, tout à l'heure, vous disiez que l'évaluation foncière était faite pour d'autres fins; effectivement, ça sert à d'autres fins, mais remarquez bien que, dans le cas qui nous occupe, 423 000 000 \$ et 414 000 000 \$, il n'y a pas tellement de différence, on est très proche. Donc, l'évaluation foncière de place Ville-Marie, faite aussi par des experts-évaluateurs, pourrait nous renseigner. Est-ce que vous pourriez faire une comparaison, un parallèle?

M. Dutil: Je veux revenir sur le fait que je disais que c'était fait pour d'autres fins, tout à l'heure. Ce que je voulais dire, c'est que les calculs sont faits d'une façon différente parce que c'est pour fins de taxation, ils ne tiennent pas compte de... Je pense que j'éclaire la question.

M. Léonard: Mais les valeurs se rejoignent beaucoup.

M. Dutil: Oui, là, maintenant qu'on a redressé.

M. Léonard: Ah oui, mais...

M. Dutil: Parce que, nous, on a redressé.

M. Léonard: Moi, je pense que la seule façon d'évaluer la transaction, c'est vraiment de remettre ça sur une base...

M. Dutil: Comparable.

M. Léonard: ...d'affaires, de valeur commerciale et, après ça, d'évaluer la valeur du privilège, qui est une autre chose.

M. Dutil: Oui, bon. Maintenant, pour ce qui est de place Ville-Marie, on n'a pas de renseignements et je ne pense pas qu'on puisse disposer de renseignements aussi précis que ceux qui sont demandés.

M. Léonard: Mais l'évaluation foncière, vous pouvez l'avoir.

M. Dutil: Oui, ça, on peut avoir ça, effectivement.

M. Léonard: Est-ce que vous l'avez?

M. Dutil: Avez-vous vérifié ça, place Ville-Marie?

M. Léonard: L'évaluation foncière de place Ville-Marie. C'est la seule place du même type qui est comparable à Place Desjardins, en fait.

M. Dutil: En taille, oui.

M. Léonard: En taille, mais aussi comme fonction, parce que c'est un immeuble à bureaux, la place Ville-Marie. Il y a l'hôtel en face. Il me semble, dans l'ensemble, que ça pourrait se comparer.

M. Dutil: C'est parce que, là, on est en train de discuter du fait que la municipalité ne tient pas compte, dans le calcul de son immeuble, du fait qu'il y ait des prix privilégiés. Je pense qu'on s'est compris là-dessus.

M. Léonard: Oui.

M. Dutil: Ça, ça va.

M. Léonard: À partir du moment où on évalue exactement le privilège - on a dit que c'était 68 000 000 \$ - O.K., on n'en parle plus. On pourrait discuter sur la façon de le calculer, parce qu'il porte seulement sur 15 ans ou 13 ans, mais disons qu'on l'exclut pour les fins de notre discussion. On arrive donc à une valeur de 423 000 000 \$, valeur au marché, contre une valeur de l'évaluation foncière de 414 000 000 \$, c'est très proche.

Si l'on prenait, par ailleurs, l'évaluation foncière de la place Ville-Marie pour la comparer à Place Desjardins, il me semble qu'on pourrait peut-être établir un parallèle qui serait significatif.

M. Dutil: Oui, c'est intéressant. Je pense qu'on pourrait faire...

M. Léonard: Parce que la place Ville-Marie, c'est la plus grosse place immobilière de Montréal; la Place Desjardins, la deuxième; la troisième, c'est Bonaventure.

M. Dutil: Par acquit de conscience, on pourrait faire cette vérification-là, M. le Président. Je vais demander demain à ce qu'on s'informe de la valeur de l'évaluation de place Ville-Marie.

Le Président (M. Gobé): D'autant plus, M. le ministre, que...

M. Dutil: Est-ce qu'on peut avoir le nombre de pieds carrés et la valeur de loyer qu'ils perçoivent? Ça ce n'est pas sûr.

M. Léonard: Ça, je comprends que ça puisse être confidentiel et qu'on puisse ne pas l'avoir, mais de comparer les deux évaluations foncières, c'est significatif.

M. Dutil: Si on a le nombre de pieds carrés. Il faut avoir le même nombre, il faut avoir le nombre de pieds carrés louables.

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

M. Léonard: Mais la valeur...

Le Président (M. Gobé): ...M. le député, le temps est maintenant terminé. C'est tout le temps qui nous était imparti. Je dois donc ajourner les travaux à demain, 9 h 30, le mercredi 18, en cette salle. Bonne soirée à tout le monde et merci pour votre assiduité à cette commission.

(Fin de la séance à 22 heures)