ASSEMBLÉE NATIONALE

PREMIÈRE SESSION — TRENTE-HUITIÈME LÉGISLATURE

Journal des débats

de la Commission permanente de l'aménagement du territoire

Le mercredi 6 juin 2007 — Vol. 40 N° 5

Auditions et étude détaillée du projet de loi n° 203 — Loi concernant la Ville de Sorel-Tracy

—

Auditions et étude détaillée du projet de loi n° 202 — Loi concernant un immeuble du cadastre du canton de Letellier

Président de l'Assemblée nationale:
M. Michel Bissonnet

QUÉBEC

Abonnement annuel (TPS et TVQ en sus):

Débats de l'Assemblée	145,00 $
Débats des commissions parlementaires	500,00 $
Pour une commission en particulier:	
Commission de l'administration publique	75,00 $
Commission des affaires sociales	75,00 $
Commission de l'agriculture, des pêcheries et de l'alimentation	25,00 $
Commission de l'aménagement du territoire	100,00 $
Commission de l'Assemblée nationale	5,00 $
Commission de la culture	25,00 $
Commission de l'économie et du travail	100,00 $
Commission de l'éducation	75,00 $
Commission des finances publiques	75,00 $
Commission des institutions	100,00 $
Commission des transports et de l'environnement	100,00 $
Index (une session, Assemblée et commissions)	30,00 $

Achat à l'unité: prix variable selon le nombre de pages.

Règlement par chèque à l'ordre du ministre des Finances et adressé comme suit:

Assemblée nationale du Québec
Distribution des documents parlementaires
1020, rue des Parlementaires, bureau RC.85
Québec, Qc
G1A 1A3

Téléphone: (418) 643-2754
Télécopieur: (418) 643-8826

Consultation des travaux parlementaires de l'Assemblée ou des commissions parlementaires sur Internet à l'adresse suivante:
www.assnat.qc.ca

Dépôt légal: Bibliothèque nationale du Québec
ISSN 0823-0102

Commission permanente de l'aménagement du territoire

Le mercredi 6 juin 2007 — Vol. 40 N° 5

Table des matières

Projet de loi n° 203 — Loi concernant la Ville de Sorel-Tracy 1
Remarques préliminaires 1
M. Sylvain Simard 1
Mme Nathalie Normandeau 3
M. Martin Camirand 3
Auditions 3
Exposé de la requérante 3
Exposé de l'opposant 8
Documents déposés 10
Étude détaillée 10

Projet de loi n° 202 — Loi concernant un immeuble du cadastre du canton de Letellier 14
Auditions
Exposé de la requérante 15
Exposé des opposants 17
Compagnie de chemin de fer du Littoral Nord de Québec et du Labrador inc. 17
Société en commandite Roselin et Société en commandite Mingan 18
Étude détaillée 23

Autres intervenants

M. Claude L'Écuyer, président

M. Pierre Reid
M. Jean-François Roux
M. Raymond Francoeur
Mme Lorraine Richard
M. Stéphane Bédard
M. Serge Deslières
M. Tony Tomassi
M. Vincent Auclair

* M. Claude Piché, ville de Sorel-Tracy
* M. Marcel Robert, idem
* M. René Chevalier, idem
* Mme Diane Robillard, idem
* M. André Mandeville, citoyen de Sorel-Tracy
* M. Pierre Turmel, ministère des Affaires municipales et des Régions
* M. Ghislain Lévesque, ville de Sept-Îles
* M. Claude Bureau, idem
* Mme Sophie Prégent, Compagnie de chemin de fer du Littoral Nord de Québec et du Labrador inc.
* M. Charles-Henri Desrosiers, Société en commandite Roselin et Société en commandite Mingan

* Témoins interrogés par les membres de la commission

Le mercredi 6 juin 2007 — Vol. 40 N° 5

Auditions et étude détaillée du projet de loi n° 203 — Loi concernant la Ville de Sorel-Tracy
—
Auditions et étude détaillée du projet de loi n° 202 — Loi concernant un immeuble du cadastre du canton de Letellier

(Quinze heures quatre minutes)

Le Président (M. L'Écuyer): À l'ordre! Alors, je déclare la séance de la Commission de l'aménagement du territoire ouverte. Je demanderais à toutes les personnes dans la salle de bien vouloir éteindre la sonnerie de leurs téléphones cellulaires.

Projet de loi n° 203

Le mandat de la commission pour cette séance est d'entendre les intéressés et de procéder à l'étude détaillée du projet de loi d'intérêt privé n° 203, Loi concernant la Ville de Sorel-Tracy. M. le secrétaire, est-ce qu'il y a des remplaçants?

Le Secrétaire: Oui. M. Copeman (Notre-Dame-de-Grâce) est remplacé par M. Reid (Orford) et M. Ouellette (Chomedey) est remplacé par M. Paquet (Laval-des-Rapides).

Le Président (M. L'Écuyer): Merci, M. le secrétaire. Dans un premier temps, je vais demander au député de Richelieu, qui a présenté le projet de loi, à prendre la parole afin d'introduire les représentants de la requérante et son procureur et expliquer en quelques mots la teneur du projet de loi.

M. Simard: Alors, si vous voulez bien demander, M. le Président, aux requérants de venir peut-être se joindre à nous...

Le Président (M. L'Écuyer): Alors, je demanderais...

M. Simard: ...ce sera plus facile.

Le Président (M. L'Écuyer): Oui, avec grand plaisir. Je demanderais M. Marcel Robert, maire de Sorel-Tracy; M. René Chevalier, directeur et greffier; M. Vick Bussière, assistant...

M. Simard: Mme Vicky Bussière.

Une voix: Diane.

Le Président (M. L'Écuyer): Vicky Bussière.

M. Simard: Diane Bussière.

Le Président (M. L'Écuyer): Diane Bussière.

M. Simard: Excusez, là.

Le Président (M. L'Écuyer): Excusez-nous.

M. Simard: On efface tout, c'est Mme Diane Robillard.

Le Président (M. L'Écuyer): Mme Diane Robillard; et Me Alain Chevrier n'est pas présent.

M. Simard: N'est pas présent. Et M. Claude Piché, qui est le commissaire industriel.

Le Président (M. L'Écuyer): Claude Piché, commissaire industriel...

M. Simard: Voilà.

Le Président (M. L'Écuyer): ...et vice-président exécutif du CLD du Bas-Richelieu.

M. Piché (Claude): C'est exact.

Le Président (M. L'Écuyer): Bonjour.

M. Simard: Merci, M. le Président.

Remarques préliminaires

Le Président (M. L'Écuyer): Alors, M. le député.

M. Sylvain Simard

M. Simard: Il s'agit donc d'un projet de loi d'intérêt privé, la loi n° 203, concernant la ville de Sorel-Tracy. Les intervenants auront l'occasion, dans quelques minutes, de vous décrire le contexte. Je pense que c'est le maire de la municipalité de Sorel-Tracy, M. Marcel Robert, qui aura l'occasion de vous synthétiser l'objectif que poursuit la ville de Sorel-Tracy en demandant ce projet de loi privé.

Je dois vous dire que nous avons — je vais essayer de situer le contexte général; nous avons — dû réagir lorsqu'en 2003 la compagnie Slater, propriétaire des Aciers Atlas, a cessé ses activités et a cessé d'exister, à toutes fins pratiques, n'a plus été capable de faire face à ses obligations. Ça a amené une foule de conséquences. D'ailleurs, ici, en cette Chambre, on a dû à quelques reprises discuter de la question des retraités d'Atlas, vous le savez bien. Un 2 millions de dollars a été attribué déjà; nous avons d'autres projets actuellement de façon à améliorer leur sort. Mais, pour la ville de Sorel-Tracy et toute la région, il s'agissait évidemment de faire en sorte... une fois que l'irréversible était arrivé, il s'agissait de tout mettre en oeuvre pour que ce site industriel redevienne un site industriel et que l'on crée de l'emploi.

Un comité a été mis sur pied avec les principaux intervenants économiques et les différents ministères et organismes du gouvernement. D'ailleurs, le ministre des

Finances, le ministre de l'économie à l'époque, tout le monde a collaboré très étroitement, la SGF et Investissement Québec, de façon à tout mettre en oeuvre pour attirer de nouveaux investisseurs sur le site, mais encore fallait-il que le site continue d'exister. Vous savez très bien qu'une usine qui est abandonnée à elle-même, ce n'est pas long qu'elle cesse d'être utilisable ou même vendable. Et on ne fait pas visiter une usine où tous les tuyaux ont gelé, où rien n'existe. Donc, grâce à une subvention, qui montait au total à près de 400 000 $, du gouvernement, la Société des parcs industriels et un investisseur privé, en partenariat public-privé, se sont unis pour acheter les terrains et l'usine, de façon à maintenir le lieu dans un état où on pouvait le présenter à des investisseurs éventuels, ce qui a été fait.

Je vous souligne que la partie est loin d'être terminée, puisque j'ai une rencontre, à 11 heures, lundi prochain, avec Railpower, qui est un fabricant de locomotives, qui est intéressé. On est passés très, très près d'un investissement américain majeur il y a quelques semaines. Ça ne s'est pas réalisé, malheureusement, mais le travail se fait. L'équipe du CLD et du commissariat industriel et de la Société des parcs industriels fait son travail.

Évidemment, le gouvernement, par le biais de ses délégations à l'étranger, de ses services techniques, nous apporte toute l'aide nécessaire pour intéresser des entreprises à réutiliser ce site, qui est évidemment doté de qualités très grandes, notamment en bordure d'une autoroute, d'un port maritime en eau profonde, d'une voie ferrée, enfin de toutes les ressources possibles qui ont fait que ce site a été un succès pendant une quarantaine d'années. ● *(15 h 10)* ●

Alors, depuis la cessation des activités, évidemment, dans les mois qui ont suivi, la ville aurait pu tout simplement saisir les lieux, saisir les lieux pour taxes. Et, en quelques mois, les lieux n'auraient plus été, enfin, utilisables ou on s'en serait débarrassé à un coût, enfin, symbolique. La ville, au lieu de cela, a décidé de ne pas exercer son droit et donc de laisser les intervenants économiques faire leur travail.

Théoriquement, on se retrouve aujourd'hui, théoriquement, avec un en-lieu... des taxes non payées de 3 millions de dollars. On vous donnera les détails tout à l'heure. Je vous donne les grandes lignes. Mais c'est évidemment de l'argent de Monopoly, là. Personne ne peut payer ça. Il n'y a pas d'entreprise... L'ancien propriétaire a fait faillite. Donc, ce n'est qu'un chiffre symbolique, un chiffre qui apparaît aux comptes. Et c'est la raison du projet de loi, de remettre les compteurs à zéro, faire en sorte que cette dette théorique soit effacée, que cette fiction comptable se termine de façon à ce que l'on... Je sais que l'expression a été utilisée dans cette commission il y a peu de jours, m'a-t-on dit. Alors, cette fiction juridique ou cette fiction comptable ne sert à rien ni à personne, d'où l'intention de la ville, d'où la volonté de la ville de voir ce projet d'intérêt privé adopté. Évidemment, ça ne met pas fin à l'opération. Nous sommes... nous avons... quand je dis «nous», c'est que j'y suis très actif, à la Société des parcs industriels. Nous avons commencé le démantèlement des anciens équipements, même si nous avons maintenu l'usine dans son état. Nous faisons visiter. Nous sommes convaincus que nous trouverons des acheteurs.

Je vous souligne que tout ça se situe dans une région qui, pendant 20 ans, a connu un problème de récession économique majeure: fermeture d'un chantier maritime qui a coûté les emplois de 5 000 personnes — peut-on imaginer ça?; la disparition de grandes industries qui existaient depuis la guerre et qui employaient des milliers et des milliers d'emplois. Sorel fut, à une certaine époque, l'endroit où les salaires étaient les plus hauts au Canada, un peu comme le furent, à une époque, d'autres villes comme Sept-Îles, etc., et, pendant une vingtaine d'années, nous avons tenté d'abord d'identifier quels seraient nos créneaux d'excellence. Et, grâce à un investissement majeur du gouvernement du Québec, en 2000, de 21 millions de dollars, administré par la région, nous nous sommes dotés d'équipements industriels importants, notamment un parc industriel, parce qu'il n'y avait aucun espace pour du développement industriel, alors qu'on a acheté de la société française Alstom, qui avait acheté de Marine Industries, un parc industriel dont tous les bâtiments sont actuellement occupés.

La région a repris son dynamisme économique. Le port de Sorel était ensablé, n'était plus utilisé, les pilotes refusaient de venir, il y avait eu plusieurs accidents. Grâce à ces fonds-là et à un travail géré justement par la Société des parcs, nous avons fait aussi le dragage de l'embouchure du Richelieu, qui a été un très grand succès. Nous venons de connaître, cette année, un tonnage transité, au port de Sorel-Tracy, qui double la meilleure année que nous ayons eue dans le passé.

Deux très gros projets actuellement sont en cours: QIT-Fer et Titane va traiter du minerai de titane provenant de Madagascar, à Sorel-Tracy, donc doublera ses installations portuaires; Terminal maritime Québec double également ses installations. Donc, c'est un très, très grand succès, cet aménagement, ce dragage de l'embouchure de la rivière. Donc, tout ça est toujours tributaire de la collaboration de tous les acteurs d'un milieu. Et, avec les différentes instances gouvernementales, nous avons eu également l'aide, au niveau fédéral, d'un programme spécial d'investissement qui est monté à 8 millions de dollars et qui a permis ce qu'il faut bien appeler un décollage, un démarrage économique assez important.

Sorel-Tracy, la moyenne, le taux d'emploi est actuellement légèrement inférieur à l'ensemble de la Montérégie, mais très peu, donc nous sommes actuellement... Le centre-ville a été totalement rénové et fait preuve actuellement d'un dynamisme considérable. Donc, il y a une fierté qui est née de cela.

Évidemment, ça entraîne des investissements, il y a des risques à prendre. Ça veut dire que les gens, les investisseurs locaux s'impliquent dans leur développement aussi, on n'attend pas que ça vienne de l'extérieur. Alors, moi, je suis très fier de l'implication de la ville dans ce dossier, et en collaboration avec la Société des parcs industriels, de façon à ce que cette installation retrouve sa vocation, celle d'être un lieu de travail pour les travailleurs et travailleuses de notre région.

Alors, voilà, nous avons avec nous les gens de la ville de Sorel-Tracy et le responsable du CLD, commissaire industriel au CLD. Alors, évidemment, ils sont maintenant disponibles pour présenter le projet de loi et ensuite répondre à vos questions.

Le Président (M. L'Écuyer): Merci, M. le député de Richelieu, de ces précisions. Maintenant, je céderai la parole à Mme la ministre au sujet de sa présentation préliminaire.

Mme Nathalie Normandeau

Mme Normandeau: Oui. Merci, M. le Président. En fait, quelques remarques seulement pour saluer notre collègue de Richelieu, également saluer les collègues de l'opposition officielle, les collègues ministériels également, souhaiter la plus cordiale bienvenue à nos invités du jour: alors, M. le maire, qu'on connaît évidemment, avec ses invités, je vous souhaite la bienvenue à l'Assemblée nationale.

J'écoutais l'exposé de notre collègue de Richelieu qui, en quelques minutes, là, nous a tracé toute une histoire, hein? Et c'est une histoire assez fascinante quand même, de voir avec quel talent, quelle énergie vous avez réussi, là, à vous relever les manches et puis à repositionner Sorel-Tracy, là, sur le plan économique, et ça, je tiens à saluer les efforts des élus municipaux, du maire en particulier, des intervenants socioéconomiques, parce que je suppose que ça a commandé une concertation de tous les instants, et, lorsqu'on est un élu municipal et qu'on voit la situation, sur le plan économique et social, s'effriter, on sent évidemment qu'il y a l'urgence, urgence en la demeure. Alors, dans ce sens-là, je salue tous les efforts que vous avez déployés.

Et, aujourd'hui, bien, évidemment, on a très hâte de vous entendre sur les motivations qui sont derrière la présentation de ce projet de loi. Notre collègue y a fait abondamment référence, mais vous pouvez compter sur notre appui pour qu'on puisse vous donner les moyens d'aller encore plus loin par rapport à tout ce qui a été fait jusqu'à maintenant. Alors, dans ce sens-là, je tiens vraiment à vous réitérer, là, notre reconnaissance vraiment pour tout le leadership que vous assumez au quotidien, sur le plan municipal et également sur le plan économique. Alors, voilà, M. le Président, et je souhaite une bonne séance à nos invités.

Le Président (M. L'Écuyer): Alors, merci, Mme la ministre. J'invite maintenant le critique de l'opposition officielle en matière d'affaires municipales, le député de Prévost, à faire ses remarques préliminaires.

M. Martin Camirand

M. Camirand: À mon tour, je tiens à saluer le maire et son équipe. Cet hiver, j'ai visité pour la première fois votre ville. Mon petit garçon jouait au hockey justement à Sorel-Tracy. Ce fut un accueil formidable des gens, au niveau du tournoi novice, un petit tournoi prénovice, là, novice, et bien sûr mon garçon a remporté aussi. Encore mieux, c'était encore plus le fun, on a passé la fin de semaine à Sorel-Tracy et pris le traversier, pour la première fois aussi, pour voir comment le développement économique de Sorel est rendu. Bon, on entend parler de Sorel-Tracy par le traversier, etc., mais, rentrer dans la ville, c'est tout autre chose, et j'ai eu un accueil des plus formidables, et je vous souhaite également la bienvenue ici, aujourd'hui. Merci.

Le Président (M. L'Écuyer): Alors, merci, M. le député. Y a-t-il d'autres députés qui désireraient faire une remarque préliminaire? Alors, sinon on va commencer l'étude.

Avant d'entendre la ville de Sorel, qui est la requérante, la commission doit convenir du mode de fonctionnement gouvernant les exposés de la requérante et de l'intervenant. Y a-t-il consentement afin d'accorder une période de 15 minutes à la requérante et également 15 minutes à l'intervenant? Consentement? Consentement, Mme la ministre?

Mme Normandeau: Oui, ça va.

Auditions

Le Président (M. L'Écuyer): Alors, j'invite maintenant les représentants de la requérante et son procureur à s'identifier et à exposer les grandes lignes du projet de loi et à donner les explications nécessaires.

Exposé de la requérante

M. Robert (Marcel): Merci beaucoup, M. le Président. MM., Mmes, membres de la commission, Mme la ministre, merci de nous accueillir dans votre magnifique enceinte. Évidemment, ce que nous aurions souhaité, c'est peut-être ne pas vous rencontrer dans une situation comme celle-là, mais la situation nous oblige à le faire.

Si la ville de Sorel-Tracy n'est pas intervenue pour faire exécuter son jugement, dans un premier temps, c'est bien parce que nous nous considérons comme des partenaires à part égale et surtout très importants au sein du développement économique de Sorel-Tracy. Mme la ministre le soulignait tantôt, il y a une concertation excessivement importante et intéressante qui se passe chez nous. Déjà, depuis... même, ça précédait l'année... la première année de l'élection postfusion, et cette concertation nous amène aujourd'hui à aller de l'avant et à poser des gestes excessivement importants pour le développement culturel, économique et social de notre collectivité.

● *(15 h 20)* ●

D'ailleurs, je souligne à la commission que la ville de Sorel-Tracy est la première municipalité du Québec à avoir adopté un Agenda 21. On le dit sur toutes les tribunes, parce que ce n'est quand même pas fréquent, un Agenda 21. C'est quand même une démarche excessivement importante dans son rôle social, économique et environnemental, après avoir été longtemps considérée comme une place pas trop, trop... pas trop, trop fiable et intéressante à y véhiculer. D'ailleurs, monsieur le soulignait tantôt, sa première présence, nous l'espérons, ne sera pas la dernière, il y a plein de choses sûrement qui seront à découvrir. En période estivale particulièrement, je vous invite à venir nous visiter.

Ce que nous faisons aujourd'hui en fait, c'est pour ne pas répéter peut-être ce qui s'est passé il y a quelques années, en fait en 1995, où une situation à toutes fins similaire, la fermeture d'une entreprise très importante sur notre territoire: la Celanese, qui était une manufacture de tapis, avait... pas à toutes fins pratiques, avait fermé ses portes, mettant à pied plus de 400 employés à l'époque. La ville avait évidemment exécuté son jugement,

parce qu'il y avait un arrérage de taxes relativement important, même si l'évaluation foncière de l'entreprise était nettement inférieure à ce que les Aciers Atlas, dont on parle aujourd'hui, étaient. La ville avait acquiescé à son jugement: elle s'était portée acquéreur des installations, avait supporté les installations, pendant plus de quatre ans, pour se retrouver à vendre les installations; après avoir annulé et fait annuler 1,9 million de taxes, revendu les installations pour quelques... 175 000 $ en fait, après l'avoir supporté pendant quatre ans à des frais très importants.

Alors, pour vous mettre dans le contexte et vous expliquer un peu l'historique, je vais passer la parole au greffier, M. René Chevalier, qui va vous faire le portrait de la démarche dont nous faisons aujourd'hui... Alors, M. Chevalier.

M. Chevalier (René): Donc, merci beaucoup, M. le maire. Bonjour, M. le Président, Mme la ministre, MM. les députés membres de la commission. Je vais probablement répéter des choses qui ont été dites par M. Simard ainsi que M. le maire, mais il se doit, je crois, dans les circonstances, de vous informer de l'ensemble de l'historique du dossier.

Donc, pendant plus de 40 ans, une entreprise de Sorel-Tracy, les Aciers Atlas, a fait bien vivre les familles de la région. Mais malheureusement le tout s'est terminé en février 2004 pour les travailleurs des Aciers Atlas. Sorel-Tracy voyait donc une de ses dernières grandes entreprises fermer ses portes: des pertes d'emplois spécialisés bien rémunérés, un autre dur coup pour la région.

Donc, permettez-moi de vous brosser un bref tableau de la chronologie des événements qui nous amènent à être parmi vous aujourd'hui. En février 2004, faillite de Slater Steel Corporation, une compagnie ontarienne propriétaire de l'immeuble qui nous intéresse, du 1440 route Marie-Victorin, connue dans le milieu comme les Aciers inoxydables Atlas. En juin 2004, intervention de la Société des parcs industriels de Sorel-Tracy — un organisme à but non lucratif agissant au plan immobilier et du développement économique — faite en étroite collaboration avec le syndicat des employés, auprès de la cour ontarienne, responsable de la liquidation des biens de Slater Steel, afin que les installations industrielles de la route Marie-Victorin ne soient pas liquidées et démantelées, et ce, dans l'espoir de permettre la poursuite et le maintien des activités industrielles et économiques de cet endroit.

En août 2004, le juge Farley, de la Cour supérieure de l'Ontario, fait droit à la demande de la Société des parcs industriels. Parallèlement à cette intervention, il y a la création de la compagnie 9145-2011 Québec inc., qui est mentionnée au projet de loi privé, par la Société des parcs industriels de Sorel-Tracy en partenariat avec Fagen International, une entreprise bien implantée dans la région, le tout après avoir obtenu du ministre du Développement économique et des Régions l'assurance de sa meilleure collaboration technique et financière. Cette nouvelle entité fera une proposition finale, au montant de 400 000 $, au moniteur de la Cour supérieure de l'Ontario pour l'acquisition de l'ensemble des installations industrielles de la route Marie-Victorin.

Le 31 août 2004, acceptation par le moniteur de la Cour supérieure de l'Ontario de l'offre de la compagnie créée, et jugement final confirmant le transfert des Aciers Slater à la compagnie 9145-2011 Québec inc. Préalablement, cette transaction est de l'initiative d'intervenants du milieu. Il y a mise sur pied d'un comité Atlas avec la participation du ministre du Développement économique, de l'Innovation et de l'Exportation et l'appui de la Société générale de financement.

Ce comité est composé de représentants de la Société des parcs industriels, d'Emploi-Québec, du ministère du Développement économique et des Régions, du ministère de l'Environnement et du Développement durable et des représentants des syndiqués et des ex-employés des Aciers Atlas. Ce comité s'est réuni à plusieurs reprises afin de travailler à la relance de ce bâtiment, à trouver de nouveaux acquéreurs pour les installations et redonner à quelque 450 travailleurs de la région un emploi à Sorel-Tracy.

Des missions exploratoires ont même été rencontrer d'éventuels acheteurs, en Finlande, en Hollande, en Belgique et même aux États-Unis. Après avoir multiplié les efforts, avoir rencontré et impliqué au dossier des intervenants locaux et régionaux tout en faisant intervenir tant des représentants du gouvernement provincial que fédéral, et, malgré tous les efforts déployés, le comité n'avait plus qu'à conclure qu'il était impossible de relancer une entreprise spécialisée dans la production d'acier inoxydable, dans des installations désuètes ayant une capacité limitée de production, de peu de valeur marchande et de surcroît grevées d'une créance municipale qui totaliseront, pour votre information, près de 3,5 millions à la fin de l'exercice financier 2006-2007. Il fallait donc se résigner à conclure que des installations industrielles obsolètes ne pouvaient concurrencer internationalement des installations modernes et performantes.

Relancer ces installations devait passer par l'exploitation de nouveaux créneaux permettant la reconversion du secteur industriel, en misant sur la nouvelle image de la ville de Sorel-Tracy et sa région, en exploitant le savoir-faire et l'expertise régionale dans le développement durable.

La ville de Sorel-Tracy, engagée depuis le tout début par le biais de son conseil municipal, a donc décidé de devenir un partenaire à part entière à la relance de l'immeuble industriel du 1640, Marie-Victorin. Après avoir reçu l'appui et l'aide de plusieurs ministres du gouvernement provincial et particulièrement du ministère du Développement économique et régional et de la Recherche, par le biais de son sous-ministre, M. Gilles Demers, nous sommes ici, aujourd'hui, devant vous, pour vous présenter et vous entretenir du projet de loi privé n° 203, concernant la ville de Sorel-Tracy.

Concrètement, la ville de Sorel-Tracy demande l'autorisation au Parlement du Québec d'obtenir le pouvoir d'accorder au propriétaire actuel, la compagnie à numéro 9145-2011 Québec inc., le pouvoir d'effectuer une remise totale ou partielle des taxes et des autres créances municipales, y compris les intérêts échus ou à échoir relativement à cet immeuble, dans les deux années suivant l'adoption dudit projet de loi et avec possibilité de prolonger ce délai après avoir reçu l'approbation du ministère des Affaires municipales et des Régions.

Essentiellement, la ville de Sorel-Tracy désire intervenir directement auprès du propriétaire actuel,

lorsqu'il y aura transaction avec le nouvel acquéreur, de façon à effacer la créance municipale de cet immeuble. Ceci est selon nous une condition essentielle permettant la relance de ces installations industrielles, l'implantation d'une nouvelle entreprise et la création du plus grand nombre possible d'emplois.

Présentement, l'article 481 de la Loi sur les cités et villes ne permet pas à une municipalité de faire une remise de taxes ni des intérêts sur ces taxes. Seules les personnes pauvres peuvent bénéficier d'une remise de paiement de taxes en vertu de l'article 542 de la Loi sur les cités et villes. Et, qui plus est, une loi spécifique, la Loi sur l'interdiction de subventions municipales, interdit explicitement aux municipalités d'établir des exemptions de taxes, sauf lorsque des dispositions contraires sont contenues dans les lois générales de la province.

La récente Loi sur les compétences municipales permet aussi aux municipalités d'adopter des programmes de subvention selon certaines conditions, mais encore là ce pouvoir ne permet pas le remboursement des taxes échues ou à échoir de quelque façon que ce soit.

Permettez-moi de souligner que la ville de Sorel-Tracy, parallèlement à l'ensemble des démarches et implications de sa part au dossier, a obtenu jugement devant la cour municipale commune de Sorel-Tracy contre la compagnie 9145-2011 Québec inc. afin de protéger sa créance due à l'égard de l'immeuble de la route Marie-Victorin, ce qui signifie qu'à ce jour il n'y a pas de prescription sur toute redevance municipale due, elles sont donc toutes exigibles, et le jugement, exécutoire. Mais vous comprendrez sûrement que de forcer l'exécution de ce jugement de la cour municipale ne viendrait d'aucune façon favoriser à court terme la vente éventuelle de cet immeuble à une tierce partie. Reprendre ce vaste complexe industriel pour les taxes, sans savoir pour combien de temps, ne ferait que transférer l'ensemble des responsabilités du site sur les épaules de la ville et impliquerait par la suite des dépenses importantes et récurrentes telles que les frais de garde, le chauffage, l'entretien minimum, l'obligation d'assurer ces installations et ultimement assumer le bilan environnemental du site, et, qui plus est, la ville se devrait d'assurer et comptabiliser la perte de taxes dues dans son prochain exercice budgétaire.

Soyez donc assurés que l'ensemble des intervenants, qui croient et qui ont cru, depuis la fermeture des Aciers inoxydables, en février 2004, à la relance de ce site industriel, ont fait et feront tout ce qui est en leur pouvoir dans ce dossier pour que des retombées positives, tangibles et durables se concrétisent pour la ville de Sorel-Tracy et sa région. Il en va de l'intérêt public. Merci beaucoup.

Le Président (M. L'Écuyer): Merci, Me Chevalier.

M. Robert (Marcel): Merci. Alors, j'aimerais passer la parole à M. Claude Piché, qui est commissaire industriel mais aussi directeur général de la Société des parcs, avec qui nous avons travaillé étroitement ce dossier-là.

● *(15 h 30)* ●

Le Président (M. L'Écuyer): Alors, je cède la parole à monsieur...

M. Piché (Claude): Merci, M. le maire, merci, M. le Président, Mme la ministre, Mmes et MM. les députés. Il est important, je crois, d'insister sur le fait que je cumule en effet à la fois la direction du CLD et de la Société des parcs industriels, parce que, pour nous, localement cette formule s'est avérée très positive depuis sa mise en place, à l'été 2000, dans le cadre général de l'exercice de relance économique, appuyé à l'époque, comme M. Simard le mentionnait, par le gouvernement du Québec.

Cette juxtaposition d'une ressource à caractère privé dans l'exercice de la Société des parcs et d'un intervenant à caractère public, qui est le CLD du Bas-Richelieu, permet beaucoup de flexibilité qui souvent devient un critère majeur dans la solution de problématiques complexes, et celle que nous examinons aujourd'hui en est un bon exemple.

La Société des parcs industriels donc est un intervenant public, ce n'est que le bras immobilier, si vous voulez, du commissariat industriel et de la ville dans des interventions délicates. M. Chevalier a terminé son intervention en soulignant que la préoccupation centrale a été celle de l'intérêt public, on ne saurait trop insister sur cet aspect-là des choses.

Et je voudrais souligner aussi fortement qu'autant on a été motivés par l'intérêt public, autant il ne s'agit pas ici d'une démarche de spéculation immobilière. La société qui a été créée, en collaboration avec Fagen International, l'a été dans le but de réunir suffisamment de ressources financières et d'expertise pour mener à bien la relance de l'usine, et cette notion d'intérêt public, elle a été d'abord reconnue par le juge Farley, de la Cour supérieure de l'Ontario, quand il a accordé à la Société des parcs industriels et à son partenaire la possibilité de se porter acquéreurs dans le but de relancer de l'activité économique. Et c'est d'autant reconnu également comme manoeuvre ou comme démarche d'intérêt public que le gouvernement du Québec, sous l'impulsion, à ce moment-là, de M. Audet, qui était ministre du Développement économique, et des syndicats, donc tous ces gens-là, ne pouvait pas s'engager aveuglément dans une démarche qui aurait été motivée par des dimensions commerciales. C'était donc le souci de conserver une dynamique économique importante pour la région de Sorel-Tracy et de conserver des emplois ou éventuellement retrouver les emplois des travailleurs.

La faillite de Slater est une des conséquences de la baisse absolument phénoménale du marché de l'acier inoxydable à peu près à ce moment-là, et, dans les circonstances, comme on le mentionnait plus tôt, n'ayant pour tout élément de promotion qu'une usine désuète et des capacités de production insuffisantes, malgré notre démarchage intensif, avec la collaboration de la SGF et du gouvernement du Québec, on n'a pas réussi à trouver repreneur pour produire de l'acier inoxydable, et donc on a dû renoncer à cette éventualité-là, ce qu'on a fait il y a quelques temps. Et en toute logique, pour rendre l'espace acceptable ou intéressant par un repreneur d'une autre activité industrielle, on a procédé au démantèlement des équipements, et maintenant l'espace est propice à une reprise.

Cet espace, il est important que vous compreniez bien aussi que c'est un complexe immobilier construit il y a déjà une cinquantaine d'années, qui est de très grand gabarit, très grande dimension, ça fait 400 000 pi². Donc, évidemment, on ne transforme pas ça du jour au lendemain en magasin à 1 $, il faut vraiment aller

rechercher des utilisateurs industriels de caractère lourd, capables donc de recréer véritablement de l'activité économique et des emplois, mais ça ne court plus les rues.

Le Président (M. L'Écuyer): Monsieur, un petit moment. Est-ce que, de consentement, vous permettez que M. Piché termine son intervention? Parce que vous avez terminé votre 15 minutes.

M. Piché (Claude): Je terminais sur ces mots-là, en ajoutant la précision de la difficulté justement, parce qu'on pourrait s'interroger sur: Comment se fait-il que l'événement de la faillite soit intervenu en 2003 et qu'on soit encore, en 2007, sans repreneur tangible? Mais je m'empresse aussi de vous rappeler que, comme M. Simard le signalait tantôt, il n'est pas interdit de penser qu'on pourrait trouver une conclusion positive très prochainement. Et l'action de la Société des parcs dans ce dossier-là est très comparable à celle qui a associé la Société des parcs à la reprise et à la remise en valeur de l'ancien chantier naval de Marine Industries et également de l'ancien complexe Celanese dont M. le maire faisait mention tantôt. Alors, je crois qu'on va encore, en bout de ligne, se retrouver en présence d'une intervention probablement... certainement positive et peut-être une intervention modèle. Merci beaucoup.

Le Président (M. L'Écuyer): Merci beaucoup. Y a-t-il des députés qui ont des interventions ou un questionnement? M. le député de Prévost.

M. Camirand: Dans un premier lieu, une question qui s'adresse à M. Piché. Vous m'avez répondu sur la grandeur de la bâtisse, à 400 000 pi². Je voulais savoir, est-ce qu'elle est située à l'intérieur d'un parc industriel, cette bâtisse-là?

M. Piché (Claude): Elle n'est pas située à l'intérieur d'un parc industriel au sens d'une désignation spécifique pour un espace, comme on a d'ailleurs, à Sorel-Tracy, redésigné l'ancien chantier naval comme parc industriel Ludger-Simard, mais elle est à l'intérieur d'une zone industrielle qui n'a pas statut de parc industriel municipal, qui est voisine, de l'autre côté de la route Marie-Victorin, des installations de QIT-Fer et Titane. Donc, vous voyez, c'est vraiment un complexe industriel lourd de première importance.

M. Camirand: Elle est située dans le gros complexe lourd, là. Il y a plusieurs bâtisses aussi dans le même endroit. C'est à cet endroit-là qu'elle est située, cette bâtisse-là?

M. Piché (Claude): C'est-à-dire que la bâtisse elle-même est un complexe qui est composé de quelques parties interreliées, adjacentes, situées sur un même terrain — donc, la désignation cadastrale est explicite, je pense que c'est celle qui est relevée dans le projet de loi — et cet immeuble-là fait partie de grands ensembles, est voisin, entre autres, de l'ancienne installation de Tioxide Canada, qui est une autre des grandes entreprises dont on déplorait tantôt la fermeture pendant une période noire d'une vingtaine d'années. Donc, avec Tioxide, QIT et les Aciers inoxydables Atlas, vous voyez à peu près l'ampleur des installations.

M. Camirand: Puis, en deuxième sous-question, M. le Président, le pourcentage du parc industriel occupé présentement, si vous en avez un de défini, il se situe à combien, le parc industriel?

M. Piché (Claude): Je vous dirais qu'il est à peu près à 65 %, tous terrains industriels désignés comme étant à l'intérieur d'un parc, à peu près. Mais il est important d'insister... Je ne connais pas le motif de votre question, mais il est important d'insister que l'offre immobilière dans les autres parcs municipaux n'est pas du tout d'un gabarit du même ordre, évidemment, ce sont de petits terrains de l'ordre de 30 000, 40 000 ou 50 000 pi².

M. Camirand: Ma question suivait, vous m'avez devancé. J'imagine qu'au niveau de la MRC le projet ou les parcs industriels communs ou adjacents à ça ne sont pas aussi volumineux, c'est ça que vous étiez en train de me dire, là, j'imagine? Pouvez-vous me situer dans son ensemble, au niveau des parcs industriels près de chez vous?

M. Piché (Claude): Bien, essentiellement, à Sorel-Tracy, il y a deux parcs industriels: l'ancien chantier naval, qui est propriété de la Société des parcs industriels comme agent immobilier de la collectivité, dans lequel notre acquisition a permis de consolider la présence du grand groupe français Alstom et la conservation donc d'à peu près 300 emplois. Le lieu a été propice aussi pour la relocalisation d'entreprises situées dans des voisinages presque résidentiels vers le parc industriel. Au moment où on se parle, il y a peut-être 400 ou 500 emplois, là. Alstom est voisin, dans le secteur du parc industriel Ludger-Simard. Il ne nous reste actuellement aucune disponibilité déjà construite, il n'y a pas d'immeuble industriel disponible au moment où on se parle. Il reste quelques terrains de grande dimension, de l'ordre de 300 000 à 400 000 pi,² pour un total de l'ordre d'à peu près 1,2 ou 1,3 million de pieds carrés. Donc, vous voyez, trois ou quatre grandes sections dans l'ancien chantier naval.

À côté, plus loin, dans l'ancienne ville de Tracy d'avant la fusion, il y a un parc industriel municipal que je qualifierais de très conventionnel, où il reste peut-être un 30 % ou 40 % d'espace de toute petite dimension, là, des 30 000 pi² à 40 000 pi² ou 50 000 pi², à une exception près qui est un terrain municipal de 700 000 pi², qui fait front sur l'autoroute 30.

M. Camirand: Une question peut-être de tout ordre. Je ne sais pas si M. le maire peut me répondre, ou M. Piché. Le taux de chômage, dans votre région à vous, se situe à quel niveau?

M. Robert (Marcel): Si ma mémoire est bonne, c'est aux alentours de 8 %, 8,2 % ou 8 %, quelque chose du genre.

M. Camirand: Dans la moyenne.

M. Robert (Marcel): Oui. Un petit peu au-dessus de la moyenne provinciale, mais dans la moyenne.

M. Camirand: Ça complète.

Une voix: ...

● *(15 h 40)* ●

M. Robert (Marcel): Mais — pardon, M. Simard — je vous signale qu'il y a à peine cinq ou six ans, sept ans, ce taux était aux alentours de 11 %. Alors, malgré le fait d'une perte d'emplois depuis les années quatre-vingt — il s'est perdu près de 10 000 emplois dans la région de Sorel-Tracy — M. Piché faisait mention tantôt de Tioxide, les chantiers maritimes, il y a plein d'entreprises qui ont fermé, mais il y a eu quand même une volonté régionale excessivement forte de se donner de nouveaux créneaux, de nouvelles classifications de développement. Maintenant, notre créneau de développement est directement axé sur le développement durable, et les efforts des dernières années commencent vraiment à porter fruit.

M. Camirand: Félicitations pour votre beau travail. Merci.

M. Robert (Marcel): Merci.

M. Camirand: Merci, M. le Président.

Le Président (M. L'Écuyer): Maintenant, je cède la parole à M. le député d'Orford.

M. Reid: Oui. Merci, M. le Président. Pour la discussion qui va venir par la suite, j'aimerais vous poser une question. Si j'ai bien compris, dans l'exposé qui a été fait tout à l'heure, l'intention de la ville de Sorel-Tracy, c'est évidemment de ne plus faire de remise de taxes le jour où l'édifice sera vendu.

M. Robert (Marcel): Oui. Exact. Oui, oui.

M. Reid: Est-ce que c'est bien l'intention de la ville?

M. Robert (Marcel): C'est bien l'intention de la ville.

M. Reid: Merci. Merci beaucoup.

M. Robert (Marcel): La seule difficulté que nous avons, c'est: Tant et aussi longtemps que cette — appelons-la — épée de Damoclès pend au-dessus, comment voulez-vous intéresser un entrepreneur et lui demander de défrayer des arrérages de taxes de 2 millions, 3 millions?

M. Reid: Mais ce que vous souhaitez, c'est que vous puissiez continuer à le faire tant que la vente n'est pas effectuée...

M. Robert (Marcel): Exact. C'est ça.

M. Reid: ...et, lorsque la vente sera effectuée, là il y aura un arrêt, évidemment. C'est votre intention, en tout cas. O.K.

M. Robert (Marcel): D'ailleurs, ce qui a toujours été la prémisse dans ce dossier-là, c'était la relance des installations, et la création d'emplois, et évidemment l'objectif ultime de redonner vie à ce site-là pour en retirer des bénéfices de taxation pour les 20, 25 prochaines années, souhaitons-le.

M. Reid: M. le Président, j'aurai une question tout à l'heure sur l'article 1, quand on étudiera le projet article par article.

Le Président (M. L'Écuyer): D'accord, M. le député. Une autre intervention du député de Prévost ou bien si... Oui? Alors...

M. Camirand: Oui, une autre intervention. On parlait de 3,5 millions. J'imagine que c'est depuis 2003. Annuellement, à la ville et aux citoyens, comment coûte, à chaque année, entretenir l'entreprise? Le montant de taxation, là, si on l'additionne à chaque année, on parlait de deux ans et plus d'extension. Chaque année, annuellement, comment coûte l'entretien minimum, là, qu'on parlait tantôt?

Le Président (M. L'Écuyer): M. Piché.

M. Piché (Claude): Je pense qu'il convient de faire clarifier deux... Il y a deux dimensions, je pense, dans votre question. La première, c'est: Quelle est la carence de perception de taxes? Ça, je demanderais peut-être à Mme Robillard de vous répondre. Mais il faut comprendre aussi que le niveau de taxation est fixé sur une évaluation municipale qui n'a vraiment absolument aucun rapport avec la réalité marchande de l'immeuble dans l'état où il se trouve, parce que ça, c'est basé aussi sur un immeuble en exploitation. Donc, le montant des taxes, Mme Robillard pourra vous répondre.

L'entretien de l'immeuble, à ce moment-ci, justement ne coûte rien aux citoyens et contribuables de Sorel-Tracy parce qu'ils sont assumés par 9145-2011 Québec inc., qui est l'entreprise, la coentreprise de la Société des parcs industriels avec Fagen International. Et donc ça, ça nous coûte probablement un 350 000 $ par année à peu près. Alors, c'est pour ça que ça a motivé, ça, pour le conseil d'administration de la Société des parcs, la décision de nous établir en partenariat avec Fagen International. Ça, c'était une des dimensions.

L'autre dimension, c'est que Fagen International, étant déjà un recycleur d'acier inoxydable important, avait un réseau de clients et de relayeurs potentiels pour faire valoir l'intérêt de relocaliser des fabricants d'acier inoxydable dans l'immeuble. Et donc c'était un avantage technique qualitatif important. La réponse, c'est: à peu près 350 000 $ de frais annuels d'entretien.

M. Camirand: O.K. Ces frais annuels d'entretien sont maintenus par la compagnie qu'on a nommée tantôt?

M. Piché (Claude): Exactement.

M. Camirand: Ce qu'on demande, c'est... Les frais ne sont pas reliés. Ils sont reliés à la compagnie mais pas à cette compagnie-là.

M. Piché (Claude): C'est ça. Et ces frais-là seront éventuellement compensés, au moment de la transaction,

par les revenus engendrés par le démantèlement des équipements pour l'essentiel. Mais tout ça est en voie d'être réalisé, donc je ne suis pas en mesure de vous mettre un chiffre aujourd'hui sur les revenus anticipés. On espère que les revenus couvriront les dépenses.

Une voix: ...

Mme Robillard (Diane): Bonjour. Justement, au niveau des taxes, c'est basé sur une évaluation. Je vais vous donner l'explication: le montant de 350 000 $ par année est basé sur une évaluation de 17 900 000 $, qui est selon le dépôt de rôle 2005. Lors du dépôt de rôle 2005, la valeur était basée sur l'année... le 1er juillet 2003, et l'entreprise était en opération. Donc, la valeur de 17 900 000 $ était pour une entreprise en exploitation. Le montant des taxes, habituellement c'est autour de 500 000 $, mais nous appliquons un 80 % de dégrèvement étant donné que l'entreprise est vacante. Et, aujourd'hui, on a des taxes d'autour de 350 000 $. Si jamais l'entreprise est vendue, nous allons récupérer une valeur semblable et nous allons avoir des revenus supplémentaires d'autour de 500 000 $. Mais présentement nous effaçons de nos livres... c'est-à-dire, on a pris en provision, on n'aura pas à financer ce montant-là, parce que, dans l'exercice financier 2006, nous avons provisionné 2 764 000 $, qui est de 2003 au 31 décembre 2006, et nous avons provisionné, dans notre budget 2007, le montant de l'année 2007, donc on n'aura pas à financer ce montant-là et, pour les années subséquentes, nous allons provisionner à chaque année, parce qu'on a des surplus assez élevés qu'on peut appliquer vraiment, la provision.

M. Camirand: Merci.

Le Président (M. L'Écuyer): Pas d'autres interventions au niveau des députés présents? Alors, à ce moment-là, je demanderais... On a un intervenant qui désire exprimer son point de vue. Alors, je demanderais aux représentants de la requérante de se retirer pour un moment et revenir par la suite pour l'étude du projet de loi article par article. Merci beaucoup.

Alors, je demanderais M. André Mandeville, qui a désiré se faire entendre par la commission. Bonjour, M. Mandeville.

Exposé de l'opposant

M. Mandeville (André): M. le Président, j'aurais deux documents à faire distribuer aux députés, s'il vous plaît. Je ne me prends pas pour Louis-Hippolyte La Fontaine, inquiétez-vous pas, je n'ai pas ce talent.

Le Président (M. L'Écuyer): Alors, je vous invite, M. Mandeville, à vous asseoir. Et aussi vous disposez de 15 minutes pour exposer à la commission votre point de vue sur cette question.

M. Mandeville (André): M. le Président, Mme la ministre des Affaires municipales, Mmes, MM. les députés, mesdames et messieurs. Je me présente: Je m'appelle André Mandeville, citoyen de Sorel-Tracy depuis toujours, payeur de taxes et ancien directeur des finances et trésorier de la ville de Sorel et Sorel-Tracy durant 26 ans et maintenant retraité. Je suis ici en ma qualité d'individu et contribuable de Sorel-Tracy et sans le soutien financier de qui que ce soit.

M. le Président, lorsque j'ai lu, dans le journal local, l'avis de présentation d'un projet de loi d'intérêt privé pour permettre à la ville de Sorel-Tracy de l'autoriser à accorder à la compagnie privée 9145-2011 Québec inc. une remise totale ou partielle des taxes et des autres redevances municipales, taxes de services, droits de mutation, ainsi que des intérêts sur celles-ci échus et à échoir, j'ai d'abord été surpris, puis choqué, et enfin révolté. M. le Président, si je fais cette démarche, c'est que je considère que la ville de Sorel-Tracy commet un très grand préjudice envers ses citoyens et que le gouvernement du Québec ne devrait pas endosser cette initiative qui démontre une injustice et un déséquilibre flagrants vis-à-vis les simples contribuables par rapport aux commerces et à l'entreprise privée, qui, eux, peuvent déduire les taxes de leurs impôts.

● *(15 h 50)* ●

M. le Président, selon le Registraire des entreprises du Québec, la compagnie 9145-2011 Québec inc. a été constituée le 3 août 2004 par la Société des parcs industriels de Sorel-Tracy et Fagen International inc., dont le président de 9145-2011 Québec inc. est M. Leslie Fagen, de Fagen International, où le siège social de cette compagnie est situé à la même adresse que Fagen International, soit au 201, rue Montcalm, à Saint-Joseph-de-Sorel. M. le Président, selon le maire de Sorel-Tracy, «la Société des parcs est une société paramunicipale, mais, selon le principal gestionnaire, elle ne l'est pas, puisqu'elle verse près de 100 000 $ en taxes municipales», extrait du journal *Les 2 Rives* du 8 mai 2007, journal local.

M. le Président, pour la compréhension du dossier, il faut en faire un bref historique. La compagnie Slater Stainless Corporation a acquis d'Atlas Steel inc. l'immeuble du 1640, Marie-Victorin, à Tracy, le 1er août 2000, en vertu d'un acte de vente. Quelque part en août 2004, Slater Stainless Corporation, qui, chez nous, a toujours été appelée l'usine d'Atlas Steel, a fermé ses portes, ce qui a amené la mise à pied de centaines d'employés. Ensuite, le 3 septembre 2004, Slater Stainless Corporation, agissant par l'intermédiaire de PricewaterhouseCoopers, en vertu d'un acte de la cour du 1er septembre de la même année, vend à 9145-2011 Québec inc. l'immeuble du 1640, route Marie-Victorin, à Sorel-Tracy, pour la somme symbolique de 1 $, dont l'évaluation pour fins de la transaction se chiffre à 18 897 000 $ et le droit de mutation se monte à 281 957 $.

Aujourd'hui encore, malgré une révision du rôle d'évaluation en 2005, l'évaluation municipale s'élève à 17 909 000 $. Dans l'acte de vente, le vendeur confirme que les deux hypothèques consenties en faveur de La Banque Toronto-Dominion seront radiées et acquittées sans délai. De plus, le vendeur et l'acheteur confirment que les ajustements ont été faits entre eux en accord avec les termes et conditions de l'acte d'achat. Ici, on ne parle pas de taxe, dans ce document-là. C'est donc dire que, pour acquérir l'immeuble du 1640, route Marie-Victorin, à Sorel-Tracy, l'investissement de la compagnie 9145-2011 Québec inc. n'a été que de 1 $.

Le 8 septembre 2004, la compagnie 9145-2011 Québec inc. a modifié sa charte pour fonctionner sous la

partie IA de la Loi sur les compagnies, confirmant de facto son statut de compagnie à but lucratif. Elle doit donc payer des taxes comme tout bon contribuable.

M. le Président, avant même que le gouvernement du Québec ne statue sur la demande de la ville, cette dernière a déjà radié de ses livres, au 31 décembre 2006, les taxes, redevances, droits de mutation et intérêts, pour un montant de 2,7 millions. À mon avis, ce geste contrevient à la Loi sur les cités et villes qui dit spécifiquement, à l'article 481, deuxième paragraphe: «Sauf les dispositions [à] l'article 542 — on parle des pauvres — il n'est pas au pouvoir du conseil ou des fonctionnaires ou employés de la municipalité de faire remise des taxes ni des intérêts sur ces taxes.»

M. le Président, lors de la parution de l'avis de présentation de projet de loi dans le journal local *Les 2 Rives*, soit avril 2007, on y retrouve, à la même page, deux avis de vente par shérif d'immeubles vendus pour non-paiement de taxes par la ville de Sorel-Tracy. On en retrouve un autre dans l'édition du 8 mai 2007.

Alors qu'on demande de radier des taxes et des redevances pour 2,7 millions pour l'entreprise privée, la ville saisit des immeubles, pour 9 700 $ et 2 150 $ respectivement, appartenant à des citoyens très peu fortunés. M. le Président, la Loi sur les cités et villes stipule, à l'article 542, que «le conseil peut, par une résolution, faire remise du paiement des taxes municipales aux personnes pauvres du territoire de la municipalité». Qu'est-ce qu'un pauvre? Certainement pas une entreprise dont l'immeuble est évalué à 17 millions, même si la présente valeur marchande peut être en deçà de cette valeur. Quelle justice et quelle équité appliquons-nous? La règle du deux poids, deux mesures?

M. le Président, selon un article paru dans l'hebdomadaire *L'Expression de Lanaudière* le 3 avril 2005, la ville de Joliette a publié des données sur le compte de taxes 2005, pour une évaluation de 100 000 $, entre plusieurs municipalités dont Sorel-Tracy, Saint-Hyacinthe, Victoriaville, Beloeil, Rimouski, Joliette, etc. Sorel-Tracy arrive première avec une facture de 2 017 $ et Saint-Hyacinthe se classe dernière avec un compte de 1 206 $, soit 811 $ de moins ou 67,2 % de moins que Sorel-Tracy.

Le 29 décembre 2006, *Le Journal de Montréal* publie un tableau du compte de taxes 2007 pour une résidence évaluée, celle-là, à 200 000 $, pour Montréal et la couronne de Montréal. Sorel-Tracy arrive encore bonne première avec une facture de 3 940 $ et Saint-Hyacinthe est avant-dernière avec un compte de 1 960 $, soit 1 980 $ de moins, tandis que Drummondville ferme la marche avec une note de 1 700 $.

Pour ma part, j'ai compilé les données de comptes de taxes de municipalités semblables à la nôtre pour l'exercice financier 2007. Les sources proviennent des sites Internet des différentes municipalités, dont vous avez le tableau. Les sommes sont basées sur une évaluation de 100 000 $ et incluent toutes les taxes de services. Ces municipalités comprennent Sorel-Tracy, Valleyfield, Saint-Jérôme, Repentigny, Joliette, Saint-Jean-d'Iberville, Boisbriand, Saint-Hyacinthe, Drummondville, Blainville et Varennes. Sorel-Tracy se classe encore et toujours bonne première quant à la facture retournée à ses contribuables. Pour une résidence évaluée à 100 000 $, les contribuables de Sorel-Tracy devront verser 2 244 $ en 2007, Saint-Hyacinthe, 1 411 $, soit 834 $ de moins, et Drummondville, 1 263 $, 981 $ de moins. M. le Président, ça vous démontre que Sorel-Tracy a besoin de tous ses revenus et que ses contribuables sont, comme on le dit chez nous, au bout du rouleau.

M. le Président, depuis la fermeture et la vente de l'immeuble d'Atlas Steel, les travailleurs ont perdu leur emploi et les retraités ont vu leurs prestations de retraite réduites de 28 % à 58 %, ce qui est énorme. En plus, la municipalité leur a envoyé un compte de taxes, pour l'année 2007, majoré de 10 %, et on s'apprête à donner un congé d'arrérages et de taxes à venir à une entreprise qui a déboursé 1 $ pour acquérir un immeuble évalué à près de 18 millions. Pendant ce temps, la compagnie 9145-2011 Québec inc. démantèle des équipements qui sont vendus à des gens d'affaires hindous. Où va le produit de la vente de ces équipements?

M. le Président, ces sommes récupérées auraient pu ou pourraient servir à rembourser une partie des taxes pour diminuer le fardeau fiscal très élevé des Sorelois ou encore pour renflouer le fonds de retraite des employés d'Atlas Steel. Le parrain du projet de loi, qui dit se démener pour supporter ces retraités, aurait une occasion en or pour leur venir en aide.

M. le Président, au lieu de demander au gouvernement un projet de loi pour exempter de taxes municipales et redevances une entreprise, la ville de Sorel-Tracy devrait prendre des procédures pour récupérer toutes ses taxes, redevances et intérêts. S'il y a défaut de paiement, elle pourrait saisir l'immeuble pour non-paiement de taxes et le vendre aux enchères ou elle pourrait vendre l'immeuble à un éventuel acquéreur qui cadre bien dans le développement de la ville. Elle pourrait aussi l'offrir à la compagnie QIT-Fer et Titane, située juste de l'autre côté de la route et qui a prouvé, depuis 1950, son intérêt pour la région et créé beaucoup d'emplois.

M. le Président, je suis persuadé que la ville de Sorel-Tracy récupérerait la totalité ou une bonne partie de ce qui lui est dû, au lieu d'essuyer une perte de plusieurs millions de dollars comme elle s'apprête à le faire en présentant ce projet de loi. L'entreprise privée, si elle est exemptée de taxes, empochera la totalité du produit de la vente de l'immeuble et en sera la seule bénéficiaire. Elle n'a pas non plus à se préoccuper si l'acheteur s'intègre au développement harmonieux de la ville: elle vend pour obtenir le maximum de profits, et ce qui est tout à fait normal. Quant aux contribuables, ils seront laissés en plan, et leur compte de taxes augmentera encore, en espérant que ce ne sera pas un autre 10 %.

M. le Président, j'invite le gouvernement à ne pas donner suite à la demande de la ville de Sorel-Tracy parce que:

1° comme l'indique bien le projet de loi dit d'intérêt privé, il ne sert qu'à protéger des intérêts privés au détriment de la collectivité;

2° les contribuables de Sorel-Tracy ne récupéreront pas les taxes qui leur sont dues et perdront des revenus de taxes à venir;

3° le seul bénéficiaire sera la compagnie 9145-2011 Québec inc., qui deviendra une zone franche de taxes jusqu'à ce qu'elle vende l'immeuble, ce qui pourrait prendre plusieurs années; cette zone franche de taxes créera une précédent dangereux en privilégiant une catégorie

spécifique de payeurs de taxes, et le gouvernement permettra à la ville de Sorel-Tracy de faire indirectement ce qu'elle n'a pas le droit de faire directement selon l'article 481 de la Loi sur les cités et villes.

M. le Président et membres de la commission, j'espère de tout coeur que vous prendrez en considération les arguments que je vous ai présentés et que vous penserez d'abord aux contribuables sorelois. Je vous remercie de m'avoir accordé votre précieux temps et de m'avoir permis de me faire entendre. Bonne journée.

Le Président (M. L'Écuyer): Merci, M. Mandeville. Y a-t-il des députés qui ont des interventions à la suite de la représentation de M. Mandeville?

Mme Normandeau: Une seule question, M. le Président.

Le Président (M. L'Écuyer): Une question? Mme la ministre.

Mme Normandeau: Oui. M. Mandeville, tout d'abord, bienvenue.

M. Mandeville (André): Pardon?

Mme Normandeau: Bienvenue à l'Assemblée nationale.

M. Mandeville (André): Merci beaucoup.

● *(16 heures)* ●

Mme Normandeau: Vous avez dit, dans votre présentation, au tout début, que le geste que s'apprête à poser la municipalité pourrait causer un grand préjudice, et là je vous cite, à l'endroit de ses citoyens, à l'endroit des citoyens de Sorel-Tracy. Est-ce que vous croyez que le préjudice, justement, qui pourrait être causé, c'est de ne pas aller de l'avant avec le projet de loi, étant entendu que ce que la municipalité recherche, c'est créer de la richesse dans la municipalité, c'est créer une nouvelle activité économique? Puis vous êtes un ancien directeur des finances, vous savez évidemment que, lorsqu'on crée de la richesse, ça a un impact positif sur les citoyens.

M. Mandeville (André): Je suis très conscient de ça, sauf qu'à un moment donné c'est toujours le contribuable qui paie en bout de ligne. Quand j'ai entendu, tantôt, qu'on faisait des surplus énormes, mais les surplus proviennent d'où? Ils proviennent des contribuables, c'est encore les mêmes contribuables. On se targue d'avoir des gros surplus, mais on donne un compte de taxes de 10 % plus élevé cette année que l'an passé.

Alors, moi, ça me choque beaucoup de voir que l'entreprise privée est exempte de taxes, et, moi, comme travailleur... Puis il ne faut pas oublier qu'à Sorel-Tracy il y a beaucoup de retraités puis il y a des gens qui ont perdu leur emploi, comme mentionnaient tantôt les requérants. À ce moment-là, ces gens-là n'ont pas beaucoup de revenus. La plupart ont des revenus très fixes, qui n'augmentent pas la plupart du temps, puis, par l'inflation, bien ils perdent un pouvoir d'achat. Alors, ça me choque, oui, madame. Ça me choque comme trésorier et comme contribuable de Sorel-Tracy, parce que, quand j'étais trésorier, j'avais à coeur d'abord les contribuables et non certaines personnes.

Le Président (M. L'Écuyer): M. le député de Richelieu.

M. Simard: Oui. M. Mandeville, bienvenue parmi nous. Une simple question: Croyez-vous vraiment que la valeur réelle de cette bâtisse est de 17,5 millions par année et devrait donc être taxée sur cette valeur?

M. Mandeville (André): Non, monsieur. Je l'ai mentionné dans mon exposé tantôt, c'est parce que... Si... je le dis, ça n'a pas la même valeur que la valeur aux livres, effectivement.

M. Simard: C'est tout ce que je voulais entendre.

Documents déposés

Le Président (M. L'Écuyer): Merci, M. le député. Merci, M. Mandeville. Alors, peut-être avant de quitter, le dépôt des deux documents. Est-ce que la commission accepte le dépôt de ces deux documents produits par M. Mandeville? Alors, nous allons les déposer à la commission parlementaire.

Étude détaillée

Et maintenant j'invite les représentants de la ville à reprendre place, à revenir à la table pour d'éventuelles questions des députés lors de l'étude détaillée du projet de loi, que nous débuterons à l'instant. Alors maintenant je cède la parole à M. le député de Richelieu afin de présenter le premier article du projet de loi.

M. Simard: Rapidement, M. le Président, le texte apparaît... Vous avez reçu, vous avez tous à la fois le texte proposé et les commentaires. Je lis rapidement: «La Ville de Sorel-Tracy est autorisée à accorder à 9145-2011 Québec inc. — c'est la coentreprise Société des parcs industriels et Fagen International — une remise totale ou partielle des taxes et des autres redevances municipales ainsi que des intérêts sur celles-ci, échus ou à échoir, relativement à l'immeuble connu et désigné comme étant le lot 2 933 776 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Richelieu, et aux immeubles y érigés, situés au 1640, route Marie-Victorin, à Sorel-Tracy.

«Le premier alinéa s'applique également à l'égard de toute pénalité ajoutée, le cas échéant, en vertu de l'article 250.1 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., chapitre F-2.1), au montant des taxes municipales exigibles qui y sont visées.

«Les premier et deuxième alinéas cessent de s'appliquer»... au moment évidemment... La date qui apparaîtra sera la date qui suit de deux ans la date de sanction de la présente loi.

Le Président (M. L'Écuyer): Y a-t-il des interventions?

M. Simard: Je pense que c'est assez clair, sans que ça ait besoin de commentaires, mais, s'il y a des questions, maintenant c'est le temps de...

Le Président (M. L'Écuyer): M. le député d'Orford. Après, je céderai la parole à M. le député d'Arthabaska.

M. Reid: Merci, M. le Président. On a entendu tout à l'heure les représentants de la ville de Sorel-Tracy indiquer qu'on voulait pouvoir faire cette remise de taxes de ce qui existe maintenant et des taxes qui sont à encourir. Je pense que le texte nous permet de faire ça, parce qu'on dit: ...de taxes, etc., à échoir, ce qui... Et là je ne suis pas juriste, M. le Président, peut-être il y a des juristes du ministère qui pourront répondre à la question. Ma lecture est peut-être trop simpliste, mais, dans la lecture que j'en fais, cette possibilité de faire une remise de taxes vaut pour deux ans, que l'édifice ait été vendu ou non. J'ai l'impression qu'on en donne plus que le client en demande. Mais c'est peut-être moi qui ne sais pas lire le texte juridique, M. le Président. Est-ce qu'on pourrait m'éclairer? Je sais que l'intention n'est pas ça, mais le texte qu'il y a là dit que, pendant deux ans, on peut faire une remise de taxes. Et il y a un article, plus tard, qui dit évidemment que ceci est permis, quelles que soient les dispositions des lois actuelles là-dessus. Alors, on ne mentionne pas que cette permission-là se termine avec la vente, même si l'intention est là.

Le Président (M. L'Écuyer): Merci, M. le député d'Orford. Voulez-vous intervenir immédiatement, Mme la ministre?

Mme Normandeau: Bien, pour répondre peut-être à l'interrogation de notre collègue, là, la façon dont l'article a été libellé... Puis, en passant, M. le Président, c'est important de souligner qu'il y a un certain nombre de juristes qui nous entourent, parce que le ministère des Affaires municipales et l'Assemblée nationale, de même que la ville, dans ce cas-ci, ont travaillé en étroite collaboration, et je prends quelques instants pour vous présenter Me François Gagnon, à ma droite, Me Pierre Turmel, à ma gauche, Me Catherine Morin et Me Gisèle Guay, de l'Assemblée nationale, de même que Guylaine Marcoux, du cabinet chez nous, qui ont travaillé.

Alors, dans le fond, pour éviter, là, le cas de figure que soulève notre collègue, on dit, dans l'article 1: «La Ville de Sorel-Tracy est autorisée à accorder à...» Bon, là, c'est la compagnie à numéro, là, 9145. Alors, c'est ce qui empêche dans le fond le cas de figure que vous soulevez, étant entendu que...

M. Reid: L'acheteur, c'est une autre compagnie.

Mme Normandeau: Voilà, c'est ça, exactement. C'est ça.

M. Reid: O.K. Ça marche, ça répond à ma question.

Le Président (M. L'Écuyer): Merci, Mme la ministre. M. le député d'Arthabaska. Et après on pourra adopter le premier article.

M. Roux: Vous me permettez de revenir juste un petit peu en arrière? Suite à l'intervention de M. Mandeville, je pense qu'il y a un peu confusion, là. On conçoit bien que la propriété n'a pas une valeur de 18 millions de dollars telle qu'évaluée, je pense que sa valeur marchande est en deçà de ce montant-là. Est-ce qu'on a une idée de la valeur... à quel montant ces terrains-là vont être revendus? Une idée approximative, là.

M. Piché (Claude): Bien, je peux déjà vous donner une réponse de principe. Dans le contexte d'une réponse d'entreprise privée, je vous dirais: Le plus cher possible, souhaitons-le. Mais, dans le contexte réel auquel on a participé, il faut voir que tout délai entraîné par un prix de vente ou une attente trop élevée se traduirait par des pertes d'occasions d'investissement et de recréation d'emplois, et donc 9145-2011 — et ça, c'est entendu entre les partenaires — est disposée à céder la propriété pour une somme symbolique de 1 $, parce qu'il est vraisemblable que, dans les circonstances présentes de cet immeuble-là, la valeur marchande n'excéderait pas cette somme-là. Et c'est ce qui motivait aussi l'intervention de M. Simard en disant qu'à toutes fins pratiques on est en présence de revenus fiscaux virtuels.

Le Président (M. L'Écuyer): M. le maire, vous vouliez intervenir?

M. Robert (Marcel): Si vous me permettez, M. le Président, contrairement à ce qui a été cité précédemment, une des compagnies, soit dit en passant, QIT, n'a pas été évincée, mais, bien au contraire, a été le premier intervenant avec lequel nous avons eu des discussions et qui se sont soldées par, bon, un refus de l'entreprise de vouloir faire les acquisitions, pour toutes sortes de raisons que je ne connais pas, probablement dont le passif environnemental, je vous le souligne, qui est assez important sur ce site-là. Alors, de prétendre que QIT n'a pas été sollicitée... C'est le premier intervenant.

Le Président (M. L'Écuyer): Merci de ces précisions. Alors, merci, M. Le maire. Je cède la parole maintenant à M. le député de Portneuf.

M. Francoeur: Merci, M. le Président. La question que je me pose: Advenant que la propriété soit vendue plus cher que 1 $, qu'est-ce qui va arriver avec les argents?

M. Piché (Claude): Il va arriver deux choses. Il va arriver que le montant de la transaction immobilière plus les revenus de la vente des équipements démantelés qu'on doit dégager pour remettre l'espace en valeur vont excéder les déboursés totaux de 9l45-2011, c'est-à-dire les coûts d'acquisition de l'immeuble, qui ne sont pas de 1 $ mais qui sont de 400 000 $, plus les coûts d'entretien qui se sont accumulés depuis la prise de possession de l'immeuble. Si les revenus excèdent les dépenses, il va y avoir un bénéfice pour 9145-2011, auquel cas le bénéfice va être partagé à parts égales entre Fagen International, qui va payer de l'impôt sur son bénéfice, et la Société des parcs industriels, qui est un OBNL et qui donc est exempte d'impôt, qui va réinvestir le bénéfice au développement économique régional. Ça, c'est la réponse.

La probabilité à ce moment-ci, M. le député, c'est qu'on arrive très près de l'équilibre entre les rentrées et les sorties de fonds, parce que, sur la base des dépenses effectivement encourues et sur la base de ce qu'on peut

voir comme réalisation de revenus sur le démantèlement des équipements et la transaction immobilière, on ne voit pas comment on va arriver avec un profit dans ce cas-là.

● *(16 h 10)* ●

M. Francoeur: Je comprends, mais, advenant un profit ou un bénéfice, peu importe le mot — vous me permettez, M. le Président? — à ce moment-là est-ce qu'on pourrait dire que ce profit-là pourrait être remis à titre de taxe? Et, si c'est non, pourquoi? Il y a des juristes, il y a toutes sortes de monde, là, éclairez-moi, s'il vous plaît.

M. Piché (Claude): Bien, à partir d'un certain point, là, M. le député — peut-être que je devrais insister là-dessus, là, 9145, la coentreprise dont on discute, là, c'est une entreprise d'administration de cas — à partir du moment où la transaction est complétée, 9145 n'existera plus, va disparaître. Elle est là simplement pour gérer la situation présente.

M. Francoeur: Je comprends, mais...

M. Piché (Claude): À partir de là, il y a deux partenaires qui vont devoir prendre leurs dispositions par rapport à l'éventuel, très éventuel bénéfice. Il appartiendra à Fagen International de décider si son bénéfice doit être réinvesti sous forme de retour de taxes. Mais je vous signale qu'évidemment il y a tout un élément qu'on n'a pas pris en compte, je l'ai mentionné tantôt, parce que j'ai dit que le conseil d'administration de la Société des parcs avait jugé opportun de se joindre à Fagen pour la dimension de l'expertise, et tout ça, mais il y a aussi que Fagen a pris un risque financier en s'associant à la Société des parcs dans cette transaction-là. Et Fagen a investi beaucoup de temps au bénéfice de la collectivité. Il décidera ce qu'il souhaite faire d'un éventuel excédent.

Pour ce qui est de la Société des parcs industriels, retourner l'argent à la municipalité, ce sera une décision du conseil d'administration et éventuellement du conseil municipal. Mais ce que je vous dis simplement, c'est que, dans ses lettres patentes, la société, en vertu de son statut d'organisme sans but lucratif voué au développement économique de la région de Sorel-Tracy, serait perdante en retournant les taxes puis deviendrait requérante à son tour à la ville pour demander des fonds nouveaux pour continuer d'exercer sa mission économique. Donc ça, ce serait une somme nulle, je crois. Je crois, mais...

M. Francoeur: ...le débit puis le crédit soient au bon endroit quand même, là.

M. Piché (Claude): Bah! si vous voulez. Mais, comme je vous dis, là, la réponse, sincèrement, moi, je ne peux pas la rendre aujourd'hui parce que je n'ai pas l'autorité de le faire. C'est une décision conjointe du conseil d'administration de la Société des parcs et du conseil municipal.

M. Francoeur: Excusez, M. le Président, est-ce qu'il est possible de savoir de la part des juristes s'il y a une possibilité, à ce moment-là, d'exiger que, s'il y a profit, qu'il soit remis à la municipalité, à la ville de Sorel-Tracy? Je ne veux pas dire que je vais opter en ce sens-là, mais je veux connaître le côté légal de ça.

Mme Normandeau: M. le Président, Me Pierre Turmel va répondre.

Le Président (M. L'Écuyer): Avec le consentement de la commission, Me Turmel va répondre à cette question.

M. Turmel (Pierre): Merci, M. le Président. C'est sûr qu'on peut mettre une clause, là, pour prévoir une éventualité semblable, mais il faudrait établir, à ce moment-là, des notions quant aux revenus en question dans le compte des dépenses engagées, etc. Donc, on peut construire effectivement une disposition dans ce sens-là. Mais je regarde mon collègue Me Gagnon, il trouve que c'est peut-être quelque chose de particulier.

Mme Normandeau: Bien, M. le Président, ce que je propose, là... Parce que je ne pense pas qu'on doive construire l'amendement en question aujourd'hui, là, mais, si jamais le cas de figure se produisait et si la ville sent le besoin de venir demander l'autorisation du Parlement... Et, en passant, ce n'est pas... Pour M. Mandeville, tout à l'heure vous avez dit que vous avez fait appel au gouvernement. Pour les projets de loi privés, c'est le Parlement qui statue et non pas le gouvernement. Je pense que la différence est importante. Alors donc, à ce moment-là, on pourrait voir comment on peut y répondre, là. Mais c'est un cas de figure effectivement que vous soulevez, là, qui pourrait peut-être se produire ou pas. Il y a notre collègue de Richelieu qui a peut-être un élément d'information à nous donner.

Le Président (M. L'Écuyer): Oui. Mais, juste avant M. le député de Richelieu, je vais peut-être céder la parole à M. le maire, qui a voulu intervenir depuis quelques instants. Alors, je lui donnerais la parole.

M. Robert (Marcel): Oui. Simplement pour spécifier que, dans ce que M. le député vient de mentionner, la compagnie 9145 existe tout simplement parce qu'on a décidé de la créer pour faire les acquisitions. Sinon, cette compagnie-là n'existerait pas. Il y a un partenaire public, dit public, Société des parcs, qui gère l'ensemble des parcs industriels, qui n'avait pas les moyens financiers de faire l'acquisition des lieux. Ça, c'est la première intervention.

Sans l'intervention additionnelle d'un partenaire privé qui croit au développement de la collectivité — il en retire des bénéfices dans la collectivité, mais il n'y a rien de mal à faire de l'argent dans une collectivité — sans cette intervention-là et sans ce partenariat-là, nous n'aurions jamais été en mesure de faire l'acquisition des installations. Nous aurions été devant le fait que le juge aurait donné le mandat au liquidateur, l'ensemble des équipements auraient été complètement liquidés. On se serait retrouvés avec un bâtiment, une coquille vide en fait, une bâtisse en tôle, appelons-le comme ça, et les clés seraient probablement tombées sur mon bureau un de ces jours, avec une valeur nominale d'à peu près moins zéro, plus la responsabilité municipale d'abolir les taxes, parce qu'il y avait quand même à l'époque des arrérages de taxes, qui étaient moindres parce qu'on recule dans le temps, parce qu'aujourd'hui ce sont les intérêts et les pénalités qui se sont accumulés. Alors, on se retrouverait avec un

scénario, à toutes fins pratiques, nettement pire et inférieur que le scénario que nous avons devant nous.

L'objectif a toujours été que, pour le bien de la collectivité, on en fasse l'acquisition et on maximise nos chances de trouver un éventuel acquéreur et en faire une relance pour créer de l'emploi et de la richesse collective. C'est toujours ce qui a motivé l'ensemble des intervenants économiques et municipaux dans ce dossier-là, sans plus, sans moins. Sans ça, 9145 n'existerait pas. Elle n'existait pas auparavant, on l'a créée pour faire une coquille administrative, évidemment, pour pouvoir se porter acquéreur en injectant au départ 200 000 $ de la Société des parcs, et un investisseur.

Mais je veux vous dire que trouver un investisseur privé qui injecte... Et, sachant le risque que ça comportait, d'avoir à supporter pendant de longues années, de longs mois une entreprise comme celle-là fermée, injecter des centaines de milliers de dollars, je peux vous dire que ça ne se trouve pas à tous les coins de rue. On avait quand même la volonté de quelqu'un qui avait les moyens financiers de le faire mais qui avait aussi surtout la volonté de réaliser, conjointement avec les organismes municipaux, la relance de cette entreprise-là.

Le Président (M. L'Écuyer): Merci, M. le maire. Je céderais la parole à M. le député de Richelieu.

M. Simard: Très rapidement, pour compléter l'excellente réponse du maire. Dans l'éventualité, hautement improbable, où il y aurait des bénéfices importants, d'abord la moitié de ces bénéfices iraient à la Société des parcs et seraient donc réinvestis dans la collectivité. Et ça a été une chance inouïe d'avoir un partenaire privé pour — le maire vient de l'indiquer — pendant ces années et encore maintenant, entretenir ces immeubles et pouvoir entrevoir un développement de... et les créations d'emplois sur ce site. Si ultimement, hein, il y avait quelques dollars qui revenaient à cette entreprise, je pense qu'il n'y aurait pas lieu de s'en choquer, parce que, pendant toutes ces années, il a... cette entreprise a immobilisé... Mais c'est fort peu probable. L'intérêt réel du partenaire, c'est de relancer l'emploi. C'est une entreprise qui est spécialisée dans le rebut métallique, et évidemment cherche à ce qu'une usine se crée là pour recréer un nouveau client qu'elle a eu pendant 50 ans à Sorel-Tracy. Donc, le véritable bénéfice pour cette entreprise, là, s'il y en a jamais un un jour, ce sera d'avoir à nouveau un client qui lui permette de faire affaire à Sorel-Tracy.

Le Président (M. L'Écuyer): Merci, M. le député. Maintenant, je cède la parole à M. le député de Prévost.

M. Camirand: O.K. Seulement une question technique: Pourquoi qu'on dit «une remise totale ou partielle»?

Une voix: ...

Mme Normandeau: ...qui répond? Oui, peut-être.

M. Chevalier (René): Parce que... ce que je peux vous dire, c'est évidemment, là, comme Mme la ministre a mentionné, il y a eu la rédaction de ce texte qui a été faite en étroite collaboration... Le «partielle» viendrait peut-être venir dire: S'il y a un bénéfice important de fait, le «partielle» ferait en sorte que peut-être on ne rembourserait pas la totalité des taxes, là, dû au fait d'une vente qui ferait en sorte qu'il y aurait un bénéfice que la compagnie à numéro pourrait remettre à la ville. Je le vois comme ça.

Le Président (M. L'Écuyer): Oui. Mme la ministre.

Mme Normandeau: Merci. Me Turmel m'indique que c'est vraiment un choix éditorial qui a été fait par l'équipe de rédaction, l'équipe juridique, pour donner de la marge de manoeuvre, là, finalement, moduler, alors se donner le plus de flexibilité possible, finalement.

Le Président (M. L'Écuyer): Alors, je cède maintenant la parole au député d'Arthabaska.

M. Roux: Bien, écoutez, ça répond un peu à ma question. Je pense que ce qui inquiétait mon collègue — et rubrique de laquelle, moi, je me posais quelques questions aussi — c'est dans l'éventualité, bien que peu probable, où sortait de nulle part un client qui voulait investir une forte somme d'argent pour acheter les équipements, ne sachant pas leur valeur réelle. Est-ce qu'il y avait des dispositions qui pouvaient dire: Bien, écoute... Puis je n'ai pas de problème avec... M. Fagen fasse un profit parce qu'il prend un risque, puis je pense que c'est dans le monde des affaires de prendre un certain risque pour un certain profit, mais de limiter ça. Et je pense qu'en utilisant l'expression «totale ou partielle», à ce moment-là, je pense que la ville de Sorel-Tracy se garde quand même, là, une possibilité, s'il y avait un profit mirobolant, d'aller rechercher une partie des crédits qu'on a accordés aujourd'hui. C'est bien ce que je comprends? Parfait.

Le Président (M. L'Écuyer): Je reconnais M. le député de Richelieu.

M. Simard: Je demande le vote, M. le Président, sur l'article 1.

Des voix: Adopté.

Le Président (M. L'Écuyer): Adopté. Alors, l'article 1, adopté.

● *(16 h 20)* ●

M. Simard: L'article 2, M. le Président: «L'article 1 s'applique malgré la Loi sur l'interdiction de subventions municipales — vous avez les références ici — et l'article 481 de la Loi sur les cités et villes.»

On a expliqué au départ qu'on ne serait pas ici si la loi sur les cités municipales... les cités le permettait pour tout le monde. C'est donc la logique absolue du projet de loi qui est ici, dans cet article 2. Et, à moins qu'il y ait des questions techniques majeures, je demanderais tout de suite le vote sur l'article 2.

Le Président (M. L'Écuyer): L'article 2, on vote. Adopté?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. L'Écuyer): Adopté de consentement.

M. Simard: L'article 3: «La Ville peut, par règlement approuvé par le [ministère] des Affaires municipales et des Régions, prolonger le délai prévu à l'article 1.»

Mais il faut l'autorisation évidemment du ministère des Affaires municipales, ici. Il est très clair, s'il fallait le poursuivre de six mois, huit mois, d'un an, c'est le ministère qui serait chargé de ce délai nouveau.

Des voix: Adopté.

Le Président (M. L'Écuyer): Adopté. L'article...

M. Simard: L'article 4, c'est l'entrée en vigueur, M. le Président. Est-ce que c'est adopté?

Des voix: Adopté.

M. Simard: Adopté. Je propose que le titre du projet de loi soit adopté.

Des voix: Adopté.

M. Simard: Et je propose que le projet de loi dans son entier soit adopté, M. le Président.

Le Président (M. L'Écuyer): Est-ce que le préambule est adopté?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. L'Écuyer): Le titre du projet de loi?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. L'Écuyer): Et le texte du projet de loi n° 203?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. L'Écuyer): Adopté.

M. Simard: ...M. le Président, remercier, en terminant, les intervenants de... D'abord, la collaboration de la commission. Je pense que tout le monde a participé de façon active et fait face à une situation qui est exceptionnelle. Merci de votre présidence, M. le Président, et de votre compréhension. Je remercie Mme la ministre et les fonctionnaires du ministère des Affaires municipales, qui ont été d'une très bonne... une excellente collaboration dans tout ce processus. Évidemment, je veux remercier les intervenants, pour ou contre, qui ont travaillé à mieux éclairer les parlementaires et ainsi faire adopter un projet de loi qui va dans l'intérêt du développement économique de notre région.

Le Président (M. L'Écuyer): Alors, M. le député de Portneuf.

M. Francoeur: ...alors, c'était pour remercier, moi aussi, autant l'opposant que le requérant. Merci.

Le Président (M. L'Écuyer): Alors, tous les membres de la commission, nous vous remercions de votre intervention et aussi de votre participation à ces travaux. Et merci. Et, la commission ayant accompli son mandat, je suspends les travaux quelques instants avant d'entreprendre un autre mandat confié à l'Assemblée. Merci.

(Suspension de la séance à 16 h 22)

(Reprise à 16 h 29)

Projet de loi n° 202

Le Président (M. L'Écuyer): À l'ordre, s'il vous plaît! La commission reprend ses travaux. Je demanderais à toutes les personnes dans la salle de bien vouloir éteindre la sonnerie de leurs téléphones cellulaires. Je vous rappelle que le mandat de la commission est d'entendre les intéressés et de procéder à l'étude détaillée du projet de loi d'intérêt privé n° 202, Loi concernant un immeuble du cadastre du canton de Letellier.

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

Le Secrétaire: Oui. M. Copeman est remplacé par M. Reid (Orford); M. Ouellet est remplacé par M. Paquet (Laval-des-Rapides); et Mme Doyer est remplacée par M. Bédard (Chicoutimi).

Le Président (M. L'Écuyer): Merci, M. le secrétaire. Alors, les représentants de la ville de Sept-Îles sont requérants. Alors, ils ont pris place. Alors, dans un premier temps, je vais demander à la députée de Duplessis, qui a présenté le projet de loi, à prendre la parole afin d'introduire les représentants de la requérante et son procureur et expliquer, en quelques mots, la teneur du projet de loi.

● *(16 h 30)* ●

Mme Richard: Merci, M. le Président. Bonjour à vous tous. Le projet de loi n° 202, c'est le même projet de loi que le projet de loi n° 210 que nous avions déposé en novembre 2006 et qui est mort au feuilleton. Parce que nous ne contrôlons pas l'agenda et dû à la campagne électorale, malheureusement il est mort au feuilleton, et nous revenons avec le projet 202, le projet de loi n° 202. Mais c'est le même projet de loi en soi, et essentiellement le projet de loi n° 202 vient corriger une erreur qui s'est produite dans le cadre de la rénovation cadastrale de la ville de Sept-Îles. Et les requérants, comme vous en avez fait mention, M. le Président, sont la ville de Sept-Îles, et je vous présente à l'instant M. Ghislain Lévesque, maire de Sept-Îles...

M. Lévesque (Ghislain): Bonjour.

Mme Richard: ...Me Claude Bureau, qui est directeur général de la ville de Sept-Îles, et Mme Valérie Haince, qui est greffière également à la ville. Et je vais laisser la parole à M. le maire de Sept-Îles, qui va vous exposer le projet de loi.

Auditions

Exposé de la requérante

M. Lévesque (Ghislain): Merci beaucoup, Mme la députée. Alors, Mme la ministre, M. le Président, membres de la commission, c'est avec plaisir que nous sommes ici, cet après-midi, pour vous exposer notre projet de loi. Évidemment, si nous sommes ici, cet après-midi, pour analyser ensemble ce projet de loi n° 202, c'est que, face à une situation problématique que nous avons pu vivre au conseil municipal de la ville de Sept-Îles ou à la municipalité, on avait convenu, après analyse, que le meilleur choix, le choix le plus approprié que nous avions dans les circonstances pour pouvoir régulariser une situation qui nous a été causée évidemment à notre détriment, c'était que nous devions venir devant vous pour demander l'adoption d'un projet de loi privé, et ce, dans le meilleur intérêt collectif.

Je pense que je ne vous apprendrai rien, qu'un conseil municipal est là pour protéger les intérêts financiers et autres de ses contribuables, d'une part, et, d'autre part, dans un souci d'équité vis-à-vis les contribuables, qui, eux, paient leurs taxes convenablement. Alors, c'est dans ce contexte-là, je pense, que le conseil municipal a convenu de venir se présenter devant vous pour pouvoir adopter éventuellement ce projet de loi.

Alors, membres de la commission, le tout commence en mars 2005, où est-ce qu'un citoyen corporatif n'ayant pas payé ses taxes dans une période de 2001 à 2005, nous avons été en vente en justice de l'immeuble situé à Sept-Îles, au 100 de la rue Retty. Alors, à ce moment-là, la ville est devenue, malgré elle, propriétaire d'un immeuble pour la simple et bonne raison qu'il y avait plus de 116 000 $ en taxes et intérêts et frais qui n'avaient pas été payés par le citoyen corporatif; ça inclut également les taxes scolaires, comme vous savez qu'on a à tenir compte des taxes scolaires dans cette présentation-là. Alors, j'ai ici, si ça vous intéresse, le détail de ces coûts de 116 000 $, que, si vous en jugez opportun, on pourra en faire des copies, mais c'est le détail, c'est les taxes impayées, les intérêts et les différents frais, là, divers qui totalisaient, là, exactement 116 190,83 $.

Alors, suite à cette vente en justice et que nous devenons propriétaires, je ne vous apprends rien non plus en vous disant que la loi qui nous régit permet au citoyen corporatif qui s'est vu se faire... vendre des immeubles pour non-paiement de taxes... a une période d'un an pour pouvoir éventuellement récupérer son bâtiment, moyennant évidemment les sommes dues.

Alors, dans la période d'un an qui a suivi, deux éléments que j'aimerais porter à votre attention: dans un premier temps, lorsque nous avons pris possession du bâtiment, nous avons eu à sécuriser ce bâtiment. Ce bâtiment avait été laissé à l'abandon, les vitres cassées; c'était très insécuritaire pour les jeunes du voisinage, pour la population — on avait eu des plaintes — et évidemment, même si on avait... avec des avis d'infraction puis des interventions au citoyen corporatif pour pouvoir sécuriser le bâtiment, bien rien n'avait été fait. Alors, aussitôt qu'on a pris possession du bâtiment, on s'est empressés de le sécuriser, de le rendre sécuritaire, ce qui nous avait amené des frais, pendant la période, de l'ordre de 12 543 $, un élément important.

L'autre élément que j'aimerais porter à votre attention, c'est que, pendant cette période d'un an que le citoyen corporatif avait la possibilité d'intervenir, a effectivement intervenu, à l'hiver 2006, pour demander, à savoir, bon, s'il devenait... il voulait redevenir propriétaire du terrain, bien comment ça pourrait lui coûter. Alors, effectivement, nous avons informé le propriétaire citoyen corporatif à l'effet que, s'il voulait reprendre possession de son bâtiment, qu'il aurait non seulement à payer le 116 000 $ que, nous, on avait récupéré par l'acquisition du bâtiment, mais il y avait les intérêts courus qu'il devrait payer, plus évidemment les taxes impayées pour une année supplémentaire, ainsi que certains frais qui totalisaient, à ce moment-là, 134 000 $. J'arrondis les chiffres, si vous le voulez bien. Et aussi qu'est-ce qu'il est important de considérer, c'est que, dans ce chiffre-là, on ne peut pas légalement inclure les argents que la ville a eu à engager pour pouvoir sécuriser le bâtiment. Donc, au mois de février 2006, l'argent des contribuables, qui appartient aux contribuables, qu'on a engagé d'une manière ou d'une autre — taxes non payées et les frais pour sécuriser le bâtiment — on parle d'un montant de l'ordre de... c'est ça, 147 000 $, 150 000 $, alors ça a été signifié au propriétaire, au citoyen corporatif, et finalement le citoyen corporatif a décidé, a convenu — c'est la décision qui lui appartient — de ne pas s'enquérir de ses privilèges et de laisser le bâtiment propriété maintenant de la ville Sept-Îles.

Alors, c'est là qu'un élément important survient. À travers ce processus de vente pour taxes, tout le monde se rappelle, et c'est en cour encore présentement, le ministère des Ressources naturelles est en voie de révision cadastrale et a mandaté un arpenteur-géomètre pour pouvoir procéder à la révision cadastrale. Alors, ça se faisait presque en concomitance avec tout notre dossier qu'on vient de vous expliquer. Et tout allait bien jusqu'au temps où est-ce que le propriétaire des terrains limitrophes, qui s'appelle la compagnie QNS&L, dans un désir de bien connaître la valeur de ses titres, porte à notre attention, en automne 2005, qu'il s'est produit une erreur dans ces transactions.

Effectivement, lorsque la révision cadastrale s'est faite, l'arpenteur-géomètre a inclus, à l'intérieur de notre numéro de lot qui appartenait à l'ancien citoyen corporatif, a inclus une partie de terrain qui effectivement ne nous appartenait pas. Mais, dans la transaction, dans la révision cadastrale, il l'avait incluse à l'intérieur. Autrement dit, il avait inclus un terrain, lequel il n'aurait pas dû inclure dans la révision cadastrale.

Alors, nous avons imaginé que nous pouvions avoir un problème parce qu'il y avait des transactions, il y avait des titres de propriété qui pouvaient être litigieux. Alors, effectivement, M. le Président, nous avons procédé à des consultations au niveau de professionnels — lorsqu'on parle de professionnels, on parle de notaires, entre autres. On a eu beaucoup de bonnes discussions, de discussions et d'échanges avec le ministère des Affaires municipales et des Régions concernant cette problématique-là. On a eu également des discussions avec la compagnie QNS&L pour voir quelle était la meilleure avenue possible dans les circonstances. Et nous avons été d'accord pour dire que, pour corriger une erreur... vous savez, je pense que l'erreur est humaine, mais, dans les circonstances, pour corriger une erreur d'un arpenteur-géomètre qui était le mandataire du ministère

des Ressources naturelles, pour légaliser tout ça, parce qu'on l'a mis dans le projet de loi, que le fait qu'on ait eu une erreur lorsqu'on a procédé à la vente pour taxes, bien ça venait rendre nulle notre vente pour taxes. Alors, l'avenue qui était la plus appropriée, dans les circonstances, pour protéger les intérêts du citoyen, pour un souci d'équité envers nos contribuables, bien c'était de passer par la présentation d'un projet de loi privé.

● *(16 h 40)* ●

Alors, c'est la raison pour laquelle, le 11 septembre — en septembre 2006 — nous avons passé une résolution, au conseil municipal de la ville de Sept-Îles, pour demander à notre députée, Mme Richard, de bien vouloir parrainer un projet de loi qui viendrait, en d'autres termes, corriger l'erreur qui s'est produite lors de la réforme cadastrale effectuée par le ministère des Ressources naturelles.

Alors, c'est la raison pour laquelle nous sommes devant vous aujourd'hui, pour faire en sorte que... par ce projet de loi qui est devant vous, faire en sorte de régulariser la vente que l'on a effectuée en mars 2005, pour faire en sorte de corriger l'erreur que le représentant, le mandataire du MRN a faite et surtout, et surtout, dans un souci d'équité envers nos contribuables. Je pense que l'intérêt collectif dans ce dossier, il est, je pense, très démontré financièrement parlant, et on veut, à ce moment-là, préserver les argents qui appartiennent à nos contribuables.

J'aimerais vous dire que, lorsque, le 11 septembre ou après le 11 septembre, nous avons demandé à Mme la députée de déposer un projet de loi, subséquemment à cela, il y a eu, au mois de décembre 2006, une requête en annulation qui a été déposée par des représentants de l'ancien citoyen corporatif, mais je porte à votre attention que cette requête-là s'est faite ultérieurement à la demande et au dépôt de notre projet de loi que vous avez devant vous.

Alors, j'ai essayé d'avoir l'art de rendre simple quelque chose qui peut être compliqué des fois, mais j'ai essayé d'être le plus simple possible, le plus clair possible, pour bien simplifier notre dossier, parce que, si on commence à parler d'aspects juridiques, des fois je peux me perdre en tant que politicien, alors c'est pour ça que j'ai avec moi mon directeur général et ma greffière, directrice du contentieux. Si on a des questions d'aller plus en profondeur, on sera en mesure de le faire. Alors, bien humblement, M. le Président, c'était la présentation que j'avais à vous faire cet après-midi.

Le Président (M. L'Écuyer): Merci, M. le maire. Maintenant, je céderai la parole à Mme la ministre pour les commentaires préliminaires.

Mme Normandeau: Oui, M. le Président, très rapidement, souhaiter la bienvenue au maire de Sept-Îles, et les gens qui l'accompagnent.

Écoutez, c'est un dossier, bien, qui est très technique et, en même temps, là, c'est un projet de loi qui vise à corriger une erreur faite par un arpenteur-géomètre, hein? C'est un dossier difficile d'une certaine façon parce que c'est comme s'il n'y avait pas de coupable dans ce dossier-là. On cherche un coupable, mais on a de la difficulté à le trouver. Alors là, dans le fond, l'exercice qu'il faut faire, c'est se situer au-dessus, là, au-dessus de la mêlée. Parce qu'on a bien compris votre message, là, parce que vous avez livré un plaidoyer, je pense, assez convaincant quant à la protection du bien commun, là, lorsque vous parlez au nom de vos citoyens.

J'aimerais saluer évidemment le travail de notre collègue, là, qui a présenté le projet de loi ici. J'aurai l'occasion de poser un certain nombre de questions avec les collègues ministériels ou de l'opposition là-dessus, mais c'est clair que là vous cherchez, dans le fond, là, pour protéger l'intérêt supérieur de vos citoyens et de la municipalité, à trouver un dénouement heureux à un problème qui est éminemment technique et qui peut sembler complexe; sincèrement, là, c'est loin d'être simple. Mais en même temps, en vous posant des questions, on pourra mieux comprendre évidemment, là, tout le contexte dans lequel ce problème-là est survenu. Alors voilà, bonne commission.

Le Président (M. L'Écuyer): Alors, je cède maintenant la parole au député de Prévost, de l'opposition officielle.

M. Camirand: Bienvenue également au maire de Sept-Îles et son équipe, je tiens à vous saluer. Moi aussi, j'ai un court préambule. Je pense qu'on comprend bien la problématique. J'aurai peut-être quelques questions à vous poser sur les principes tantôt, mais, pour le reste, je pense que la définition a bien été claire au niveau de votre problématique. Merci.

Le Président (M. L'Écuyer): Alors, M. le député...

M. Bédard: Chicoutimi.

Le Président (M. L'Écuyer): ...de Chicoutimi, excusez-moi. M. le député de Chicoutimi, alors je vous cède la parole.

M. Bédard: Très rapidement. M. le maire, M. le greffier... Mme la greffière, plutôt, M. le directeur, simplement pour bien comprendre: la requête, vous me dites, de l'ancien propriétaire a été déposée à quelle date?

M. Lévesque (Ghislain): Au mois de décembre 2006.

M. Bédard: O.K. Donc, c'est après les avis que vous avez publiés.

M. Lévesque (Ghislain): Tout à fait.

M. Bureau (Claude): En fait, la requête a été signifiée, là, vers le 20 décembre, là, sur quelque trois mois après l'adoption de la résolution par le conseil municipal annonçant son intention de demander à l'Assemblée nationale l'adoption d'un projet de loi privé.

Évidement, la raison pour laquelle, dans le libellé de l'un des articles du projet de loi, on fait référence spécifiquement au fait que le projet de loi n'a pas été fait à l'égard des causes pendantes, à l'égard... à une date donnée qui correspond justement à la date de l'adoption de la résolution... Il faut bien comprendre donc que, lorsque la ville de Sept-Îles a manifesté son intention de présenter un projet de loi privé, elle annonçait publiquement, tant dans le projet de loi privé lui-même que dans les différents

documents qui allaient être déposés, la nullité de la vente. Donc, il y avait un aveu, si on veut, juridique quand même assez contraignant à ce niveau-là. Et c'est pour ça que je pense qu'il est important de bien retenir qu'effectivement, lorsque la municipalité a adopté sa résolution, il n'y avait pas d'affaire pendante devant les tribunaux, là, et ce n'est que postérieurement même à la publication des avis et même au dépôt du projet de loi privé à l'Assemblée nationale qu'est arrivée effectivement une requête en annulation de décret qui invoque, par ailleurs, essentiellement le même motif qui est invoqué au soutien du projet de loi privé, en l'occurrence l'erreur commise par un arpenteur-géomètre dans le cadre de la rénovation cadastrale suivant le mandat qui avait été confié par le gouvernement du Québec. Il n'y a pas de contestation quant au motif de la nullité de la vente, mais quant à l'effet justement de cette erreur-là qui a été commise par un tiers.

M. Bédard: Merci.

Le Président (M. L'Écuyer): Alors, je cède la parole à M. le député de Beauharnois.

M. Deslières: Merci, le Président. Quelques mots pour enchaîner sur les propos de Mme la ministre. Dans le fond, là, on n'est pas ici pour une chasse aux sorcières, on le voit même dans le préambule du texte, il y a eu erreur. Il y a eu erreur, on tente de rétablir, puis c'est toujours complexe. Dans une vie antérieure, j'ai déjà vécu ce genre de dossier là au complet. Sauf que...

Une voix: ...

M. Deslières: Pardon?

M. Tomassi: Vous étiez arpenteur?

Des voix: Ha, ha, ha!

M. Deslières: Alors, ce que vous recherchez, là, au nom de vos citoyens et citoyennes, c'est le bien commun, qui est en jeu par rapport à un choix. Alors, moi, je...

M. Bureau (Claude): Si vous me permettez de compléter. Il faut comprendre qu'en fait ce qu'on recherche, indépendamment des faits à la base, c'est la correction de titres d'immeubles. C'est soit suite à une erreur d'un arpenteur ou à un autre type d'erreur qui peut se produire, notamment dans le contexte d'une vente en justice, mais aussi dans un contexte de vente de gré à gré. Et là-dessus l'Assemblée nationale du Québec, à de nombreuses reprises, a adopté des projets de loi privés visant à régulariser des titres de propriété. Tellement vrai que, sur le site Internet de l'Assemblée nationale, lorsqu'on explique à quoi peut servir un projet de loi privé, notamment et de façon très, très claire, on cite le cas de correction de titres d'immeubles comme étant un des cas visés par l'adoption d'un projet de loi privé.

M. Deslières: Merci, M. le Président.

Le Président (M. L'Écuyer): Merci beaucoup. Alors, s'il n'y a pas d'autre intervention, je vais demander... on a des intervenants, dont Mme Sophie Prégent. Alors, je demanderais aux requérants, aux représentants des requérants de céder leurs places et permettre à Mme Sophie Prégent de venir nous exposer son point de vue sur cette question.

Alors, bonjour, Mme Prégent.

Mme Prégent (Sophie): Bonjour.

Exposé des opposants

Le Président (M. L'Écuyer): Vous êtes représentante de l'intervenant, Québec North Shore Railway — oui — Company. Alors, je vous invite à présenter votre point de vue pour une durée de 15 minutes.

Mme Prégent (Sophie): Parfait. M. le Président...

Le Président (M. L'Écuyer): Et avec les interventions comprises dans le 15 minutes.

Compagnie de chemin de fer du Littoral Nord de Québec et du Labrador inc.

Mme Prégent (Sophie): Parfait. M. le Président, Mme la ministre, membres de la commission, bonjour. Je suis Sophie Prégent, stagiaire chez Lavery, de Billy. Nous représentons aujourd'hui les intérêts de Québec North Shore and Labrador Railway Company Inc., soit la Compagnie de chemin de fer du littoral Nord de Québec et du Labrador inc.

Tout d'abord, nous désirons par la présente expliquer que par ces représentations nous ne renonçons à aucune prétention ou possibilité d'invoquer aucune prétention lors d'un éventuel procès. Nous comprenons que la ville de Sept-Îles avait le droit de vendre le lot 42A-2 du rang 1 du canton de Letellier. Toutefois, la vente du lot 42A-1 du canton de Letellier s'avère être illégale. Cette vente, d'une nullité absolue, est survenue à cause d'une erreur de l'arpenteur-géomètre lors de la réforme cadastrale.

Compte tenu de cette erreur de l'arpenteur général, la vente est nulle notamment à l'égard du lot qui est la propriété de Québec North Shore and Labrador Railway Company inc. Nous croyons donc que le projet de loi est un moyen approprié de permettre dans le fond de remettre la propriété au nom de Québec North Shore and Labrador Railway Company inc., ce droit de propriété qui par ailleurs n'aurait jamais dû être retiré à notre cliente. Donc, M. le Président, Mme la ministre, membres de la commission, je vous remercie de votre attention.

Le Président (M. L'Écuyer): Des interventions sur... des questions sur cette intervention? Alors, je vous remercie, madame.

Des voix: ...

Des voix: Ha, ha, ha!

● *(16 h 50)* ●

Le Président (M. L'Écuyer): Alors, j'invite un deuxième intervenant, Me Charles-Henri Desrosiers, représentant de l'intervenant Société en commandite de Mingan, en présentant son point de vue pour une durée de 15 minutes. Bonjour, Me Desrosiers.

Société en commandite Roselin et Société en commandite Mingan

M. Desrosiers (Charles-Henri): M. le Président, Mme la ministre, Mmes, MM. les députés, membres de la commission. Je me présente d'abord, Charles-Henri Desrosiers, avocat à Sept-Îles depuis 40 ans. Je suis d'ailleurs le doyen des avocats à Sept-Îles, ce qui ne me rajeunit pas.

J'interviens au nom de deux anciens propriétaires de l'immeuble qui fait l'objet du présent projet de loi, soit la Société en commandite Roselin, R-o-s-e-l-i-n, et la Société en commandite Mingan.

Dans la Société en commandite Roselin, j'étais et je suis encore un commandité, un des commandités, c'est-à-dire un des gestionnaires de cette société en commandite. Dans l'autre société, la Société en commandite Mingan, j'agis comme procureur.

Nous nous opposons à ce projet de loi essentiellement pour deux motifs. D'abord, étant donné que cette affaire est devant les tribunaux, et elle est sur le point d'être entendue en Cour supérieure, parce que le dossier est complet et nous en avons été avisés, nous ne croyons pas que ce soit le rôle de l'Assemblée nationale de se substituer aux tribunaux. J'ai ici le dossier complet des procédures en Cour supérieure: la requête, la défense qui a été faite par la ville de Sept-Îles et la défense qui a été faite par la mise en cause de la compagnie Québec North Shore and Railway. J'ai d'ailleurs ici, dans un cahier, toutes les pièces qui ont été déposées par la ville de Sept-Îles. C'est pour vous indiquer que le dossier est très bien engagé en Cour supérieure.

Roselin et Mingan demandent l'annulation de la vente et la compagnie Québec North Shore, qui est intervenue dans le dossier, le demande aussi, ce n'est pas contesté. En fait, c'est une affaire qui est fort simple. C'est évident qu'il y a une erreur qui s'est produite dans la désignation de l'immeuble, et la vente est nulle. Même la ville de Sept-Îles le reconnaît dans son projet de loi, sauf que la ville refuse d'assumer ses erreurs et demande à l'Assemblée de déclarer valide une vente en justice qui est nulle à sa face même.

Ce que la ville de Sept-Îles demande à l'heure actuelle à l'Assemblée nationale de faire, c'est de donner effet à un acte qui est nul. Ce que la ville de Sept-Îles sait qu'elle ne pourra obtenir des tribunaux, elle tente de l'obtenir de l'Assemblée nationale. Encore une fois, nous soumettons respectueusement que l'Assemblée nationale n'a pas à s'immiscer dans cette affaire, pas plus qu'elle ne le ferait pour un simple particulier qui se retrouverait dans la même situation. Ce n'est pas parce que c'est une ville qui veut faire valider ses titres que c'est meilleur.

D'ailleurs, tel que le mentionnait Me Catherine Morin, que j'ai rencontrée tout à l'heure, de la Direction des affaires juridiques et législatives, dans une lettre qu'elle m'adressait le 28 novembre 2006, et j'en ai des copies: «Les députés qui participent à l'étude d'un projet de loi doivent s'assurer que le projet de loi n'empiète pas sur la juridiction des tribunaux, ce qui est le cas à l'heure actuelle.» Autrement, tout le monde s'adresserait à l'Assemblée nationale pour obtenir justice plutôt que d'avoir recours aux tribunaux. Ça, c'était notre premier motif.

Et là j'aborde un deuxième motif. Celui-là, la ville de Sept-Îles s'est bien gardée de vous en parler. C'est une raison additionnelle qui est très sérieuse, pour laquelle nous nous objectons à ce projet de loi, ce qui m'oblige à vous tracer un bref historique et une chronologie des événements qui nous amènent ici, aujourd'hui. Je dois vous dire au départ, le mot n'est pas trop fort, que cette affaire constitue une magouille, pour ne pas dire une fraude pure et simple orchestrée par la ville de Sept-Îles pour s'emparer à vil prix de la propriété des intervenants.

L'histoire commence le 6 mars 1997, quand la Société en commandite Roselin achète, pour la somme de 600 000 $ plus environ 47 000 $ de droits de mutation, un édifice à bureaux dont la locataire était la minière IOC, l'Iron Ore, et sa filiale ou sa compagnie soeur, le Québec North Shore and Labrador Railway. J'ai ici aussi le contrat d'achat.

Le bail de l'Iron Ore, qui était un bail de 25 ans, était terminé, et la minière n'avait plus besoin d'autant d'espace. D'environ 400 employés qui travaillaient dans cet édifice à une certaine époque, il n'en restait plus qu'une trentaine que la compagnie voulait relocaliser dans d'autres bâtiments qui lui appartenaient. Ce n'est pas un petit édifice. C'est un édifice de cinq étages, d'une superficie de 70 000 pi². En fait, c'est, sauf erreur de ma part, le plus gros édifice à bureaux de la ville de Sept-îles. Au moment de la vente à Roselin, en 1997, l'évaluation municipale de cet édifice était de 3,2 millions. Ça apparaît du contrat de vente parce que, pour calculer les droits de mutation, on se sert de l'évaluation municipale, et j'ai également une copie de l'évaluation municipale, du compte de taxes pour cette période-là.

Le coût de reconstruction d'un édifice semblable, à l'heure actuelle, suivant les informations que nous possédons, serait d'environ 10 millions, et c'est ici que le problème commence. Jusque-là, ça va bien. Étant donné que l'édifice avait été construit à proximité des installations de la compagnie Iron Ore et sur un terrain qui avait été cédé par la compagnie Iron Ore, bien qu'en bordure d'une rue, la rue Retty, et faisant face à une autre rue, la rue Gamache, le zonage était industriel. J'ai également des photos pour vous démontrer la situation de l'édifice par rapport aux rues. On voit que l'édifice, là, est en plein centre. Vous avez la rue Gamache ici, puis, devant l'édifice, c'est la rue Retty. Donc, l'édifice se retrouve à la limite de la zone industrielle.

Étant donné la vocation commerciale de cet édifice, qui avait toujours été occupé comme un édifice à bureaux, l'acheteur, Roselin, s'est adressé tout bonnement à la ville de Sept-îles pour faire modifier le zonage, étant donné que les ministères et organismes gouvernementaux de la province de Québec, grandement intéressés à louer dans cet édifice-là, exigeaient que le zonage soit modifié. Or, ce qui ne devait être qu'une simple formalité s'est transformé, au bout de quelques mois, en refus catégorique de la ville de Sept-îles de modifier le zonage. On acceptait certains usages mais qui ne pouvaient d'aucune façon trouver application à Sept-Îles.

On nous a dit: Il n'est pas approprié de changer le zonage. L'acheteur, Roselin, s'est alors retrouvé avec un éléphant blanc qui lui avait coûté 650 000 $, avec les droits de mutation à l'achat plus une somme de 200 000 $ qui avait été investie pour des réparations dont la réfection totale de la couverture, sans revenu aucun et sans possibilité de toucher quelque revenu que ce soit en

raison du refus de la ville de modifier le zonage pour permettre la relocation de cet édifice.

Et ce n'est pas tout. Même si elle savait que l'immeuble n'avait aucune valeur, la ville s'est battue bec et ongles devant le Tribunal administratif du Québec pour maintenir l'évaluation municipale, qu'elle refusait de réduire. Roselin était piégée. Et tous les efforts entrepris pour tenter de dénouer cette impasse se sont heurtés à une fin de non-recevoir. Il faut dire qu'à l'époque il y avait une rumeur...

● *(17 heures)* ●

Le Président (M. L'Écuyer): Me Desrosiers.

M. Desrosiers (Charles-Henri): Oui.

Le Président (M. L'Écuyer): Je vous avise qu'on a laissé 15 minutes avec les interventions de la partie requérante. Alors, présentement, vous avez écoulé 11 minutes. Alors, si vous voulez répondre à certaines interventions et questions, alors, à ce moment-là, il faudrait peut-être conclure votre exposé.

M. Desrosiers (Charles-Henri): Vous m'obligez à finir, là?

Le Président (M. L'Écuyer): C'est à votre discrétion, mais il reste environ 4 minutes.

M. Desrosiers (Charles-Henri): Est-ce que je peux poursuivre?

Le Président (M. L'Écuyer): Oui.

Une voix: ...

M. Desrosiers (Charles-Henri): O.K. Bien, il faut vous dire qu'il y avait à l'époque une rumeur que la ville s'intéressait vivement à cet édifice et envisageait sérieusement la possibilité de l'acquérir pour en faire son hôtel de ville. En effet, le vieil hôtel de ville, l'hôtel de ville actuel, est voisin immédiat de l'hôpital, qui est à court d'espace, à Sept-Îles, et qui est prêt, qui est toujours prêt à offrir plusieurs millions pour l'acheter afin de s'agrandir.

Donc, afin de limiter les dégâts, Roselin a été dans l'obligation de se défaire de son bâtiment pour 50 000 $. Et la Société en commandite Mingan, qui l'a acheté, s'est retrouvée dans la même situation, elle n'a pas été capable de faire changer le zonage ni l'évaluation municipale.

Finalement, ce qui devait arriver est arrivé: l'impossibilité de payer les taxes faute de revenus. L'édifice a été vendu pour taxes, c'est la ville qui l'a acheté. Elle était seule enchérisseur parce qu'il n'y a personne qui était intéressé à acheter un édifice qui n'avait aucune valeur puis qu'on ne pouvait... un édifice à bureaux qui ne pouvait pas être loué. Par ce stratagème, la ville a réussi à mettre la main sur cet immeuble pour une bouchée de pain, alors que Roselin a perdu son investissement en totalité. En terminant, j'ajouterai que, un petit peu comme par hasard, là, l'évaluation municipale a été diminuée à 50 000 $ par la ville de Sept-Îles après son achat.

Conclusion: voici que maintenant la ville de Sept-Îles demande à l'Assemblée nationale de lui prêter son concours pour empêcher, une fois de plus, les anciens propriétaires, qui ont été spoliés, de faire valoir leurs droits. Nous ne voyons pas que l'Assemblée nationale accepte de cautionner des procédés inqualifiables de la ville de Sept-Îles qui constituent en pratique une forme d'expropriation déguisée sans indemnisation, pour ne pas dire un vol pur et simple.

Voilà, je vous ai tracé à grands traits les étapes principales de cette histoire qui fait jaser passablement la population de Sept-Îles. Et je vous remercie pour votre attention.

Le Président (M. L'Écuyer): Merci, Me Desrosiers, de votre intervention. Alors, on bénéficie de deux minutes pour des interventions. Alors, M. le député de Portneuf.

M. Francoeur: M. le Président, j'aimerais savoir... Vous dites que le zonage était... Vous avez demandé un changement de zonage. Il était de quel ordre puis il est devenu... Vous le demandiez pourquoi?

M. Desrosiers (Charles-Henri): ...pour qu'il devienne commercial.

M. Francoeur: O.K. Merci.

Le Président (M. L'Écuyer): M. le député de Vimont.

M. Auclair: Merci, M. le Président. Maître, rapidement, d'emblée, vous avez dit que vous étiez commandité, et, moi, dans ce que j'ai, au niveau de la Société en commandite Roselin, vous êtes commanditaire.

M. Desrosiers (Charles-Henri): C'est mes enfants qui sont commanditaires. J'ai trois enfants.

M. Auclair: Charles-Henri?

M. Desrosiers (Charles-Henri): Charles-Henri, c'est moi.

M. Auclair: Charles-Henri...

M. Desrosiers (Charles-Henri): Je suis commandité... Oui?

M. Auclair: Vous êtes commanditaire?

M. Desrosiers (Charles-Henri): Je suis commandité.

M. Auclair: O.K. Vous ferez...

M. Desrosiers (Charles-Henri): Je suis commandité, avec mon épouse.

M. Auclair: En tout cas, vous pourrez faire la correction au niveau du légiste, parce que vous êtes commanditaire, dans les feuilles.

M. Desrosiers (Charles-Henri): Je l'ai, moi aussi, en quelque part, là.

M. Auclair: Pouvez-vous juste me dire quelque chose? Si vous avez... Vous étiez donc, au niveau de la société Roselin... vous avez vendu à la société Mingan pour 50 000 $, aucune somme d'argent déboursée, avec balance de prix de vente de 50 000 $...

M. Desrosiers (Charles-Henri): Qui n'a pas été payée.

M. Auclair: ...qui n'a pas été payée. Dites-moi: Pourquoi vous avez fait une transaction de 50 000 $ pour un bâtiment qui en vaut 10 millions pour reconstruire et dont l'évaluation est de 760 000 $?

M. Desrosiers (Charles-Henri): Qu'est-ce que vous vouliez que j'en fasse? C'était un éléphant blanc. Je ne pouvais plus le louer. Les taxes s'accumulaient. Puis, j'ai trouvé un acheteur qui prétendait avoir des bons contacts à la ville puis qui pourrait faire changer le zonage, ça fait que je l'ai vendu, je m'en suis débarrassé.

M. Auclair: Bien, vous ne l'avez pas vendu, en fait, parce que, quand je vends avec une balance de prix de vente de 50 000 $...

M. Desrosiers (Charles-Henri): Bien, c'est une vente.

M. Auclair: ...je ne parle pas d'une vente, moi, là, là, je parle dans le fond d'un «flip»... Y avait-il d'autres intérêts pour faire une transaction de la sorte?

M. Desrosiers (Charles-Henri): Non.

M. Auclair: Aucun intérêt fiscal?

M. Desrosiers (Charles-Henri): Ah, bien, il y avait... évidemment que j'ai eu des pertes fiscales, c'est bien le moins. J'ai perdu 800 000 $ dans cette affaire-là, je veux dire Roselin.

M. Auclair: O.K. Roselin a perdu 800 000 $ dans une telle transaction. Mais Roselin a toujours payé ses taxes, lui, comme...

M. Desrosiers (Charles-Henri): Non, Roselin ne les avait pas payées non plus.

M. Auclair: Roselin non plus. Il était en défaut aussi?

M. Desrosiers (Charles-Henri): Bien, oui, c'est ça. Les poursuites ont été entreprises une fois que Mingan était propriétaire, puis la ville récupérait trois années d'arrérages.

M. Auclair: O.K. Parce que, moi, dans ce que j'ai vu... Parce que, bon, c'est intéressant. Moi, je vais vous dire, une déformation, je suis notaire, donc ça m'a bien intéressé de voir tout ce type de transaction là. Et ce que je trouvais très intéressant, c'est que, dans votre vente, vous dites quand même que les taxes étaient à jour, toutes les taxes. Quand Roselin a vendu à Mingan, vous étiez à jour dans vos taxes. Là, vous me dites que vous n'étiez pas à jour.

M. Desrosiers (Charles-Henri): Bien là, écoutez, là, peut-être que j'étais à jour. Je m'excuse, là, c'est possible que c'était à jour, parce que j'avais un associé à l'époque, qui était un notaire, puis il était pointilleux. Ça fait que...

M. Auclair: Parce que, moi, je regarde...

M. Desrosiers (Charles-Henri): Non, c'est possible que les taxes aient été à jour.

M. Auclair: Parce que, moi, maître, il y a une chose que je trouve un peu dommage, c'est que d'emblée vous laissez sous-entendre, par rapport à une municipalité complète, là, qu'il y a magouille, qu'il y a fraude. D'emblée, ça, c'est vos propos d'entrée de jeu. Là...

M. Desrosiers (Charles-Henri): ...sous-entendre, je le dis.

M. Auclair: Bien, vous le dites. Mais vous savez qu'il y a un respect ici, là. Moi, je pense que c'est de la diffamation par rapport à la municipalité. Vous laissez sous-entendre des choses qui... à ce que je vois, moi, je vois une municipalité qui a procédé légalement dans ses procédures, a tout fait ses procédures, et vous aviez un droit de retrait. Votre droit de retrait, demain matin... Est-ce qu'il y a eu quelque chose qui a changé par rapport au zonage pour que vous manifestiez autant d'intérêt? Parce que les montants sont dus, là. Il y a quand même un montant très important dû à une municipalité, et j'ai beaucoup de misère, moi, à voir, à comprendre tout votre acharnement, si d'emblée il y a plus de 130 000 $ dus à la municipalité. Y a-tu un changement de zonage dans l'air, que je n'ai pas vu passer?

M. Desrosiers (Charles-Henri): Non, mais il va y avoir des changements aux élections, c'est ce qu'on s'attend.

M. Auclair: Mais là vous faites de la spéculation politique, là. Moi, je ne suis pas ici pour faire...

M. Desrosiers (Charles-Henri): Oui, j'ai le droit de spéculer.

M. Auclair: Oui, mais, maître, moi, ici, là, comme représentant, là, vous me parlez, là, moi, comme parlementaire, vous laissez sous-entendre qu'une municipalité est en train de poser un geste illégal.

M. Desrosiers (Charles-Henri): Je ne sous-entends pas, je l'affirme.

M. Auclair: Bien, regardez... Bien, vous l'affirmez, c'est encore pire. Excusez-moi, mais ici, là, moi, là, dans ce que je vois, ce que je vois comme procédure, une ville dans laquelle un propriétaire foncier est en défaut, on ne peut pas se rabattre sur une erreur malencontreuse d'un arpenteur-géomètre pour justement essayer de retarder des choses ou spéculer des choses. Si vous avez une réalité personnelle par rapport à la ville, que je vois qu'il y a un certain côté un peu personnel là-dedans, moi, comme... pas légiste, mais comme législateur,

oui, j'ai un petit peu de misère là-dedans, là. Je vous le dis franchement, là.

M. Desrosiers (Charles-Henri): Mais, moi, je n'en ai pas. Moi, je sais qu'on vit au Canada, où le «rule of law», la primauté du droit existe. C'est une vente qui est nulle, la ville le sait. Normalement, cette vente-là devrait être annulée, la ville devrait recommencer ses procédés avec...

M. Auclair: Et à votre connaissance, Me Desrosiers, est-ce qu'il y a déjà eu un cas similaire qui est arrivé dans le passé?

M. Desrosiers (Charles-Henri): Oui. La ville de Sept-Îles s'est emparée des terrains d'une autre famille, à Sept-Îles, dans les années 91. Ils se sont emparés de 15 millions de pieds carrés qui appartenaient à une des vieilles familles de Sept-Îles, dans des circonstances analogues où les titres étaient viciés, puis ils se sont adressés à l'Assemblée nationale pour les faire corriger; le Parti québécois a refusé de donner son assentiment, a voté, en première, deuxième et troisième lecture, contre ce projet de loi là.

M. Auclair: Et... Mais, en bout de ligne, là, Me Desrosiers, est-ce que, dans la réalité que vous... là, les éléments que vous apportez, est-ce que vous êtes en train de continuer à dire que le fait de corriger une erreur de la sorte crée vraiment un préjudice? Parce que les ventes ne se... les taxes ne sont pas plus payées et les délais, qui sont prescrits par la loi, demeurent.

Donc, moi, j'ai beaucoup de misère à me sentir... parce que dans le fond, si vous dites que la ville fait de la magouille, la ville est frauduleuse, si, moi, je vote en faveur d'un tel projet de loi, vous me traitez de fraudeur parce que vous me mettez... si j'y vais avec votre logique légale, là. Donc, moi, j'ai un petit peu de misère avec ça, puis, pour moi, la logique que je vois, c'est qu'il y a malheureusement eu une erreur, et je considère que toutes les règles légales vous avaient été transmises, toutes les procédures vous avaient été transmises pour permettre de corriger ça.

● *(17 h 10)* ●

M. Desrosiers (Charles-Henri): Des erreurs se produisent régulièrement et comportent des conséquences juridiques, comme vous le savez sans doute. Si, moi, comme avocat, je laisse passer un délai de prescription, c'est bien de valeur, quand même je m'adresserais à l'Assemblée nationale en disant que c'est de bonne foi que j'ai sauté mon délai de prescription, c'est bien de valeur...

M. Auclair: Un dernier point, maître. La seule personne qui aurait pu crier à l'injustice, ce n'était pas la compagnie qui, par son représentant, est venue nous dire qu'eux autres ils n'avaient pas de problème avec ça?

M. Desrosiers (Charles-Henri): Bien, ils n'ont pas de problème, je comprends, c'est leur propriété qui a été vendue.

M. Auclair: Non, non, mais eux viennent nous dire qu'ils n'en ont pas... Il y a eu... C'est eux autres qui subissent l'erreur, on s'entend, là. La seule personne ici qui pourrait venir dire qu'ils subissent une erreur, c'est la compagnie qui a été représentée, dont Me Prégent est venu nous faire constat qu'eux autres, ils n'en avaient pas, de problème. Donc, moi, la seule personne que... Si, eux, ils étaient venus dire qu'ils avaient un problème, peut-être, mais, dans ce cas-ci, ils ne soulèvent pas préjudice, ils ne sont pas contre ce projet de loi là.

M. Desrosiers (Charles-Henri): Mais je comprends que le projet de loi fait leur affaire, je comprends.

Le Président (M. L'Écuyer): Merci, M. le député de Vimont. Maintenant, je reconnais M. le député de Beauharnois, et je dois dire à la commission que nous avons dépassé le temps alloué...

M. Auclair: Je m'en excuse.

Le Président (M. L'Écuyer): ...et nous allons prendre deux interventions, ceux qui m'avaient demandé d'intervenir, soit M. le député de Beauharnois et M. le député d'Arthabaska, et par la suite je vais demander aux gens de la ville de Sept-Îles de revenir afin qu'on puisse passer à l'étude du projet de loi article par article, de consentement.

M. Deslières: Merci, M. le Président. Bienvenue, M. Desrosiers. Dans votre intervention, là, vous mentionnez que... et vos prétentions sont du fait que vous avez subi des préjudices de la ville parce qu'il n'y a pas eu de changement de zonage, et, de mémoire, à la lecture du dossier, je pense que vous avez porté votre cause en justice, et, de mémoire, vous avez été débouté en cour.

M. Desrosiers (Charles-Henri): Effectivement. Parce que la cour a dit: Bien, c'était un zonage industriel, puis vous le saviez au début. La ville, c'est à l'intérieur de sa juridiction de refuser un changement de zonage.

M. Deslières: Alors, il y a eu jugement sur cet élément-là bien précis: la ville est dans ses droits.

M. Desrosiers (Charles-Henri): Je suis d'accord. Je suis d'accord.

M. Deslières: Parfait. Merci.

Le Président (M. L'Écuyer): M. le député... Je reconnais le député d'Arthabaska.

M. Roux: Très rapidement. Ça répond un petit peu à ma question. Donc, quand vous avez acheté, il n'y avait pas d'indication que le zonage allait changer. Vous avez fait la demande à la suite de l'achat pour la compagnie Roselin, là.

M. Desrosiers (Charles-Henri): On a pris pour acquis que c'était... comme ça se fait régulièrement, que c'était... Moi, j'ai été conseiller municipal, je sais comment ça marche. J'ai été candidat à la mairie contre celui-là, contre le maire actuel, au mois de novembre.

Le Président (M. L'Écuyer): Je vous demanderais un peu de respect, monsieur, pour M. le maire.

M. Desrosiers (Charles-Henri): Oui, oui.

Le Président (M. L'Écuyer): D'accord, maître, on est toujours polis ici, en commission parlementaire, et j'aimerais que ce soit la même chose pour tous les députés et tous les intervenants.

M. Desrosiers (Charles-Henri): Je vous ai dit que j'ai été candidat à la mairie, contre le maire actuel, au mois de novembre.

M. Bédard: Une seule petite question, M. le Président.

M. Roux: Je veux juste terminer, si vous me permettez.

Le Président (M. L'Écuyer): Oui, M. le député de Chicoutimi. Vous avez terminé, M. le député?

M. Roux: Non, je n'ai pas terminé.

Le Président (M. L'Écuyer): Excusez-moi, M. le député d'Arthabaska.

M. Roux: Pas de problème. L'autre question portait sur l'offre qui vous a été faite de le racheter par la suite, là, après un an, pour les sommes dues. Vous n'avez pas accepté à ce moment-là?

M. Desrosiers (Charles-Henri): Non, parce que je savais, moi, qu'il y avait un vice dans le titre puis que, un jour ou l'autre, ce problème-là resurgirait, puis, à ce moment-là, je savais également, le titre étant nul, que la ville devait recommencer ses procédés.

M. Roux: C'est beau.

Le Président (M. L'Écuyer): M. le député de Chicoutimi.

M. Bédard: Oui, très rapidement. Si j'ai bien compris, tantôt vous avez dit que les commanditaires de la société Roselin sont vos enfants. C'est ça?

M. Desrosiers (Charles-Henri): Oui.

M. Bédard: Et les commanditaires de la société Mingan?

M. Desrosiers (Charles-Henri): C'est un tiers.

M. Bédard: Mais est-ce qu'on le connaît? C'est-u quelqu'un qui... des gens qui sont liés à vous?

M. Desrosiers (Charles-Henri): Bien, moi, je le connais, c'est un M. Claude Prud'homme.

M. Bédard: O.K. C'est des gens qui sont liés à vous?

M. Desrosiers (Charles-Henri): Pas du tout.

M. Bédard: Pas du tout? O.K. Et ce que je comprends du préjudice, c'est que le préjudice dont vous nous faites part suite au problème de changement de zonage, il est totalement antérieur à la vente en justice, par contre.

M. Desrosiers (Charles-Henri): Oui.

M. Bédard: Et la dernière question que je vous poserais, c'est: Quand la ville a ramené l'évaluation à 50 000 $, ce que j'ai compris un peu, c'est qu'évidemment vous n'aviez pas eu les moyens de l'entretenir pendant toutes ces années-là, les années que vous l'avez eu, quand il était vide. L'état qui se présente actuellement, de l'immeuble, là, c'est quoi? Est-ce que l'évaluation de 50 000 $ représente selon vous à peu près sa valeur?

M. Desrosiers (Charles-Henri): Non, ça représentait le prix du terrain.

M. Bédard: Le prix du terrain.

M. Desrosiers (Charles-Henri): Parce qu'on donnait une valeur zéro à l'édifice.

M. Bédard: Et on est d'accord que c'est à peu près ça au moment où on se parle?

M. Desrosiers (Charles-Henri): Bien non, je dis: sa valeur réelle. Sa valeur commerciale est zéro, mais sa valeur réelle, c'est plusieurs millions.

M. Bédard: Bien non. Sa valeur réelle...

M. Desrosiers (Charles-Henri): Si le zonage était modifié, cette bâtisse-là, ça vaut 2, 3 millions demain matin.

M. Bédard: O.K. Non, non, mais je parle... dans l'état actuel, c'est conforme, ça représente une valeur à peu près égale. Si vous me dites... S'il y a un immeuble dessus qui n'est pas entretenu, qui est en état de désuétude...

M. Desrosiers (Charles-Henri): Bien, il n'est pas en état de désuétude, il y a des vitres de cassées.

M. Bédard: Des vitres de cassées? Est-ce qu'il est placardé? On m'a dit qu'il est placardé.

M. Desrosiers (Charles-Henri): Il est placardé.

M. Bédard: Il est placardé à la grandeur?

M. Desrosiers (Charles-Henri): Sur les premiers étages.

M. Bédard: Est-ce que vous l'avez chauffé pendant les années que vous l'avez eu?

M. Desrosiers (Charles-Henri): Non.

M. Bédard: Vous ne l'avez pas chauffé pendant combien d'hivers?

M. Desrosiers (Charles-Henri): Chauffé, non, non.

M. Bédard: Pendant combien d'hivers vous l'avez eu?

Une voix: ...

M. Desrosiers (Charles-Henri): Oui, mais ça avait...

M. Bédard: Non, mais je veux seulement le savoir. Je ne veux pas vous accuser, là, mais je veux simplement, pour ma connaissance...

M. Desrosiers (Charles-Henri): Ah, bien, pendant plusieurs années, là. Ça n'a pas été chauffé, mais ça avait été drainé.

M. Bédard: O.K. Pendant...

Des voix: ...

Le Président (M. L'Écuyer): À l'ordre, s'il vous plaît!

M. Bédard: Simplement savoir. Vous me dites... Pendant quoi? Deux, trois, trois hivers? Quatre hivers que ça n'a pas été chauffé?

M. Desrosiers (Charles-Henri): Ça doit faire trois, quatre hivers, là.

M. Bédard: Quatre hivers. C'est tout. Merci.

Le Président (M. L'Écuyer): Merci, Me Desrosiers. Maintenant, je vous remercie de votre intervention et j'invite les représentants de la ville à revenir à la table pour d'éventuelles questions des députés lors de l'étude détaillée du projet de loi, que nous débuterons à l'instant.

Des voix: ...

Le Président (M. L'Écuyer): Un instant, s'il vous plaît.

Une voix: D'après ce que je peux voir, je comprends que ce n'est pas nécessaire que je vous dépose les documents.

Le Président (M. L'Écuyer): Alors, vous pouvez déposer les documents, vous viendrez les porter au secrétaire de la commission qui fera des copies pour tous les membres de cette commission, maître.

Étude détaillée

Alors, nous débutons maintenant l'étude détaillée du projet de loi avec l'article 1, et je cède la parole à Mme la députée de Duplessis.

Mme Richard: M. le Président, je vais demander à mes collègues s'ils voient l'utilité... parce qu'on a quelques modifications, s'ils veulent que je lise l'article 1 au complet, ou on y va juste sur les amendements. Tout le monde est d'accord avec ça?

Le Président (M. L'Écuyer): On va commencer par les amendements, Mme la députée.

Mme Richard: Parfait. À l'article 1, nous remplacerions, dans la première ligne, le «8 mars» par le «4 mars».

Le Président (M. L'Écuyer): Dans votre premier attendu?

Mme Richard: Oui, parce que ceci vient corriger la date de la vente en justice à laquelle fait référence l'article 1. La ville nous a informés que la date de la vente est le 4 mars 2005 plutôt que le 8 mars 2005, donc on vient juste corriger une erreur de date ici, à l'article 1. Est-ce que ça va?

Le Président (M. L'Écuyer): Alors, adopté, cet amendement?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. L'Écuyer): Alors, l'amendement, à l'article 1, est adopté. On peut procéder maintenant...

Mme Richard: Au vote de l'article 1.

Le Président (M. L'Écuyer): ...au vote de l'article 1.

Mme Richard: Je vais vous lire l'article 1: «La vente en justice qui a eu lieu le 4 mars 2005 sur le lot 2 828 865 du cadastre du Québec, telle que publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Sept-Îles sous le numéro 12 126 523, est déclarée valide et ne peut être contestée ou annulée pour quelque irrégularité ou illégalité que ce soit.»

Le Président (M. L'Écuyer): Interventions sur... Adopté?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. L'Écuyer): Alors, l'article 1, tel qu'amendé, est adopté.

Mme Richard: L'article 2. L'article 2: «Le titre de propriété de la ville de Sept-Îles sur le lot 2 828 865 du cadastre du Québec, correspondant à l'ancien lot 43A-2 du rang 1, village des Sept-Îles, canton de Letellier, circonscription foncière de Sept-Îles, faisant suite à ladite vente en justice est confirmé.»

Le Président (M. L'Écuyer): Adopté?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. L'Écuyer): Adopté.

● *(17 h 20)* ●

Mme Richard: À l'article 3, je vais vous lire, parce que nous avons un amendement à la sixième ligne, je crois. Cette modification se lirait comme suit: Remplacer, à la sixième ligne, les mots «du propriétaire du lot 3 683 534» par les mots «de tout titulaire de droit

réel à l'égard du lot 3 683 534, notamment de»... la Compagnie de chemin de fer QNS&L.

Donc, je vais vous lire, si vous voulez, l'explication pour cette modification. Cet article a pour but de mettre de côté les effets de la vente en justice à l'égard de l'ancien lot 43A-A, devenu le lot 3 683 534, et ainsi confirmer le droit de propriété sur ce lot de la Compagnie de chemin de fer du Littoral Nord de Québec et du Labrador inc./Québec North Shore and Labrador Railway Company Inc.

Je demande le vote.

Le Président (M. L'Écuyer): Sur l'amendement?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. L'Écuyer): Adopté. Alors, l'article 3.

Mme Richard: Je vous relis l'article 3: «Les effets de la vente en justice sur le lot 43A-1 du rang 1, village des Sept-Îles, canton de Letellier, circonscription foncière de Sept-Îles, correspondant au lot 3 683 534 du cadastre du Québec, sont déclarés nuls et les inscriptions au registre foncier relatives à cette vente sur ce lot sont déclarées invalides, sont réputées n'avoir jamais été inscrites et n'affectent en rien — et là nous arrivons — les droits [du propriétaire du lot 3 683 534 et de tout titulaire] — oups, je m'excuse, c'est le même lot — notamment de la Compagnie de chemin de fer du Littoral [...] de Québec et du Labrador inc./Québec North Shore and Labrador Railway Company Inc.»

Il y a eu une petite erreur quand j'ai inversé, mais ça ne changeait en rien les numéros du lot.

Le Président (M. L'Écuyer): Adopté?

Une voix: ...

Mme Richard: Oui, je le spécifie, là.

Le Président (M. L'Écuyer): Mais l'amendement, est-ce que vous l'avez ajouté?

Mme Richard: L'amendement, on l'a fait tantôt, là.

Le Président (M. L'Écuyer): Tantôt. O.K.

Mme Richard: Et là j'ai relu le texte avec l'amendement, mais je me suis juste trompée sur le «notamment».

Le Président (M. L'Écuyer): O.K. D'accord. Adopté...

Mme Richard: De toute façon, je l'ai relu deux fois, là.

Le Président (M. L'Écuyer): ...avec l'amendement, tel qu'amendé?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. L'Écuyer): Alors, adopté. Alors, nous sommes maintenant à l'article 4.

Mme Richard: L'article 4. L'article 4: «La publicité de la présente loi se fait par la [présente] d'une copie conforme au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Sept-Îles et son inscription sur les lots 2 828 865 et 3 683 534 du cadastre du Québec.»

Cet article permet en fait la publicité requise quant à la présente loi.

Le Président (M. L'Écuyer): Alors, l'article 4, adopté?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. L'Écuyer): Adopté. Alors, l'article 5.

Mme Richard: L'article 5: «La présente loi n'affecte pas une cause pendante le 11 septembre 2006.»

Et l'explication, bien c'est, écoutez... n'affecte pas... Cette date correspond à la date où la ville de Sept-Îles a fait part de son intention de présenter son projet de loi pour corriger ladite situation.

Le Président (M. L'Écuyer): Alors, adopté?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. L'Écuyer): L'article 6. Excusez-moi, madame.

Mme Richard: L'article 6, bien c'est: La présente loi va entrer en vigueur quand la date va être indiquée sur la sanction de la loi.

Le Président (M. L'Écuyer): Adopté?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. L'Écuyer): Alors, l'amendement au préambule.

Mme Richard: L'amendement au préambule, c'est qu'on remplacerait, dans la première ligne du préambule, encore la date du 8 mars, qui fait référence à la date du 4 mars, parce que c'est à ce moment-là que la vente a eu lieu, comme on a fait la correction dans l'article 3, plus précisément l'article 1.

Le Président (M. L'Écuyer): Merci, Mme la députée. Adopté?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. L'Écuyer): Alors, le préambule est adopté... Est-ce que le préambule est adopté dans son ensemble?

Des voix: Oui.

Le Président (M. L'Écuyer): Le titre, aussi, du projet de loi?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. L'Écuyer): Adopté. Et le texte du projet de loi tel qu'amendé?

Des voix: Adopté.

Le Président (M. L'Écuyer): Adopté. Alors, est-ce qu'il y a des remarques finales au niveau des députés présents dans cette commission? Oui, Mme la députée.

Mme Richard: M. le Président, je voudrais juste souligner que ce projet de loi — c'est dommage, M. Desrosiers n'est pas ici — ce projet de loi que, moi, j'ai présenté visait d'abord et avant tout — puis je pense que les gens de la commission l'ont compris, puis je les remercie énormément de leur compréhension — à régler une situation où il y avait eu une erreur sur une révision des cadastres. Et on ne voulait pas du tout, là, aller... on peut avoir compris les propos de M. Desrosiers, mais on ne voulait pas, nous... et je ne pense pas que c'était notre rôle, comme parlementaires, d'aller sur des choses qui avaient déjà eu un jugement. Et je remercie sincèrement tous les membres de la commission pour leur collaboration. Vous l'avez dit, c'est un projet de loi assez technique. Et merci beaucoup, et bon retour aux gens de Sept-Îles. Merci d'avoir été là.

Le Président (M. L'Écuyer): Alors, je remercie les gens de Sept-Îles, les requérants. La commission, ayant accompli son mandat, ajourne ses travaux sine die.

(Fin de la séance à 17 h 25)