

## **Pour des villes et villages plus durables, il faut réformer le régime d'expropriation**

Les enjeux d'habitation et d'environnement ont été au cœur des dernières élections municipales. Les municipalités ont déjà plusieurs outils pour agir sur ces enjeux. Par contre, le régime d'expropriation québécois actuel demeure un obstacle significatif à l'émergence de villes vertes et inclusives. Les défis de notre époque, dont la crise climatique, commandent une réforme du régime.

Actuellement, ce cadre cause d'importants délais et rend exagérément onéreux la réalisation de nombreux projets d'intérêt public, comme des écoles, des logements sociaux, du transport en commun. Le régime limite également la possibilité de protéger et de mettre en valeur des milieux naturels pour en faire des parcs, pourtant incontournables dans les milieux de vie durables.

L'expropriation est un outil juridique de dernier recours qui permet aux pouvoirs publics « de s'approprier un immeuble ou un démembrement du droit de propriété sur un immeuble, pour des fins d'utilité publique, en contrepartie du versement d'une indemnité juste et préalable »<sup>1</sup>. Ce pouvoir trouve ses fondements au Québec pour la construction des premières routes et aqueducs au 19e siècle.

En vertu de la *Loi sur l'expropriation*, lorsque le processus d'expropriation mis en branle par une municipalité se trouve devant le tribunal, il se conclut souvent par une indemnité bien plus élevée que la valeur marchande. En effet, au Québec les villes doivent payer la *valeur au propriétaire* en guise d'indemnité. Cette valeur, fixée par le tribunal, dépasse souvent l'addition de la valeur marchande réelle et du préjudice quantifiable tels que les frais de réinstallation. Dans un cas, lié au prolongement du métro montréalais, le gouvernement a dû payer [plusieurs fois le prix](#) initialement évalué! Autre exemple : une petite ville qui souhaite soutenir la construction d'une école dans un secteur central et accessible fera fort possiblement face à des coûts d'expropriation qui dépasseront la capacité de payer de ses quelques milliers de citoyens.

Les spéculateurs utilisent de plus un mécanisme de contestation du bien-fondé de l'expropriation en tirant profit du sentiment d'urgence qui anime le pouvoir public. Puisque l'exproprié a rarement gain de cause, cela a surtout pour effet de retarder le projet et de rehausser le coût de l'expropriation, le terrain ayant bien souvent pris de la valeur entre-temps. Le gouvernement reconnaît déjà que ce mécanisme est un problème, puisqu'il l'a suspendu pour des projets comme le Réseau structurant de transport en commun de Québec ou d'autres.

Le pouvoir d'expropriation doit demeurer une solution de dernier recours et être encadré. La procédure d'expropriation ne devrait cependant pas être un frein à la réalisation de projets collectifs. Dans le contexte des changements démographiques et climatiques, qui modifient les priorités municipales par rapport au siècle précédent, on doit faciliter les projets collectifs et de

---

<sup>1</sup> Selon Me Vanessa Hergett et Me Louis Beauregard de Beauregard Avocats

protection de la nature, en respectant bien entendu le temps nécessaire pour en faire de bons projets. Pour ce faire, il faut réformer la *Loi sur l'expropriation*. Il n'est pas normal que la réalisation de projets collectifs soit plus lente au Québec.

Les règles du jeu en matière d'expropriation coûtent cher aux contribuables et nuisent à l'intérêt général; l'indemnisation devrait notamment être plus cohérente avec les prix du marché, comme c'est déjà le cas ailleurs au Canada. Il est insensé qu'une indemnisation puisse reposer sur les profits, théoriques, qu'engendrerait un usage alternatif (par exemple un développement immobilier de grande envergure) d'un territoire exproprié. Des règles terre à terre sont aujourd'hui nécessaires pour fermer la porte à ceux et celles qui demandent la Lune.

La réforme du cadre d'expropriation doit donc avoir pour objectif la protection des milieux naturels, une meilleure localisation des services, un meilleur contrôle des coûts des équipements publics et une réalisation plus efficace des projets. Le législateur devrait d'ailleurs inclure la lutte aux changements climatiques comme motif d'utilité publique ou de fin municipale dans ladite réforme.

Il faut donner les coudées franches aux projets d'amélioration de la qualité des milieux de vie des administrations municipales qui se mettent actuellement en place. La réforme de la *Loi sur l'expropriation* est incontournable et l'élaboration en cours de la Politique nationale d'architecture et d'aménagement du territoire est l'occasion d'aller de l'avant.

## **Signatures**

Alain Branchaud  
SNAP Québec

Alain Marcoux  
Association des groupes de ressources techniques du Québec

Christian Savard  
Vivre en Ville

Sarah V. Doyon  
Trajectoire Québec

Sylvain Gariépy  
Ordre des urbanistes du Québec