

**Dossier : Achat de terrain, secteur Saint-Ubalde**

À l'assemblée générale du mois d'octobre 2009, les membres ont réitéré la demande afin de devenir propriétaire du terrain qui leur est présentement loué. Ce sera donc le dossier prioritaire pour la prochaine année. Les membres ont entériné la formation d'un comité de travail pour mener à terme ce dossier. Ce comité est composé des membres suivants : Gilles Allaire, Denis Frenette, Serge Lachance, Fannie Lamarche et Michel Lamoureux.

Le comité s'est réuni une première fois. Lors de cette rencontre, il a été convenu qu'il serait préférable de rencontrer une personne-ressource du ministère des Ressources naturelles et de la Faune afin de faire le point sur le dossier et s'assurer qu'il y a une ouverture réelle pour l'achat des terrains évitant ainsi de faire une démarche à vide. Serge Lachance et Gilles Allaire ont été désignés pour cette rencontre et celle-ci a eu lieu le 23 novembre 2009.

**Résumé de la rencontre**

Après un bref historique du dossier tant du côté de l'ARC que du Ministère, voici les grandes lignes :

- en avril 2010, le gouvernement actualisera la décentralisation de la gestion des terres publiques aux MRC en regard de la villégiature, des sablières et des gravellières...;
- 50 % des revenus générés par ces activités seront donnés aux MRC en compensation et ce, autant pour la location que pour la vente;
- il est important de signaler que les terres publiques demeurent la propriété du gouvernement;
- cette gestion devra se faire selon les règles du Ministère et les MRC seront tenues d'obtenir les autorisations du Ministère pour leur développement;
- selon le Ministère, les chances de pouvoir procéder à l'achat des terrains seront bonnes au printemps à cause des revenus que la MRC en tirera. Selon cette même personne-ressource, que nous soyons sous bail ou propriétaire, la protection de nos droits est équivalente. ***Le seul motif pour lequel nous pourrions être expulsés du territoire serait la création d'un parc national. Pour un parc régional, récréotouristique ou autre, cela n'a pas d'incidence sur les locataires ou les propriétaires.*** Elle donne à titre d'exemple le parc national des Hautes-Gorges où les propriétaires doivent être évincés; cela fait 10 ans que le processus est entamé et ce n'est pas encore fait. C'est complexe et pas facile à réaliser.

Pour nous, l'achat de terrain demande des mesures de protection qui garantissent le projet initial du développement de ce secteur du lac Carillon; à cet égard, nous avons abordé les points suivants :

- conservation de la bande riveraine;
- conservation de l'accès piétonnier via la bande riveraine par les détenteurs de baux et aussi la possibilité de garder leur quai;
- conservation des espaces publics; c'est-à-dire la marina, la plage et les sentiers pédestres;
- le tout à un prix qui tient compte de notre réalité.

Concernant le prix, on nous dit qu'il n'y a pas de négociation, c'est la valeur marchande qui est déterminée par l'évaluateur du gouvernement. Il y a un évaluateur pour tout le Québec et c'est le même modèle qui prévaut partout.

- les montants déjà donnés en location ne peuvent être pris en considération;
- le montant du bail est fixé normalement à 8 % de la valeur marchande du terrain;

- il y a une municipalité cible qui sert de base pour déterminer la valeur marchande des terrains;
- il est tenu compte de l'évaluation municipale;
- il est tenu compte des transactions réalisées dans le secteur;
- il est tenu compte également de la situation du terrain (riverain ou non);
- des frais d'ouverture de dossier (25 \$), d'administration (200 \$) et les frais d'arpentage, de notaire et d'enregistrement.

### **L'achat des terrains**

Il y a une ouverture dans ce dossier. Elle comprend bien que les résidents du secteur de St-Ubalde veulent sécuriser leur investissement par l'achat de leur terrain.

Quand faire notre demande? Maintenant ou au printemps? Puisqu'on est favorable à notre dossier et qu'un appui à cette démarche est possible, il serait préférable de présenter notre demande le plus tôt possible, même si la demande sera transférée à la MRC en même temps que la responsabilité de la gestion des terres publiques. Il y a des avantages à agir maintenant :

- L'évaluation de la valeur du terrain se fait à la date de la demande. Donc, même s'il y avait des augmentations importantes de la valeur des terrains, cela ne s'appliquerait pas après cette date.
- Nous pourrions sans doute obtenir davantage de garanties par le Ministère quant au concept de développement initial du secteur du lac Carillon de Saint-Ubalde; ce qui est moins probable de la part de la MRC

En terminant, nous lui avons demandé les documents suivants :

- bail de location entre le Ministère et la municipalité pour la plage;
- document sur les règles de gestion des terres publiques;
- document initial du développement du secteur de St-Ubalde particulièrement pour la partie des bandes riveraines protégées.

### **Suite du dossier :**

- demande d'achat des terrains par l'ARC en décembre 2009 par courriel et par courrier le 21 décembre;
- sondage auprès des membres pour savoir qui veut se prévaloir de la possibilité d'achat de leur terrain sous bail;
- transmission des informations contenues dans le sondage provenant des membres à notre personne ressource au ministère des Ressources naturelles et de la Faune;
- recherche d'arpenteur et de notaire s'il y a lieu pour obtenir un prix de groupe pour ces services.

Gilles Allaire, président de l'ARC  
Pour le comité de travail et le CA

12 janvier 2010