



Ministère des Services communautaires et gouvernementaux

POLITIQUE DE FIXATION DES PRIX DES BAUX RELATIFS AUX TERRES DOMANIALES

PRÉAMBULE

Le gouvernement du Nunavut (GN) fixe les prix de location et d'autres modes d'aliénation des terres domaniales.

PRINCIPES

La présente politique se fonde sur les principes suivants :

- Le prix d'un bail foncier doit permettre de recouvrer dans un délai raisonnable les coûts d'aménagement d'un lot tout en respectant les règlements des municipalités qui administrent les lots, le cas échéant.
- Le prix d'un bail foncier ne doit pas déstabiliser le marché immobilier.
- Le prix d'un bail foncier visant une terre domaniale doit s'accorder avec celui des baux visant des lots municipaux.
- Le prix d'un bail foncier doit être juste, uniforme et fixé de façon transparente.
- Un locataire doit pouvoir acquérir une valeur nette sur un lot qu'il loue.
- Les modes d'aliénation des terrains vacants doivent décourager la spéculation et respecter les règlements municipaux sur l'administration des terres.
- Une municipalité qui est partie à une entente sur l'administration d'une terre domaniale doit percevoir les frais de location des terres domaniales de son territoire.
- Une municipalité doit percevoir les frais de location des terres municipales sans titre foncier qui sont administrées par le commissaire.

PORTÉE

La présente politique concerne la location et les autres modes d'aliénation des terres domaniales administrées par le ministère des Services communautaires et gouvernementaux.

DÉFINITIONS

Bail de location-acquisition

Bail portant sur une terre domaniale dont les frais de location annuels (sauf l'intérêt) s'accumulent comme principal jusqu'au paiement intégral de la valeur totale du lot, laquelle est fixée pendant la durée du contrat.

Bail type

Bail portant sur une terre domaniale dont les frais de location annuels ne donnent pas lieu à l'accumulation de valeur nette, à moins que le règlement municipal applicable sur l'administration des terres ne permette sa conversion en bail de location-acquisition.

Contrats en vigueur

Aux fins de la présente politique, ensemble des baux et autres contrats portant sur un terrain, notamment ceux relatifs à un changement ou un renouvellement d'occupation, ainsi que des demandes qui en visent la conclusion, intervenus avant le 31 décembre 2016.

Coûts d'aménagement

Aux fins de la présente politique, sont considérés comme admissibles les coûts d'aménagement du territoire qui se rapportent :

- a) à la conception et aux études techniques et de planification;
- b) au salaire et avantages sociaux des administrateurs de terres municipales;
- c) à la gestion de projets;
- d) au mobilier urbain;
- e) à la construction routière;
- f) aux ponceaux et aux ouvrages de drainage;
- g) aux trottoirs;
- h) aux remblais permettant un drainage efficace;
- i) aux parcs et aux espaces récréatifs;
- j) aux conduites d'eau et d'égout;
- k) aux noms de rue et à l'affichage;
- l) aux lignes et aux poteaux électriques;
- m) à l'éclairage;
- n) à l'arpentage officiel;
- o) aux services téléphoniques et de communications;
- p) aux coûts d'acquisition et d'aliénation de terrains;
- q) aux frais de financement et d'intérêts.

Facteurs propres au site

Facteurs pouvant justifier, s'il y a lieu, une hausse ou une réduction de 25 % des coûts d'aménagement de lots nouveaux ou existants, notamment :

- a) la dimension de la parcelle de terrain;
- b) les conditions du site (inclinaison, niveau du sol, quantité de matière granuleuse, etc.);
- c) l'attrait des lieux (proximité d'une rivière, d'une source ou d'un lac, vue, etc.);
- d) l'utilisation des terrains adjacents;
- e) l'utilisation projetée du terrain (logements abordables).

Cependant, l'ajustement du prix d'un bail foncier ne peut entraîner la hausse des coûts globaux liés à l'aménagement du territoire environnant.

Lot

Parcelle de terrain aménagée et arpentée officiellement ou dument décrite par le sous-ministre des Services communautaires et gouvernementaux en vue d'être louée ou autrement aliénée.

Municipalité

Administration d'une localité constituée en municipalité en vertu de la Loi sur les cités, villes et villages ou de la Loi sur les hameaux.

Nouveaux contrats

Aux fins de la présente politique, ensemble des baux et autres contrats portant sur un terrain, ainsi que des demandes qui en visent la conclusion, intervenus le 31 décembre 2014 ou postérieurement.

Prix du bail foncier

Valeur totale d'un lot, calculée selon la présente politique.

Programmes et services municipaux

Programmes et services généralement offerts par les administrations locales, qui comprennent l'approvisionnement en eau; la collecte, le traitement et l'élimination des eaux usées et des déchets; la protection contre les incendies; l'entretien des routes; les loisirs; l'application des règlements municipaux; le contrôle de l'aménagement du territoire et l'aménagement communautaire. Peut aussi comprendre l'administration des terres, les emprunts et la perception de l'impôt foncier.

Terre domaniale

Bien-fonds acquis par le commissaire du Nunavut au sens de l'article 49 de la Loi sur le Nunavut (Canada). La présente politique répartit les terres domaniales en cinq catégories :

- a) les terres qui se trouvent à l'intérieur d'une bande de 100 pieds le long des rives du littoral et des rives des fleuves, rivières et lacs navigables, mesurée à partir

- de la ligne des hautes eaux ordinaires, sauf les terres sur lesquelles une autre entité détient un titre en fief simple ou qui font partie de la réserve de celle-ci;
- b) les lots figurant dans l'*Inventory of Government and Crown Agency Lands* qui sont désignés par le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest et ses organes conformément à l'alinéa 14.1.1b)(iii) de l'Accord sur les revendications territoriales du Nunavut (constituant ce qu'on appelle la « liste d'exemption du gouvernement »);
 - c) les terres comprises dans la cession d'un ensemble de terres et situées hors du territoire d'une municipalité;
 - d) les lots sur lesquels le commissaire détient un titre en fief simple;
 - e) les terres municipales sans titre foncier, sauf les biens fonciers fédéraux.

Utilisateurs à but non lucratif

Aux fins de la présente politique, Églises et organismes de bienfaisance.

Utilisateurs gouvernementaux

Notamment, les ministères des gouvernements du Canada et du Nunavut et leurs sociétés d'État, conseils et organismes, ainsi que leurs mandataires.

RÔLES ET RESPONSABILITÉS

1. Ministre

Le ministre des Services communautaires et gouvernementaux supervise l'administration des terres domaniales.

2. Sous-ministre

Le sous-ministre des Services communautaires et gouvernementaux (le « sous-ministre ») administre toutes les dispositions relatives à la présente politique.

Il peut :

- a) superviser le transfert de terres à une administration locale;
- b) approuver le prix minimum des lots;
- c) délimiter les marchés immobiliers actifs aux fins de la présente politique;
- d) accorder un délai supplémentaire nécessaire au respect de modalités contractuelles.

DISPOSITIONS

1. Fixation du prix d'un bail foncier

Le prix d'un bail foncier est fixé par l'application des facteurs suivants, dans l'ordre présenté ci-dessous :

a) Règlements municipaux sur l'administration des terres

Sur le territoire d'une municipalité dotée d'un règlement sur l'administration des terres, le prix d'un bail foncier est fixé conformément à ce règlement.

b) Coûts d'aménagement actuels

Dans chaque localité où le GN effectue des travaux d'aménagement du territoire, le prix d'un bail foncier tient compte du coût en capital réel de ces travaux, fondé sur le plus récent lotissement réalisé par le GN. Ce coût tiendra compte des facteurs propres au site et du paiement d'intérêts aux taux que compterait le GN à l'administration locale si celle-ci avait emprunté des fonds pour construire un lotissement;

c) Dernière évaluation foncière

Dans les localités où le GN n'effectue pas de travaux d'aménagement, le prix d'un bail foncier se fonde sur l'évaluation foncière figurant au dernier rôle d'évaluation;

d) Recouvrement minimal

Dans une localité où aucun des alinéas 1a), b) et c) ne s'applique, le prix d'un bail foncier respecte le prix plancher fixé par le sous-ministre.

2. Aliénation

Les lots sont aliénés au moyen d'un bail de location-acquisition ou d'un bail type.

3. Modalités des nouveaux contrats

Le prix d'un bail foncier visant un nouveau lot est fixé conformément à l'article 1 de la présente politique. De plus :

a) dans le cas d'un bail de location-acquisition :

- (i) le versement initial correspond à au moins 10 % du prix du bail foncier;
- (ii) le paiement des 90 % restants se fait par versements annuels égaux échelonnés sur la période déterminée par le règlement municipal sur l'administration des terres applicable, après quoi le loyer annuel est de 1 \$;

- (iii) nonobstant le sous-alinéa 3a)(ii), le solde est payable à tout moment, sans pénalité ni intérêt supplémentaire;
 - (iv) le bail de location-acquisition indique qu'aucun titre en fief simple sur le lot ne peut être accordé au locataire;
- b) dans le cas d'un bail type, le loyer annuel correspond au pourcentage de la valeur totale du lot fixé par le règlement municipal sur l'administration des terres applicable.

4. Modalités de renouvellement et de modification des contrats

- a) Les modalités de renouvellement et de modification des contrats sont les mêmes que pour les nouveaux contrats, sauf en ce qui concerne la fixation du prix du bail foncier. Ce dernier sera établi conformément à l'article 1 de la présente politique, et :
- (i) en fonction des facteurs propres au site.

5. Intérêts

Les intérêts se calculent au taux fixé par l'institution financière qui détient le titre de dette du terrain de la municipalité.

6. Fixation du prix d'une terre transférée à une administration locale

Nonobstant toute autre disposition de la présente politique, le sous-ministre peut :

- a) recommander le transfert d'une terre à une administration locale pour une contrepartie de 1 \$, conformément à l'article 14.7.1 de l'Accord sur les revendications territoriales du Nunavut;
- b) recouvrer les coûts relatifs aux terres et à leur administration dans le cadre de ce transfert.

7. Fixation du prix d'une terre louée à un utilisateur gouvernemental

- a) Les articles 1, 2, 3 et 4 de la présente politique s'appliquent aux terres domaniales louées au gouvernement du Canada et à ses ministères, sociétés d'État, conseils et organismes, de même qu'à leurs mandataires.
- b) L'article 1 s'applique aux terres domaniales louées au gouvernement du Nunavut et à ses conseils, organismes et société d'État, de même qu'à leurs mandataires, sous réserve de l'article 14 de l'Accord sur les revendications territoriales du Nunavut.

8. Modalités de paiement

- a) Le contrat dont les modalités de paiement ne sont pas respectées est annulable, à moins que le sous-ministre n'accorde un sursis par écrit.
- b) Les intérêts sur les retards de paiement, cumulés au taux prescrit par le ministère des Finances, sont exigibles trois mois après la date d'échéance du paiement en souffrance.

9. Carrières

Une municipalité peut administrer une carrière située sur une terre domaniale moyennant une entente sur l'administration d'une carrière. Une fois la carrière arpentée, la municipalité administratrice reçoit un titre en fief simple à son égard.

10. Autres modes d'aliénation

Les permis d'occupation et les autres modes d'aliénation de terrains qui n'en confèrent pas la possession exclusive, comme les accords de servitude et de droit de passage, sont évalués à la plus élevée des valeurs suivantes :

- le taux annuel minimal de 250 \$;
- 5 % du prix du bail foncier par année.

11. Abandon et annulation

L'abandon et l'annulation d'un bail sont régis par les clauses qui y sont prévues conformément au règlement municipal sur l'administration des terres applicable.

12. Prix minimum

Le prix annuel minimum d'un bail foncier est de 600 \$, sous réserve du prix plancher fixé par les règlements municipaux sur l'administration des terres applicables.

ACCORD SUR LES REVENDICATIONS TERRITORIALES DU NUNAVUT

Aucune disposition de la présente politique ne peut être interprétée de façon à limiter le pouvoir de l'Accord sur les revendications territoriales du Nunavut. L'Accord a préséance sur cette politique.

PRÉROGATIVE DU CONSEIL DES MINISTRES

Aucune disposition de la présente politique ne peut être interprétée de façon à limiter la prérogative du Conseil des ministres.

DISPOSITION DE RÉEXAMEN

La présente politique entre en vigueur à la date de sa signature jusqu'au 31 décembre 2021.

Peter Taptuna, premier ministre