



## **Ministère des Services communautaires et gouvernementaux**

### **POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

#### **PRÉAMBULE**

La Loi sur la gestion des finances publiques autorise le gouvernement du Nunavut (GN) à soutenir le développement matériel des localités et l'offre de terres à des fins résidentielles ou pour le développement communautaire et économique.

#### **PRINCIPES**

La présente politique se fonde sur les principes suivants :

- Le développement matériel des localités doit se faire de façon économique et favoriser la santé et la pérennité des localités tout en protégeant la santé publique.
- Les coûts d'aménagement du territoire doivent être entièrement recouverts.
- L'offre des terres aménagées doit être suffisante pour répondre à la demande.
- Les terres aménagées des localités doivent être à un prix abordable.
- Les municipalités doivent disposer de ressources financières suffisantes pour pouvoir aménager les terres dans des délais raisonnables.
- Les municipalités doivent assumer la responsabilité de l'aménagement du territoire et jouir de la plus grande autonomie possible.

#### **PORTÉE**

La présente politique établit les modalités d'aménagement et de financement des terres dans toutes les localités du Nunavut. Pour financer l'aménagement du territoire, les municipalités doivent émettre des débentures à l'intention d'un établissement privé, à défaut de quoi le GN pourra être l'obligataire des débentures conformément à la présente politique.

Date de la dernière révision :

Date de caducité : 31 décembre 2020

## DÉFINITIONS

### Administration locale

Municipalité ou, en l'absence d'une municipalité, administration municipale reconnue par le ministre des SCG.

### Aménagement de lots

Fait d'aménager un lot en vue de travaux de construction par l'ajout de services publics tels que routes, drainage et électricité et par la tenue d'un arpentage officiel.

### Aménagement d'un lot privé

Aménagement d'un lot détenu par une société privée, le promoteur immobilier étant responsable du financement de cet aménagement, des travaux de construction y afférents et de l'aliénation du lot en question.

### Comité d'examen des débentures municipales

Comité du GN, composé de représentants des ministères des SCG et des Finances, qui examine les demandes de débentures ou d'autres instruments financiers à long terme visant l'aménagement du territoire des municipalités.

### Coûts d'aménagement

Coûts d'aménagement du territoire calculés après déduction des éléments d'infrastructures financés par des subventions d'investissement ou d'autres contributions du GN, notamment les coûts qui se rapportent :

- a) à la conception et aux études techniques et de planification;
- b) au salaire et aux 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 voies pour piétons;
- k) aux conduites d'eau et d'égout;
- l) aux noms de rue et à l'affichage;
- m) aux lignes et aux poteaux électriques;
- n) à l'éclairage;
- o) à l'arpentage officiel;
- p) aux services téléphoniques et de communications;
- q) aux coûts d'acquisition et d'aliénation de terrains;
- r) aux frais de financement et d'intérêts.

### Débenture

Instrument par lequel la municipalité s'engage à rembourser le capital nominal emprunté, à payer l'intérêt au taux indiqué et aux dates précisées par ledit instrument,

Date de la dernière révision :

Date de caducité : 31 décembre 2020

et à acquitter cette dette en totalité à l'endroit convenu et en respectant l'échéance prévue.

#### Débenture d'aménagement du territoire

Débenture ou autre instrument financier consenti spécialement pour l'aménagement d'un lot, et dont le capital est remboursé à même les recettes générées par la location de ce lot.

#### Fonds d'aménagement du territoire

Fonds distinct qu'une municipalité établit pour y déposer les revenus des baux fonciers.

#### 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. Aux fins de la présente politique, cette définition n'englobe pas les administrations constituées en vertu de la Loi sur l'établissement de localités.

#### 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.

#### Promoteur immobilier

Personne morale publique ou privée aménageant des terres.

#### Règlement municipal d'emprunt par débenture d'aménagement du territoire

Règlement officiel que la municipalité adopte afin de pouvoir émettre une débenture au GN ou à une institution financière, ou pour obtenir auprès de ceux-ci une autre forme de financement à long terme, conformément à la loi, aux fins d'aménagement d'un ou de plusieurs lots.

## **RÔLES ET RESPONSABILITÉS**

### 1) Ministre

Le ministre des SCG (le « ministre ») :

- a) peut soustraire une demande de débenture d'aménagement du territoire à la formalité d'approbation par les contribuables en application de l'article 150 de la Loi sur les cités, villes et villages et de la Loi sur les hameaux;
- b) rend compte au ministre des Finances de la conformité des demandes de débentures d'aménagement du territoire au titre de la présente politique;

Date de la dernière révision :

Date de caducité : 31 décembre 2020

- c) avec le ministre des Finances, met sur pied le Comité d'examen des débetures municipales;
- d) est habilité à reconnaître les autorités locales aux fins de la présente politique;
- e) peut approuver un règlement municipal d'emprunt visant l'aménagement du territoire.

## 2) Ministre des Finances

En ce qui a trait aux débetures émises par le GN, le ministre des Finances :

- a) examine et approuve les demandes de débetures et de financement à long terme pour l'aménagement du territoire;
- b) approuve les conditions des débetures d'aménagement du territoire;
- c) veille à ce que le GN autorise les débetures d'aménagement du territoire conformément aux lois financières et aux règlements municipaux applicables;
- d) avec le ministre des SCG, met sur pied le Comité d'examen des débetures municipales.

## 3) 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) nommer des membres du personnel du ministère au Comité d'examen des débetures municipales;
- b) approuver les paiements au titre du programme de subventions pour les lots générant des couts élevés.

## 4) Le sous-ministre des Finances

Le sous-ministre des Finances :

- a) nomme des membres du personnel du ministère au Comité d'examen des débetures municipales;
- b) perçoit les paiements associés aux débetures.

## 5) Comité d'examen des débentures municipales (le Comité)

Le Comité :

- a) s'acquitte des fonctions relatives aux débentures d'aménagement du territoire conformément aux directives approuvées par le Conseil de gestion financière;
- b) se compose de deux représentants du ministère des SCG et de deux représentants du ministère des Finances, lesquels sont nommés par leur sous-ministre respectif.

## **DISPOSITIONS**

### 1. Contribution du GN à l'aménagement du territoire

- a) Le GN fournit des ressources pour les projets d'aménagement du territoire qui remplissent les conditions suivantes :
  - (i) ni l'administration locale ni le secteur privé ne disposent des ressources nécessaires à l'aménagement des lots en question;
  - (ii) il est nécessaire d'augmenter l'offre de terrains à bâtir aux fins résidentielles, commerciales, industrielles ou d'utilité publique.
- b) Les couts d'aménagement du territoire seront recouverts par l'application de la politique de fixation des prix des baux.
- c) Un accord-cadre du projet d'aménagement des terres (sans contribution de la localité) peut être conclu avec l'administration locale, conformément aux politiques d'aide aux immobilisations municipales ou relatives à une région d'aménagement.
- d) Le GN peut aménager les terres qui relèvent d'une localité ou du gouvernement fédéral après signature d'ententes prévoyant le recouvrement intégral des couts d'aménagement.

### 2. Prêts aux municipalités pour l'aménagement de terres

Le ministre des Finances peut approuver des prêts aux municipalités sous la forme de débentures d'aménagement du territoire, conformément à la présente politique.

### 3. Demandes de débenture d'aménagement du territoire

- a) Une municipalité doit étayer sa demande de débenture d'aménagement du territoire au moyen d'un plan de projet indiquant notamment les éléments suivants :
  - (i) l'échéancier du projet et le calendrier des travaux;
  - (ii) les utilisations proposées;
  - (iii) le nombre de lots et le régime foncier du projet;
  - (iv) les données justificatives, dont les données démographiques et les études de marché pertinentes;
  - (v) le plan de lotissement approuvé aux termes de la Loi sur l'urbanisme et de la Loi sur les titres de biens-fonds;
  - (vi) un état du solde du fonds d'aménagement du territoire de la municipalité;
  - (vii) le plan de remboursement proposé;
  - (viii) l'état des dépenses et recettes prévues du projet, y compris les subventions et autres contributions escomptées;
  - (ix) un plan estimatif indiquant l'objet et le montant de toute forme d'imposition municipale supplémentaire;
  - (x) une description des modalités d'aliénation des lots.
- b) Les plans de projet doivent être dûment complétés et remis au sous-ministre au plus tard le 30 septembre de l'année précédant la période prévue des travaux du projet.

### 4. Admissibilité à une débenture

- a) Pour avoir droit au financement du GN par débenture, la municipalité doit être habilitée à contracter un prêt à long terme pour l'aménagement du territoire.
- b) Le projet d'aménagement doit :
  - (i) être situé sur le territoire de l'administration locale;
  - (ii) permettre l'accès à des endroits qui n'étaient pas auparavant desservis (voies publiques, égouts, conduites d'eau, etc.) ou aménageables à des fins résidentielles, commerciales, industrielles ou d'utilité publique;
  - (iii) se trouver sur des terres administrées ou contrôlées par la municipalité.
- c) Aucune débenture d'aménagement du territoire ne peut être émise pour :
  - (i) l'acquisition de lots non reliés aux services publics;
  - (ii) un projet visant uniquement le raccordement du lot en question aux canalisations principales ou latérales existantes;
  - (iii) un projet dont le commanditaire n'est pas une municipalité au sens de la présente politique.

## 5. Admissibilité

- a) Critères d'approbation d'une débenture :
- (i) Avant d'accepter une demande d'émission de débenture, le Comité doit évaluer le risque financier pour le GN, notamment :
    - la probabilité que l'emprunteur puisse rembourser la débenture;
    - la question de savoir si l'aménagement proposé créera dans la localité une offre de lots pour une période n'excédant pas trois ans;
    - la demande du marché pour les lots aménagés et l'abordabilité de ces lots;
    - la capacité d'administration financière de la municipalité et son dossier de crédit.
  - (ii) Les projets d'aménagement doivent être conformes aux lois fédérales et territoriales en matière de sécurité et santé publiques.

## 6. Conditions de la débenture

- a) La débenture ou l'instrument d'emprunt ne couvre que les couts d'aménagement du projet approuvé.
- b) La débenture doit être conforme aux directives approuvées par le Conseil de gestion financière.
- c) Les frais d'intérêts sont fixés par le ministère des Finances.
- d) Le remboursement de la débenture est régi par les modalités suivantes :
  - (i) le Comité établit le remboursement sur une période maximale de 15 ans;
  - (ii) la municipalité rembourse la débenture au moyen de son fonds d'aménagement du territoire, suivant les conditions de la débenture ou de l'instrument d'emprunt;
  - (iii) elle peut en tout temps effectuer un paiement avant terme sur le principal sans pénalité.

## 7. Procédure en cas de défaut de paiement

- a) En cas de non-paiement par la municipalité, le sous-ministre des Finances prendra des mesures pour recouvrer le solde dû au GN.
- b) Si le montant dû reste en souffrance malgré ces mesures, le sous-ministre des Finances étudiera les recours possibles conformément aux directives approuvées par le Conseil de gestion financière.

## 8. Garanties financières

Les garanties financières exigées par le GN pour un projet d'aménagement du territoire doivent être conformes aux dispositions 4 et 5.

## 9. Règlements municipaux d'emprunt pour l'aménagement de terres

- a) Pour avoir droit à la débenture, la municipalité doit adopter un règlement d'emprunt et le faire approuver par le ministre des SCG.
- b) Chaque fois qu'une municipalité souhaite émettre une débenture pour le GN, le ministre des SCG décide d'approuver ou non le règlement d'emprunt en tenant compte de la recommandation du Comité.

## 10. Exemption de la formalité d'approbation par les contribuables

Le ministre peut soustraire la demande de débenture d'aménagement du territoire à la formalité d'approbation par les contribuables en application de la Loi sur les cités, villes et villages et par la Loi sur les hameaux.

## 11. Prêt accordé par un tiers privé

Le ministre des SCG peut autoriser un règlement municipal d'emprunt à long terme même si le prêteur n'est pas le GN, pourvu que les critères énoncés aux dispositions 4 et 5 soient respectés.

## 12. Aménagement de terres domaniales par des promoteurs privés

- a) Le GN peut autoriser un entrepreneur privé à subdiviser et à aménager de grandes parcelles de terres domaniales si les conditions suivantes sont respectées :
  - (i) la municipalité approuve le projet, lequel respecte ses plans communautaires et d'utilisation des terres et ses règlements de zonage;
  - (ii) le projet d'aménagement répond aux normes du GN;
  - (iii) une fois le projet achevé, les prix des baux fonciers seront égaux ou inférieurs à ceux qui auraient eu cours si l'aménagement des lots en question avait été fait par la municipalité;
  - (iv) le domaine en fief simple sera cédé à la municipalité conformément à l'article 14 de l'ARTN.
- b) Si le ministre et l'administration locale s'entendent sur la présence d'un marché et d'un intérêt pour l'aménagement de terres par des entreprises privées, il y aura un appel de propositions pour l'aménagement des terres en question. La municipalité conclura avec le soumissionnaire retenu une entente pour le transfert des titres de bail foncier à ce dernier. Cette entente stipulera des conditions concernant les normes de construction et le calendrier du projet,



ainsi que les procédures par lesquelles le promoteur immobilier aliènera les lots et fixera les prix.

### 13. Nunavummi Nangminiqagtunik Ikajuuti (Politique NNI)

- a) Les administrations locales doivent respecter l'esprit de la politique NNI lorsqu'elles concluent des contrats pour des projets d'aménagement de terres dont le GN finance plus de la moitié du fonds d'investissement. Les dispositions concernant les incitatifs ou les préférences des entreprises sont énoncées dans des accords entre le GN et l'administration locale.
- b) La politique NNI ne s'applique pas aux débentures d'aménagement du territoire.

### 14. Programme de subventions pour les lots générant des coûts élevés

Dans les cas où l'aménagement est inhabituellement onéreux en raison de particularités du terrain ou des travaux (ex. : travaux de gravier importants, dynamitage ou remblayages importants dans un secteur mal drainé), le GN peut fournir au promoteur un soutien lui permettant d'aménager des lots dont le prix sera abordable.

## **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.

## **RESSOURCES FINANCIÈRES**

Les ressources financières requises en vertu de la présente politique sont conditionnelles à l'approbation de l'Assemblée législative et à la disponibilité des fonds dans le budget approprié.

## **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 2020.

---

Peter Taptuna, premier ministre

Date de la dernière révision :

Date de caducité : 31 décembre 2020