

## Implications possibles découlant d'un vote « OUI »

Un vote « OUI » lors du référendum sur les terres donnerait aux municipalités le pouvoir de vendre des terres municipales. Bien qu'il soit impossible de prévoir toutes les retombées de ce nouveau pouvoir, le présent document vise à présenter certaines des modifications auxquelles s'attendre, et certaines des possibilités à venir.

Chaque collectivité est différente et sera affectée de manière différente. Certains facteurs, comme la grosseur de la population, l'aire de la zone municipale et l'existence de forces du marché pourront influencer les retombées d'un vote pour le « OUI » d'une façon difficile à prévoir.

Vous trouverez, ci-après, une liste des implications possibles découlant d'un vote « OUI » lors du référendum. Ces implications devraient être prises en compte avec grande attention et les parties prenantes devraient en discuter à fond avant de prendre leur décision. Un vote « OUI » aura des répercussions sur les détenteurs de bail existants, sur ceux qui souhaitent acquérir des terrains, sur les municipalités et sur le gouvernement du Nunavut en termes d'obligations législatives.

### **Implications pour les détenteurs de bail et les acheteurs à venir**

- Il y aura possibilité pour les détenteurs de bail actuels de convertir leur bail sur le lot (« titre à bail ») en propriété du lot (« titre en fief simple »). Par contre, certains lots sont frappés de complications foncières importantes qui pourraient en retarder l'achat. Un exemple de ceci pourrait être qu'un édifice existant empiète sur un terrain adjacent ou un espace libre. Le locataire devrait assumer les coûts d'un nouvel arpentage et en venir à un accord avec le propriétaire ou le locataire voisin avant qu'un titre en fief simple puisse lui être délivré.
- Le commissaire du Nunavut continuerait d'émettre et de renouveler les baux du commissaire comme par le passé. Il appert que les municipalités continueraient également à émettre et à renouveler des baux pour plusieurs propriétés, mais elles auraient aussi l'autorité nécessaire pour vendre des terrains. La location ou la vente de terrains devrait se faire en accord avec le règlement municipal sur les terres en vigueur. Ces règlements municipaux devront sans doute être amendés.
- L'obtention d'un prêt hypothécaire devrait être plus facile puisque la durée du bail n'aurait plus à être amendée. En effet, la durée d'un bail se doit d'être de cinq années plus longues que celle de l'hypothèque. La banque négocierait directement avec le propriétaire du lot,

ce qui signifie que ni la municipalité ni le commissaire du Nunavut n'auront à donner leur consentement à la signature de l'hypothèque.

- Les municipalités établissent le prix des lots nouvellement développés en fonction des coûts de développement, conformément aux règlements d'administration des terres en vigueur et des politiques des terres du GN. Une fois que le terrain sera vendu, le prix dudit terrain sera dorénavant déterminé par sa valeur sur le marché. Ceci signifie qu'un acheteur pourra acheter un lot de la municipalité pour les coûts de développement, y bâtir une maison, puis vendre ce lot et la nouvelle maison à la valeur marchande. Si la valeur du marché est plus grande que les coûts de développement, l'acheteur originel fera un profit sur la revente de son lot. Dans les collectivités où l'on utilise les baux de location avec accumulation d'avoir (equity lease), le locataire a présentement autorité de construire sur le lot et de transférer le bail à la valeur du marché. La propriété d'un lot et la capacité de profiter de la valeur marchande des terrains pourraient faire en sorte que cette activité d'acheter, de développer et de vendre des lots, devienne pratique courante.
- Les transactions sur les terrains pourraient agir comme stimulant de l'économie locale et donner lieu à un marché immobilier plus sain.
- La capacité d'acheter des terrains municipaux pourrait attirer de nouveaux investissements dans les collectivités et ainsi accroître le développement économique et la création d'emploi. Dans certaines collectivités, des investissements privés pourraient augmenter la disponibilité de terrains à développer et avoir un effet positif sur le nombre et le prix des maisons et des espaces commerciaux.
- Les lois existantes du Nunavut ne permettent pas à la ville d'Iqaluit, ni aux hameaux d'imposer des restrictions de résidence relativement à la vente de terres municipales. Cela signifie que des personnes ou des organismes de l'extérieur du territoire pourraient acheter des terrains. Il serait nécessaire de modifier les lois afin de permettre aux municipalités de décider si, oui ou non, elles souhaitent restreindre la vente de terrains aux résidents.

### **Implications pour les municipalités**

- La vente de terrains deviendrait une nouvelle tâche pour les municipalités, en plus de leurs responsabilités existantes à l'égard de l'administration des terres, ce qui entraînera des besoins de formation additionnelle pour les employés municipaux.
- Les conseils municipaux devront décider quelles terres municipales pourront être vendues et quelles seront les procédures et les conditions de vente de ces terres.

- Les municipalités devront modifier leurs règlements relatifs à l'administration des terres pour en permettre la vente. Les règlements municipaux pourraient aussi établir les procédures à suivre pour convertir les locations à bail en titre en fief simple. Les municipalités devront également établir les modalités qui leur permettront de recouvrer les coûts associés à ces transactions.
- Au Nunavut, toutes les collectivités se sont dotées de règlements de zonage qui leur permettent de contrôler le développement et l'utilisation des terrains. Les municipalités continueront de contrôler le développement et l'utilisation des terrains une fois ceux-ci vendus.
- Les règlements de zonage pourraient devoir être révisés pour faire en sorte que les municipalités ont les outils nécessaires pour contrôler l'ensemble du développement.
- Une fois que la municipalité a vendu le terrain, elle ne serait plus jamais impliquée dans les transactions futures entre propriétaires. La municipalité n'aura plus à accorder son consentement pour le transfert de baux. Ceci accélèrera les transferts, mais il pourrait être plus difficile pour la municipalité de collecter les différents arrérages des résidents, comme les taxes ou autres sommes impayées.
- Les administrateurs des terres municipales n'auront plus à faire le suivi de l'expiration et du renouvellement des baux, de collecter les paiements en souffrance pour les baux convertis en titre en fief simple (propriété). De plus, les baux n'auraient plus à être acheminés à la municipalité pour consentement, ce qui accélèrerait les processus de transactions. Ceci aurait pour effet d'alléger les responsabilités administratives des municipalités.
- Lorsque les résidents sont propriétaires de leur terrain, ils peuvent s'en occuper davantage que lorsque celui-ci est loué. Ceci pourrait faire en sorte que certains propriétaires prendraient mieux soin de leur propriété et aurait un impact positif sur l'ensemble de la collectivité. Ceci pourrait aussi faire en sorte que les propriétaires seraient plus portés à « défendre » leur terrain contre les passages sans permission, utilisations nuisibles ou des empiètements historiques comme un chemin municipal qui passe sur le coin d'un terrain. Malgré le fait que le règlement de zonage puisse régler certains empiètements ou nuisances, la municipalité pourrait devoir procéder à un arpentage correctif ou officialiser certains empiètements aux endroits où la route municipale, un fossé ou un poteau électrique empiète sur un terrain privé. Ce sont là des cas qui se rencontrent habituellement dans les quartiers plus anciens.
- Les urbanistes municipaux feraient face à une demande plus grande quant à l'application des règlements de développement et de zonage municipaux.

- Cela pourrait donner lieu à un accroissement de l'intérêt et de l'implication du public en matière de développement municipal.
- La municipalité pourrait décider de vendre de grandes parcelles de terre à un entrepreneur à des fins de développement immobilier privé. La municipalité devrait s'assurer que le développement de ces terres se fasse dans le respect des normes et de la qualité de vie souhaitées, que le processus de cessation des terrains soit juste et équitable, et que le contrôle des terres ne se retrouve pas entre les mains d'un seul promoteur immobilier. Les municipalités devront se doter de règlements administratifs précis qui leur permettront de bien gérer ce genre de situations.

### **Implication pour les lois et politiques du Nunavut**

- Si le résultat du référendum sur les terres se traduit par un vote « OUI », il sera nécessaire de revoir la législation actuelle du Nunavut et les politiques du GN pour s'assurer que les municipalités disposent des bons outils pour permettre et pour contrôler la vente des terres municipales. La liste qui suit présente certaines des modifications à prévoir :
  - Actuellement, le Nunavut ne dispose d'aucune loi qui permettrait à la ville d'Iqaluit ou aux hameaux d'imposer une restriction de résidence quant à la vente de terres municipales dans le but d'éviter que des personnes ou des organismes de l'extérieur achètent des terres. L'Assemblée législative devrait voter une loi particulière ou modifier la **Loi sur les hameaux** ou la **Loi sur les cités, villes et villages** pour accorder aux municipalités le pouvoir d'imposer une obligation de résidence et des restrictions. Une fois les lois modifiées, les municipalités auraient alors le pouvoir de modifier leurs règlements d'administration des terres pour imposer des restrictions liées à la résidence.
  - La **Loi sur les titres de bienfonds** devrait également être modifiée afin de permettre le transfert de titre en fief simple au locataire, si une hypothèque est enregistrée au bureau d'enregistrement des bienfonds.
  - La **Loi sur l'urbanisme** devrait être modifiée pour permettre l'entrée en vigueur du règlement sur le lotissement des bienfonds. Un tel règlement donnerait aux municipalités le pouvoir, et au GN, l'autorité de contrôler le processus d'approbation des lotissements, notamment leur conformité avec le plan communautaire et l'exigence que le promoteur défraie les coûts de construction et d'installation de tous les travaux d'aménagement nécessaires (par exemple, routes, ponceaux, fossés, installations d'eaux et d'égouts).

- Les politiques du GN portant sur les terres devraient être modifiées et mises à jour, plus particulièrement à l'égard des articles relatifs au développement des terres municipales par le secteur privé.