

GUIDE DU PROMOTEUR

Attribution des droits fonciers sur les terres du domaine de l'État à des fins commerciales et industrielles

Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles
Direction générale du réseau régional
Novembre 2019

Réalisation

Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles
Direction générale du réseau régional
Direction des affaires régionales

Rédaction

Louise Pelletier, M. ATDR., géographe, Direction des affaires régionales
André Robitaille, M.Sc., géographe, Direction des affaires régionales

Collaboration

Patrick Autotte, Direction régionale de l'Outaouais–Laurentides
François Fréchette, Direction régionale de la Mauricie–Lanaudière
Chaouki Jebali, Direction des affaires régionales
Myriam McCarthy, Direction régionale du Bas-Saint-Laurent
Carl Tremblay, Direction régionale du Saguenay–Lac-Saint-Jean–Capitale-Nationale

Production

Direction des communications

Révision linguistique

Pierre Sénéchal

Diffusion

Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles
Direction des affaires régionales
5700, 4^e Avenue Ouest, bureau E-323
Québec (Québec) G1H 6R1
Internet : https://mern.gouv.qc.ca/wp-content/uploads/guide_promoteur_projet_commercial_industriel.pdf

Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles
Dépôt légal – Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2019
ISBN : 978-2-550-83933-0 (PDF)
© Gouvernement du Québec

Numéro de publication : T05-01-1911

Table des matières

Introduction	1
Note au lecteur	2
Consultation des communautés autochtones	2
Projet soumis à un processus d'évaluation environnementale	2
1 Processus d'attribution des droits fonciers sur les terres du domaine de l'État	3
1.1 L'utilisation du guide.	3
1.2 Accompagnement du promoteur.	3
1.3 Acceptabilité sociale.	3
2 Cadre légal et réglementaire	4
2.1 Loi sur le ministère des Ressources naturelles et de la Faune	4
2.2 Loi sur les terres du domaine de l'État.	4
2.3 Loi sur le régime des terres dans les territoires de la Baie-James et du Nouveau-Québec	4
2.4 Règlement sur la vente, la location et l'octroi de droits immobiliers sur les terres du domaine de l'État	4
2.5 Lignes directrices relatives à l'encadrement de la vente de terres du domaine de l'État à des fins commerciales, industrielles et autres que personnelles	5
3 Planification et aménagement des terres du domaine de l'État	5
3.1 Plan d'affectation du territoire public	5
3.2 Plan régional de développement du territoire public	6
3.3 Guide de développement de la villégiature sur les terres du domaine public	6
4 Demande d'utilisation du territoire public par un promoteur	6
4.1 Plan d'affaires succinct et plan d'affaires	6
4.2 Dépôt d'un projet à l'initiative d'un promoteur	7
Annexe 1	
Exemples de directives pour la préparation d'un plan d'affaires	10
1.1 Renseignements concernant le projet et le promoteur (éléments obligatoires non évalués)	10
1.2 Généralités (éléments évalués)	11
1.3 Aspects financiers et économiques (éléments évalués)	11
1.4 Aspects environnementaux (éléments évalués)	12
1.5 Aspects sociaux (éléments évalués)	13
1.6 Documents complémentaires au plan d'affaires (éléments évalués)	13
Annexe 2	
Exemple de grille d'évaluation de projets commerciaux ou industriels	14
Annexe 3	
Processus d'attribution des droits fonciers sur les terres du domaine de l'État par appels de propositions du MERN	15
3.1 Appel de propositions pour un projet défini sur un territoire déjà déterminé	15
3.2 Appel de propositions pour un projet non défini dont l'usage et le territoire sont déjà déterminés	16

Introduction

Le territoire public est utilisé à diverses fins, tant pour la mise en valeur des ressources naturelles et fauniques que pour la pratique d'activités de loisir, de tourisme ou de plein air. Il est également utilisé pour la mise en œuvre de projets de nature commerciale ou industrielle.

Ce guide remplace celui publié en 2010¹ et s'adresse spécialement aux promoteurs de projets commerciaux et industriels qui souhaitent implanter un nouveau projet, modifier un projet déjà mis en œuvre ou répondre à un appel de propositions sur les terres du domaine de l'État qui sont sous son autorité.

- > Le MERN souhaite ainsi favoriser la mise en œuvre de projets sur les terres du domaine de l'État. Pour ce faire, il désire que les promoteurs puissent évoluer dans un contexte prévisible et transparent où, entre autres, les processus d'attributions des droits fonciers, les directives et les critères d'évaluation des projets sont connus. Le présent guide comprend quatre sections :
- > la première section présente les deux processus d'attribution des droits fonciers sur les terres du domaine de l'État soit par une demande d'utilisation du territoire public par un promoteur ou un appel de propositions. Cette section guide le promoteur afin qu'il puisse déterminer rapidement la démarche et les exigences liées à l'un ou l'autre de ces processus. Elle permet aussi au promoteur de comprendre le rôle d'accompagnateur du MERN et à l'informer des bonnes pratiques en matière d'acceptabilité sociale;
- > la deuxième section présente le cadre légal, réglementaire et administratif qui encadre l'attribution des droits fonciers;
- > la troisième section décrit sommairement les outils de planification et d'aménagement du territoire qui orientent le développement des terres du domaine de l'État;
- > la quatrième section explique en détail le processus d'attribution des droits fonciers sur les terres du domaine de l'État par le dépôt d'une demande d'utilisation du territoire public par un promoteur.
- > Le guide comprend aussi trois annexes qui offrent de l'information supplémentaire sur la préparation d'un plan d'affaires, l'évaluation d'un projet et les appels de propositions du MERN.

¹ Ministère des Ressources naturelles et de la Faune. *Projet commercial ou industriel sur une terre du domaine de l'État — Guide du promoteur*. Direction des affaires régionales et du soutien aux opérations Énergie, Mines et Territoire, Secteur des opérations régionales, 2010, 20 pages.

Note au lecteur

Consultation des communautés autochtones

Le ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles (MERN) a l'obligation de consulter les communautés autochtones et, dans certaines circonstances, de les accommoder lorsqu'il a connaissance d'un droit ancestral ou issu de traités dont l'existence est établie ou revendiquée de façon crédible et qu'il envisage une mesure pouvant avoir un effet préjudiciable sur celui-ci.

L'attribution des droits fonciers sur les terres du domaine de l'État décrite dans ce guide ne modifie en rien cette obligation. Ainsi, avant de procéder à la location ou à la vente d'une terre du domaine de l'État dans le cadre de projets commerciaux ou industriels, le Ministère évalue, s'il y a lieu, la portée et la nature de la consultation à effectuer. De même, les autres obligations ou engagements envers les Autochtones demeurent inchangés, le présent guide étant sans effet sur tout accord, toute entente ou tout contrat dûment conclu et en vigueur. Par ailleurs, pour les projets situés sur le territoire des conventions en milieu nordique², les processus, les mécanismes et les institutions instaurés par ces conventions et par toute entente conclue sur le territoire d'Eeyou Istchee Baie-James auront préséance.

Projet soumis à un processus d'évaluation environnementale

Un projet qui fait l'objet d'une analyse et d'une évaluation environnementale par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MELCC) et pour lequel le gouvernement a pris un décret, est considéré répondre au cadre légal et réglementaire ainsi qu'aux exigences liées au développement durable. Dans cette situation, le promoteur d'un projet de nature commerciale ou industrielle n'a pas à se conformer à la démarche présentée dans le présent guide, mais devra tout de même déposer une demande d'utilisation des terres du domaine de l'État au MERN afin d'obtenir les droits fonciers requis. Dans cette situation, le MERN utilisera les documents déposés dans le cadre de l'étude environnementale et exigera des renseignements complémentaires, le cas échéant.

² La Convention de la Baie-James et du Nord québécois et la Convention du Nord-Est québécois.

1 Processus d'attribution des droits fonciers sur les terres du domaine de l'État

Dans l'objectif de favoriser le développement de projets commerciaux et industriels sur les terres du domaine de l'État, le MERN propose aux promoteurs deux processus d'attribution qui peuvent se concrétiser par une offre de location ou par une offre de location avec promesse de vente.

Le premier processus est à l'initiative d'un promoteur qui souhaite présenter un projet sur une terre publique en adressant une demande. Le deuxième processus fait suite à une décision du MERN qui, dans le but d'orienter le développement régional au bénéfice des communautés locales, lance un projet de mise en valeur en procédant par appels de propositions³ selon l'une des deux options suivantes :

- > un projet défini sur un territoire déjà déterminé;
- > un projet non défini sur un territoire déjà déterminé⁴.

1.1 L'utilisation du guide

Le promoteur doit d'abord déterminer le processus d'attribution qui le concerne. L'information contenue dans ce guide permet de bien comprendre l'ensemble des étapes de chacun des processus d'attribution des droits fonciers depuis le dépôt d'une demande, ou d'une réponse à un appel de propositions, par un promoteur jusqu'à l'attribution du droit par le Ministère.

Dans le cadre d'une demande produite par un promoteur, ce dernier doit remplir une « *Demande d'utilisation du territoire public* » et consulter la [section 4](#) et les annexes suivantes pour obtenir de l'information complémentaire :

- > [Exemples de directives pour la préparation d'un plan d'affaires \(annexe 1\)](#);
- > [Exemple de grille d'évaluation de projets commerciaux ou industriels \(annexe 2\)](#).

Dans la situation où le promoteur souhaite répondre à un appel de propositions, il doit satisfaire aux exigences qui sont propres à chacun des projets. L'annexe 3 présente le cheminement type des deux options d'appels de propositions.

- > [Processus d'attribution des droits fonciers sur les terres du domaine de l'État par appels de propositions du MERN \(annexe 3\)](#).

1.2 Accompagnement du promoteur

[Le MERN accompagne le promoteur](#)⁵ en l'assistant dans l'élaboration et la mise en œuvre de son projet. Un chargé de projet guide et conseille au besoin le promoteur, notamment à la suite du dépôt d'une demande d'utilisation du territoire public et lors de la préparation de son plan d'affaires. Il informe et assiste le promoteur sur des éléments comme les enjeux liés à l'utilisation du territoire public (p. ex., villégiature à proximité d'un projet industriel), les conflits d'usage pouvant être générés par son projet (p. ex., bruit, augmentation de la circulation), l'identification des acteurs locaux et la connaissance relative au territoire public découlant des planifications territoriales et des droits consentis.

1.3 Acceptabilité sociale

Le terme « [acceptabilité sociale](#) » fait référence généralement à une opinion collective à l'égard d'un projet. Ce jugement peut évoluer dans le temps et est influencé par un ensemble de facteurs. En 2016, le Ministère a publié le document [Orientations du ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles en matière d'acceptabilité sociale](#).⁶

L'opinion collective s'établit sur un ensemble d'éléments qui font que l'implantation d'un projet sur les terres du domaine de l'État sera jugée potentiellement acceptable ou non par les intervenants. Il est de la responsabilité du promoteur de mettre en place des mesures pour favoriser l'acceptabilité sociale de son projet par les acteurs du milieu. Le promoteur peut, par exemple, impliquer les acteurs locaux dans le développement de son projet, prendre en compte leurs préoccupations et leurs attentes ou, encore, faire preuve de transparence dans la transmission d'information propre à son projet.

Le promoteur qui souhaite établir des relations avec des communautés autochtones du Québec peut consulter le [Document d'information à l'intention des promoteurs et introduction générale aux relations avec les communautés autochtones dans le cadre de projets de mise en](#)

³ Les activités liées au processus d'appels de propositions décrites dans le présent document peuvent être modifiées par le Ministère en fonction du type de projet.

⁴ Pour le territoire de la Convention de la Baie-James et du Nord québécois, les projets de nature commerciale ou industrielle font l'objet d'une procédure particulière. Les appels de propositions du MERN doivent suivre les procédures définies dans cette convention.

⁵ Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles. *Offre de service en matière d'acceptabilité sociale*. 2018, 1 page.

⁶ Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles. *Orientations du ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles en matière d'acceptabilité sociale*. Gouvernement du Québec, 2017, 20 pages.

[valeur des ressources naturelles](#).⁷ Il comprend des renseignements et des conseils permettant de guider le promoteur dans sa démarche et n'engage le point de vue d'aucune nation ou communauté autochtone.

Ainsi, pour l'évaluation du projet, le MERN prend en considération les mesures mises en place par le promoteur afin de favoriser l'acceptabilité sociale de son projet.

2 Cadre légal et réglementaire

Le MERN exerce les droits et les pouvoirs inhérents au droit de propriété des terres publiques qui sont sous son autorité. À ce titre, il voit au développement du territoire public et attribue les droits fonciers aux demandeurs (location et vente) en tenant compte de la diversité des usages dans le respect des lois, des règlements, des lignes directrices sur la vente ainsi que des planifications en matière d'aménagement du territoire.

2.1 Loi sur le ministère des Ressources naturelles et de la Faune

Le MERN est le principal gestionnaire des terres du domaine de l'État en vertu de la [Loi sur le ministère des Ressources naturelles et de la Faune](#) (chapitre M 25.2) qui confie au ministre la mission d'assurer, dans une perspective de développement durable et de gestion intégrée, la conservation et la mise en valeur des terres du domaine de l'État.

2.2 Loi sur les terres du domaine de l'État

La [Loi sur les terres du domaine de l'État](#) (LTDE) (chapitre T-8.1) accorde au ministre la gestion des terres publiques. L'article 2 mentionne que le ministre de l'Énergie et des Ressources naturelles exerce, à l'égard des terres du domaine de l'État qui sont sous son autorité, les droits et les pouvoirs inhérents au droit de propriété. De plus, la LTDE précise les pouvoirs du ministre de vendre (article 34) ou de louer (article 47) une terre et que ces pouvoirs lui sont discrétionnaires.

2.3 Loi sur le régime des terres dans les territoires de la Baie-James et du Nouveau-Québec

La [Loi sur le régime des terres dans les territoires de la Baie-James et du Nouveau-Québec](#) (chapitre R-13.1) établit un régime particulier pour les communautés inuites et autochtones situées dans la région du Nord-du-Québec. Tout projet de mise en valeur des terres du domaine de l'État situées sur le territoire de la Baie-James et du Nord québécois est assujéti également aux dispositions de cette loi.

2.4 Règlement sur la vente, la location et l'octroi de droits immobiliers sur les terres du domaine de l'État

Les articles 7 et 39 du [Règlement sur la vente, la location et l'octroi de droits immobiliers sur les terres du domaine de l'État](#) (Règlement) (chapitre T-8.1, r. 7) exposent les conditions de location et de vente d'une terre publique, alors que l'article 2 présente les règles visant l'établissement de la valeur marchande établie selon les techniques généralement reconnues en évaluation foncière.

Le deuxième alinéa de l'article 7 prévoit des dispositions précises pour la location ou l'achat d'une terre du domaine de l'État à des fins commerciales ou industrielles. Cet alinéa s'applique dans les situations où plus d'un projet est déposé à la suite d'un appel de propositions⁸ ou lors du dépôt de plusieurs demandes par des promoteurs pour un même terrain.

Article 7. « Sous réserve des articles 8 et 9, le ministre vend au plus offrant ou loue au premier requérant une terre que plus d'une personne veut acheter ou louer.

Toutefois, dans le cas d'une terre destinée à des fins commerciales ou industrielles, elle est vendue ou louée en priorité à la personne qui démontre que les répercussions de son projet sont les plus positives du point de vue du développement durable, notamment quant aux aspects environnemental, social et économique. »

L'article 39 du Règlement énonce les obligations pour le promoteur qui désire louer ou acquérir une terre du domaine de l'État à des fins commerciales ou industrielles qui consistent à formuler une demande et déposer un plan d'affaires. Les résultats de l'analyse de ces documents permettent d'établir, le cas échéant, la conformité d'un plan d'affaires. Cette conformité détermine le moment où le projet déposé primera toute demande postérieure portant sur le même terrain. Le MERN peut recevoir d'autres demandes pour la terre ciblée par le promoteur tant que cette conformité n'est pas définie. Le ministre dispose d'un pouvoir discrétionnaire qui ne l'oblige pas à vendre ou à louer la terre. Il peut également exiger des conditions notamment en matière d'investissement à réaliser ainsi que toute clause résolutoire relative au plan d'affaires.

⁷ Secrétariat aux affaires autochtones. *Document d'information à l'intention des promoteurs et introduction générale aux relations avec les communautés autochtones dans le cadre de projets de mise en valeur des ressources naturelles*. Gouvernement du Québec, 2015, 14 pages.

⁸ Dans le présent guide, le terme « appel de propositions » est utilisé dans le sens d'un appel d'offres tel que le stipule le Règlement.

Article 39. « Toute personne qui souhaite acquérir ou louer une terre à des fins commerciales ou industrielles doit présenter une demande écrite au ministre, accompagnée, notamment, d'un plan d'affaires de son projet et de tout autre document ou information démontrant ses répercussions socioéconomiques et celles du point de vue du développement durable ainsi que sa viabilité. Les frais d'administration exigibles pour l'analyse de la demande sont ceux prévus au paragraphe 8 du premier alinéa de l'article 2 de l'annexe I.

Nonobstant le deuxième alinéa de l'article 7, la demande de la personne dont le plan d'affaires est jugé conforme par le ministre prime toute demande postérieure portant sur la même terre. Toutefois, la reconnaissance de la conformité du plan n'a pas pour effet d'obliger le ministre à vendre ou à louer la terre.

Le contrat de vente ou de location de la terre peut comprendre des conditions notamment en matière d'investissement à réaliser, d'arpentage et de respect du plan d'affaires du projet ainsi que toute clause résolutoire à cet effet. »

2.5 Lignes directrices relatives à l'encadrement de la vente de terres du domaine de l'État à des fins commerciales, industrielles et autres que personnelles

En complément du cadre légal et réglementaire, le Ministère s'est doté, en 2016, de « [Lignes directrices relatives à l'encadrement de la vente de terres du domaine de l'État à des fins commerciales, industrielles et autres que personnelles](#) ». ⁹ Elles consistent à établir des balises et à préciser les règles qui encadrent les demandes de location et d'achat afin d'assurer une cohérence dans la gestion des terres du domaine de l'État.

Les principes qui guident ces lignes directrices visent la préservation du patrimoine foncier, la limitation du morcellement du territoire public et le traitement équitable des demandes d'utilisation dans le respect des dimensions du développement durable. Pour ce faire, le MERN a défini les orientations suivantes :

- > **la location** des terres du domaine de l'État constitue l'orientation retenue en matière de droits fonciers. De façon exceptionnelle, le ministre peut consentir à la vente de terres du domaine de l'État, selon les règles énoncées dans les lignes directrices;
- > **la location peut inclure une promesse de vente conditionnelle** si le projet présenté satisfait aux critères de sélection. Ceux-ci consistent à s'assurer que le projet est implanté obligatoirement dans l'écoumène¹⁰ ou sur un lot épars¹¹ et que toutes les conditions du bail sont respectées, comme la réalisation de l'investissement convenu par phase ou non, les délais de réalisation du projet et le respect des engagements prévus dans le plan d'affaires.

3 Planification et aménagement des terres du domaine de l'État

Afin d'assurer la compatibilité des activités d'aménagement et d'exploitation des ressources naturelles ainsi que des autres activités et utilisations qui sont sous sa responsabilité, le Ministère élabore des outils de planification qui déterminent des affectations visant à encadrer le développement sur les terres du domaine de l'État. Il s'agit du plan d'affectation du territoire public (PATP) et du plan régional de développement du territoire public (PRDTP). Pour des projets de nature récréotouristique, les orientations et les normes sont présentées dans le Guide de développement de la villégiature sur les terres du domaine public.

Les demandes des promoteurs ainsi que les appels de propositions sont respectivement analysés et préparés selon les orientations définies dans ces outils de planification.

3.1 Plan d'affectation du territoire public

Afin d'assurer la cohérence des interventions sur le territoire public, des [plans d'affectation du territoire public](#) ont été produits pour la plupart des régions administratives du Québec. Ces plans ont pour but de déterminer et de véhiculer les orientations du gouvernement en matière de protection et d'utilisation du territoire public. Ils fournissent aux gestionnaires des terres et des ressources les balises nécessaires à la gestion des terres et des ressources du domaine de l'État, ce qui contribue à une mise en valeur harmonieuse et durable du territoire public.

Les PATP sont élaborés de façon concertée par plusieurs ministères et Hydro-Québec, sous la coordination du MERN. Les milieux régionaux et locaux ainsi que les groupes représentatifs d'industries, d'utilisateurs ou d'intérêts sont consultés au cours de la démarche d'élaboration.

⁹ Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles. *Lignes directrices relatives à l'encadrement de la vente de terres du domaine de l'État à des fins commerciales, industrielles et autres que personnelles*. Direction générale des politiques et de l'intégrité du territoire, Gouvernement du Québec, 2016, 14 pages.

¹⁰ Le terme « écoumène » est utilisé par les géographes pour désigner la surface habitée. L'écoumène national de population est délimité par Statistique Canada en fonction notamment des îlots de diffusion dont la densité de population est supérieure ou égale à 0,4 habitant au kilomètre carré.

¹¹ Les lots épars sont des unités de terres du domaine public de superficie variable, dispersées sur le territoire des municipalités locales, généralement arpentées ou cadastrées, ou les deux, et entourées entièrement ou partiellement par des terres privées. La limite supérieure de la superficie des lots épars est propre à chaque région; elle varie de 120 à 400 ha. Au-delà de cette superficie, les parcelles de terre sont considérées comme étant des « blocs de lots » ou des « grands tenants ».

3.2 Plan régional de développement du territoire public

Le [plan régional de développement du territoire public](#) est un outil opérationnel de mise en valeur des terres du domaine de l'État dont l'objectif est le développement harmonieux et durable du territoire public. Il sert à déterminer où, quand et comment il est possible d'attribuer des droits fonciers aux citoyens en vue d'une utilisation concertée du territoire public pour les projets récréotouristiques ou éoliens.

Pour la région d'Eeyou-Istchee Baie-James, le MERN s'associe étroitement aux instances régionales afin de répondre à ses objectifs de développement du territoire public en prenant en compte le contexte particulier de la région.

Dans le cadre de projets récréotouristiques, le PRDTP permet au promoteur de localiser certains territoires publics qui présentent de forts potentiels pour l'implantation de projets. Le promoteur peut également proposer des territoires qu'il considère comme pertinents sans qu'ils soient planifiés dans le PRDTP.

3.3 Guide de développement de la villégiature sur les terres du domaine public

Dans l'objectif de guider le développement de la villégiature sur les terres publiques en fonction de règles communes à toutes les régions, le MERN a produit le *Guide de développement de la villégiature sur les terres du domaine public*.¹² Ce guide vise à encadrer le développement de la villégiature dans les cas de location ou de vente des terres à cette fin. Il contient des orientations et des normes visant à assurer une harmonisation des usages sur lesquels s'appuie la confection des PRDTP.

4 Demande d'utilisation du territoire public par un promoteur

Les éléments qui suivent décrivent sommairement les responsabilités du promoteur ainsi que le rôle du Ministère depuis le dépôt d'une demande jusqu'à l'attribution des droits fonciers.

Responsabilités du promoteur :

- > remplir et déposer d'abord une « *Demande d'utilisation du territoire public* » à l'aide d'un formulaire dont le contenu est prédéterminé et standardisé;
- > préparer et déposer un plan d'affaires dont le contenu est préalablement déterminé selon la nature du projet;
- > payer les frais d'administration et les frais d'analyse, tel que cela est indiqué dans la demande d'utilisation conformément à la réglementation. D'autres frais, dont les montants varient selon la nature du projet, sont liés à l'attribution des droits et concernent principalement l'arpentage, l'évaluation de la valeur marchande, l'acte notarié et les droits relatifs à la publicité foncière.

Rôles du MERN :

- > fournir de l'accompagnement au promoteur tout au long du processus;
- > vérifier que le formulaire « *Demande d'utilisation du territoire public* » est bien rempli;
- > réaliser une analyse territoriale afin de s'assurer que le projet s'inscrit dans les planifications ministérielles et gouvernementales et qu'il respecte le cadre légal et réglementaire;
- > consulter les ministères et les organismes (MO) concernés;
- > fournir les directives en vue de la préparation du plan d'affaires;
- > évaluer le plan d'affaires;
- > attribuer les droits fonciers au promoteur, le cas échéant.

4.1 Plan d'affaires succinct et plan d'affaires

En vertu du cadre légal et réglementaire, le promoteur doit déposer un plan d'affaires ainsi que tout autre document ou information qui respecte les trois dimensions du développement durable. Pour l'attribution de droits fonciers sur les terres du domaine de l'État, le MERN exige la préparation de deux plans d'affaires : le plan d'affaires succinct et le plan d'affaires.

Le formulaire « *Demande d'utilisation du territoire public* » comprend une partie propre à la préparation d'un plan d'affaires succinct pour permettre de procéder à une analyse préliminaire du projet qui comprend notamment une consultation des MO concernés. Cette partie doit être remplie par le promoteur.

Par la suite, le contenu du plan d'affaires est déterminé par le MERN en fonction de la nature, de la complexité et de l'envergure du projet.

¹² Ministère des Ressources naturelles. *Guide de développement de la villégiature sur les terres du domaine public*. Direction de la gestion du territoire public, 1994, 68 pages.

Le plan d'affaires est donc propre à chaque projet. Pour certains, le plan d'affaires peut nécessiter seulement quelques précisions complémentaires par rapport au plan d'affaires succinct. Pour d'autres, le plan d'affaires peut impliquer la préparation d'études ou de documents plus détaillés. L'échéancier doit faire l'objet d'une approbation.

L'annexe 1 présente des [Exemples de directives qui pourraient être exigées pour la préparation d'un plan d'affaires](#).

4.2 Dépôt d'un projet à l'initiative d'un promoteur

Ce processus d'attribution de terres du domaine de l'État s'applique à tout promoteur qui désire implanter un nouveau projet ou modifier un projet déjà mis en œuvre par une offre de location ou par une location avec promesse de vente. Les étapes de réalisation, les responsabilités du promoteur et le rôle du MERN sont présentés dans le tableau 1.

Le délai de traitement d'un dossier peut varier en fonction du résultat des avis reçus des MO concernés et de la consultation des communautés autochtones. Lorsque le projet ne présente aucun enjeu pour sa réalisation ou son acceptabilité sociale pour la communauté, le MERN pourra alors procéder à l'évaluation et transmettre une réponse au promoteur dans un délai de trois mois.

Pour un projet qui nécessite la production d'un plan d'affaires à la suite des résultats des avis des MO, le promoteur devra fournir des documents sur certains éléments en lien avec des enjeux qui auront été soulevés lors de la consultation. Le délai de traitement variera alors en fonction des documents exigés du promoteur et du moment où ceux-ci seront déposés auprès du MERN pour la poursuite de son analyse.

Tableau 1. Étapes liées à une demande d'utilisation du territoire public pour un projet initié par un promoteur

ÉTAPE	INTERVENANT	DÉLAI DE TRAITEMENT
4.2.1 <i>Demande d'utilisation du territoire public</i>	<i>Promoteur</i>	<i>S. O.</i>
4.2.2 Analyse territoriale	MERN	± 1 mois
4.2.3 Consultations des MO ¹³	MERN	± 2 mois
4.2.4 <i>Transmission des directives pour le plan d'affaires – documents complémentaires requis</i>	<i>MERN</i>	± 2 semaines
4.2.5 <i>Préparation et dépôt du plan d'affaires – documents complémentaires requis</i>	<i>Promoteur</i>	<i>À convenir avec le MERN</i>
4.2.6 Formation du comité d'évaluation	MERN	± 1 semaine
4.2.7 Analyse et évaluation du plan d'affaires	Comité	± 1 mois
4.2.8 Recommandations du comité d'évaluation	Comité	± 1 semaine
4.2.9 Décision	MERN	± 1 semaine
4.2.10 <i>Attribution des droits fonciers</i>	<i>Promoteur/MERN</i>	<i>S. O.</i>

Note : Le caractère en italique signale une action qui implique, au besoin, un accompagnement du promoteur par le MERN.

4.2.1 Demande d'utilisation du territoire public

Afin de déposer une demande (ouvrir un dossier), le promoteur doit remplir le formulaire *Demande d'utilisation du territoire public* et suivre les directives qui y sont inscrites. Il doit ensuite transmettre les documents requis au Centre de services du territoire public (CSTP) par la poste ou en utilisant le *fichier en format de document portable* (PDF). Le MERN procédera à l'analyse de la recevabilité de la demande en s'assurant que toutes les parties du formulaire sont remplies et que les frais d'administration ont été payés.

4.2.2 Analyse territoriale

À partir des renseignements acheminés par le promoteur, le MERN vérifie d'abord si l'usage projeté est conforme aux orientations du PATP, du PRDTP et du *Guide de développement de la villégiature sur les terres du domaine public* et si le projet est compatible avec les droits et les statuts en vigueur. Le MERN s'assure aussi de valider que le projet du promoteur respecte le cadre légal et réglementaire ainsi que les orientations et les politiques relatives à la gestion de terres du domaine de l'État.

Le MERN peut demander au promoteur de préciser certains éléments incomplets en vue de l'analyse de la demande d'utilisation. Selon la qualité des informations fournies, l'analyse du dossier requiert une période d'environ un mois.

4.2.3 Consultation des ministères et des organismes

Selon la nature et les répercussions appréhendées du projet, le MERN consulte des partenaires issus des ministères et des organismes publics gouvernementaux, des municipalités régionales de comté (MRC) et des municipalités locales qui ont des responsabilités et possèdent une expertise en matière d'aménagement et de développement du territoire public. Cette consultation peut s'échelonner sur une période d'environ deux mois.

13 Deux étapes visant la consultation des communautés autochtones peuvent être requises, soit lors de l'analyse de la demande ou avant l'attribution des droits fonciers.

À la suite de son analyse territoriale et de la prise en considération des avis de ses partenaires, le Ministère peut demander au promoteur d'apporter des modifications qui peuvent se traduire par des changements concernant la localisation, le concept et l'envergure de son projet. À cette étape, un refus pourrait également être transmis au promoteur.

4.2.4 Transmission des directives pour le plan d'affaires – documents complémentaires requis

Le contenu du plan d'affaires est déterminé notamment en fonction des résultats de l'analyse territoriale et des avis reçus des MO. Les directives acheminées au promoteur sont propres à chaque projet (voir l'annexe 1 – [Exemples de directives pour la préparation d'un plan d'affaires](#)). La rédaction des directives et leur validation auprès des MO s'effectue sur une période d'environ deux semaines. Au besoin, le promoteur pourra consulter le chargé de projet du Ministère pour obtenir de l'information complémentaire.

4.2.5 Préparation et dépôt du plan d'affaires – documents complémentaires requis

Le plan d'affaires est requis pour les demandes de location ou de vente à des fins commerciales ou industrielles en vertu du Règlement sur la vente, la location et l'octroi de droits immobiliers sur les terres du domaine de l'État. Son contenu est déterminé par le MERN et est propre à chaque projet. Les éléments demandés visent à s'assurer que le projet respecte les trois dimensions du développement durable. Ils sont déterminés en fonction de la nature, de la complexité et de l'envergure du projet. Il est de la responsabilité du promoteur de fournir tous les renseignements et tous les documents exigés en vue de l'analyse et de l'évaluation du projet. Le promoteur doit produire et déposer son plan d'affaires dans les délais convenus avec le Ministère (voir l'annexe 1 – [Exemples de directives pour la préparation d'un plan d'affaires](#)).

4.2.6 Formation du comité d'évaluation

Le MERN forme un comité d'évaluation constitué de membres de son personnel qui peut, au besoin, être complété par des représentants externes qui disposent d'une expertise particulière (p. ex., ingénierie, foresterie, biologie, etc.). Une période d'une semaine est nécessaire pour réaliser cette étape.

À l'exception des renseignements de nature financière, le promoteur consent à ce que les documents et les renseignements déposés soient communiqués à d'autres ministères et organismes publics gouvernementaux si cela est nécessaire à l'évaluation du projet.

4.2.7 Analyse et évaluation du plan d'affaires

Les membres du comité procèdent à l'analyse du plan d'affaires afin d'évaluer les répercussions du projet sur les dimensions du développement durable, c'est-à-dire sur les aspects économiques, environnementaux et sociaux, ainsi que sur sa viabilité. Les éléments considérés pour l'évaluation comprennent ceux indiqués dans le plan d'affaires succinct et ceux acheminés au promoteur lors de la transmission des directives pour la préparation du plan d'affaires. Un [Exemple de grille d'évaluation de projets commerciaux ou industriels](#) est présenté à l'annexe 2. L'étape d'évaluation s'échelonne sur un mois afin que les membres du comité puissent documenter les éléments à évaluer.

Le pointage accordé est le même pour chacune de ces dimensions (32 %) et représente 96 % de la note globale. Les 4 % restants sont attribués à des généralités du projet (p. ex., qualité du plan d'affaires).

4.2.8 Recommandations du comité d'évaluation

Un délai d'environ une semaine est requis pour que le comité formule des recommandations en fonction des résultats de son analyse et de l'évaluation du projet. Le Ministère prend en compte les recommandations du comité en vue de prendre sa décision et d'en informer le promoteur.

4.2.9 Décision

Le MERN achemine la décision par écrit au promoteur, en général dans la semaine suivant la recommandation du comité.

4.2.10 Attribution des droits fonciers

Une décision favorable se traduit par une offre de location d'une terre publique ou par une offre de location avec promesse de vente accompagnée des conditions de réalisation du projet, s'il y a lieu :

- > dans le cas d'une location, le loyer annuel est généralement établi selon un pourcentage de la valeur marchande de la terre défini dans le Règlement ou selon les conditions déterminées dans le cadre d'un programme;
- > une terre peut également être vendue sous certaines conditions (voir les lignes directrices) à la valeur marchande lorsque le bail inclut une promesse de vente et que les conditions du bail sont respectées.

La valeur marchande est établie selon les techniques reconnues en évaluation foncière, telles qu'elles sont définies dans le Règlement.

En plus du prix de location ou de vente, le promoteur devra prévoir, selon les circonstances, les frais suivants :

- > les frais administratifs pour la vente d'une terre ou l'octroi d'une servitude;
- > les frais administratifs pour la délivrance d'un bail;
- > les frais d'arpentage;
- > les frais d'évaluation de la valeur marchande de la terre;
- > les frais pour la rédaction d'un contrat notarié;
- > les droits relatifs à la publicité foncière.

D'autres frais peuvent s'ajouter selon la nature du projet, comme des études archéologiques ou de suivi de la qualité d'un plan d'eau.

Annexe 1

Exemples de directives pour la préparation d'un plan d'affaires

En vertu du cadre légal et réglementaire, un plan d'affaires est requis d'un promoteur qui souhaite implanter un nouveau projet ou modifier un projet déjà établi sur les terres du domaine de l'État ou qui souhaite répondre aux exigences d'un appel de propositions. Le contenu du plan d'affaires est déterminé en fonction des résultats de son analyse territoriale et des avis reçus des MO.

Les directives transmises au promoteur sont propres à la nature, à la complexité et à l'envergure du projet et sont expliquées au promoteur au besoin. Les éléments suivants sont des exemples de directives pour la préparation d'un plan d'affaires.

Ce plan d'affaires doit être transmis en français.

1.1 Renseignements concernant le projet et le promoteur (éléments obligatoires non évalués)

Ces renseignements exigés concernent l'identification du promoteur, la nature de sa demande d'utilisation et la description de son projet.

1.1.1 Nom et coordonnées du promoteur

Fournissez le nom, l'adresse, le numéro de téléphone et l'adresse de courriel du promoteur.

1.1.2 Structure de l'entreprise

Indiquez si l'entreprise est une personne physique ou une personne morale. Dans le cas d'une personne physique, veuillez indiquer la part de chacun des actionnaires et leur rôle.

S'il s'agit d'une personne morale, précisez de quel type et en vertu de quelle loi (p. ex., personne morale en vertu de la Partie I de la Loi sur les compagnies [chapitre C38] ou organisme à but non lucratif en vertu de la Partie III de la Loi sur les compagnies ou association en vertu du Code civil du Québec).

Transmettez au Ministère la charte de la compagnie et le numéro de l'entreprise du Québec (NEQ).

1.1.3 Présentation des dirigeants (personne morale seulement)

Fournissez la liste complète des noms et des responsabilités des personnes suivantes : propriétaires, actionnaires, gestionnaires, président, vice-président et secrétaire-trésorier.

1.1.4 Partenaires associés au projet

Fournissez la liste complète des partenaires qui participent au projet en spécifiant leur contribution aux éléments suivants : financement, planification, gestion, développement, etc.

1.1.5 Location ou location avec promesse de vente

Précisez les types de droits requis pour la réalisation du projet : location ou location avec promesse de vente. Précisez si une servitude est requise.

1.1.6 Description du projet

Décrivez l'usage principal du projet (p. ex., commercial ou industriel) et précisez clairement la nature des activités envisagées (p. ex., camping, auberge, pourvoirie sans droits exclusifs, industrie de transformation).

1.1.7 Produits et services offerts

- > Fournissez une description des produits et des services qui seront offerts.
- > Indiquez les aménagements, les infrastructures et les constructions projetés sur un plan d'aménagement sommaire (p. ex., nombre de bâtiments principaux et accessoires, rues, stationnement, infrastructures particulières, poste de pompage, type et capacité des unités d'hébergement, poste d'accueil, quais, etc.).

1.1.8 Échéancier et phases de réalisation

Déposez un échéancier de réalisation du projet en indiquant la superficie totale (en kilomètres carrés ou en hectares) des terres demandées. Dans la situation où le projet implique des phases de réalisation, le promoteur doit fournir un échéancier projeté pour chacune d'elles en indiquant les infrastructures (bâtiments, chemins, routes, etc.) et les superficies nécessaires pour leur réalisation.

1.1.9 Carte de localisation

Produisez, sous format papier ou numérique, une carte de localisation du projet incluant la localisation des phases, en indiquant clairement le périmètre des terres demandées et leur accessibilité (voie terrestre, aérienne ou nautique), ainsi que les terrains avoisinants. Spécifiez également le cadastre (numéros de lots, canton, paroisse, etc.) ainsi que le nom de la municipalité et de la MRC où se situent les terres demandées.

Indiquez le nom et la superficie des lacs et des cours d'eau situés sur les terres demandées ainsi qu'une légende décrivant les éléments qu'elle contient (p. ex., signification des numéros, des codes et des couleurs, ainsi qu'une échelle cartographique).

1.1.10 Conformité aux règlements d'urbanisme

Fournissez un avis de conformité à la réglementation municipale (règlements d'urbanisme).

1.2 Généralités (éléments évalués)

Les généralités, les aspects financiers et économiques, environnementaux et sociaux sont évalués à l'aide d'une grille d'évaluation dont l'exemple se trouve à l'[annexe 2](#).

1.2.1 Expérience du promoteur au regard du secteur d'activité

Démontrez les expériences de gestion du promoteur relatives au secteur d'activité du projet ou les autres expériences pertinentes.

1.2.2 Qualité du plan d'affaires

Présentez un plan d'affaires concis et transmettez-le sous format numérique. Il doit contenir une table des matières, des tableaux et des cartes clairement numérotés avec les sources d'information.

Sur les cartes, indiquez les noms des lacs et des cours d'eau ainsi qu'une légende décrivant les éléments qu'elles contiennent (p. ex., signification des numéros, des codes et des couleurs, ainsi qu'une échelle cartographique).

1.2.3 Contenu du plan d'affaires

Respectez intégralement les directives transmises au promoteur, autant dans la forme que dans le contenu du plan d'affaires.

1.3 Aspects financiers et économiques (éléments évalués)

Les aspects financiers et économiques visent à évaluer les retombées économiques du projet pour la communauté visée et pour le Québec. Ils visent aussi à vérifier la capacité du promoteur à le réaliser et en assurer la viabilité. Les exigences du Ministère consistent à documenter l'investissement total, la création d'emplois, les bénéfices pour la communauté locale, les retombées économiques et les aspects financiers du projet.

1.3.1 Investissement total projeté

Présentez l'investissement total nécessaire à la réalisation du projet en dollars d'aujourd'hui.

Dans la situation où le projet implique des phases de réalisation, le promoteur doit présenter la répartition de l'investissement propre à chacune des phases pour toutes les composantes du projet (aménagements, bâtiments, équipements, infrastructures, etc.).

1.3.2 Nombre d'emplois projetés

Indiquez en année-personne et en salaire annuel les emplois projetés durant la période de construction et la période d'exploitation du projet (présentez par phase, s'il y a lieu).

1.3.3 Emplois pour les communautés locales

Indiquez le nombre et la nature des emplois locaux estimés et si la nature des emplois nécessite un plan de formation pour les travailleurs locaux.

Indiquez également comment le projet fera bénéficier les entreprises et les commerces de la région par l'achat de biens et de services locaux.

1.3.4 Retombées économiques locales et régionales

Présentez les retombées économiques prévues dans le cadre du projet en fonction des périodes de construction et d'exploitation (par phase, s'il y a lieu) :

- > estimez la valeur des terrains et des bâtiments qui seront portés au rôle d'évaluation foncière municipale et fournissez les revenus annuels de taxes foncières anticipés par la municipalité;
- > estimez la valeur des dépenses prévues (produits et services) dans la communauté (p. ex., achats de matériaux, embauche d'entrepreneurs locaux, hébergement, etc.).

1.3.5 États financiers pro forma

Présentez les revenus et les dépenses anticipés par année pour les trois premières années d'exploitation. Ce document doit être authentifié par une firme comptable. Documentez et expliquez les hypothèses de calcul qui ont été retenues pour établir ces projections.

1.3.6 Financement

En plus des éléments demandés dans le plan d'affaires succinct, relatifs aux aspects financiers, le MERN pourrait demander au promoteur de fournir les états financiers de l'entreprise des trois dernières années.

Dans le cas où le projet s'effectuerait en plusieurs phases, présentez un plan de financement pour les phases qui suivent celle du démarrage du projet.

1.3.7 Plan de commercialisation

Présentez un plan de commercialisation comprenant une étude de marché et un plan de marketing dont le contenu sera déterminé par le MERN, selon la nature du projet. À titre d'exemple, le promoteur pourrait avoir à présenter :

- > l'analyse du marché (concurrence, achalandage, clientèle cible, produit, etc.);
- > le marché visé (local, régional, national).

1.4 Aspects environnementaux (éléments évalués)

Selon la nature, la complexité et l'envergure du projet proposé et en fonction des avis reçus par les ministères et les organismes concernés par le projet, le MERN détermine les éléments à analyser ou à documenter par le promoteur afin de préserver la qualité du milieu, de l'eau, de l'air, de la flore et de la faune. Certains projets pourraient nécessiter la documentation des éléments décrits ci-dessous.

1.4.1 La qualité du milieu

Fournissez une description des composantes du territoire sur lequel le promoteur souhaite implanter son projet. Elle a pour but de permettre d'assurer la conciliation des usages et de vérifier si le projet s'harmonise avec les statuts déjà accordés, les droits consentis et l'utilisation actuelle et potentielle du territoire public.

Cette description contient les caractéristiques du milieu physique (contraintes, milieux humides, sol, relief, paysages, etc.), du milieu forestier (description des peuplements), du milieu aquatique (lacs et cours d'eau), du milieu faunique (espèces des milieux terrestre et aquatique) et du milieu habité (industriel, résidentiel, etc.) en vue d'évaluer les contraintes à l'aménagement.

1.4.2 La qualité de l'eau

Afin d'assurer le maintien de la qualité de l'eau de surface, souterraine ou pour consommation humaine, le MERN pourrait exiger des études ou des analyses sur les répercussions possibles des aménagements projetés ainsi que des propositions de mesures permettant de les atténuer. À titre d'exemple, le promoteur pourrait avoir à réaliser des études détaillées, à ses frais, concernant :

- > le type d'installations septiques pour le traitement des eaux usées (p. ex., déphosphatation individuelle ou communautaire, aqueduc, etc.);
- > les sources d'approvisionnement en eau potable et non potable (p. ex., puits artésien, lac, etc.);
- > la construction d'infrastructures routières (chemins, ponts, ponceaux) et ses effets sur les lacs et les cours d'eau (p. ex., lessivage de particules, gestion des eaux pluviales, apports de phosphore et d'autres matières organiques, etc.);
- > la superficie déboisée et ses conséquences sur les lacs et les cours d'eau du bassin versant (p. ex., bandes riveraines, perturbation des paysages, etc.).

1.4.3 La forêt, la faune et la flore des milieux terrestres, humides ou autres

Afin d'assurer la conservation, la protection et la mise en valeur de la flore et de la faune des milieux terrestres et humides sur les terres du domaine de l'État, le MERN pourrait exiger des études ou des analyses sur les répercussions possibles du projet à cet égard ainsi que des propositions de mesures permettant de les atténuer. À titre d'exemple, le promoteur pourrait avoir à réaliser, à ses frais, des études détaillées concernant :

- > les habitats fauniques terrestres;
- > les espèces à statut précaire;
- > les milieux humides et leur importance comme habitats fauniques;
- > la flore et la forêt (plantes rares, peuplements forestiers exceptionnels, etc.);

- > les études archéologiques;
- > autres études pertinentes.

1.4.4 La faune et la flore du milieu aquatique

Afin d'assurer la conservation, la protection et la mise en valeur de la flore et de la faune du milieu aquatique, le MERN pourrait exiger des études ou des analyses sur les répercussions possibles du projet à cet égard ainsi que des propositions de mesures permettant de les atténuer. À titre d'exemple, le promoteur pourrait avoir à réaliser des études détaillées, à ses frais, concernant :

- > les habitats en milieu aquatique (p. ex., frayères);
- > les espèces à statut précaire;
- > les espèces envahissantes;
- > la proposition de mesures de compensation pour la perte d'un habitat faunique.

1.5 Aspects sociaux (éléments évalués)

Le territoire public fait l'objet de nombreux droits et statuts qui présentent un défi de conciliation des usages et d'acceptabilité sociale lors de la mise en valeur du territoire public.

Le promoteur est responsable de la consultation des citoyens à l'égard de son projet et du dialogue avec les acteurs locaux. Ces derniers sont alors invités à prendre part aux décisions susceptibles d'entraîner des répercussions sur la qualité de leur vie et de leur milieu. Dans ce contexte, le promoteur aura à analyser ou à documenter les bénéfices de son projet pour la communauté locale, de même qu'à consulter cette dernière et à obtenir des appuis locaux en faveur de sa réalisation.

1.5.1 L'originalité du projet

Les aspects novateurs du projet doivent être mis en évidence pour démontrer la façon dont il se démarque à l'échelle régionale. Il s'agit, par exemple, de mettre en évidence l'originalité des produits et des services proposés aux citoyens et la complémentarité entre l'offre du projet et l'offre courante.

1.5.2 L'information, la consultation et le dialogue avec la population

Indiquez comment le promoteur entend mettre en place un processus d'information et de participation des citoyens ou des associations locales. Présentez, s'il y a lieu, les mécanismes de diffusion de l'information et les modes de consultation (rencontre publique, journal local, comité de suivi, etc.) et les moyens que le promoteur entend mettre en œuvre pour prendre en considération les préoccupations et les savoirs locaux des citoyens.

1.5.3 La santé, le confort et la sécurité du citoyen

Présentez les mesures appropriées visant à préserver et à assurer la santé, le confort et la sécurité des citoyens afin de réduire les répercussions de certaines activités relatives au projet (p. ex., bruit, odeurs, poussière, etc.).

1.5.4 Les bénéfices pour les communautés

Selon la nature et l'ampleur du projet, le promoteur pourrait avoir à définir la façon dont il entend favoriser un partage des bénéfices de son projet avec les communautés locales en proposant diverses mesures, telles que le versement de redevances ou de compensations à la communauté. Ces bénéfices peuvent également se traduire par l'implantation d'infrastructures (espace vert, belvédère, etc.) et d'accès supplémentaires au territoire public (p. ex., sentier, chemin, rampe de mise à l'eau, etc.).

1.5.5 Les appuis locaux

Transmettez, le cas échéant, tout document d'appui au projet produit par les acteurs locaux. Il pourrait s'agir d'une résolution municipale, d'une lettre d'un groupe d'intérêt touché par le projet, d'un organisme de bassin versant, d'une entreprise, etc.

1.6 Documents complémentaires au plan d'affaires (éléments évalués)

Présentez tout autre document que le promoteur juge nécessaire à la présentation du projet lors du dépôt du plan d'affaires.

Par ailleurs, pendant la préparation de ce plan, le Ministère se réserve le droit d'exiger du promoteur tout autre document qu'il juge complémentaire.

Annexe 2

Exemple de grille d'évaluation de projets commerciaux ou industriels

La grille d'évaluation présentée est adaptée aux projets commerciaux et industriels (tableau 2). Elle vise et permet d'évaluer un projet sur la base des trois dimensions du développement durable, soit économique, environnementale et sociale. Pour chacun des éléments à évaluer, le comité chargé de l'évaluation du projet remplit la grille en indiquant un ou des indicateurs, le barème pour l'évaluation de chaque indicateur, des commentaires et la note attribuée. Le pointage accordé est le même pour chacune des trois dimensions (32 %) et correspond à 96 % de la note globale. Les 4 % restants sont attribués à des généralités du projet (p. ex., qualité du plan d'affaires).

Les éléments de la grille d'évaluation varient selon la nature, la complexité et l'envergure d'un projet. Ils correspondent au contenu du plan d'affaires préparé par le promoteur en fonction des directives du MERN.

TABLEAU 2. Exemple de grille d'évaluation de projets commerciaux ou industriels

Éléments évalués	Indicateur	Évaluation de l'indicateur	Commentaires du comité	Note
GÉNÉRALITÉS				
Expérience du promoteur au regard du secteur d'activité				
Qualité du plan d'affaires				
Contenu du plan d'affaires				
				Total 4 %
ASPECTS FINANCIERS ET ÉCONOMIQUES				
Investissement total projeté (\$)				
Nombre et catégorie d'emplois — période de construction				
Nombre d'emplois — période d'exploitation				
Emplois pour les communautés locales				
Retombées économiques locales et régionales				
États financiers pro forma				
Financement				
Marché visé				
				Total / 32 %
ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX				
Qualité du milieu				
Qualité de l'eau (de surface, souterraine et de consommation humaine)				
Forêt, faune et flore des milieux terrestres, humides ou autres				
Faune et flore du milieu aquatique				
				Total / 32 %
ASPECTS SOCIAUX				
Originalité du projet				
Information, consultation et dialogue avec la population				
Santé, confort et sécurité des citoyens				
Bénéfices pour les communautés				
Appuis locaux				
				Total / 32 %
				Note globale / 100 %

Annexe 3

Processus d'attribution des droits fonciers sur les terres du domaine de l'État par appels de propositions du MERN

Afin de mettre en valeur le territoire public, le MERN dispose d'outils de planification qui permettent de répertorier des sites potentiels qui peuvent être choisis dans la préparation d'appels de propositions pour la mise en œuvre de projets commerciaux et industriels. Le MERN peut lancer des appels de propositions pour un projet défini sur un territoire déjà déterminé ou pour un projet non défini dont l'usage et le territoire sont déjà déterminés.

3.1 Appel de propositions pour un projet défini sur un territoire déjà déterminé

Le MERN peut lancer un appel de propositions pour des projets particuliers ou définis en vue de mettre en valeur des terres qui présentent des intérêts stratégiques étant donné leur nature et leur localisation.

Le projet sélectionné est celui dont les répercussions sont les plus positives quant au développement durable. Les étapes de réalisation, les responsabilités du promoteur ainsi que le rôle du MERN sont présentés au tableau 3. L'appel de propositions contient tous les échéanciers requis pour réaliser chacune des étapes.

TABLEAU 3. Activités liées à un appel de propositions pour un projet défini sur un territoire déjà déterminé

ÉTAPE	INTERVENANT
3.1.1 Détermination d'un site et d'un projet	MERN
3.1.2 Consultation des MO	MERN
3.1.3 Préparation du devis et lancement de l'appel de propositions	MERN
3.1.4 Préparation et dépôt des plans d'affaires	<i>Promoteurs</i>
3.1.5 Formation du comité d'évaluation	MERN
3.1.6 Analyse et évaluation des plans d'affaires	Comité
3.1.7 Recommandations du comité d'évaluation	Comité
3.1.8 Décision	MERN
3.1.9 Attribution des droits fonciers	MERN

Note : Le caractère en italique signale une action qui implique, au besoin, un accompagnement du promoteur par le MERN.

3.1.1 Détermination d'un site et d'un projet

À partir des documents de planification (PATP, PRDTP et *Guide de développement de la villégiature sur les terres du domaine public*) et des potentiels répertoriés, le MERN détermine un territoire et un type de projet pour la mise en valeur des terres publiques. Le MERN s'assure aussi de vérifier que le projet respecte le cadre légal et réglementaire ainsi que les orientations et les politiques relatives à la gestion des terres du domaine de l'État.

3.1.2 Consultation des MO

Selon la nature et les répercussions appréhendées du projet, le MERN consulte des partenaires issus des ministères et des organismes publics gouvernementaux, des MRC et des municipalités locales qui ont des responsabilités et possèdent une expertise en matière d'aménagement et de développement du territoire public. Les avis reçus peuvent être pris en considération lors de la préparation de son appel de propositions.

3.1.3 Préparation du devis et lancement de l'appel de propositions

Le MERN prépare un devis en vue de lancer un appel de propositions afin d'attribuer au promoteur un terrain et de réaliser un projet de développement économique précis dont les répercussions sont les plus positives quant au développement durable. Cet appel de propositions comprend notamment la date limite du dépôt d'une proposition, la nature et l'échéancier du projet, la liste des documents à fournir, les règles de présentation, la date d'ouverture des soumissions et la méthode de sélection et d'évaluation.

3.1.4 Préparation et dépôt des plans d'affaires

Chacun des promoteurs prépare son plan d'affaires selon les termes de l'appel de propositions (p. ex., modalités de transmission, paiement des frais, échéancier, etc.). Il est de sa responsabilité de s'assurer de fournir tous les renseignements et tous les documents exigés par le MERN en vue de l'analyse et de l'évaluation du projet.

3.1.5 Formation du comité d'évaluation

Le MERN forme un comité d'évaluation constitué de membres de son personnel qui peut, au besoin, être complété par des représentants externes qui disposent d'une expertise particulière (p. ex., ingénierie, foresterie, biologie, etc.).

Tout document déposé dans le cadre d'un appel de propositions appartient au MERN. Il pourra en disposer selon ses besoins en vue de son évaluation avec les ministères concernés, s'il y a lieu, sans qu'il soit nécessaire d'obtenir une autorisation du promoteur.

3.1.6 Analyse et évaluation des plans d'affaires

Les membres du comité procèdent à l'analyse des plans d'affaires afin d'évaluer les projets. Les éléments considérés pour l'évaluation comprennent ceux indiqués dans l'appel de propositions et les dimensions du développement durable.

Le pointage accordé est le même pour chacune de ces dimensions (32 %) et représente 96 % de la note globale. Les 4 % restants sont attribués à des généralités du projet (p. ex., qualité du plan d'affaires).

3.1.7 Recommandations du comité d'évaluation

Le comité recommande le projet qui a obtenu la note finale la plus élevée. Le comité achemine les résultats de son analyse et de son évaluation au MERN.

Le Ministère prend en compte les recommandations du comité en vue de prendre sa décision et d'en informer le promoteur.

3.1.8 Décision

Le MERN avise par écrit le promoteur soumissionnaire dont la proposition est retenue et transmet les conditions de réalisation du projet (investissements à réaliser, phases de réalisation, respect du plan d'affaires ainsi que toutes clauses résolutoires). Les soumissionnaires non retenus sont aussi avisés.

3.1.9 Attribution des droits fonciers

Dans le cadre d'un appel de propositions, une décision favorable se traduit soit par une offre de location d'une terre publique, soit par une offre de location avec promesse de vente, selon les termes de l'appel de propositions :

- > dans le cas d'une location, le loyer annuel est généralement établi selon un pourcentage de la valeur marchande de la terre défini dans le Règlement ou selon les conditions déterminées dans le cadre d'un programme;
- > une terre peut également être vendue sous certaines conditions à la valeur marchande (voir les lignes directrices) lorsque le bail inclut une promesse de vente et que les conditions du bail sont respectées.

La valeur marchande est établie selon les techniques reconnues en évaluation foncière, telles qu'elles sont définies dans le Règlement.

En plus du prix de location ou de vente, le promoteur devra prévoir, selon les circonstances, les frais suivants :

- > les frais administratifs pour la vente d'une terre ou l'octroi d'une servitude;
- > les frais administratifs pour la délivrance d'un bail;
- > les frais d'arpentage;
- > les frais d'évaluation de la valeur marchande de la terre;
- > les frais pour la rédaction d'un contrat notarié;
- > les droits relatifs à la publicité foncière.

D'autres frais peuvent s'ajouter selon la nature du projet, comme des études archéologiques ou de suivis de la qualité d'un plan d'eau.

3.2 Appel de propositions pour un projet non défini dont l'usage et le territoire sont déjà déterminés

Le MERN peut lancer un appel de propositions en vue de mettre en valeur des terres qui présentent des intérêts stratégiques étant donné leur nature et leur localisation. Ainsi, il peut décider, pour un territoire donné, de procéder par appel de propositions afin de permettre à des promoteurs de proposer divers projets en fonction de différents types d'utilisation (p. ex., villégiature, commercial, industriel) sur un site déjà déterminé.

L'appel de propositions fixe les conditions minimales à respecter par les promoteurs afin que le MERN puisse évaluer et choisir un projet dont les répercussions seront les plus positives quant au développement durable. Les étapes de réalisation, les responsabilités du promoteur et le rôle du MERN sont présentés au tableau 4. L'appel de propositions contient tous les échéanciers requis pour réaliser chacune des étapes.

TABEAU 4. Activités liées à un appel de propositions pour un projet non défini sur un territoire déjà déterminé

ÉTAPE	INTERVENANT
3.2.1 Détermination d'un site	MERN
3.2.1 Consultation des MO	MERN
3.2.3 <i>Préparation du devis et lancement de l'appel de propositions</i>	<i>MERN</i>
3.2.4 <i>Dépôt des propositions de projets</i>	<i>Promoteurs</i>
3.2.5 Formation du comité d'évaluation des propositions de projets	MERN
3.2.6 Analyse et évaluation des propositions de projets	Comité
3.2.7 Recommandations du comité d'évaluation des propositions de projets	Comité
3.2.8 Décision (choix d'un promoteur et d'un projet)	MERN
3.2.9 Consultation des MO	MERN
3.2.10 Transmission des directives pour le plan d'affaires – <i>documents complémentaires requis</i>	MERN
3.2.11 Préparation et dépôt du plan d'affaires – <i>documents complémentaires requis</i>	<i>Promoteur</i>
3.2.12 Formation du comité d'évaluation	MERN
3.2.13 Analyse et évaluation du plan d'affaires	Comité
3.2.14 Recommandations du comité d'évaluation	Comité
3.2.15 Décision	MERN
3.2.16 Attribution des droits fonciers	MERN

Note : Le caractère en italique signale une action qui implique, au besoin, un accompagnement du promoteur par le MERN.

3.2.1 Détermination d'un site

À partir des documents de planification (PATP et PRDTP et *Guide de développement de la villégiature sur les terres du domaine public*) et des potentiels répertoriés, le MERN détermine un terrain et le type d'utilisation projetée (p. ex., commercial, industriel) pour la mise en valeur des terres publiques. Le MERN s'assure aussi de vérifier que le projet respecte le cadre légal et réglementaire ainsi que les orientations et les politiques relatives à la gestion des terres du domaine de l'État.

3.2.2 Consultation des MO

En fonction de la nature du terrain sélectionné et du type d'utilisation projeté, le MERN consulte des partenaires issus des ministères et des organismes publics gouvernementaux, des MRC et des municipalités locales qui ont des responsabilités et possèdent une expertise en matière d'aménagement et de développement du territoire public. Les avis reçus peuvent être pris en considération lors de la préparation de son appel de propositions.

3.2.3 Préparation du devis et lancement de l'appel de propositions

Le MERN prépare un devis en vue de lancer un appel de propositions visant à déterminer, pour un terrain donné, des objectifs de mise en valeur en fonction d'un ou des types d'utilisation qu'il a déjà déterminés (p. ex., commerciale ou industrielle). L'objectif est d'obtenir d'un promoteur un projet dont les répercussions seront les plus positives quant au développement durable.

L'appel de proposition de projet comprend notamment la date limite du dépôt d'une proposition, la nature et l'échéancier du projet, la liste des documents à fournir, les règles de présentation, la date d'ouverture des soumissions et la méthode de sélection et d'évaluation.

3.2.4 Dépôt des propositions de projets

Le promoteur prépare sa proposition de projet selon les termes de l'appel de propositions (p. ex., modalités de transmission, paiement des frais, échéancier, etc.). Il est de sa responsabilité de s'assurer de fournir tous les renseignements et tous les documents exigés par le MERN en vue de l'analyse et de l'évaluation du projet proposé.

3.2.5 Formation du comité d'évaluation des propositions de projets

Le MERN forme un comité d'évaluation constitué de membres de son personnel qui peut, au besoin, être complété par des représentants externes qui disposent d'une expertise particulière (p. ex., ingénierie, foresterie, biologie, etc.).

Tout document déposé dans le cadre d'un appel de propositions appartient au MERN. Il pourra en disposer selon ses besoins en vue de son évaluation avec des ministères concernés, s'il y a lieu, sans qu'il soit nécessaire d'obtenir une autorisation du promoteur.

3.2.6 Analyse et évaluation des propositions de projets

Les membres du comité procèdent à l'analyse des propositions afin de déterminer le projet qui présente le plus d'intérêt au regard des répercussions socioéconomiques et du développement durable, ainsi que de sa viabilité. Les éléments considérés pour l'évaluation comprennent ceux indiqués dans l'appel de propositions (p. ex., originalité du projet, acceptabilité sociale, etc.).

3.2.7 Recommandations du comité d'évaluation des propositions de projets

Le comité prépare les résultats de son analyse et de son évaluation sous forme de recommandations qui permettent d'identifier un promoteur et son projet.

3.2.8 Décision (choix d'un promoteur et d'un projet)

Le MERN avise par écrit le promoteur soumissionnaire dont la proposition est retenue. Les soumissionnaires non retenus sont aussi avisés.

3.2.9 Consultation des MO

Selon la nature et les répercussions appréhendées du projet, le MERN consulte des partenaires issus des ministères et des organismes publics gouvernementaux, des MRC et des municipalités locales qui ont des responsabilités et possèdent une expertise en matière d'aménagement et de développement du territoire public.

À la suite de son analyse territoriale et de la prise en considération des avis de ses partenaires, le Ministère peut demander au promoteur d'apporter des modifications qui peuvent se traduire par des changements concernant la localisation, le concept et l'envergure de son projet.

Dans l'éventualité où le promoteur accepte les modifications demandées, le Ministère lui transmet les directives pour la préparation du plan d'affaires.

3.2.10 Transmission des directives pour le plan d'affaires – *documents complémentaires requis*

Le contenu du plan d'affaires est déterminé par le Ministère, notamment en fonction des résultats de son analyse territoriale et des avis reçus des MO. Les directives acheminées au promoteur sont propres à chaque projet (voir l'annexe 1 – [Exemples de directives pour la préparation d'un plan d'affaires](#)). Au besoin, le promoteur pourra consulter le chargé de projet du Ministère pour obtenir des renseignements complémentaires.

3.2.11 Préparation et dépôt du plan d'affaires – *documents complémentaires requis*

Le plan d'affaires est requis en vertu du Règlement sur la vente, la location et l'octroi de droits immobiliers sur les terres du domaine de l'État. Son contenu est déterminé par le MERN et il est propre à chaque projet. Les éléments demandés visent à s'assurer que le projet respecte les trois dimensions du développement durable. Ils sont déterminés en fonction de la nature, de la complexité et de l'envergure du projet. Il est de la responsabilité du promoteur de fournir tous les renseignements et tous les documents exigés par le MERN en vue de l'analyse et de l'évaluation du projet. Le promoteur doit produire et déposer son plan d'affaires dans les délais convenus avec le Ministère (voir l'annexe 1 – [Exemples de directives pour la préparation d'un plan d'affaires](#)).

3.2.12 Formation du comité d'évaluation

Le MERN forme un comité d'évaluation constitué de membres de son personnel qui peut, au besoin, être complété par des représentants externes qui disposent d'une expertise particulière (p. ex., ingénierie, foresterie, biologie, etc.).

À l'exception des renseignements de nature financière, le promoteur consent à ce que les documents et les renseignements déposés soient communiqués à d'autres ministères et organismes publics gouvernementaux, si nécessaires à l'évaluation du projet.

3.2.13 Analyse et évaluation du plan d'affaires

Les membres du comité procèdent à l'analyse du plan d'affaires afin d'évaluer le projet. Les éléments considérés pour l'évaluation sont ceux acheminés au promoteur lors de la transmission des exigences pour le plan d'affaires. L'évaluation repose aussi sur les dimensions du développement durable (voir des [exemples de directives pour la préparation d'un plan d'affaires](#) et un [exemple de grille d'évaluation](#)).

Le pointage accordé est le même pour chacune de ces dimensions (32 %) et représente 96 % de la note globale. Les 4 % restants sont attribués à des généralités du projet (p. ex., qualité du plan d'affaires).

3.2.14 Recommandations du comité d'évaluation

Le comité formule des recommandations en fonction des résultats de son analyse et de l'évaluation du projet. Le Ministère prend en compte les recommandations du comité en vue de prendre sa décision et d'en informer le promoteur.

3.2.15 Décision

Le MERN achemine la décision par écrit au promoteur.

3.2.16 Attribution des droits fonciers

Une décision favorable se traduit par une offre de location d'une terre publique ou par une offre de location avec promesse de vente accompagnée des conditions de réalisation du projet :

- > dans le cas d'une location, le loyer annuel est généralement établi selon un pourcentage de la valeur marchande de la terre, défini dans le Règlement ou selon les conditions déterminées dans le cadre d'un programme;
- > une terre peut également être vendue sous certaines conditions à la valeur marchande lorsque le bail inclut une promesse de vente et que les conditions du bail sont respectées.

La valeur marchande est établie selon les techniques reconnues en évaluation foncière, telles qu'elles sont définies dans le Règlement.

En plus du prix de location ou de vente, le promoteur devra prévoir, selon les circonstances, les frais suivants :

- > les frais administratifs pour la vente d'une terre ou l'octroi d'une servitude;
- > les frais administratifs pour la délivrance d'un bail;
- > les frais d'arpentage;
- > les frais d'évaluation de la valeur marchande de la terre;
- > les frais pour la rédaction d'un contrat notarié;
- > les droits relatifs à la publicité foncière.

D'autres frais peuvent s'ajouter selon la nature du projet, comme des études archéologiques ou de suivis de la qualité d'un plan d'eau.



**Énergie et Ressources
naturelles**

Québec 