

Ressources naturelles et Développement de l'énergie Personne-ressource : Allen Bard, 506 238-4051	Droits associés à l'usage exclusif (loyers) <i>Loi sur les terres et forêts de la Couronne</i> Règlement 2009-62
Droit actuel : Voir l'annexe B Droit proposé : Voir l'annexe B En vigueur : Le 1 ^{er} avril 2022	Nouvelle estimation du revenu annuel : 4 504 000 \$ (comprend les annexes B et C) Changement de revenu annuel : 1 227 000 \$ (comprend les annexes B et C)
<p>Observations : (Annexe B) Ajuster les loyers fixés par la réglementation, établir de nouvelles catégories de location pour l'utilisation des terres de la Couronne qui tiennent compte des valeurs marchandes des terres de la Couronne cédées et fournir un taux de rendement approprié pour des droits et intérêts associés à l'usage exclusif des terres publiques.</p> <p>NOTE : Ces droits ont déjà été annoncés publiquement. En raison de la pandémie de COVID-19, les modifications réglementaires visant à augmenter les loyers de la Couronne, qui devaient entrer en vigueur le 1^{er} avril 2020, ont été reportées au 1^{er} avril 2022.</p>	

Formule de calcul des loyers des concessions à bail et des permis d'occupation actuelle et proposée – Dispositions réglementaires proposées des annexes B et C

Catégorie de bail	Riverain	Règlement sur l'administration des terres de la Couronne en vigueur	Minimum en vigueur	Loyer proposé	Minimum proposé	Justification	Loyer minimum réel calculé – Toute superficie inférieure à 1 acre ou à 0,404686 ha
Loyer ordinaire	Non riverain	Loyer ordinaire = $\left(\frac{\text{ha}}{\sqrt{0,4}} \times 320 \$ \right)$ pour les 10 premiers hectares de terre + 29 \$/ha pour toutes les terres dont la superficie est supérieure à 10 ha	160 \$	Le loyer ordinaire repose sur l'établissement de la valeur marchande de la superficie de la terre visée par la concession à bail. La valeur marchande repose sur les cinq valeurs de superficie suivantes : 1. 0,40 ha ou 1 acre = 4 000 \$ 2. 10 ha ou 25 acres = 16 000 \$ 3. 30 ha ou 74 acres = 35 000 \$ 4. 60 ha ou 148 acres = 60 000 \$ 5. 600,15 ha ou 1 483 acres = 410 000 \$	400 \$	La formule de calcul du loyer ordinaire actuelle surévalue les petites parcelles et sous-évalue les grandes parcelles.	400 \$

Formule de calcul des loyers des concessions à bail et des permis d'occupation actuelle et proposée – Dispositions réglementaires proposées des annexes B et C

Catégorie de bail	Riverain	Règlement sur l'administration des terres de la Couronne en vigueur	Minimum en vigueur	Loyer proposé	Minimum proposé	Justification	Loyer minimum réel calculé – Toute superficie inférieure à 1 acre ou à 0,404686 ha
Loyer ordinaire	Non riverain	Loyer ordinaire = $\left(\sqrt{\frac{ha}{0,4}} \times 320 \$ \right)$ pour les 10 premiers hectares de terre + 29 \$/ha pour toutes les terres dont la superficie est supérieure à 10 ha	160 \$	Le loyer ordinaire est calculé à l'aide de la formule directe suivante. 1. Pour les concessions à bail dont la superficie de la terre est inférieure à 10 ha ou 25 acres , la formule est la suivante : [valeur marchande de 1 acre + (augmentation en \$ par acre x (superficie de la terre visée par la concession à bail – 1 acre) x 10 % *Remarque : augmentation en \$ par acre = [valeur marchande d'une parcelle non riveraine de 25 acres – valeur marchande d'une parcelle non riveraine de 1 acre) divisée par (25 acres – 1 acre)].	400 \$	Dans l'intérêt du Ministère, il faut s'ajuster davantage aux pratiques du marché et adopter une approche plus transparente à l'égard du loyer des concessions à bail. Le loyer ordinaire reposera maintenant sur un simple calcul direct avec un taux de rendement de 10 %.	400 \$
Loyer ordinaire	Non riverain	Loyer ordinaire = $\left(\sqrt{\frac{ha}{0,4}} \times 320 \$ \right)$	160 \$	2. Pour les concessions à bail dont la superficie de la terre est équivalente ou supérieure à 10 ha ou 25 acres et inférieure à 30 ha ou 74 acres , la formule est la suivante : loyer = [valeur marchande	400 \$		400 \$

		pour les 10 premiers hectares de terre + 29 \$/ha pour toutes les terres dont la superficie est supérieure à 10 ha		de 25 acres + (augmentation en \$ par acre x (superficie de la terre visée par la concession à bail – 25 acres) x 10 % *Remarque : augmentation en \$ par acre = [valeur marchande d'une parcelle non riveraine de 74 acres – valeur marchande d'une parcelle non riveraine de 25 acres] divisée par (74 acres – 25 acres).			
--	--	--	--	--	--	--	--

Catégorie de bail	Riverain	Règlement sur l'administration des terres de la Couronne en vigueur	Minimum en vigueur	Loyer proposé	Minimum proposé	Justification	Loyer minimum réel calculé – Toute superficie inférieure à 1 acre ou à 0,404686 ha
Loyer ordinaire	Non riverain	Loyer ordinaire = pour les 10 premiers hectares de terre + 29 \$/ha pour toutes les terres dont la superficie est supérieure à 10 ha	160 \$	3. Pour les concessions à bail dont la superficie de la terre est égale ou supérieure à 30 ha/74 acres et inférieure à 60 ha/148 acres , la formule est : le loyer = [la valeur marchande de 74 acres + (l'augmentation en \$ par acre x (la superficie concédée à bail – 74 acres)) x 10 % *Remarque : augmentation en \$ par acre = (la valeur marchande d'une parcelle de 148 acres – la valeur marchande d'une parcelle de 74 acres + une parcelle de (148 acres – 74 acres)	400 \$		400 \$
Loyer ordinaire	Non riverain	Loyer ordinaire = $\left(\frac{\text{ha}}{\sqrt{0,4}} \times 320 \$ \right)$ pour les 10 premiers hectares de terre + 29 \$/ha pour toutes les terres	160 \$	4. Pour les concessions à bail dont la superficie de la terre est équivalente ou supérieure à 60 ha ou 148 acres et inférieure ou équivalente à 600 ha ou 1 483 acres , la formule est la suivante : loyer = [valeur marchande de 148 acres + (augmentation en \$ par acre x (superficie de la terre visée par la concession à bail – 148 acres)) x 10 %	400 \$		400 \$

		dont la superficie est supérieure à 10 ha		*Remarque : augmentation en \$ par = (valeur marchande d'une parcelle non riveraine de 1 483 acres – valeur marchande d'une parcelle non riveraine de 148 acres) divisée par (1 483 acres – 148 acres).			
--	--	---	--	---	--	--	--

Dispositions réglementaires proposées des annexes B et C – Loyers des concessions à bail et des permis d'occupation actuels et proposés

Catégorie de bail	Riverain	Règlement sur l'administration des terres de la Couronne en vigueur	Minimum en vigueur	Loyer proposé	Minimum proposé	Justification	Loyer minimum réel calculé – Toute superficie inférieure à 1 acre ou à 0,404686 ha
Loyer ordinaire	Non riverain	Loyer ordinaire = $\left(\sqrt{\frac{ha}{0,4}} \times 320 \$ \right)$ pour les 10 premiers hectares de terre + 29 \$/ha pour toutes les terres dont la superficie est supérieure à 10 ha	160 \$	5. Pour les concessions à bail dont la superficie de la terre est supérieure à 600 ha ou 1 483 acres, la formule est la suivante : loyer = augmentation en \$ par acre x superficie de la terre visée par la concession à bail x 10 % *Remarque : augmentation en \$ par acre = valeur marchande d'une parcelle non riveraine de 1 483 acres (arrondie au dollar près).	400 \$		400 \$

Dispositions réglementaires proposées de l'annexe B – Loyers actuels et proposés

Catégorie de bail	Riverain	Règlement sur l'administration des terres de la Couronne en vigueur	Minimum en vigueur	Loyer proposé	Minimum proposé	Justification	Loyer minimum réel calculé – Toute superficie inférieure à 1 acre ou à 0,404686 ha
Riverain – général	Riverain	2 x loyer ordinaire	320 \$	2 x loyer ordinaire	800 \$	L'évaluation au prix du marché historique des propriétés riveraines a déterminé que les propriétés riveraines correspondent au moins au double de l'équivalent non riverain.	800 \$
Institution	Non riverain	10 % x loyer ordinaire	100 \$	10 % x loyer ordinaire	250 \$	On conserve les loyers réduits afin de reconnaître et d'aider ceux qui offrent un bien public (p. ex. organisations caritatives, municipalités).	250 \$
	Riverain	20 % x loyer ordinaire	100 \$	20 % x loyer ordinaire	250 \$		250 \$
Municipal	Non riverain	10 % x loyer ordinaire	100 \$	10 % x loyer ordinaire	250 \$	On conserve les prix réduits des loyers afin de reconnaître et d'aider ceux qui offrent un bien public (p. ex. organisations caritatives, municipalités).	250 \$
	Riverain	20 % x loyer ordinaire	100 \$	20 % x loyer ordinaire	250 \$		250 \$

Dispositions réglementaires proposées de l'annexe B – Loyers actuels et proposés

Catégorie de bail	Riverain	Règlement sur l'administration des terres de la Couronne en vigueur	Minimum en vigueur	Loyer prévu	Minimum proposé	Justification	Loyer minimum réel calculé – Toute superficie inférieure à 1 acre ou à 0,404686 ha
Érablière – valeur ajoutée	Riverain ou non riverain	50 % x loyer ordinaire	-	50 % x loyer ordinaire	400 \$	La formulation « à valeur ajoutée » a été supprimée de la définition des concessions à bail relatives aux érablières, pour simplifier la structure de loyer et pour continuer à offrir des loyers à prix réduit pour soutenir l'industrie; cette définition était restrictive et dépassée.	400 \$
Érablière – sans valeur ajoutée	Riverain ou non riverain	80 % x loyer ordinaire		50 % x loyer ordinaire			
Exploitation non fibreuse du bois	Riverain et non riverain	50 % x loyer ordinaire	-	50 % x loyer ordinaire	400 \$	D'autres concessions à bail relatives à l'exploitation non fibreuse du bois auront recours à la même justification que celle des érablières.	400 \$
Sentier	Riverain ou non riverain	2 \$ x km de sentier	100 \$	2 \$ x km de sentier	250 \$	Sauf le changement associé au loyer minimum, aucun changement dans cette catégorie.	250 \$
Terres submergées	-	Loyer ordinaire	160 \$	Loyer ordinaire	400 \$	Sauf le changement associé au loyer minimum, aucun changement dans cette catégorie.	400 \$
Concessions relatives à la pêche à la ligne	Riverain	2 x loyer ordinaire	320 \$	2 x 10,5 % de la valeur marchande	840 \$	Le bail accessoire de pêche à la ligne représente une concession à bail riveraine unique dont le taux de rendement se situe entre 9,0 et 10,5 %. Plutôt que d'appliquer le taux de rendement du loyer ordinaire de 10 %, le taux supérieur de 10,5 % a été choisi en reconnaissance du secteur riverain unique.	840 \$
Ouvrage de contrôle de l'érosion	Riverain ou non riverain	Loyer ordinaire	160 \$	Loyer ordinaire	400 \$	Sauf le changement associé au loyer minimum, aucun changement dans cette catégorie.	400 \$

Dispositions réglementaires proposées de l'annexe B – Loyers actuels et proposés

Catégorie de bail	Riverain	Règlement sur l'administration des terres de la Couronne en vigueur	Minimum en vigueur	Loyer proposé	Minimum proposé	Justification	Loyer minimum réel calculé – Toute superficie inférieure à 1 acre ou à 0,404686 ha
Production d'électricité	Riverain ou non riverain	$\left(\frac{ha}{\sqrt{0.4}} \times \$640 \right) + (\$3,500 \times B)$ <p>où B désigne la somme de la capacité nominale de toutes les turbines en mégawatts</p>	-	<p>(2 x 11 % de la valeur marchande) + 4 250 \$ x B</p> <p>B désigne la somme en mégawatts de la capacité nominale de toutes les turbines installées</p>	5 130 \$	Le taux de rendement de 11 % a été choisi pour tenir compte de la nature du type de bail et tirer profit de l'indemnisation.	5 130 \$
Tours de communication commerciales	Riverain ou non riverain	Passage automatique au loyer ordinaire	-	Si 5 ha ou moins : 1 750 \$ x superficie ou si plus de 5 ha : (1 750 \$ x 5 ha) + Loyer ordinaire pour (superficie – 5 ha)	1 750 \$	Les tours de communication commerciales constituent une nouvelle catégorie distincte comprenant un nouveau loyer correspondant aux pratiques privées.	1 750 \$
Toutes les autres tours de communication	Riverain ou non riverain	Passage automatique au loyer ordinaire	-	Loyer ordinaire	400 \$	Les autres tours de communication constituent une nouvelle catégorie distincte comprenant un nouveau loyer correspondant à l'évaluation au prix du marché. Cette catégorie vise les organismes qui ont besoin de baux pour des services d'urgence ou à des fins non lucratives ou publiques (p. ex. CBC).	400 \$

Dispositions réglementaires proposées de l'annexe B – Loyers actuels et proposés

Catégorie de bail	Riverain	Règlement sur l'administration des terres de la Couronne en vigueur	Minimum en vigueur	Loyer proposé	Minimum proposé	Justification	Loyer minimum réel calculé – Toute superficie inférieure à 1 acre ou à 0,404686 ha
Industriel, commercial, services publics, transport	Riverain	Passage automatique au loyer ordinaire	-	2 x 10,5 % de la valeur marchande	840 \$	Il s'agit d'une nouvelle catégorie de bail proposée. Le taux de rendement de 10,5 % a été choisi. Les baux riverains valent le double.	880 \$
	Non riverain	Passage automatique au loyer ordinaire	-	10,5 % de la valeur marchande	420 \$		440 \$

Ressources naturelles et Développement de l'énergie Personne-ressource : Allen Bard, 506 238-4051	Droits associés à l'usage exclusif (loyers) <i>Loi sur les terres et forêts de la Couronne</i> Règlement 2009-62
Droit actuel : Voir l'annexe C Droit proposé : Voir l'annexe C Entre en vigueur : Le 1 ^{er} avril 2022	Nouvelle estimation du revenu annuel : 4 504 000 \$ (comprend les annexes B et C) Changement de revenu annuel : 1 227 000 \$ (comprend les annexes B et C)
<p>Commentaires : (Annexe C) Ajuster les loyers d'un permis d'occupation fixés par la réglementation, établir de nouvelles catégories de location pour l'utilisation des terres de la Couronne qui tiennent compte des valeurs marchandes des terres de la Couronne cédées et fournir un taux de rendement approprié pour des droits et intérêts d'utilisation des terres publiques.</p> <p>NOTE : Ces droits ont déjà été annoncés publiquement. En raison de la pandémie de COVID-19, les modifications réglementaires visant à augmenter les loyers de la Couronne, qui devaient entrer en vigueur le 1^{er} avril 2020, ont été reportées au 1^{er} avril 2022.</p>	

Dispositions réglementaires proposées de l'annexe C – Loyers des permis d'occupation actuels et proposés

Catégorie de permis d'occupation	Riverain	Règlement sur l'administration des terres de la Couronne en vigueur	Minimum en vigueur	Loyer proposé	Minimum proposé	Justification	Loyer minimum réel – Toute superficie inférieure à 1 acre ou 0,404686 ha
Loyer des permis ordinaire	-	50 % x loyer ordinaire	80 \$	50 % x loyer ordinaire	200 \$	En ce qui concerne les permis, le <i>Règlement sur l'administration des terres de la Couronne</i> en vigueur appliquant un taux de location correspondant à 50 % du loyer ordinaire pour distinguer les droits associés à un permis de ceux d'une concession à bail. Des réductions sont accordées ou des ajustements sont apportés dans certaines catégories de permis.	200 \$
Général	Riverain	Loyer ordinaire	160 \$	Loyer ordinaire	400 \$		400 \$
Institution	Non riverain	5 % x loyer ordinaire	50 \$	5 % x loyer ordinaire	125 \$		125 \$
	Riverain	10 % x loyer ordinaire	100 \$	10 % x loyer ordinaire	125 \$		125 \$

Dispositions réglementaires proposées de l'annexe C – Loyers des permis d'occupation actuels et proposés

Catégorie de permis	Riverain	Règlement sur l'administration des terres de la Couronne en vigueur	Minimum en vigueur	Loyer proposé	Minimum proposé	Justification	Loyer minimum réel calculé – Toute superficie inférieure à 1 acre ou à 0,404686 ha
Municipal	Non riverain	5 % x loyer ordinaire	50 \$	5 % x loyer ordinaire	125 \$		125 \$
	Riverain	10 % x loyer ordinaire	100 \$	10 % x loyer ordinaire	125 \$		125 \$
Exploration éolienne	-	1 \$/ha + 640 \$ par dispositif d'essai et 3 \$/ha supplémentaire dans le cas d'une convention d'option	-	a) Sans option de concession à bail : (1 \$ x superficie) + (800 \$ x nombre de dispositifs) b) Avec une option de concession à bail : (4 \$ x superficie) + (800 \$ x nombre de dispositifs) >> Le nombre de dispositifs désigne le nombre de dispositifs d'essai	800 \$	Le loyer demeure le même, mis à part le loyer minimum. La distinction entre « avec ou sans option de concession à bail » est plus évidente. Supprimer le mot convention dans l'expression « une option » de la disposition actuelle.	800 \$
Sentier	Riverain ou non riverain	2 \$ x km de sentier	100 \$	2 \$ x km de sentier	250 \$		250 \$
Terres submergées	Riverain	50 % x le loyer ordinaire	80 \$	50 % x le loyer ordinaire	200 \$		200 \$
Récolte d'aschophylle noueuse		500 \$	-	500 \$	-		500 \$
Panneaux	-	500 \$ x le nombre de panneaux	500 \$	500 \$ x le nombre de panneaux	500 \$		500 \$
Revenu actuel provenant des loyers des annexes B et C			Revenu actuel		Revenu prévu		Total de l'augmentation
			3 277 000 \$		4 504 000 \$		1 227 000 \$