

**Projet de règlement modifiant le
Règlement sur la vente, la location et
l'octroi de droits immobiliers sur les
terres du domaine de l'État**

**Ministère de l'Énergie et des
Ressources naturelles**

Juillet 2015



SOMMAIRE

À ce jour, le ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles (MERN) a émis près de 300 baux pour l'implantation d'une tour de télécommunication sur les terres du domaine de l'État qui sont exploitées pour la réception ou la transmission d'ondes, notamment pour la radio, Internet sans fil et la téléphonie mobile. Les conditions générales et les règles de calcul des prix, des loyers, des droits ou des autres frais liés à la gestion des terres publiques sont inscrites dans le Règlement sur la vente, la location et l'octroi de droits immobiliers sur les terres du domaine de l'État (Règlement).

Depuis 2010, le loyer des baux pour l'implantation d'une tour de télécommunication est basé sur la valeur locative marchande établie selon les techniques généralement reconnues en évaluation foncière. Cette approche permet au MERN de percevoir un loyer juste et équitable par rapport à un loyer similaire sur les terres privées. Or, cette approche au cas par cas n'est pas idéale dans un contexte où il y a peu de loyers comparables dans le secteur privé et où il est difficile d'en connaître la valeur. Cette situation occasionne des délais pouvant atteindre plusieurs mois pour les demandeurs.

Dans les circonstances, il est proposé de modifier le Règlement afin de simplifier et d'uniformiser la tarification des baux émis pour l'implantation d'un équipement de télécommunication, en vigueur depuis 2010. La méthode proposée pour fixer les loyers repose sur un loyer de référence modulé en fonction de la proximité des zones habitées, de la superficie de la terre louée et de la présence d'installations appartenant à un autre fournisseur.

Cette nouvelle approche prévoit en outre l'obligation, pour le locataire, d'aviser au préalable le MERN et de signer un nouveau bail avec lui lorsqu'un tiers installe un équipement de télécommunication additionnel sur la terre ou sur l'équipement du locataire.

Le coût de l'obligation réglementaire liée à la divulgation de l'installation d'un équipement par un autre fournisseur est estimé à 6,6 k\$ pour l'ensemble des entreprises.

1. DÉFINITION DU PROBLÈME

À ce jour, le MERN a émis près de 300 baux pour l'implantation d'une tour de télécommunication sur les terres du domaine de l'État qui sont exploitées pour la réception ou la transmission d'ondes, notamment pour la radio, Internet sans fil et la téléphonie mobile.

Depuis 2010, les loyers des terres du domaine de l'État utilisées pour l'implantation d'un équipement de télécommunication sont basés sur la valeur locative marchande. Cette approche permet au MERN de percevoir un loyer juste et équitable par rapport à un loyer similaire sur les terres privées. Lors de l'évaluation de cette valeur, le MERN prend en compte différents facteurs indicatifs de la valeur locative marchande, tels que la localisation et la superficie de la terre louée ainsi que des ententes qu'aurait signées le demandeur avec un tiers pour l'installation d'un équipement de télécommunication.

Or, cette approche au cas par cas n'est pas idéale dans un contexte où il y a peu de loyers comparables dans le secteur privé et où il est difficile d'en connaître la valeur. Cette situation occasionne des délais pouvant atteindre plusieurs mois pour les demandeurs.

Actuellement, aucune disposition réglementaire n'oblige le locataire à informer le MERN lorsqu'il conclut une entente pour l'installation d'un équipement de télécommunication avec un autre fournisseur après la signature du bail. Cette situation augmente la valeur locative marchande de la terre louée sans que cela se reflète dans le loyer inscrit sur le bail, ce qui crée certaines iniquités avec les autres fournisseurs établis sur les terres du domaine de l'État.

2. PROPOSITION DU PROJET

Le projet de règlement vise à simplifier et à uniformiser la tarification des baux émis pour l'implantation d'un équipement de télécommunication, en évitant une évaluation au cas par cas. La méthode proposée pour fixer les loyers repose sur les quatre facteurs suivants :

- le loyer de référence par région administrative;
- la proximité des zones habitées;
- la superficie de la terre louée;
- l'installation d'un équipement de télécommunication par un tiers.

Cette nouvelle méthode oblige le locataire à aviser au préalable le MERN et à signer un nouveau bail avec lui lorsqu'un autre fournisseur installe un équipement additionnel de télécommunication sur la terre ou sur l'équipement du locataire. Cette nouvelle disposition permettra au MERN d'ajuster le loyer en tenant compte de cet équipement additionnel, par souci d'équité envers les autres fournisseurs établis sur les terres du domaine de l'État.

3. ANALYSE DES OPTIONS NON RÉGLEMENTAIRES

La tarification des baux attribués sur les terres du domaine de l'État est prévue dans le Règlement. Une modification de l'approche tarifaire implique nécessairement une modification du Règlement.

4. ÉVALUATION DES IMPACTS

4. 1. Description du secteur touché

a) **Secteur touché : Télécommunications**

b) **Nombre d'entreprises touchées :**

- **PME : 35 Grandes entreprises : 15 Total : 50**

c) **Caractéristiques additionnelles du (des) secteur(s) touché(s) :**

- **Nombre d'employés : 31 600**
- **Recettes annuelles (en M\$) : 12 200**
- **Part du (des) secteur(s) dans le PIB de l'économie du Québec : 2 %**

Au 1^{er} avril 2015, environ 300 baux avaient été signés pour l'implantation d'un

équipement de télécommunication sur les terres du domaine de l'État. Au total, près d'une cinquantaine d'entreprises et d'organismes seront potentiellement touchés par la mesure. De ce nombre, on compte quelque 35 petites et moyennes entreprises qui se partagent environ le tiers des baux en vigueur.

4. 2. Coûts pour les entreprises

a. Coûts directs liés à la conformité aux normes

Le respect de l'obligation réglementaire ne requiert aucune technologie et aucun équipement particulier, les coûts liés à la conformité aux normes sont donc considérés comme nuls.

b. Coûts liés aux formalités administratives

Les coûts administratifs que les entreprises doivent engager sont afférents à la divulgation de l'installation d'un équipement par un tiers et à la signature d'un nouveau bail avec le MERN.

a) Coûts liés aux formalités administratives	Période d'implantation (coûts non récurrents) [en k\$]	Années subséquentes (coûts récurrents) [en k\$]	Total [en k\$]
• Coûts de production, de gestion et de transmission des rapports, des enregistrements, des registres et des formulaires d'autorisation	2,7	3,9	6,6
• Dépenses en ressources externes (ex. : consultants)	0	0	0
• Autres coûts liés aux formalités administratives	0	0	0
Total des coûts liés aux formalités administratives	2,7	3,9	6,6

Les activités administratives qui doivent être faites afin de respecter l'obligation réglementaire sont les suivantes :

- remplir une demande d'utilisation du territoire public : 10 minutes;
- imprimer, signer et transmettre la demande par courrier : 10 minutes;
- signer le nouveau bail : 10 minutes.

Coûts liés à l'obligation réglementaire, par bail

Temps consacré pour l'obtention d'un nouveau bail	0,5 heure
Coût par minute ¹ 50 000 \$/(60 minutes x 2 080 heures)	24 \$/heure 12 \$

1 : en partant de l'hypothèse que le salaire de l'employé responsable de ces activités est de 50 000 \$ par année.

Ainsi, le coût annuel des formalités administratives qu'une entreprise devra remplir est estimé à 12 \$.

Au cours de la première année suivant l'entrée en vigueur de la nouvelle obligation, on évalue à 75 % au maximum les locataires qui devront aviser le MERN de la présence d'un équipement de télécommunication installé par un tiers sur la terre louée.

Pour les années subséquentes, ce pourcentage devrait représenter 10 % des baux actifs, soit une trentaine de demandes par année.

Sur cette base, les coûts totaux qu'entraînerait la nouvelle mesure pour l'ensemble des utilisateurs devraient s'élever à 2 700 \$ pour la première année et à 360 \$ pour les années suivantes.

c. Manque à gagner

La mesure réglementaire impose une obligation supplémentaire aux entreprises et aux organismes titulaires d'un bail pour l'implantation d'un équipement de télécommunication sur les terres du domaine de l'État. Toutefois, la mesure ne représente aucun risque de diminution du chiffre d'affaires pour ces entreprises.

d. Synthèse des coûts estimés par entreprise

b) Synthèse des coûts pour les entreprises	Période d'implantation (coûts non récurrents) [en k\$]	Années subséquentes (coûts récurrents) [en k\$]
• Coûts directs liés à la conformité aux normes	s. o.	s. o.
• Coûts liés aux formalités administratives	2,7	3,6
• Manque à gagner	s. o.	s. o.
Total des coûts pour les entreprises	2,7	3,6

4. 3. Avantages du projet

Bénéfices pour les locataires :

- Simplifie et uniformise la tarification des baux émis pour l'implantation d'un équipement de télécommunication selon une méthode transparente et accessible à la clientèle;
- Diminue le risque de concurrence déloyale, tout en assurant l'équité pour les autres fournisseurs établis sur les terres du domaine de l'État;
- Réduit de plusieurs semaines les délais liés à l'établissement du loyer pour le demandeur.

Bénéfices pour le gouvernement et la population :

- Réduit la charge administrative du MERN pour l'évaluation des loyers;
- Permet à l'État de percevoir une juste compensation pour l'utilisation des terres du domaine de l'État pour l'implantation d'un équipement de télécommunication.

4. 4. Impact sur l'emploi

L'obligation réglementaire liée à la divulgation de l'installation d'un équipement par un tiers n'aura pas d'effet notable sur les emplois offerts par les entreprises visées par le projet.

5. ADAPTATION DES EXIGENCES AUX PME

Toutes les entreprises devront se conformer à la méthode d'établissement des loyers et à l'obligation réglementaire de divulguer l'installation d'un équipement de télécommunication s'y rattachant, un impact qui sera négligeable, quelle que soit la taille de l'entreprise.

6. COMPÉTITIVITÉ DES EXIGENCES ET IMPACT SUR LE COMMERCE AVEC LES PARTENAIRES ÉCONOMIQUES DU QUÉBEC

Seuls l'Ontario, la Colombie-Britannique et la Nouvelle-Écosse ont adopté une tarification distincte pour les baux relatifs à l'implantation d'un équipement de télécommunication. Ces provinces ont adopté une approche similaire à celle proposée, qui tient compte de l'emplacement, de la forme juridique et du nombre d'utilisateurs. Chacune de ces provinces prévoit une mesure obligeant le locataire à informer le locateur lorsque des installations sont ajoutées sur le site.

7. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

Pour que les entreprises se conforment à l'obligation réglementaire, les mesures d'accompagnement suivantes seront mises en place :

- Le MERN produira un dépliant destiné aux détenteurs de baux émis pour l'implantation d'un équipement de télécommunication afin de les aviser des changements apportés dans la tarification et l'obligation réglementaire s'y rattachant;
- Le MERN diffusera de l'information détaillée concernant les modifications réglementaires sur son site Web.

8. CONCLUSION

La mesure proposée permettra d'assurer une meilleure équité entre les locataires, en uniformisant la tarification des baux émis pour l'implantation d'un équipement de télécommunication. Elle permettra de simplifier le calcul du loyer pour le MERN tout en diminuant considérablement les délais pour le locataire.

L'obligation réglementaire liée à la divulgation de l'installation d'un équipement de télécommunication n'a pas d'impact notable sur le fardeau administratif des entreprises.

9. PERSONNES-RESSOURCES

Service à la clientèle
Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles
5700, 4^e Avenue Ouest, bureau A-409
Québec (Québec) G1H 6R1
Ligne sans frais : 1 866 248-6936
Télécopieur : 418 644-6513
Courriel : services.clientele@mern.gouv.qc.ca