DÉSIGNATION DES TERRES
PEKUAKAMIULNUATSH TAKUHIKAN

DROITS D'OCCUPATION

PRÉSENTÉ PAR

ComptabilNu inc.

JANVIER 2014

1903, rue Ouiatchouan, bureau 106, Mashteuiatsh, (Québec) G0W 2H0 • Tél. : (418) **275-7464** • Téléc. : (418) 275-6418

CPA COMPTABLE PROFESSIONNEL AGRÉÉ

Table des matières

INTRODUCTION 3

CONTEXTE 3

ENCADREMENT ET JUSTIFICATION DU DROIT D'OCCUPATION 3

INFORMATIONS COMPARABLES DES PARCS INDUSTRIELS AVOISINANT MASHTEUIATSH 4

Méthodologie 4

Prix de vente et de location des terrains 4

Taux de taxation 4

Programme d'incitation 5

ÉLABORATION DU DROIT D'OCCUPATION 5

Droit de base minimum 5

Droit d'occupation 5

Évaluation du taux 6

Base d'évaluation et méthode de calcul 6

Incitatifs 6

1. LA CRÉATION D'EMPLOI 7
2. POURCENTAGE D'EMPLOIS AUTOCHTONES 7
3. INVESTISSEMENTS EN CAPITAUX (IMMEUBLES ET ÉQUIPEMENTS) 7
4. COEFFICIENT D'OCCUPATION AU SOL 8
5. PARTICIPATION AUTOCHTONE DANS L'ACTIONNARIAT 8
6. TRANSFORMATION DU BOIS ET DE L'ALUMINIUM 8
7. NORMES PROPRES À LA CULTURE ILNUE ET UN SOUCI DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 8
8. NORMES ÉCOLOGIQUES 9

RELOCALISATION 9

1. Relocalisation 10
2. Subvention à l'emploi 10
3. Financement et cautionnement 10

EXEMPLE DE TARIFICATION 10

CONCLUSION 11

Annexes

Tableau A
Tableau B
Tableau C

INTRODUCTION

Pekuakamiulnuatsh Takuhikan a fait l'annonce en janvier 2012, qu'il entamera d'ici peu un processus pour se soustraire aux 34 articles sur la gestion des terres de la *Loi sur les Indiens.* Ce processus lui permettra, outre le contrôle de la gestion de ses terres et de ses ressources, de susciter le développement économique à court, moyen et long terme, particulièrement dans le secteur industriel, d'où la mise en place d'un parc industriel.

CONTEXTE

Le développement industriel étant en croissance dans la communauté, l'aménagement d'un parc industriel s'avère donc indispensable afin de :

a) Combler le manque de terrains pouvant accueillir de nouvelles industries;
b) Susciter l'actionnariat autochtone par la valorisation et la prise en charge du peuple ilnu.

De plus, une telle zone industrielle favorisera l'implantation ou la relocalisation d'entreprises, dont les usages actuels pourraient être incompatibles avec le milieu bâti.

Les espaces ainsi libérés pourraient être réutilisés pour répondre au manque d'espaces à bureaux, aux espaces commerciaux dont ceux spécifiquement identifiés pour le commerce au détail et même générer l'implantation d'un centre d'affaires dans une zone appropriée.

L'élaboration d'une politique administrative visant le droit d'occupation du futur site du parc industriel est une démarche essentielle afin de favoriser de nouveaux investissements par des entrepreneurs, autochtones ou non, tout au moins pour les 10 premières années, en offrant des incitatifs correspondants à des diminutions du coût du droit d'occupation. L'effort financier sera donc moindre pour les entreprises qui sauront répondre aux critères retenus.

ENCADREMENT ET JUSTIFICATION DU DROIT D'OCCUPATION

Notre mandat consiste à déterminer le plus raisonnablement une tarification du droit d'occupation équitable entre les utilisateurs et le mandataire (gestionnaire) du parc industriel.

Cette tarification doit tenir compte du respect de la notion de développement durable et favoriser la création d'emplois auprès des membres de la communauté de Mashteuiatsh.

L'objectif premier vise à stimuler le développement économique dans la communauté en favorisant l'implantation de nouvelles entreprises, propriété des membres inscrits locaux, sans exclure toutes les possibilités d'alliances stratégiques avec des entreprises externes du territoire permettant un transfert d'expertise et la création d'emplois.

Pour ce faire, les règles de tarification du droit d'occupation devront tenir compte de la réalité économique de la région afin d'être compétitives, innovatrices, répondre à nos besoins d'épanouissement collectif, tout en étant équitables à l'égard de nos partenaires des municipalités voisines pour maintenir, voire enrichir nos relations harmonieuses.

Afin de déterminer le droit d'occupation, nous vous suggérons une tarification comparative des données déjà existantes sur le territoire de la MRC Domaine-du-Roy. Mais, pour qu'elles nous

soient utiles et appropriées, nous devrons les transposer en considérant notre réalité en valorisant les valeurs propres au monde autochtone, soit le respect de la terre et de la culture ilnue.

Par contre, si nous voulons être équitables, favoriser le développement et répondre aux préoccupations financières du conseil, il faut se doter d'un instrument nous permettant de connaitre, de façon juste et raisonnable, la valeur marchande des propriétés. Cet instrument est la création d'un rôle d'évaluation élaboré par une firme externe qui permettra au gestionnaire du parc de calculer d'une manière rationnelle et non aléatoire, à partir de ces données, le coût annuel du droit d'occupation. Nous innoverions avec ce nouvel instrument de calcul, mais celui-ci pourra être également utilisé pour d'autres secteurs d'activités économiques.

INFORMATIONS COMPARABLES DES PARCS INDUSTRIELS AVOISINANT MASHTEUIATSH

Méthodologie

Les données ont été recueillies en consultant les tarifs des municipalités de la MRC Domaine du-Roy, via les sites Internet, ainsi que par des entrevues avec divers intervenants du milieu municipal de notre région. Nous avons jugé bon d'inclure la municipalité de Dolbeau-Mistassini, au nord du lac Saint-Jean, afin de se donner une unité de comparaison additionnelle.

Prix de vente et de location des terrains

Le prix de vente des terrains industriels a été déterminé en fonction des offres reçues par les municipalités du Lac-Saint-Jean (LSJ). En 2011, le prix de vente au pied carré était à environ 0,25 $ (voir tableau en annexe A)

Ces bases comparables nous permettent d'évaluer un juste prix de location convenable aux terrains offerts dans le parc industriel considérant que ceux-ci pourraient être loués, à long terme, pour des périodes variant entre dix et vingt ans.

Taux de taxation

Nous avons également compilé dans le tableau A, la tarification des neuf municipalités ciblées et nous avons jugé pertinent de fournir les informations concernant les services offerts tels que : égouts, aqueduc, asphalte et desserte ferroviaire pour l'ensemble de celles-ci.

Les taux de taxation des municipalités sont déterminés selon la réalité économique propre à chacune, et ce, en fonction des services offerts dans les zones concernées.

À partir de cette prémisse de base, on pourrait donc tarifer nos entreprises, selon une évaluation indépendante triennale, soit à partir de la valeur marchande de chaque propriété, et ainsi, déterminer le coût de base du droit d'occupation, payable par chaque utilisateur.

Les taux de taxes industrielles varient de 1,50 $ à 2,88 $ pour les municipalités du territoire. Les trois municipalités entourant Mashteuiatsh ont un taux se rapprochant plus du 2,50 $ en moyenne. (Roberval 2,88 $; St-Félicien 2,50 $ et St-Prime 2,30 $)

Programme d'incitation

Chaque municipalité a ses propres mesures d'incitation permettant de diminuer le taux de taxation pour une certaine période de temps, sans toutefois dépasser un maximum de 10 ans, et ce, tel que prévu à leurs lois municipales.

Les principales mesures vous sont également présentées dans le tableau A, dont, entre autres :

- crédit de taxes variant de 3 à 10 ans;
- subvention ou crédit de taxes à la relocalisation;
- crédit de taxes sur réparation ou agrandissement;
- utilisation du bois dans la construction;
- emplois créés;
- maximum de 100 000 $ par année, par projet.

À la suite de nos entrevues, nous avons également constaté que d'autres mesures incitatives sont offertes selon la nature des projets, mais aucune règle particulière n'est établie. Cette pratique est compréhensible étant donné la concurrence entre les municipalités et la rareté des projets structurants dans un contexte économique précaire vécue présentement dans la région.

Cette réalité démontre la nécessité d'être créatif dans nos incitatifs et de trouver les meilleurs moyens d'attirer les projets rentables, structurants, innovateurs et porteurs tout en en permettant à la communauté de s'épanouir économiquement.

ÉLABORATION DU DROIT D'OCCUPATION

Droit de base minimum

Considérant le contexte de propriété des terres, nous avons jugé équitable de déterminer une tarification minimale correspondant à un loyer de terrain appartenant à Pekuakamiulnuatsh Takuhikan.

Nous n'avons trouvé aucun comparable dans la région puisqu'aucune municipalité n'a de terrains à louer. Nous avons donc déterminé notre taux de location à 0.025 $ du pied carré, correspondant à 10 % du prix de vente moyen des terrains dans le secteur de la MRC Domaine-du-Roy. Cette méthode permettra d'obtenir un rendement annuel raisonnable sur l'investissement en terrains.

Cette tarification s'appliquera à tous les terrains loués par Pekuakamiulnuatsh Takuhikan et une base d'indexation devrait suivre le rôle d'évaluation triennale recommandée. Nous suggérons une augmentation comparable ou basée sur l'indice des prix à la consommation du Canada (IPC).

Le droit de base minimum sera d'une durée équivalente à la période de location avec le locataire des lieux, période variant de dix à vingt ans, renouvelable pour la même période.

Droit d'occupation

Le droit d'occupation sera applicable à tous les utilisateurs de la zone industrielle déterminée par Pekuakamiulnuatsh Takuhikan et pourra éventuellement s'appliquer à d'autres secteurs, tels

que : commercial, villégiature et résidentiel tout en déterminant un taux approprié à chacun de ces secteurs et selon le cas, à y inclure des incitatifs spécifiques.

Évaluation du taux

Nous avons déterminé le taux en fonction des comparables du tableau A, en considérant les spécificités de la communauté de Mashteuiatsh.

Nous avons catégorisé deux groupes de taux, soit les municipalités rurales, Sainte-Hedwidge, Lac-Bouchette et Saint-François-de-Sales dont les taux varient entre 1,50 $ et 1,90 $ du 100,00 $ d'évaluation. Cependant, ces municipalités ont peu d'industries sur leur territoire.

Pour les autres municipalités faisant partie de notre analyse, celles-ci sont considérées comme ayant une activité industrielle plus active et ont un taux de taxation variant entre 2.14$ et 2.88 $.

Nous avons déterminé un taux de taxation de 2.30 $ justifié par la moyenne des taux appliqués dans les municipalités voisines de Mashteuiatsh.

Base d'évaluation et méthode de calcul

L'application du taux du droit d'occupation sera en fonction de la valeur marchande des entreprises pour les bâtiments déterminés par un évaluateur (firme) externe. Le montant des droits sera déterminé par la formule suivante :

Valeur des bâtiments x taux de droit d'occupation divisée par 100

La valeur des propriétés ou des bâtiments sera établie après que les travaux seront complétés et par la suite, revue aux trois ans (évaluation triennale).

Incitatifs

Comme nous vous l'avons mentionné précédemment, la compétition est très forte afin d'attirer les industries dans l'un des nombreux parcs industriels de la région. Il faut utiliser la grande séduction pour les convaincre de choisir notre communauté.

Les incitatifs, d'une durée limitée dans le temps permettent aux entreprises :

a) de diminuer leur taux de base du droit d'occupation;

b) de bénéficier des avantages consentis en contrepartie des investissements faits dans notre communauté.

L'application de ces incitatifs permettra une diminution du coût ou de la charge à payer par tout promoteur tout en garantissant des actions avantageuses pour la communauté.

Ces incitatifs vous sont présentés par ordre d'importance (voir tableau B) :

1. la création d'emplois;
2. le pourcentage d'emplois autochtones;
3. l'investissement en capitaux (immeubles et équipements);
4. le coefficient d'occupation au sol;

5. la participation autochtone dans l'actionnariat;
6. la transformation du bois et de l'aluminium;
7. les normes propres à la culture ilnue et le souci de développement durable;
8. les normes écologiques.

1. LA CRÉATION D'EMPLOI

L'élément création d'emploi est un facteur important dans toute la démarche. Il faut donc la valoriser. Il ne faut jamais sous-estimer les démarches faites par certaines municipalités pour attirer une entreprise sur son territoire. Or, pour y remédier, il ne faut pas hésiter à offrir des incitatifs qui pourront être l'élément décisionnel permettant à quelconque promoteur de choisir notre communauté par rapport à une municipalité avoisinante.

Plus on crée d'emplois, plus l'incitatif doit être généreux. Dans la décision de grandes entreprises de s'implanter ou non dans une région ou sous-région donnée, cet élément peut faire pencher la balance de notre côté.

Pour notre communauté, ce facteur augmenterait le pouvoir de consommation dans les commerces et permettrait également une rétention des emplois locaux.

Cet incitatif est applicable pour une période de dix ans et varie entre 0.15 $ et 1.25 $ selon le nombre d'emplois créés (voir tableau B), et pourrait être révisable annuellement.

Il peut représenter plus de 50 % de diminution du coût du droit d'occupation. Le contrôle du nombre d'emplois sera vérifié à l'aide d'un rapport d'emploi mis à jour et soumis annuellement par les entrepreneurs.

2. POURCENTAGE D'EMPLOIS AUTOCHTONES

Il est important de conscientiser le promoteur que l'on vise et priorise l'embauche autochtone. Pour ce faire, en plus d'allouer les crédits prévus à la création d'emplois (voir incitatif 1), on ajoute un incitatif d'une durée de 10 ans également, pour le pourcentage d'emplois occupés par des Autochtones.

Cette mesure permet d'atteindre un des objectifs de la communauté, soit de favoriser l'emploi. L'incitatif varie de 0.10 $ à 0.40 $ selon le pourcentage obtenu.

Cet incitatif sera également contrôlé annuellement dans le même rapport que l'incitatif 1.

3. INVESTISSEMENTS EN CAPITAUX (IMMEUBLES ET ÉQUIPEMENTS)

Afin de soutenir le promoteur dans son financement et pour qu'il atteigne une certaine rentabilité à court terme, tout au moins durant les dix premières années, un incitatif pour son investissement est de mise.

Plus l'investissement est important, plus on a de chances d'avoir une entreprise créatrice d'emplois dans le milieu et génératrice de retombées économiques directes et indirectes. L'incitatif varie de 0.20 $ à 0.50 $ selon l'investissement effectué par le promoteur.

Cet incitatif est d'une durée de 10 ans maximum, révisable aux 3 ans lors de l'évaluation du rôle foncier. Si des investissements ont eu lieu en cours de route, ils seront pris en considération lors du rôle triennal.

4. **COEFFICIENT D'OCCUPATION AU SOL**

Il faut s'assurer que le promoteur, qui réserve un terrain, procède à la construction d'un immeuble d'une valeur minimale de 100 000 $ dans un délai maximum de 2 ans à partir de la signature des documents officiels (contrat ou autre). Par la suite, de façon à ne pas utiliser indûment les terrains dotés d'infrastructures publiques, il faut que le promoteur puisse occuper le terrain correspondant à ses besoins. Plus l'édifice sera grand, plus on a la chance d'avoir une entreprise importante et non pas une entreprise qui fait de l'entreposage extérieur.

L'incitatif varie de 0.15 $ à 0.50 $ selon l'occupation en superficie du terrain. Cet incitatif est d'une durée de 10 ans maximum, révisable aux 3 ans lors de l'évaluation ou de la mise à jour du rôle foncier.

5. **PARTICIPATION AUTOCHTONE DANS L'ACTIONNARIAT**

Ce critère permet de quantifier le pourcentage d'actionnariat appartenant à des Autochtones. Évidemment, plus l'actionnariat est majoritairement autochtone, plus on doit y allouer des crédits y correspondant. De plus, afin de s'assurer que les crédits prévus soient vraiment alloués aux Autochtones, il faut annuellement réviser cet incitatif.

L'incitatif varie de 0,30$ à 0,40$ selon le pourcentage de participation autochtone dans la détention des actions ou des parts de la société. La durée de cet incitatif est de 5 ans maximum.

6. **TRANSFORMATION DU BOIS ET DE L'ALUMINIUM**

Le bois et l'aluminium étant des éléments ou ressources où certaines industries sont susceptibles de s'implanter dans notre région, il nous apparait opportun d'offrir des incitatifs pour la première, deuxième et troisième transformation des produits.

L'incitatif varie de 0,10 $ à 0,30 $ selon la nature du projet de transformation. La durée de cet incitatif est de 3 ans maximum.

7. **NORMES PROPRES À LA CULTURE ILNUE ET UN SOUCI DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Dans le respect de la nature et de la culture ilnue, il serait intéressant que notre parc puisse se différencier de tous les autres parcs industriels en promouvant les traditions et les spécificités du peuple autochtone.

Ces actions ou gestes peuvent se traduire en protégeant les boisés existants ou en effectuant du reboisement, en aménageant des espaces verts, en ayant une préoccupation pour la qualité visuelle des aires d'entreposage extérieur, tout comme ériger la façade du bâtiment en y reproduisant des éléments de la culture ou la tradition ilnue.

L'incitatif varie entre 0,10 $ et 0,40 $ selon quatre facteurs identifiés. La durée de cet incitatif est de 3 ans maximum.

8. **NORMES ÉCOLOGIQUES**

Nous voulons aménager ce parc industriel par l'utilisation de nos ressources naturelles renouvelables avec lesquelles nous sommes habituées de travailler, soit le bois et ses dérivés, dont la biomasse.

Pour ce, un ou des incitatifs pourraient être alloués à tout promoteur favorisant :

A) l'utilisation du bois dans sa construction selon un pourcentage à être précisé;

B) le chauffage par la biomasse;

C) l'utilisation de celle-ci pour des activités industrielles dans son usine.

L'incitatif varie entre 0,10 $ et 0,50 $ selon trois facteurs identifiés. La durée de cet incitatif est de 3 ans maximum.

Il est important de noter que la somme des incitatifs peut atteindre ou excéder le taux du droit d'occupation fixé à 2.30 $. Les incitatifs varient dans le temps et un résultat supérieur au taux du droit fixé à 2.30 $ devrait résulter à un projet ayant des retombées importantes pour la communauté.

Il faut spécifier deux points importants :

- La durée maximale des incitatifs ne peut dépasser dix ans;
- Le droit d'occupation ne peut être négatif et générer un remboursement.

RELOCALISATION

Justification

La relocalisation d'entreprises pourrait être envisagée dans le but de libérer un terrain occupé actuellement à des fins industrielles, pour lui donner un usage à caractère différent, particulièrement pour des usages d'utilité publique ou pour résoudre un conflit de voisinage causé par des usages industriels à proximité d'usages résidentiels, commerciaux, touristiques ou autres.

Nous avons identifié peu d'entreprises à relocaliser étant donné la période récente de développement économique de la communauté. Il sera préférable d'établir des stratégies d'intégration individuelle pour ces dernières.

Application

Nous suggérons de considérer les relocalisations sous les mêmes critères qu'une nouvelle entreprise dans la communauté et ainsi leur permettre de bénéficier des mêmes incitatifs que les autres projets.

Nous justifions cette application par le fait qu'une entreprise pourrait s'établir dans une autre municipalité et bénéficier d'incitatifs comparables.

Incitatifs

Pour offrir nos espaces industriels et avoir un panier de services bien garnis, nous vous suggérons quelques recommandations d'incitatifs à créer ou à promouvoir dans le but de maximiser les chances d'inciter des entreprises à se relocaliser. Nous avons identifié trois mesures:

1. Relocalisation

   Favoriser la création d'un fonds annuel. De plus, Pekuakamiulnuatsh Takuhikan ou la SDEI pourrait assumer jusqu'à la totalité du coût de la relocalisation selon l'importance du projet. Chaque cas doit être analysé sous la base des avantages et des contraintes reliés au projet.

2. Subvention à l'emploi

   Favoriser et mettre en place des mesures pour le développement de la main-d'œuvre et former des compétences autochtones (durée maximale de 2 ans et 60 % des emplois autochtones créés). Il y aurait lieu de créer un partenariat avec les services éducatifs et ceux de la main d'œuvre pour répondre aussi aux besoins des employeurs (formation spécifique si requise ou sur mesure).

   Pour les emplois non autochtones, faciliter l'accès du promoteur aux différents programmes existants en partenariat avec Pekuakamiulnuatsh Takuhikan.

3. Financement et cautionnement

   Rendre admissibles les projets au fonds de garantie de prêt de Mashteuiatsh afin de faciliter l'accès au financement.

   De plus, Pekuakamiulnuatsh Takuhikan pourrait réserver des fonds autonomes pour être partenaire financier dans des projets propres aux valeurs de la communauté et en retirer des dividendes, s'il y a lieu.

EXEMPLE DE TARIFICATION

Vous trouverez dans le tableau C, la simulation de six projets susceptibles de venir s'implanter dans la communauté selon la configuration du parc et du potentiel souhaité à court et moyen terme. Les hypothèses sont :

A. Une usine de 3^{e} transformation du bois;
B. une entreprise forestière avec garage de maintenance;
C. un entrepreneur transport en vrac avec bureau administratif;
D. mini-entrepôt;
E. un garage de mécanique de machinerie lourde;
F. une petite entreprise manufacturière utilisant la biomasse.

Nous avons utilisé les hypothèses suivantes pour déterminer le coût total des incitatifs qui pourraient être versés dans chaque cas analysé :

- l'emploi;
- l'emploi autochtone;
- la superficie terrain;
- le coefficient d'occupation;
- le coût du projet;
- l'évaluation de l'immeuble;
- le pourcentage actionnariat autochtone.

Cette simulation nous a permis de valider les variations des incitatifs accordés et de constater la cohérence des facteurs retenus.

Vous retrouverez à la dernière partie du tableau C, la variation des incitatifs accordés, leur durée dans le temps, ce qui nous permet d'évaluer les redevances qui pourraient être engendrées pour le CMLSJ.

Il est important de noter qu'aucune indexation n'a été appliquée pour quelque cas que ce soit et qu'il faut retenir que c'est une hypothèse souhaitée dans le meilleur des cas.

CONCLUSION

Bien que la communauté se soit dotée d'un parc industriel avec toutes les facilités requises, il faut maintenant en assurer un développement harmonieux en respectant les notions de développement durable et en répondant aux attentes des promoteurs.

Pour les gestionnaires de fonds public et les décideurs politiques, il faut donc concilier la promotion économique, le contrôle du développement et la recherche d'équité pour tous.

La proposition qui vous est faite est innovatrice, mais peut entrainer certains questionnements tout à fait légitimes puisqu'elle a pour buts de :

a) favoriser le développement économique;
b) engendrer à court, moyen ou long termes des entrées d'argent;
c) permettre de se doter d'un fonds ou de réserves financières pour le remplacement ou le prolongement des infrastructures publiques;
d) être adaptable à tous les secteurs générant de l'activité économique.

Pour atteindre l'équité recherchée, nous croyions que l'instauration d'un rôle d'évaluation triennal est un outil indispensable qui permettra au gestionnaire du parc industriel d'appliquer les critères ou incitatifs proposés dans ce document.

Nous comprenons également que si telle est la volonté ou le désir du Conseil de rentabiliser à court terme son investissement dans le parc industriel, nous pouvons adapter les incitatifs et leur durée en fonction des résultats recherchés.

Pekuakamiulnuatsh Takuhikan pourrait être encore le précurseur de nouvelles méthodes ou manières pour assurer l'autonomie de son développement industriel, et ce, dans un souci d'équité et de respect de tous.

CONSEIL DES MONTAGNAIS DU LAC-SAINT-JEAN **TABLEAU A**

PARC INDUSTRIEL

GRILLE TARIFAIRE 2012 COMPARATIVE DES MUNICIPALITÉS AVOISINANT MASHTEUIATSH

Municipalités		Roberval	St-Félicien	St-Prime	Ste-Hedwidge	Chambord	La Doré	Lac-Bouchette	St-François	Dolbeau/Miss.
Prix vente terrain (p2)		0,25 $	0,25 $	0,20 $	Aucun terrain	0,25 $	0,45 $	Aucun terrain	Non défini	0,25 $
Services:										
- Égout		Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	N/A	Oui	Non
- Aqueduc		Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	N/A	Non	Non
- Asphalte		Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	N/A	Non	Non
Desserte ferroviaire		Oui	Oui	Oui	Non	Non	Oui	N/A	Possible	à valider
Taux de taxes										
- Commercial		2,98 $	2,40 $	2,15 $	1,70 $	2,02 $	2,20 $	1,60 $	1,85 $	2,19 $
- Industriel		**2,88 $**	**2,50 $**	**2,30 $**	**1,50 $**	**2,42 $**	**2,61 $**	**1,90 $**	**1,85 $**	**2,14 $**
- Résidentiel		1,43 $	1,30 $	1,30 $	1,12 $	1,22 $	1,14 $	1,15 $	1,45 $	1,24 $
Programmes d'incitation:										
1	Crédit de taxes foncières	10 ans à 100 % et 5 ans à 100 %	3 ans	3 ans décroissants 100-75-50 %	5 ans décroissants 100-80-60-40-20 %	3 ans à 100 %	3 ans à 100 %	5 ans décroissants 100-80-60-40-20%	Non	5 ans à 100 %
2	Relocalisation	Non	Non	Si le budget annuel total de 25 000 $ est disponible	Si le budget annuel total de 25 000$ est disponible	Admissible à un crédit de taxes à déterminer selon les cas	N/A	Si le budget annuel total de 25 000 $ est disponible	N/A	Maximum du coût de relocalisation ou si le budget annuel de 25 000 $ est disponible
3	Aide financière maximum de 25 000 $ par année pour l'ensemble de la municipalité	25 000 $	Non	25 000 $	25 000 $	N/A	N/A	25 000 $	N/A	25 000 $
4	Crédit de taxes sur réparation ou agrandissement	Si génère une augmentation du rôle foncier de 100 000 $ et plus	Si génère une augmentation du rôle de 100 000 $ et + alors 3 ans	Si génère une augmentation du rôle foncier	Si génère une augmentation du rôle foncier de 50 % à 60 % de la valeur inscrite	Si génère une augmentation du rôle foncier de 50 % sur 2 ans 25 000 $	Si génère une augmentation du rôle foncier de 10 000 $ et plus crédit de 100 % de taxes pour 3 ans sur cette valeur	Si génère une augmentation du rôle foncier de 5 000 $ et plus crédit de 100 % de taxes pour 5 ans sur cette valeur	Non	Non
5	Utilisation du bois dans la construction	Non	Oui ajout de 1 an de crédit de taxes	Non	Non	Non	Oui ajout de 2 ans de crédit de taxes	Non	Non	Non
6	Création d'emploi	Non	Non	Non	Non	Oui, à déterminer	Non	Non	Non	1 à 5 = 5 000 $ 6 à 10 = 10 000 $ max. 25 000 $

ComptabiInu Inc.

PARC INDUSTRIEL DE MASHTEUIATSH
GRILLE TARIFAIRE DES DROITS D'OCCUPATION

TABLEAU B

A	**Droit de base : (taux de location)**	Comme nous ne vendrons pas de terrain, il est important d'établir un tarif au pied carré correspondant à une vente amortie sur 10 ans. Un taux de 0,025 $ le pied carré semble raisonnable		0,025 $ /pi^2

B	**Droit d'occupation :**	Taux de base établi sur la valeur foncière des actifs. Il est à noter que la valeur du terrain sera établie à 0,25 $ du pied carré. Le taux a été établi en fonction des municipalités avoisinantes. Ce taux est au 100 $ d'évaluation foncière. Le rôle d'évaluation devra être fait aux trois ans.		2,30 $

C	Incitatifs :	Durée de l'incitatif	Critères	Baisse du taux
1	**Création d'emplois :**	Maximum 10 ans révisable annuellement	50 et plus	1,25 $
			30 à 49	0,75 $
			20 à 29	0,50 $
			10 à 19	0,30 $
			1 à 9	0,15 $
2	**Pourcentage emplois autochtones**	Maximum 10 ans, révisable annuellement	40 % et plus	0,40 $
			30 % à 39 %	0,30 $
			20 % à 29 %	0,20 $
			1 % à 19 %	0,10 $
3	**Investissement en capitaux (immeubles et équipements)**	Maximum 10 ans, révisable aux 3 ans	1 million et plus	0,50 $
			500 000$ à 999 999$	0,30 $
			100 000$ à 499 999 $	0,20 $

ComptabiInu inc.

PARC INDUSTRIEL DE MASHTEUIATSH
GRILLE TARIFAIRE DES DROITS D'OCCUPATION

TABLEAU B

4	**Coefficient d'occupation du sol :** (Obligation de construction dans les 2 premières années)	Maximum 10 ans, révisable aux 3 ans	30 % et plus 20 % à 29 % 10 % à 19 %	0,50 $ 0,30 $ 0,15 $
5	**Participation autochtone dans l'actionnariat :**	Maximum 5 ans, révisable annuellement	De 51 % à 100 % (majoritaire) De 25 % à 50 % Moins de 25 %	0,40 $ 0,30 $ 0,00 $
6	**Transformation du bois et de l'aluminium :**	Maximum 3 ans	3e transformation 2e transformation 1e transformation	0,30 $ 0,20 $ 0,10 $
7	**Normes propres à la culture ilnue et souci de développement durable :**	Maximum 3 ans	Reboisement Aspect autochtone dans l'architecture Qualité visuelle (entreposage arrière) Façade des bâtiments et aménagement extérieur (vert)	0,10 $ 0,10 $ 0,10 $ 0,10 $
8	**Normes écologiques :**	Maximum 3 ans	Utilisation du bois dans la construction Utilisation de la biomasse comme chauffage Utilisation de la biomasse comme activité industrielle	0,20 $ 0,20 $ 0,10 $

ComptabilNu Inc.

PARC INDUSTRIEL DE MASHTEUIATSH
GRILLE TARIFAIRE DES DROITS D'OCCUPATION
SIMULATION

TABLEAU C

					A	B	C	D	E	F
				Type	Usine de 3e transformation du bois	Entreprise forestière avec garage de maintenance	Entrepreneur transport en vrac avec bureau administratif	Mini-entrepôt	Garage de mécanique de machinerie lourde	Petite entreprise manufacturière utilisant la biomasse
				1. Emploi	50	30	20	2	5	15
				2. Emploi autoch.	35%	40%	30%	100%	50%	40%
				3. Superficie terrain	450 000	150 000	100 000	75 000	75 000	60 000
				4. Coeffic. occupation	30%	10%	10%	35%	25%	30%
				5. Coût du projet	10 000 000	350 000	50 000	250 000	350 000	500 000
				6. Évaluation immeuble	4 000 000	250 000	50 000	250 000	250 000	300 000
				7. % action autochtone	50%	100%	100%	100%	51%	51%
A	**Droit de base (taux de location)**			0,025 $ /pi^2	11 250,00 $	3 750,00 $	2 500,00 $	1 875,00 $	1 875,00 $	1 500,00 $
B	**Droit d'occupation**	Basé sur l'évaluation triennale des immeubles		2,30 $	92 000,00 $	5 750,00 $	1 150,00 $	5 750,00 $	5 750,00 $	6 900,00 $

C	Incitatifs :	Critères	Applicable (année)	Baisse du taux						
1	**Création d'emplois**	50 et plus	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10	1,25 $	1,25 $					
		30 à 49		0,75 $		0,75 $				
		20 à 29		0,50 $			0,50 $			
		10 à 19		0,30 $						0,30 $
		1 à 9		0,15 $				0,15 $	0,15 $	
2	**Pourcentage emplois autochtones**	40 % et plus	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10	0,40 $		0,40 $		0,40 $	0,40 $	0,40 $
		30 % à 39 %		0,30 $	0,30 $		0,30 $			
		20 % à 29 %		0,20 $						
		1 % à 19 %		0,10 $						
3	**Investissement en capitaux (immeubles et équipements)**	1 million et plus	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10	0,50 $	0,50 $					
		500 000 $ à 999 999 $		0,30 $						0,30 $
		100 000 $ à 500 000 $		0,20 $		0,20 $		0,20 $	0,20 $	
4	**Coefficient d'occupation du sol :**	30 % et plus	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10	0,50 $	0,50 $			0,50 $		0,50 $
	(Obligation de construction dans les 2 premières années)	20 % à 29 %		0,30 $					0,30 $	
		10 % à 19 %		0,15 $		0,15 $				
5	**Participation autochtone dans l'actionnariat**	De 51 % à 100 % (majoritaire)	1-2-3-4-5	0,40 $		0,40 $	0,40 $	0,40 $	0,40 $	0,40 $
		De 25 % à 50 %		0,30 $	0,30 $					
		Moins de 25 %		0,00 $						

ComptabiInu Inc.

PARC INDUSTRIEL DE MASHTEUIATSH
GRILLE TARIFAIRE DES DROITS D'OCCUPATION
SIMULATION

TABLEAU C

					A	B	C	D	E	F
				Type	Usine de 3e transformation du bois	Entreprise forestière avec garage de maintenance	Entrepreneur transport en vrac avec bureau administratif	Mini-entrepôt	Garage de mécanique de machinerie lourde	Petite entreprise manufacturière utilisant la biomasse
				1. Emploi	50	30	20	2	5	15
				2. Emploi autoch.	35%	40%	30%	100%	50%	40%
				3. Superficie terrain	450 000	150 000	100 000	75 000	75 000	60 000
				4. Coeffic. occupation	30%	10%	10%	35%	25%	30%
				5. Coût du projet	10 000 000	350 000	50 000	250 000	350 000	500 000
				6. Évaluation immeuble	4 000 000	250 000	50 000	250 000	250 000	300 000
				7. % action autochtone	50%	100%	100%	100%	51%	51%
6	**Transformation du bois et de l'aluminium**	3e transformation	1-2-3	0,30 $	0,30 $					
		2e transformation		0,20 $						0,20 $
		1re transformation		0,10 $		0,10 $				
7	**Normes propres à la culture ilnue et souci de développement durable**	Reboisement	1-2-3	0,10 $						
		Aspect autochtone de l'architecture			0,10 $					0,10 $
		Qualité visuelle (entreposage arrière)		0,10 $	0,10 $			0,10 $		0,10 $
		Façade des bâtiments et aménagement extérieur (vert)		0,10 $	0,10 $			0,10 $		0,10 $
6	**Normes écologiques:**	Utilisation du bois dans la construction	1-2-3	0,20 $						0,20 $
		Utilisation de la biomasse comme chauffage		0,20 $	0,20 $				0,20 $	0,20 $
		Utilisation de la biomasse comme activité industrielle		0,10 $	0,10 $					0,10 $
				Baisse de taux (année 1-2-3)	3,75 $	2,00 $	1,20 $	1,85 $	1,65 $	2,90 $
				Baisse de taux (années 4-5)	3,15 $	1,90 $	1,20 $	1,75 $	1,65 $	2,20 $
				Baisse de taux (6 à 10)	2,85 $	1,50 $	0,80 $	1,35 $	1,25 $	1,80 $
				Taux net (année 1-2-3)	(1,45 $)	0,30 $	1,10 $	0,45 $	0,65 $	(0,60 $)
				Taux net (année 4-5)	(0,85 $)	0,40 $	1,10 $	0,55 $	0,65 $	0,10 $
				Taux net (année 6 à 10)	(0,55 $)	0,80 $	1,50 $	0,95 $	1,05 $	0,50 $
				Droit à payer (année 1-2-3)	0,00 $	750,00 $	550,00 $	1 125,00 $	1 625,00 $	0,00 $
				Droit à payer (année 4-5)	0,00 $	1 000,00 $	550,00 $	1 375,00 $	1 625,00 $	300,00 $
				Droit à payer (année 6 à 10)	0,00 $	2 000,00 $	750,00 $	2 375,00 $	2 625,00 $	1 500,00 $
				Droit après 10 ans sans indexation	92 000,00 $	5 750,00 $	1 150,00 $	5 750,00 $	5 750,00 $	6 900,00 $

Excluant le droit de base

Aucune indexation appliquée dans les simulations

ComptabiInu Inc.