



NATION  
huronne-wendat

255, Place Chef Michel Laveau  
Wendake (Québec) G0A 4V0  
Téléphone : 418-843-3767  
Télécopieur : 418-842-1108  
www.wendake.ca

## PROJET DE DÉVELOPPEMENT D'UNE PARTIE DU SECTEUR WENDAKE-EST

Wendake, 9 mai 2018

Le processus de consultation sur le projet de développement d'une partie du secteur de Wendake-Est suit son cours. Nous invitons tous les membres à prendre connaissance du document informatif ci-dessous qui présente en « 25 questions-réponses » les principaux points du projet. Nous vous rappelons l'importance de participer en grand nombre aux groupes de discussions prévus la semaine prochaine et de s'inscrire dès maintenant si vous ne l'avez pas déjà fait.

**Pour vous inscrire** veuillez communiquer avec madame Johanne Couture par téléphone au 418-843-3767 poste 2125 ou par courriel à l'adresse suivante : [johanne.couture@cnhw.qc.ca](mailto:johanne.couture@cnhw.qc.ca) avant le 13 mai à 13 h.

### QUESTIONS-RÉPONSES

**1) Quelle est la nature du projet ?** Il s'agit de créer un pôle commercial communautaire sur certains lots du secteur Wendake-Est pour y réaliser des projets de développement économique dont les retombées bénéficieraient à l'ensemble des membres de la Nation huronne-wendat.

**2) Qu'est-ce qu'on entend par « pôle commercial communautaire » ?** Il s'agit d'un quartier commercial appartenant à la Nation huronne-wendat qui viserait à stimuler l'économie de la Nation.

**3) Quels sont les objectifs visés par ce pôle commercial communautaire ?** Il s'agit d'une démarche d'autodétermination orientée vers l'atteinte de la pleine autonomie de la Nation huronne-wendat. La valorisation des terrains acquis collectivement depuis 2010 permettrait au CNHW de profiter d'opportunités économiques qui auraient des impacts positifs pour la Nation en termes de création d'entreprises, d'emplois et de bonification de l'offre de produits et services exempts de taxes sur le territoire de Wendake.

**4) En quoi consisterait de façon concrète le projet de pôle commercial communautaire?** Dans un premier temps, il s'agit d'identifier un ou deux projets structurants et de procéder à leur réalisation sur des terrains situés près du Complexe sportif de Wendake. Dans un deuxième temps, il s'agit de construire des espaces commerciaux le long de la rue Thonnakona vers le boulevard de la Colline pour y accueillir des commerces

de proximité qui bénéficieraient de l'achalandage créé par les deux projets structurants mentionnés précédemment.

**5) Quels sont les deux projets structurants envisagés ?** Aucun projet n'est encore définitif, mais les projets structurants qui sont présentement envisagés sont 1) Un projet de clinique médicale (GMF) dans laquelle pratiqueraient des médecins hurons-wendat et divers professionnels de la santé. 2) Une résidence pour personnes âgées qui prioriserait les membres de la Nation huronne-wendat et qui offrirait une multitude de services adaptés aux besoins de ses résidents.

**6) Pourquoi envisager ces deux projets structurants ?** En plus d'être complémentaires, ces projets proposent des services inexistants à Wendake et représentent un fort potentiel d'emplois intéressants pour les membres de la Nation huronne-wendat (médecins, infirmiers(ières), préposés(es), surveillants, préposés à l'entretien ménager, cuisiniers, responsables des loisirs, personnel administratif, etc.).

**7) Est-il toujours temps de modifier le choix des projets structurants ?** Oui tout à fait. La proposition des deux projets structurants est basée sur une étude d'opportunités économiques en fonction des critères d'évaluation établis par le CNHW (respect de l'environnement, création de revenus autonomes et d'emplois, retombées économiques, etc). À ce jour, aucune entente de quelque nature que ce soit n'est intervenue avec des promoteurs ou autres partenaires. Il est donc tout à fait possible de considérer le choix d'autres projets structurants. Toutefois, le CNHW considère le projet de Clinique médicale comme étant une opportunité unique à saisir rapidement. Les séances de consultation permettront de recevoir les commentaires et suggestions des membres.

**8) Une fois les projets structurants réalisés, quels genres de commerces de proximité pourraient s'établir à l'intérieur du pôle commercial communautaire ?** Des commerces inexistants à Wendake tels qu'une épicerie / boucherie / boulangerie / poissonnerie, des commerces de détail dans des créneaux spécialisés, des institutions financières, des compagnies d'assurances, des bureaux gouvernementaux, etc. L'objectif est de stimuler la création d'entreprises et de bonifier l'offre de produits et services complémentaires sur le territoire de Wendake. Les séances de consultation permettront de recevoir les commentaires et suggestions des membres.

**9) Est-ce que des entrepreneurs hurons-wendat pourraient louer des locaux à l'intérieur du pôle commercial communautaire ?** Oui bien sûr. Tous les entrepreneurs hurons-wendat, peu importe leur lieu de résidence, seraient invités à prendre part à ce grand projet communautaire.

**10) Qui seraient les propriétaires des nouveaux bâtiments commerciaux qui accueilleraient les commerces et les projets structurants envisagés ?** Pour maximiser la création de revenus autonomes au bénéfice de la Nation huronne-wendat, le CNHW souhaiterait détenir en totalité ou en partie la propriété de tous les nouveaux bâtiments qui feraient partie du pôle commercial communautaire. Pour l'appuyer dans cette initiative, compte tenu de l'ampleur et du degré de spécialisation requis pour la réalisation des projets,

le CNHW pourrait faire appel à des partenaires stratégiques comme il l'a fait dans le cadre de la réalisation de l'Hôtel-Musée qui a nécessité des investissements de plus de 17 M\$.

**11) Qui serait le possesseur des terrains situés dans le pôle commercial communautaire ?** Les terrains qui seraient inclus dans le pôle commercial communautaire demeurerait en tout temps des terres de réserve et donc des terres réservées exclusivement au bénéfice de la Nation huronne-wendat. Ainsi, les terres qui seraient incluses dans le pôle commercial communautaire demeurerait en tout temps en la possession de la Nation. En effet, il aura fallu un leadership solide et des efforts soutenus au cours des dernières années pour donner le statut de terres de réserve (91(24)) à ces terres et le Conseil s'assurera de protéger en toutes circonstances cet acquis collectif.

**12) Quelle serait la superficie du pôle commercial communautaire ?** La communauté de Wendake représente une superficie de 16 millions de pieds carrés (1,5 km carrés) et le pôle commercial communautaire du secteur Wendake-Est pourrait couvrir environ 915 000 pieds carrés si pleinement développé, représentant ainsi un maximum d'environ 6% de la superficie totale de Wendake.

**13) Qu'est-ce qui justifie la superficie de 915 000 pieds carrés ?** Il s'agit de la superficie des terrains « prêts à construire » situés le long de la rue Thonnakona près du Complexe sportif de Wendake. Ces terrains sont déjà branchés aux infrastructures publiques en place (aqueduc, eaux usées, pluvial, etc).

**14) Est-il possible que le pôle commercial communautaire puisse occuper une superficie moindre que 915 000 pieds carrés ?** Oui. Suite au processus de consultation présentement en cours, le Conseil sera en mesure de déterminer les besoins et la superficie des terrains nécessaires. À titre d'exemple, la superficie nécessaire pour une Clinique médicale est de 175 000 pieds carrés et de 225 000 pieds carrés pour une résidence pour aînés.

**15) Est-ce qu'il y aurait un référendum si le CNHW décidait d'aller de l'avant avec le projet de pôle commercial communautaire ?** Oui. Un référendum représente une condition essentielle pour procéder à la désignation des terres en vertu de la *Loi sur les indiens*.

**16) Est-ce que la désignation des terres en vertu de la *Loi sur les indiens* est vraiment nécessaire pour permettre la réalisation du projet ?** Oui et ce, afin de permettre à la Nation huronne-wendat de s'autogouverner et de gérer elle-même ses terres et son pôle commercial. En raison des dispositions de la *Loi sur les indiens*, le CNHW n'a pas le pouvoir de gérer lui-même ses terres commerciales et ne peut notamment conclure directement des baux de location avec des entités non-wendat sans l'intermédiaire du gouvernement fédéral, que ce soit pour l'utilisation des terrains ou la location de locaux commerciaux. Il s'agit d'un frein majeur à tout projet de développement économique sur nos terres en plus d'être réducteur et paternaliste. En effet, sans la désignation, le CNHW ne serait même pas en mesure de conclure des baux commerciaux « valides » avec de futurs locataires. Au contraire, pour être valide, c'est avec la ministre des Affaires autochtones

que chacun des locataires signerait leur bail. Les conditions du bail seraient imposées par le ministère et les loyers seraient par la suite versés au Ministre qui les déposerait dans un compte de revenus au nom de la Nation. Les processus d'émission de baux du ministère sont longs et fastidieux et ne sont pas propices au développement économique et à la création de réels partenariats d'affaires. De surcroît, il s'agit d'une situation qui ne correspond pas du tout à une Nation pleinement en mesure de gérer elle-même ses terres et ses affaires. Un référendum gagnant pour désigner les terres faisant partie du pôle commercial communautaire permettrait à notre Nation de se comporter en réel propriétaire et d'envoyer un message clair que nous sommes les « Maîtres chez nous ! ».

**17) Pourquoi la désignation de terres n'a pas été nécessaire pour réaliser le projet du Complexe sportif de Wendake ?** Le Complexe sportif est une infrastructure communautaire pour laquelle le CNHW n'a pas eu recours à de partenaires stratégiques : il appartient à 100% à la Nation huronne-wendat et aucun espace du Complexe sportif n'est destiné à des fins locatives majeures.

**18) Si par exemple le Conseil détenait 100% d'un futur bâtiment commercial qui abriterait une Clinique médicale accueillant en majorité des médecins hurons-wendat, est-ce que la désignation de terres serait encore nécessaire ?** Oui, car une Clinique médicale implique la location d'espaces commerciaux de plusieurs milliers de pieds carrés à des spécialistes et différents professionnels de la santé et ceux-ci exigeront un bail de location conforme aux dispositions de la *Loi sur les Indiens*.

**19) Quelle serait la durée envisagée de la désignation des terres ?** Une durée qui se situerait entre 75 et 90 ans faciliterait la mise en place de partenariats d'affaires et le financement nécessaire à la réalisation du projet de pôle commercial communautaire. À titre d'exemple, le terrain de l'Hôtel-Musée fait l'objet d'un permis d'occupation (similaire à un bail) d'une durée de 90 ans.

**20) Est-il possible de mettre fin à une désignation de terres avant son terme ?** Oui, il est possible de révoquer, en tout ou en partie, la désignation des terres. Le Conseil doit alors adopter une résolution demandant au ministre d'émettre un arrêté ministériel et ce, lorsqu'aucun droit ou intérêt n'existe ou n'a été accordé sur le ou les terrains visés par la demande de révocation.

**21) Est-ce une possibilité que des terrains du pôle commercial communautaire puissent être donnés à des membres de la Nation ?** Non, ce n'est pas l'intention du CNHW. Il s'agit d'un développement communautaire qui vise des intérêts collectifs et non des intérêts individuels.

**22) Quels types de revenus la Nation huronne-wendat pourrait générer avec la réalisation du pôle commercial communautaire ?** 1) Des revenus nets découlant de la location des espaces commerciaux disponibles dans les bâtiments faisant partie du pôle commercial. 2) Des revenus pour l'utilisation des terrains (land lease) qui seraient chargés à chacun des locataires du pôle commercial.

**23) Qu'est-ce que le Conseil ferait avec ces revenus additionnels ?** Les revenus autonomes ainsi créés permettraient d'abord et avant tout au Conseil de réduire sa dépendance aux subventions gouvernementales. Le Conseil pourrait, par exemple, utiliser ces revenus autonomes afin de poursuivre le développement de Wendake-Est, de construire des rues et de commencer à envisager l'aménagement des zones industrielles et résidentielles au bénéfice des membres de la Nation huronne-Wendat.

**24) Pourquoi le Conseil ne construit-il pas de nouvelles rues immédiatement?** Parce que la nouvelle rue Thonnakona du secteur Wendake-Est a coûté 5 millions de dollars et la Nation huronne-wendat ne dispose pas actuellement des fonds nécessaires et n'a pas accès à court terme aux subventions qui permettraient d'assumer financièrement la construction de nouvelles rues.

**25) Est-ce que la réalisation du pôle commercial communautaire équivaldrait à une perte d'utilisation et de jouissance de nos terres pour une longue période de temps ?** Non, bien au contraire. Le pôle commercial communautaire représente un actif qui bénéficierait à l'ensemble des membres de la Nation huronne-wendat. Il s'agit de valoriser nos terres, de créer des emplois, de créer des entreprises, de bonifier l'offre de produits et services complémentaires chez nous et de construire une économie forte vers l'atteinte de notre pleine autonomie.