



FOIRE AUX QUESTIONS (FAQ)

QUESTIONS FRÉQUEMMENT POSÉES CONCERNANT LE PROJET DU VIEUX-VERGER

ACQUISITION DU VIEUX-VERGER

1. Pourquoi la Ville veut-elle acheter le terrain du Vieux-Verger?

La Ville de Sutton souhaite acheter le terrain du Vieux-Verger pour y favoriser le développement d'un projet résidentiel financièrement accessible, offrant une mixité de logements qui répondront aux besoins grandissants de la communauté. La situation géographique exceptionnelle du terrain et son coût compétitif représentent une formidable opportunité d'augmenter l'offre d'habitations à proximité du cœur villageois tout protégeant la nature et en bonifiant notre réseau de sentiers pédestres.

De plus en plus au Québec, il est reconnu que les municipalités doivent intervenir pour s'assurer que les projets domiciliaires répondent aux besoins en logements abordables tout en respectant l'environnement et le caractère architectural. Le projet du Vieux Verger se veut un projet écologique et communautaire qui répondra non seulement aux besoins de futurs résidents, mais aussi de toute la collectivité.

Il est important aussi de rappeler que la Ville n'a aucune intention spéculative sur ce terrain. Son but est de le revendre sans profit pour faire profiter les futurs occupants des logements de coûts de terrain les plus bas possibles.

2. Quels seront les avantages de l'acquisition du terrain pour la population de Sutton ?

L'acquisition du terrain par la Ville permettra la construction d'habitations financièrement accessibles afin de loger des familles de classe moyenne et des travailleurs de l'industrie touristique locale. De plus, la Ville s'assurera de protéger l'ensemble des milieux naturels sensibles du site (milieux humides, boisés) et de valoriser le réseau de sentiers pédestres.

Ce projet de densification à l'intérieur du périmètre urbain permettra d'accueillir de jeunes familles qui contribueront à la vitalité économique, sociale et communautaire de notre ville.

3. Quels sont la dimension et le coût du terrain?

Le terrain a une superficie de 21 acres, dont une partie est composée de terrains humides et de boisés qui seront protégés. L'entente négociée pour son acquisition s'élève à 1 409 000 \$, ce qui est un coût tout à fait raisonnable, considérant le marché immobilier actuel.

4. Comment a été établi le coût du terrain?

Le montant de l'entente a été établi sur la juste valeur marchande (JVM) du terrain qu'une firme d'évaluateurs agréés a estimée pour le compte de la Ville de Sutton. Sur le marché immobilier, ce terrain aurait une valeur bien supérieure.

FOIRE AUX QUESTIONS (FAQ)

QUESTIONS FRÉQUEMMENT POSÉES CONCERNANT LE PROJET DU VIEUX-VERGER

5. Quelles sont les étapes prévues de l'acquisition?

- 2 novembre 2022 : adoption à la majorité du conseil de l'autorisation de signer [l'offre d'achat](#) concernant les lots 4 848 122, 6 157 855 et 6 157 856, sis sur la rue Seymour (Vieux-Verger); cette entente est conditionnelle à l'approbation par les citoyens d'un règlement d'emprunt.
- 5 avril 2023 : adoption à la majorité du [règlement d'emprunt numéro 323](#) intitulé « Règlement décrétant une dépense de 1 570 896 \$ et un emprunt de 1 570 896 \$ pour l'acquisition des lots 4 848 122, 6 157 855 et 6 157 856, sis sur la rue Seymour »;
- 12 avril 2023 : 1^{re} rencontre publique d'information pour présenter le concept du projet résidentiel
- 13 avril 2023 : mise en ligne des documents d'information sur le projet
- 13-19 avril 2023 : Dépôt des commentaires/questions de citoyens à l'égard du projet
- 20 avril 2023 : avis public annonçant la date de tenue du registre et les autres détails relatifs au registre. Le nombre de signataires requis sera indiqué sur l'avis conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*, afin d'utiliser des données à jour, mais il devrait être d'environ 500;
- 26 avril 2023 : 2^e rencontre publique pour répondre aux questions citoyennes reçues sur l'acquisition du terrain et sur le projet dans son ensemble.
- 29 avril 2023 : ouverture du registre permettant aux citoyens de signifier leur opposition au règlement d'emprunt, conformément à la Loi. Si le nombre de signatures requis est atteint, le conseil décidera par résolution (à la séance du 3 mai) de poursuivre la démarche en tenant un scrutin référendaire ou d'abandonner le projet d'acquisition.

6. Qui paiera l'emprunt et combien coûtera-t-il aux contribuables?

Comme il s'agit d'un projet qui bénéficie à tous les citoyens, cette dépense municipale de 1 570 896 \$ sera payable par tous les contribuables sur une période de 25 ans. Le coût par contribuable est établi au moment de la dépense finale, en fonction du nombre de contribuables et du taux d'emprunt à ce moment-là. Pour avoir un ordre de grandeur, si la dépense était faite aujourd'hui, le coût serait de 28,08 \$/an par propriétaire pour une propriété de valeur moyenne de 468 093\$ (voir les [FAQ sur le règlement d'emprunt numéro 323](#)).

Il est important de comprendre que le but de la municipalité est de revendre ce terrain, le plus rapidement possible, à un ou des tiers qui seront en mesure de réaliser la vision de la Ville pour offrir des logements financièrement accessibles. En fin de compte, le prix de cette revente devra rembourser la totalité des coûts payés par la Ville.

Il est également important de mentionner qu'à terme, la Ville obtiendra, de façon récurrente, des revenus de taxation supplémentaires tout au cours de l'existence de ce projet.

7. Quelle est l'estimation des coûts de construction des infrastructures nécessaires à la réalisation du projet résidentiel et qui les assumera?

Les coûts de construction des infrastructures ont été estimés en juin 2022 par le service des travaux publics et des immobilisations à 2 000 000 \$ (route, aqueduc et égouts). Comme déjà mentionnées,

FOIRE AUX QUESTIONS (FAQ)

QUESTIONS FRÉQUEMMENT POSÉES CONCERNANT LE PROJET DU VIEUX-VERGER

deux possibilités sont envisagées : soit la Ville réalisera, avant la revente du terrain, la construction des infrastructures dont le coût sera inclus dans le prix de vente, soit le terrain sera vendu avant la réalisation des infrastructures qui seront alors à la charge du futur promoteur.

8. Quels sont les risques résiduels ?

Étant établi que la Ville ne construira pas elle-même ledit projet résidentiel, les risques résiduels de la transaction se situent à trois niveaux :

- 1) Le risque que le coût du terrain soit trop élevé à la revente, bien que l'acquisition se soit faite sur la base de la juste valeur marchande établie par l'évaluateur agréé. La valeur du terrain reste cependant attractive, vu les comparatifs sur le libre marché.
- 2) Le principal risque se situe plutôt en cas de non-acquisition du terrain par la Ville, car dans ce cas, le terrain pourrait être acquis par un ou quelques propriétaires privés qui y construiraient des résidences de prestige et nuiraient aux chances de protéger l'ensemble des milieux naturels sensibles du site (milieux humides, boisés) et de réserver l'un des derniers terrains du noyau villageois à un ensemble résidentiel accessible et avantageux pour la communauté suttonnaise.
- 3) Un autre risque est de conserver plus longtemps que prévu le terrain du Vieux Verger. Par contre, la Juste Valeur Marchande (JVM) devrait progresser au minimum en fonction du taux d'inflation et au maximum en fonction de la demande de terrains disponibles pour la construction domiciliaire à proximité du noyau villageois.

9. Combien de temps la Ville demeurera-t-elle propriétaire du terrain du Vieux-Verger?

Il est de l'intérêt de la Ville de conserver le terrain le moins longtemps possible. Plus précisément, l'objectif est de conserver le terrain pour une durée maximale de deux ans, le temps de concrétiser ce projet emballant.

10. La Ville pourra-t-elle accepter de revendre le terrain à un prix inférieur à ce qu'elle a payé au cas elle ne trouve pas d'acheteur d'ici deux ans?

Lorsque la Ville sera prête à revendre le terrain, les citoyens en seront informés et le coût de vente du terrain sera annoncé publiquement. Aucune vente n'aura lieu pour un montant inférieur au prix d'acquisition.

Pour ce qui est du prix du terrain, il est prévu au règlement d'emprunt que le produit de la vente sera affecté au montant de la dépense afin de rembourser l'emprunt.

11. Pourquoi aucun projet résidentiel n'a-t-il été réalisé sur ce terrain dans le passé?

Les propriétaires privés du terrain se sont heurtés à des obstacles de développement majeurs qui étaient l'accès routier et la connexion aux services municipaux, soit l'aqueduc et les égouts. L'acceptabilité sociale de leur projet a aussi représenté un enjeu important qui en a bloqué la réalisation.

La Ville, quant à elle, dispose de moyens légaux et des infrastructures adéquates pour résoudre les questions d'accès et de fournitures des services requis.



FOIRE AUX QUESTIONS (FAQ)

QUESTIONS FRÉQUEMMENT POSÉES CONCERNANT LE PROJET DU VIEUX-VERGER

12. Pourquoi acquérir ce terrain alors que la Ville est propriétaire d'un autre terrain de 5 acres près du domaine Gagné?

Le terrain municipal de 5 acres près du domaine Gagné est situé en zone agricole et se trouve hors du périmètre d'urbanisation de la ville de Sutton. C'est pourquoi son développement ne peut pas être envisagé à court ou moyen terme.

13. Comment la Ville pourra-t-elle s'assurer de l'abordabilité pérenne des unités construites?

Il s'agit là du plus grand défi de la Ville. Tous les modèles sont pris en considération, incluant les modèles d'affaires émergents comme le démembrement du droit de propriété, le modèle via un OBNL ou une fiducie. Le but de la Ville est d'éviter la spéculation immobilière et de conserver une forme d'accessibilité financière des futurs logements à long terme.

14. Quels profils d'acheteurs seront visés?

La volonté de la Ville est d'assurer une offre de logement pour les jeunes familles, les travailleurs de l'industrie touristique et les gens désirant demeurer à Sutton alors que leur résidence actuelle ne répond plus à leurs besoins.

15. Comment la Ville procédera-t-elle pour choisir le ou les promoteurs immobiliers ?

La Ville de Sutton choisira en premier lieu le modèle d'affaires qui permettra de répondre le mieux aux objectifs d'accessibilité financière des logements à long terme. Ensuite, dans le respect des lois municipales, elle pourra par exemple procéder par invitation sur la base d'un cahier de performances axées sur les principes de base du projet (accessibilité financière, protection environnementale, pérennité du modèle d'affaires). Elle sélectionnera ensuite le (ou les) promoteur(s) immobilier(s) le(s) plus approprié(s).

16. La Ville protégera-t-elle les milieux humides présents sur le terrain?

Comme annoncé et confirmé lors de la rencontre publique du mercredi 12 avril, l'ensemble des milieux humides présents sur le terrain seront protégés. L'ensemble résidentiel n'occupera que 29 % de la superficie du site.

17. La Ville possède-t-elle d'autres terrains permettant de créer du logement abordable sur son territoire?

La Ville ne possède pas d'autre terrain adéquat à la construction de ce type de projet de logements abordables. Elle possède toutefois un terrain de 5 acres en zone agricole, situé près du secteur Gagné, lequel devra faire l'objet d'un dézonage avant toute possibilité de construction. Un tel dézonage ne peut pas être fait à court ni à moyen terme.

FOIRE AUX QUESTIONS (FAQ)

QUESTIONS FRÉQUEMMENT POSÉES CONCERNANT LE PROJET DU VIEUX-VERGER

18. Le projet du Vieux-Verger est-il le meilleur moyen de donner l'accessibilité à des logements abordables?

Actuellement, ce projet est le meilleur moyen, et le plus rapide, pour répondre aux besoins de logements à Sutton. L'implication de la Ville à ce niveau assurerait la faisabilité du projet et permettrait ainsi de voir un bon nombre de résidences construites dans les prochaines années, et ce, en gardant les intérêts de la communauté au cœur des préoccupations du projet.

19. Pourquoi ne pas avoir imposé une réserve foncière sur le terrain plutôt que l'acheter?

La Ville aurait pu imposer une réserve foncière sur le terrain, c'est-à-dire y interdire toute construction pendant qu'elle réfléchissait à son acquisition. Toutefois, la Ville avait déjà réfléchi à l'intérêt d'acquérir ce terrain et cette étape devenait alors superflue.

20. Quel est le concept du projet résidentiel?

La Ville a mandaté la firme CB Architecte pour réaliser [un plan conceptuel](#) selon sa vision d'un projet communautaire et écologique rassembleur. Ce plan a été dévoilé lors de la rencontre publique du 12 avril 2023 et une seconde rencontre aura lieu le 26 avril afin de discuter des éléments de nature financière.

Le concept prévoit la construction de 81 logements de tailles variées, incluant des multilogements, duplex, minimaisons et micromaisons, ainsi qu'un bâtiment et des jardins communautaires, un amphithéâtre extérieur, une aire de jeu pour enfants, une piste cyclable et des sentiers aménagés.

21. La Ville doit-elle être propriétaire pour avoir le contrôle des futures constructions?

La Ville n'a pas l'obligation d'être propriétaire du site pour veiller au respect des critères de construction qui peuvent être contrôlés via des outils réglementaires. Toutefois, le plus haut niveau de contrôle sur un site s'opère en étant propriétaire dudit site, car cela permet de réaliser les objectifs de la Ville, qui sont, entre autres, de veiller à l'acceptabilité sociale du projet, à la préservation des éléments naturels sensibles et à l'accessibilité financière des logements.

22. Le terrain du Vieux-Verger n'est-il pas trop accidenté?

Malgré un certain dénivelé sur le site, le terrain est relativement plat et permet l'implantation du projet présenté lors de la rencontre publique du mercredi 12 avril dernier.

23. Comment se fera l'accès au site du Vieux-Verger ? Quels sont les critères qui ont mené au choix des accès au site ?

L'accès au projet résidentiel se fera via les rues Cimetièrre et Larrivée. La sortie s'effectuera via les rues Seymour et Mountain. De plus, des accès de mobilité active et accès pour les services d'urgence sont prévus par la rue du Domaine-Mon-Louis et par le chemin des Tournesols.

FOIRE AUX QUESTIONS (FAQ)

QUESTIONS FRÉQUEMMENT POSÉES CONCERNANT LE PROJET DU VIEUX-VERGER

Lors de la sélection des accès, la Ville a considéré les éléments suivants : la diminution de l'assiette de route, la réduction de la circulation, l'intention de limiter l'utilisation de l'automobile, la réduction des émissions de GES, l'incitation à la mobilité active, l'optimisation des infrastructures (aqueduc, égout, route, électricité, etc.), la réduction de la congestion aux intersections des rues Cimetière, Mountain et Principale et, finalement, la protection de la bande riveraine, des sentiers et du ruisseau.

24. Les unités d'habitation seront-elles destinées à la vente ou à la location?

La Ville n'est pas en mesure de répondre à cette question à ce moment-ci. Comme mentionné plus haut, elle évalue tous les modèles d'affaires afin de répondre à ses objectifs d'abordabilité des logements.

25. Qui faudra-t-il contacter pour signifier son intérêt à acheter (ou louer) une unité?

La Ville n'est pas en mesure de répondre à cette question à ce moment-ci. L'information sera donnée publiquement en temps et lieu.

26. Quels sont les coûts connexes (à part l'acquisition du terrain) que la Ville devra éventuellement payer d'ici la revente du terrain.

Comme mentionné précédemment, l'ensemble des coûts de développement du projet seront inclus dans le montant de la vente du terrain en temps et lieu. Parmi eux, certaines expertises à payer par la Ville seront nécessaires concernant la réalisation du projet. Aussi, le coût de construction des infrastructures (rue, aqueduc et égout) sera inclus dans le prix de vente si elles sont réalisées avant la vente, à moins que le terrain soit vendu sans infrastructures.

27. Quel est le but du registre?

Conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*, le registre permet aux citoyens qui s'opposent au règlement d'emprunt permettant d'acheter le terrain du Vieux-Verger de signifier leur opposition. Selon l'avis public qui sera publié le 20 avril, un certain nombre de signatures sera requis (environ 500) qui, s'il est atteint, conduira le conseil municipal à décider par résolution, lors de la prochaine séance du conseil du 3 mai, s'il veut poursuivre la démarche en tenant un scrutin référendaire ou s'il abandonne le projet d'acquisition du terrain.

La Ville a bon espoir que, par la tenue des deux rencontres publiques et grâce aux réponses données dans ce questionnaire, les citoyennes et les citoyens de Sutton auront suffisamment d'informations pour se prononcer en toute connaissance de cause sur ce projet innovant, porteur et nécessaire.