



# Vieux-Vergier

Rencontre publique  
d'information

Mercredi 26 avril 2023

Vos questions/Nos réponses



rêvons sutton  
PARTICIPATION CITOYENNE

# Ordre du jour

1. Introduction par le maire Robert Benoît
2. Retour sur le concept du projet
3. Réponses aux questions reçues
4. Présentation des infrastructures
5. Présentation des grandes lignes financières du projet
6. Prochaines étapes
7. Commentaires citoyens
8. Période de questions
9. Conclusion par le maire Robert Benoît

# 1. Introduction par le maire Robert Benoît

**En toute humilité,**

Nous n'avons pas aujourd'hui toutes les réponses à vos questions, ni toutes les preuves que vous aimeriez avoir.

Cependant, les plus gros risques pour la Ville – ceux qui ont le plus grand impact et la plus grande probabilité de se matérialiser – sont contrôlés.

Actuellement, nous avons encore beaucoup de travail à accomplir, et c'est tout à fait normal à cette étape-ci du projet.

## 2. Retour sur le concept du projet

### **Principaux objectifs du projet :**

- Projet résidentiel financièrement accessible
- Diversité de types de logements à proximité du cœur villageois
- Respect du caractère rural de Sutton
- Projet structurant pour la communauté
- Respect et protection de l'environnement




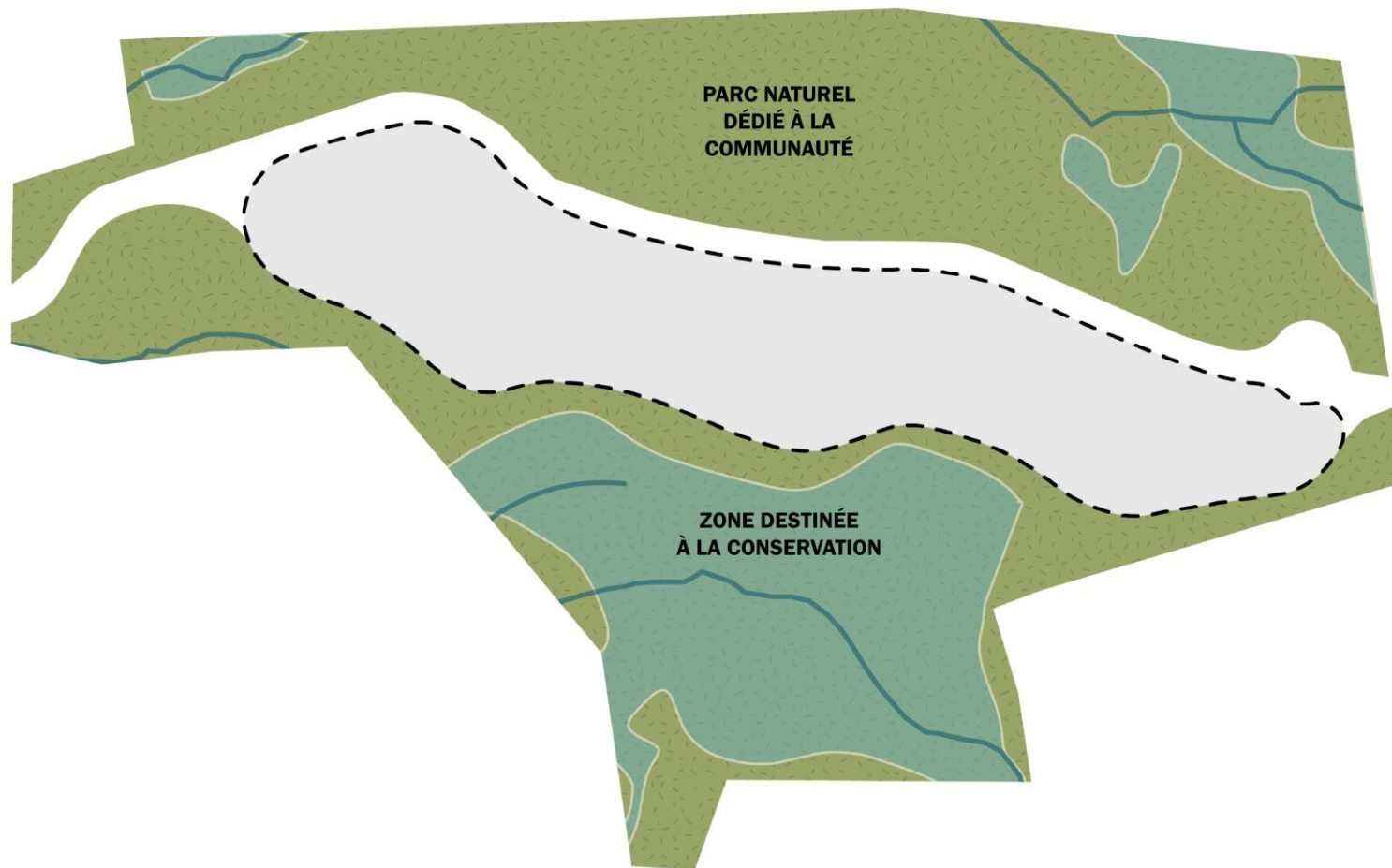
# LES CONCEPTS

## L'ENVIRONNEMENT



### LÉGENDE

-  Zone forestière protégée
-  Zone d'implantation (27%)
-  Ruisseaux
-  Milieux humides



# LA PROPOSITION

## STATISTIQUES

Typologies proposées :

- 9 Micro maisons
- 18 Mini maisons
- 9 Duplex
- 3 Multilogements de 6 unités
- 2 Multilogements de 9 unités

Pour une empreinte construite de  
2900 m<sup>2</sup> (31 215 pi<sup>2</sup>)

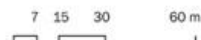
- Résidentiel : 2700 m<sup>2</sup> (29 000 pi<sup>2</sup>)  
80 unités d'habitation
- Communautaire : 200m<sup>2</sup> (2150 pi<sup>2</sup>)  
et 4 bâtiments communautaires

Taux d'affectation total au sol: 29% (2.5 ha)

## LÉGENDE

- 1 Bâtiment communautaire
- 2 Jardins communautaires
- 3 Stationnements (112)
- 4 Amphithéâtre extérieur
- 5 Aire de jeu pour enfants
- 6 Bâtiments partagés

 Piste cyclable



**CB** ARCHITECTE

VIEUX-VERGER 2023-09  
Préconcept R1  
11 avril 2023



### 3. Réponses aux questions citoyennes

Nous avons recensé les questions posées par des citoyennes et citoyens depuis la dernière rencontre publique du 12 avril dernier.

Toute question supplémentaire pourra être posée lors de la période de questions.



# Quelle est l'urgence ?

- En période de pénurie de logements, il faut créer un contexte d'abordabilité en augmentant l'offre de logements : ce terrain est l'un des seuls constructibles immédiatement.
- Il est impératif de développer un projet en accord avec les valeurs de la communauté.
- Cela fait 12 ans que ce projet est sur la table à dessin. Toutefois, il est mis en vente pour la première fois, ce qui crée un risque d'achat par un promoteur qui ferait un projet de seulement 1 à 3 unités d'habitation.
- Pendant ces 12 ans, les coûts de développement de ce projet ont augmenté de façon exponentielle : ce qui coûtait 100 \$ en 2010 coûterait 134 \$ aujourd'hui selon la Banque du Canada.



# Pourquoi ne laisse-t-on pas les promoteurs immobiliers assumer la responsabilité du projet ?

- Si des promoteurs avaient comblé le besoin de logements abordables, on ne parlerait pas aujourd'hui de crise du logement au Québec et au Canada.
- Le constat est le suivant :
  - « L'accessibilité aux familles, l'impact écologique des constructions et le vieillissement de la population sont des exemples d'enjeux de développement durable à considérer dans la définition de projets de développement à mettre en marché. Si la municipalité n'intervient pas dans le marché, ce n'est pas le « libre-marché » qui assurera cette responsabilité. »
  - (MRC Brome-Missisquoi, *Boîte à outils sur l'habitation pour des milieux de vie dynamiques et innovants*, 2020)
- La solution doit être globale et toutes les parties prenantes doivent en faire partie.

# Pourquoi est-il nécessaire que la Ville achète le terrain ?

- Ce n'est pas obligatoire pour la municipalité d'acheter, mais c'est nécessaire si elle veut augmenter son effet de levier pour qu'un projet résidentiel stratégique se réalise en harmonie avec les valeurs de notre communauté tout en contrôlant le prix du terrain et le type d'habitations qui y seront construites.
- Ce terrain sera appelé un jour ou l'autre à être développé, c'est pourquoi il est préférable qu'il le soit en accord avec une vision porteuse pour l'avenir de Sutton.
- Il y a eu assez d'erreurs commises sur des constructions qui ne correspondent pas à nos valeurs : **Donnons le ton pour l'avenir!**

## Le prix d'achat du terrain est-il déraisonnable ?

- Le prix d'achat a été fixé sur la Juste Valeur Marchande (JVM) pour un terrain constructible à proximité du cœur du village, en se basant sur des ventes comparables dans la région.
- L'évaluation de la JVM a été réalisée par un évaluateur professionnel, la firme Sylvestre Leblond & associés (rapport publié sur le site Rêvons Sutton).
- Le prix de vente de terrains comparables varie entre 76 000 \$ et 87 000 \$ par acre. La superficie utilisable du site est d'un peu plus de 16 acres sur 21. Fixant le prix de l'acre à 86 000 \$, on obtient le prix de 1,4 millions de \$.
- Compte tenu de l'absence de grands terrains constructibles, la valeur actuelle de ce terrain ne peut qu'augmenter dans le temps.

## Le prix d'acquisition du terrain comprend-il les coûts de la TPS, de la TVQ et des droits de mutation immobilière ?

- Le prix d'acquisition comprend les coûts de la TPS et de la TVQ.
- Lorsqu'une Ville acquière un terrain sur son propre territoire, elle est exemptée de payer des droits de mutation immobilière.
- À la revente, les droits de mutation immobilière seront payés par le ou les acheteurs/promoteurs.



# Quel est le taux d'emprunt d'une municipalité ?

- Lorsqu'une municipalité emprunte, le taux d'intérêt n'est aucunement relié au taux d'intérêt hypothécaire qu'on aurait à titre privé : il est normalement plus bas.
- La prime de risque d'une municipalité est très faible, parce qu'une ville ne peut pas faire faillite.
- Le taux actuel de la dette municipale est autour de 5 % sur 25 ans alors que le taux d'une hypothèque fermée résidentielle de 5 ans varie actuellement entre 5 et 7 %.

# Comment fonctionnent les financements municipaux ?

- Quand une Ville fait un emprunt, elle doit demander au ministère des Finances de procéder à un appel d'offres auprès de différentes institutions financières. Cette centralisation des demandes et leur volume permet d'obtenir des taux plus avantageux pour les municipalités.
- Le Ministère reçoit et analyse les offres reçues des institutions financières, puis impose à la municipalité l'offre à accepter, laquelle est toujours la plus avantageuse pour les citoyens.
- Le financement se fait sur une période de 25 ans, renouvelable aux 5 ans selon le même processus.

# Les citoyens signent-ils un chèque en blanc à la Ville?

- Non, ce n'est pas un chèque en blanc !
- L'emprunt ne vise que l'acquisition du terrain dont le coût est connu.
- Le terrain sera revendu le plus rapidement possible afin que la Ville puisse récupérer les sommes avancées. (équivalent d'un « financement relais/bridge financing »)
- Le prix de vente devra être égal au prix d'achat plus les intérêts et les dépenses encourues.
- Le prix du terrain sera ainsi *de facto* gelé pendant la période intérimaire jusqu'à la construction des habitations, ce qui favorisera l'accessibilité financière de ces logements.

# Est-il vrai que les risques financiers sont énormes pour la Ville ?

- Non, le risque financier pour la Ville est minime, voire nul!
- Le risque financier le plus important est celui de la construction, de la location ou de la vente des unités de logement : c'est un risque que la Ville ne prendra pas.
- La Ville ne sera pas le promoteur du projet!
- Les risques financiers résiduels sont :
  - La dévaluation du prix du terrain, ce qui est très peu probable.
  - Un prix de vente inférieur au coût d'acquisition, ce qui est peu probable, mais devra de toute façon être autorisé par la population le cas échéant.
  - Perdre les retombées économiques d'investissements privés entre 20 et 25 M\$.



# Quels sont les autres risques ?

- La non-réalisation du projet résidentiel.
- La réalisation d'un projet qui ne correspond pas aux aspirations de la communauté.
- La construction d'un projet de faible densité, avec seulement quelques *monster houses* au centre du village.
- La non-protection à perpétuité des milieux humides et sensibles.
- **Ultimement, la dévitalisation de notre cœur villageois.**

# Pourquoi les gouvernements ne sont-ils pas impliqués dans le projet ?

- Les gouvernements fédéral et provincial ne sont pas impliqués à ce stade-ci, principalement parce que la Ville n'est pas propriétaire du terrain.
- Par contre, leurs programmes pour favoriser la construction de logements abordables seront assurément utilisés par les promoteurs immobiliers.

# La Ville paiera-t-elle une partie du coût des infrastructures ?

- **Non**, à moins que la Ville installe des équipements qui nécessiteraient le raccordement aux infrastructures.
- L'intention de la Ville est de récupérer totalement le coût de construction des infrastructures (route, eau, égout, etc.).

# La Ville peut-elle garantir que les contribuables n'auront pas à assumer d'autres coûts que l'achat du terrain ?

- L'intention de la Ville est de se limiter à l'acquisition du terrain, puisque cela nous semble suffisant pour avoir un impact positif sur l'accessibilité financière des logements et pour avoir un levier dans les négociations avec le ou les acheteurs/promoteurs.



## A-t-on la capacité d'alimenter en eau ce projet ?

- Le projet sera alimenté par le réseau d'aqueduc du secteur Village, soit le puits Academy.
- Ce puits a une capacité résiduelle suffisante pour alimenter au minimum 400 nouvelles unités d'habitation, comme déjà mentionné.
- En clair, le projet n'est aucunement affecté par les difficultés connues concernant l'alimentation en eau du secteur Montagne.

# La route sera-t-elle privée ou publique ?

La route sera publique en raison essentiellement de la présence d'infrastructures municipales et d'un espace public.

# L'espace communautaire envisagé remplacera-t-il le centre John-Sleeth ?

- Il n'y a aucune relation entre ce concept d'espace communautaire et le Centre John-Sleeth.
- Le projet présente une aire collective pour les résidents et un espace public pour les utilisateurs du parc linéaire longeant le ruisseau au nord de la route d'accès.

# À qui appartiendront les terrains humides et communautaires ?

- Idéalement, ces terrains devraient être acquis par des sociétés de conservation à but non lucratif.
- Ces terrains seraient ainsi protégés à perpétuité.



## Quels seront les impacts de la construction sur la stabilité du ravin le long de la ligne de lot sud-ouest du site ?

- Aucune construction ne sera autorisée dans le secteur de pentes fortes.
- Les études de sols requises seront effectuées préalablement à la construction de toute infrastructure.

## Qu'arrivera t-il si les rues Cemetery, Seymour, Larivée et Mountain sont endommagées lors des activités de construction ?

- S'il y a des dommages, il y aura remise en état!
- La réfection des rues Cemetery, Larivée et Seymour est déjà planifiée à moyen terme par le service des travaux publics et des immobilisations, que le projet soit réalisé ou non.

# Les fils électriques seront-ils enfouis ?

- Nous n'avons pas ce niveau de détails actuellement.
- Toutefois, toutes les options seront considérées, et la Ville souhaite privilégier l'enfouissement des fils.
- De plus, elle travaillera de concert avec Hydro-Québec pour optimiser l'enveloppe et la consommation éco-énergétique des habitations.
- La Ville a ouvert des discussions avec le projet HILO d'Hydro-Québec pour en faire un projet pilote.

# Le projet sera-t-il traité comme un projet intégré d'habitation (PIH) ?

- Bien que le concept et la forme du développement ne soient pas arrêtés à ce stade-ci, il n'est pas exclus que certaines portions du site soient mises en valeur sous la forme de projets intégrés d'habitation (PIH) afin d'en diminuer, entre autres, l'empreinte écologique et favoriser les espaces communs.

# Où seront placés les bacs de matières résiduelles ?

- Les emplacements ne sont pas encore identifiés puisque le projet en est encore au stade « conceptuel ».
- La Ville étudie présentement l'utilisation de bacs de type Molocs ou conteneurs semi-enfouis.



## Les places de stationnement prévues au plan répondront-ils aux besoins des résidents et visiteurs ?

- L'emplacement, le nombre et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite seront notamment pris en compte au moment de l'étude détaillée des projets qui seront soumis par les promoteurs.

# Quel est le prix estimé de chaque type d'habitation ?

- C'est aux acheteurs/promoteurs de faire cette estimation.
- La notion d'abordabilité doit être la cible et fera partie des obligations des acheteurs/promoteurs.

# Les logements seront-ils locatifs ?

- Il est trop tôt pour le garantir, mais la volonté de la Ville est que, minimalement, une partie de projet soit consacrée à la location de logements.

# Quel est le pourcentage de chaque type d'hébergement et à quel coût de loyer mensuel ?

- Il est trop tôt pour établir ce genre de données.
- La Ville verra à établir un ratio en fonction des clientèles cibles, famille, aînés, etc.

# Quelle est la dimension de chaque unité d'habitation ?

- C'est une question prématurée à ce stade-ci.
- Il faudra attendre le dépôt de plans de la part des acheteurs/promoteurs.
- Le concept présenté précédemment prévoit des unités de 450, 600 et 1000 pieds carrés.

# Combien de chambres à coucher auront les logements ?

- Il est impossible de le préciser à ce stade-ci.
- Nous visons une variété de type d'unités d'habitation et une mixité de clientèles cibles.
- Le projet favorisera, entre autres, la venue de nouvelles jeunes familles.



# Les habitations seront-elles des résidences principales ?

- Oui, la Ville souhaite la venue de résidents permanents qui auront leurs résidences principales dans le projet du Vieux-Verger.
- L'un des avantages pour la Ville d'être propriétaire du terrain est de pouvoir mieux en contrôler l'usage.

# La Ville peut-elle prouver que les habitations seront abordables ?

- À l'heure actuelle, la Ville ne peut pas le prouver, mais elle l'exigera dans les conditions imposées aux futurs acheteurs/promoteurs.
- Ce sera aux promoteurs immobiliers d'en faire la preuve et d'offrir une gamme de produits variée pour les futurs résidents du projet.
- Les gouvernements fédéral et provincial ont plusieurs programmes pour encourager la construction de logements abordables.
- En gelant le prix du terrain, nous favoriserons l'accessibilité au logement.

# Comment contrôler la spéculation/surenchère immobilière ?

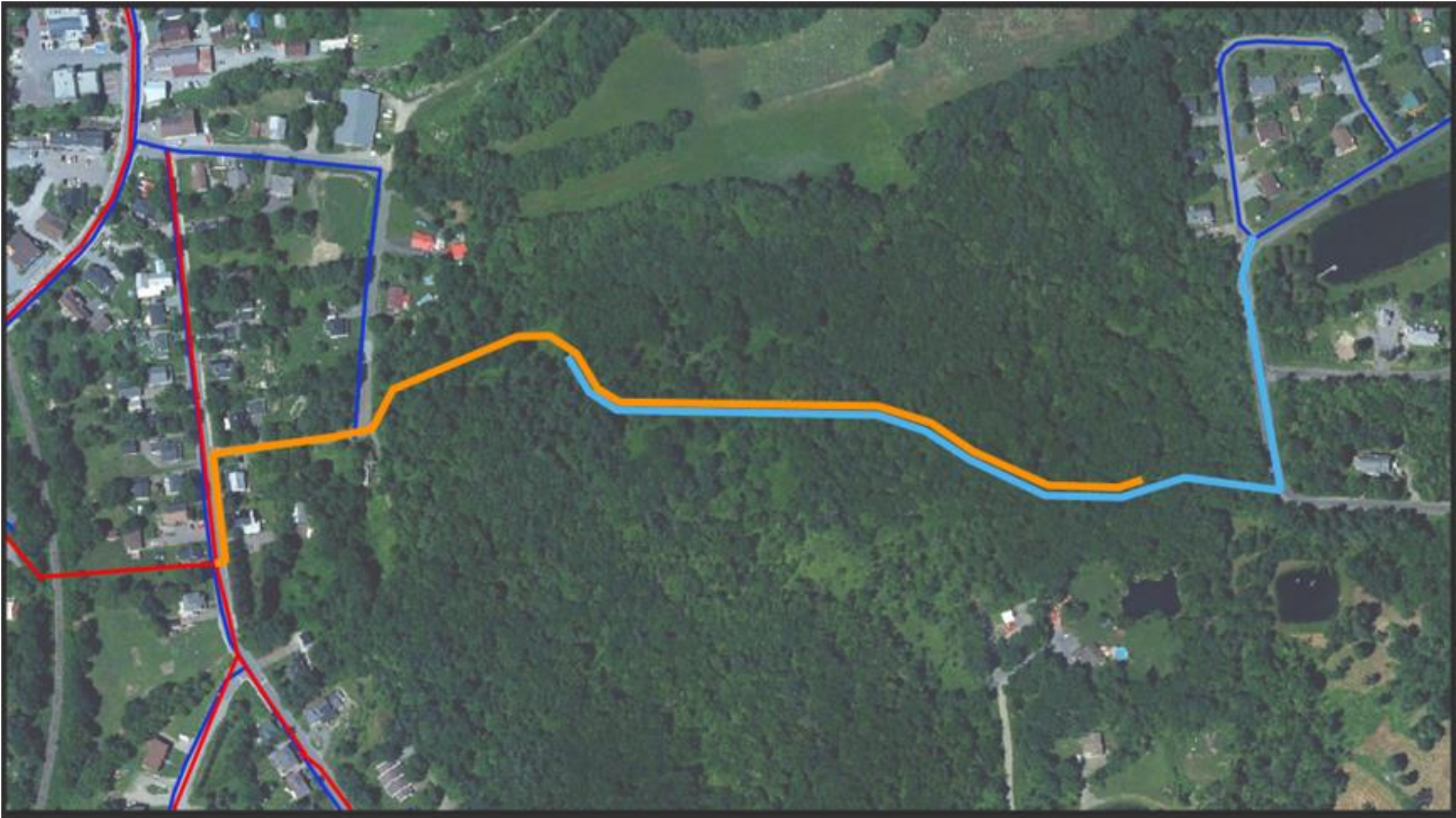
- Cette question est l'un des plus grands défis auxquels la Ville fait face.
- Il existe une variété de modèles d'affaires innovants qui permettent d'avoir un effet positif pour limiter la spéculation et la surenchère immobilière : dans les prochains mois, la Ville étudiera l'ensemble des possibilités et sélectionnera le modèle qui atteindra le mieux nos objectifs.

# Peut-on déjà s'inscrire ?

- Pas pour le moment.
- Par courriel, des résidents ont cependant déjà indiqué leur intérêt!

## 4. Présentation des infrastructures

Infrastructures	Mètres linéaires	\$/mètre linéaire	Total \$
Aqueduc	632 m	900 \$	568 800 \$
Égout	770 m	950 \$	731 500 \$
Voirie	520 m	950 \$	494 000 \$
Piste multifonctionnelle	550 m	450 \$	249 750 \$
<b>Total</b>			<b>2 044 050 \$</b>



## 5. Présentation des grandes lignes financières du projet

<b>Coût d'acquisition du terrain</b>	<b>1 570 896 \$</b>
Financement (capital, intérêts, 25 ans, 5 %) :	
• Coût annuel total pour la Ville	111 445 \$ /an
• Coût annuel par 100 000 \$ d'évaluation pour les contribuables	6,70 \$ /an
• Coût annuel pour une maison évaluée à 468 000 \$	31,36 \$ /an

<b>Revenus attendus selon évaluation des habitations</b>	<b>Évaluation à 20 M\$</b>	<b>Évaluation à 25 M\$</b>
Taxes municipales récurrentes (act. taux 2023)	166 480 \$/an	197 980 \$/an



## 5. Présentation des grandes lignes financières du projet

Investissements (acheteur/promoteur)	
Achat du terrain	1 570 896 \$
Estimation du coût des infrastructures	2 044 050 \$
<b>Total</b>	<b>3 614 946 \$</b>

Investissement par unité (acheteur/promoteur)	
Nombre d'unités d'habitation	80 unités
Total par unité d'habitation	<b>45 186 \$ /unité</b>

## 6. Prochaines étapes

- Tenue du registre : 29 avril 2023 entre 9 h et 19 h
- Annonce du résultat du registre : 29 avril 2023 en soirée
- Annonce de la décision du conseil pour la suite du règlement d'emprunt : séance du conseil municipal du 3 mai 2023

## 7. Commentaires citoyens

*Extrait d'une circulaire anonyme envoyée par la poste*

« CITOYENS POUR DES DÉPENSES ET UNE FISCALITÉ RESPONSABLES

La soirée d'information du 12 avril dernier révèle clairement que la Ville est prêt à dépasser largement ses prérogatives ainsi que les dispositions de la loi tout en utilisant nos taxes de façon opaque, et, nous constatons que son but ultime est déjà bien établi. Nous devrions tous être inquiets de notre avenir. [...] »

*Réponses aux propos énoncés dans ce document : à écouter dans l'enregistrement de la rencontre publique à 1:08:21*

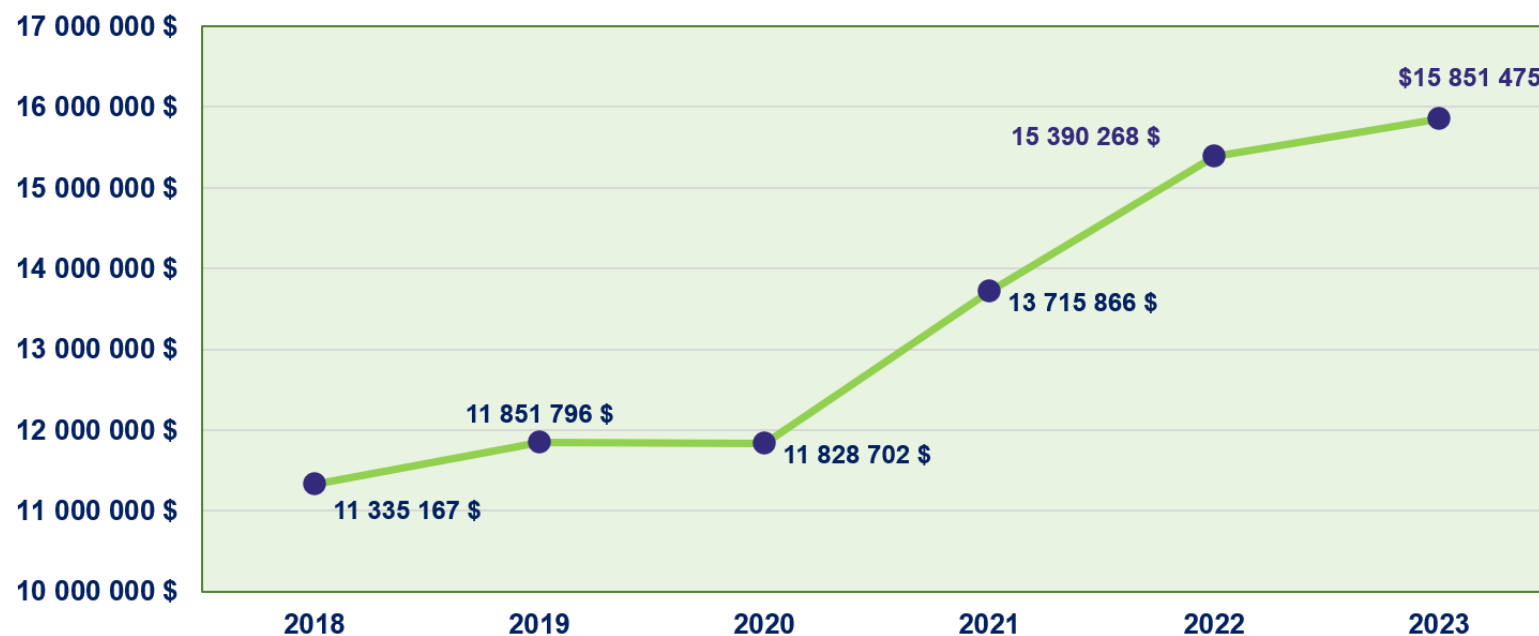
*<https://www.youtube.com/watch?v=MYMlvWpA55Y>*

Pour rappel : montants exacts des budgets municipaux (extrait de la présentation du budget 2023)



# Rétablir l'équilibre budgétaire

## Évolution des dépenses



## Commentaires positifs reçus de citoyens

« Je prends connaissance du projet du vieux verger et je tiens à souligner cette belle initiative de la ville de Sutton de mettre sur pied un projet concret pour augmenter les habitations à coûts abordables. Bravo! »

« Je crois que le plan est bon, que le risque aux finances de la ville est minimal et qu'il faut bouger le plus vite possible sur les prochaines étapes tout en réfléchissant bien sur les détails. »

« En ce qui a trait au projet du vieux verger, je crois que c'est très bien réussi, très moderne et presque avant-gardiste! »

« 2 mots pour vous féliciter pour ce projet qui répond à plusieurs problèmes en même temps. Alors Bravo à Sutton , ses employés . Son conseil et son maire »

« Très beau projet que celui du Vieux Verger! Bravo! »

« Je voulais vous dire merci, à vous et tous ceux qui ont travaillé sur le développement du projet du Vieux Verger. »

## 8. Période de questions



## 9. Conclusion

### **Oui, nous avons besoin de :**

- Jeunes familles
- Rajeunir notre village
- Regarder en avant
- Nous faire confiance
- Courage, optimisme, leadership et d'enthousiasme



# Conclusion

**Nous devons augmenter l'offre de logements pour créer un contexte d'accessibilité et d'abordabilité :**

- 18 logements subventionnés grâce à Habitations Abordables Sutton
- 80 logements abordables potentiellement
- 98 nouveaux logements à court et moyen terme
- 2 552 logements existants à Sutton :  $98/2\ 552 = 3,84 \%$
- Presque 4 % d'augmentation, c'est énorme!
- En peu de temps, **si nous le voulons**, nous pouvons améliorer la situation de la crise du logement à Sutton.

# Conclusion

## **Si vous nous faites confiance, nous nous engageons à :**

- Récupérer toutes les sommes investies dans le développement du projet de sorte que ce soit à coût nul pour la Ville.
- Inventorier les meilleures pratiques pour un projet immobilier le plus abordable possible.
- Créer un comité-mixte de projet composé de contribuables de Sutton et de membres de l'équipe municipale pour faire le suivi du déroulement de ce projet porteur pour la communauté.

# Conclusion

## **Si vous nous faites confiance, nous nous engageons à:**

- S'assurer que la population de Sutton ait le 1<sup>er</sup> choix pour y habiter et que les habitations soient des résidences principales.
- Mettre en conservation à perpétuité les terrains qui ne seront pas utilisés pour la construction résidentielle.
- Réaliser un projet novateur qui mettra Sutton à l'avant-garde des villes qui développent des projets écologiques et communautaires.