



Acquisition - Sandy Beach

Conservation & accès au bord de l'eau

Ville d'Hudson
27 août 2025



Thèmes de la présentation



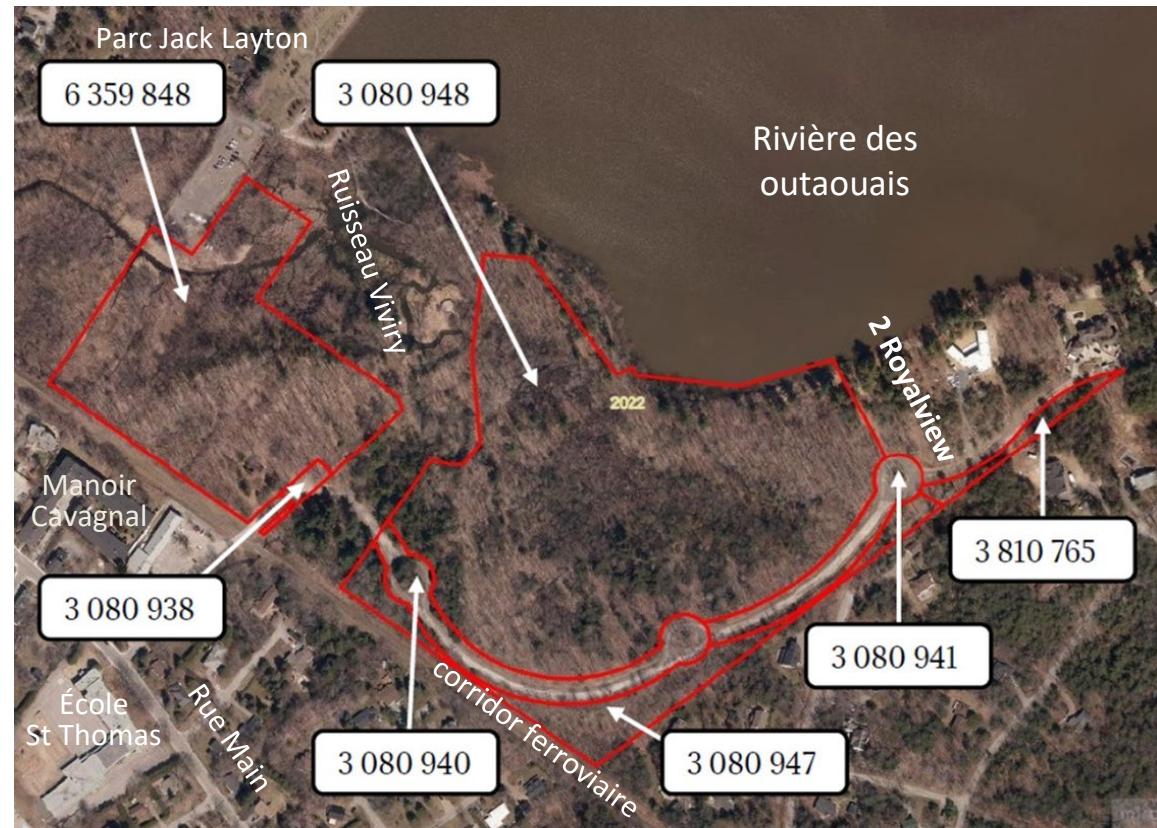
1. Introduction
2. Mot de la mairesse
3. Projet d'acquisition
4. Détails de l'achat
5. Outils d'aide à la prise de décision
6. Plan de gestion et de conservation
7. Sommaire
8. Dates importantes
9. Période de questions



Projet d'acquisition

Achat de **7 lots** pour fins de **conservation perpétuelle**

Le 2 Royalview n'est **pas inclus** dans ce projet.





Détails de l'achat

Offre acceptée*

Taxes nette

8,75 M\$ avant taxes

0,44 M\$ après remboursement

Frais de financement

0,41 M\$

Total

9,6M\$

**sous réserve de l'approbation du public*



Rapports et analyses

- A. Évaluation des terrains: LB Évaluation
- B. Cadre financier 2025-2030: RCGT
- C. Analyse coûts-avantages du projet résidentiel: BC2
- D. Plan de conservation et consultations publics: Habitat

A. Évaluation des terrains



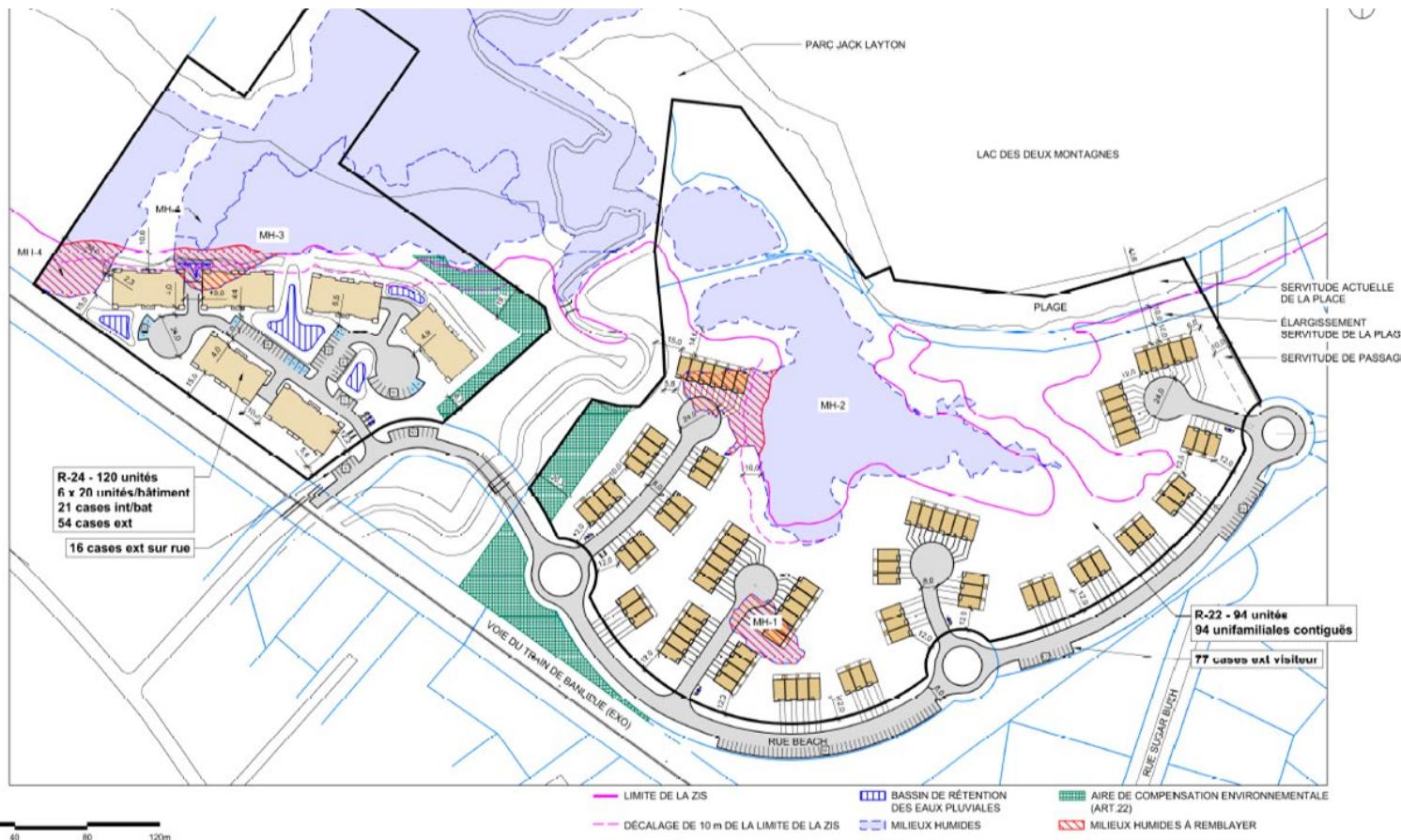
Mandat :

1. Évaluer le **valeur marchande** au 1er octobre 2024 des terrains
2. Estimer le **profit potentiel de la vente des unités construites**
 - Projet avec permission de remblais
 - Projet sans permission de remblais

A. Évaluation des terrains



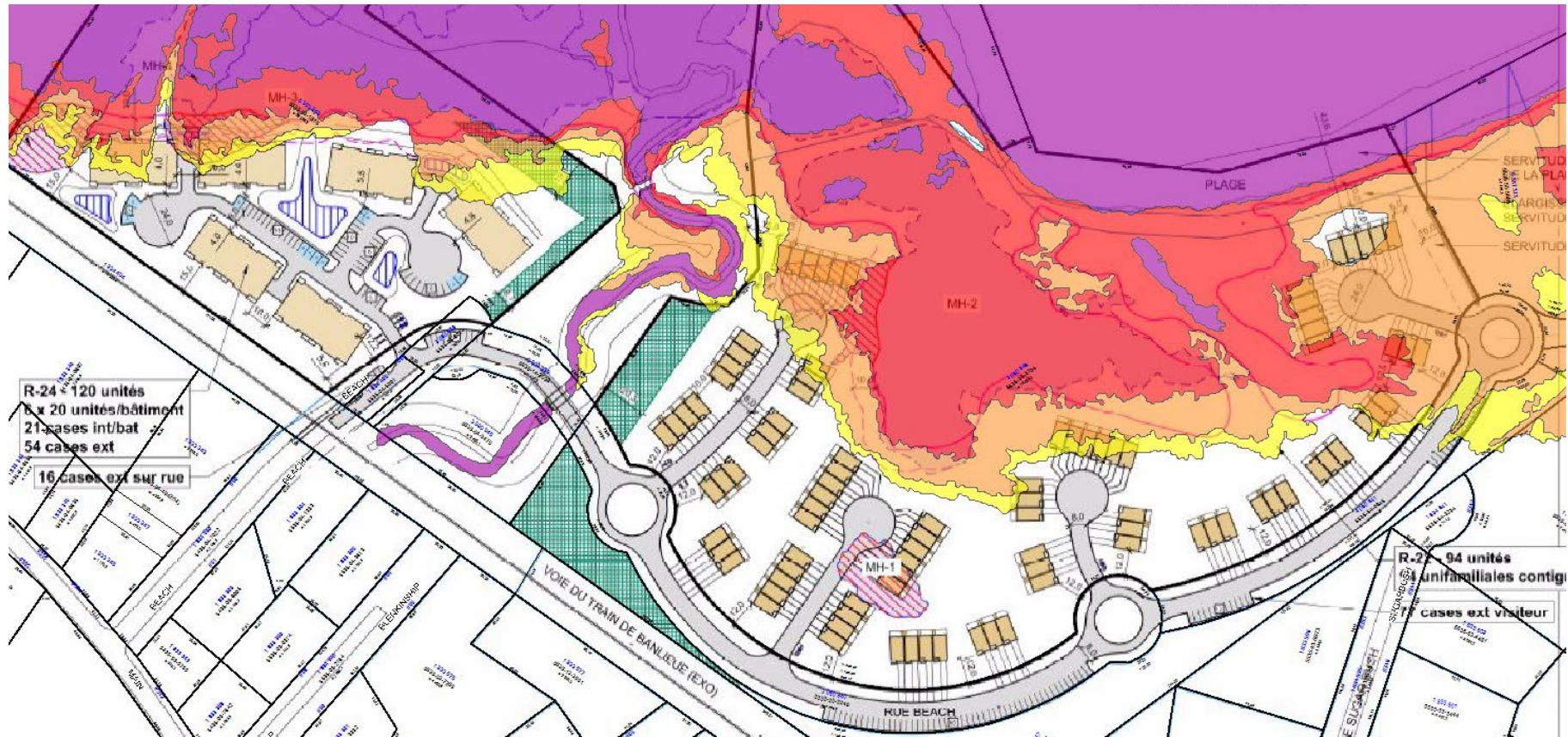
Projet de juin 2020 avec ou sans remblai de milieux humides



A. Évaluation des terrains



Projet de juin 2020 avec la **carte 2025 des zones inondables**



A. Évaluation des terrains



Conclusion – lots 3080 948 & 6 359 848

1. Projet avec remblais

Valeur marchande : 11 800 000 \$
Profit potentiel de la vente des unités construites: 11 500 000 \$

2. Projet sans remblais

Valeur marchande : 10 000 000 \$
Profit potentiel de la vente des unités construites: 10 100 000 \$



B. Impact sur la taxation et projets d'investissement

Plan d'investissement 2025-2030

Projet (M\$)	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028	Budget 2029	Budget 2030	Total
Bâtiments	.64	2.1	5.05	0.89	0.25	0.05	9.0
Voirie (1)	3.23	3.85	3.1	3.145	3.65	5.2	22.2
Eau potable	0.57	0.32	0.1	2.0	2.6	2.8	8.4
Matériel roulant	0.6	0.4	1.2	0.1	0.1	0.3	2.7
Autres projets (2)	0.83	0.45	0.9	0.83	0.7	0.42	4.1
Budget total	5.87	7.12	10.35	6.95	7.3	8.77	46.4M\$

(1) Comprend 1 M\$ pour le pavage chaque année

(2) Comprend 300 000 \$ par année pour les améliorations des parcs

B. Impact sur la taxation et projets d'investissement



Scénario 1

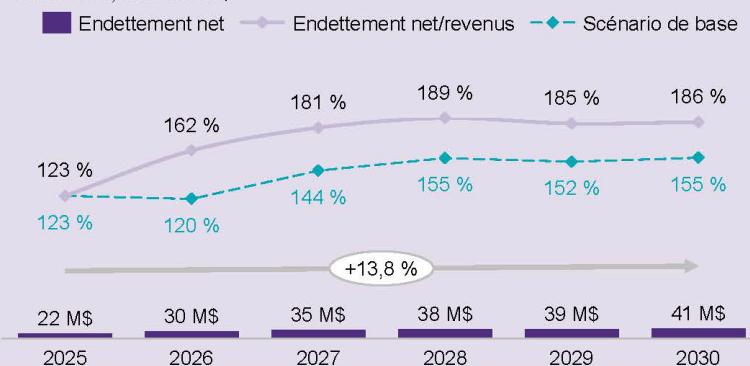
Acquisition terrain Sandy Beach

Acquisition du terrain de Sandy Beach au coût de 9,6 M\$

- Selon ce scénario, le projet est financé en 2026 par 7,6 M\$ de dette à l'ensemble pour un terme de 40 ans et 2 M\$ de surplus affectés;
- La portion liée à l'investissement de Sandy Beach a été mise en lumière de manière distincte et financée au moyen d'une tarification des services;
- L'effet sur le compte de taxes est une augmentation moyenne annuelle de 3,8 % sur la période considérée;
- L'endettement net subira une hausse de 13,8 % annuellement tandis que le service de la dette connaîtra une croissance de 12,6 %.

Évolution du solde de la dette

2025-2030, en millions \$



Évolution du compte de taxes

2025-2030, en \$

574 446 \$

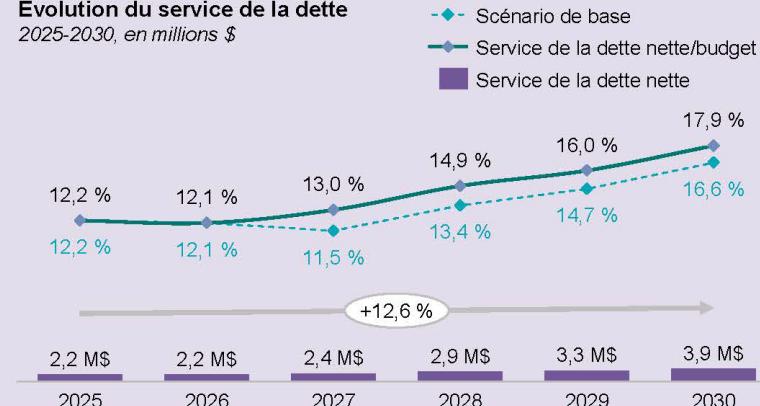
Pour la maison moyenne

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TCAM
Taxation							
Taxe foncière générale	0,4662	0,4420	0,4510	0,4603	0,4700	0,4797	
Taxe foncière dette à l'ensemble	0,0629	0,0939	0,0902	0,1116	0,1274	0,1457	
	0,5291	0,5359	0,5412	0,5719	0,5973	0,6254	
	3 040 \$	3 078 \$	3 109 \$	3 285 \$	3 431 \$	3 592 \$	3,4 %
Tarification							
Aqueduc	240 \$	247 \$	255 \$	262 \$	270 \$	278 \$	
Matières résiduelles	335 \$	345 \$	355 \$	366 \$	377 \$	388 \$	
Égouts	396 \$	408 \$	420 \$	433 \$	446 \$	459 \$	
Sandy Beach	-0 \$	-0 \$	121 \$	121 \$	121 \$	121 \$	
	971 \$	1 000 \$	1 151 \$	1 182 \$	1 214 \$	1 246 \$	5,1 %
Compte de taxes	4 011 \$	4 078 \$	4 260 \$	4 467 \$	4 645 \$	4 839 \$	3,8 %
Augmentation annuelle en \$		68 \$	181 \$	207 \$	178 \$	194 \$	
Augmentation annuelle en %		1,7 %	4,4 %	4,9 %	4,0 %	4,2 %	
<i>Aug. annuelle en % (scénario de base)</i>	<i>1,7 %</i>	<i>1,5 %</i>	<i>5,0 %</i>	<i>4,1 %</i>	<i>4,3 %</i>		

Note : Le fardeau fiscal exclut les taxes sectorielles

Évolution du service de la dette

2025-2030, en millions \$



B. Impact sur la taxation et projets d'investissement



Optimisation du cadre financier

Report de certains projets prévus au PQI	<ul style="list-style-type: none">Construction du bâtiment de l'hôtel de ville: reportée de deux ans, en 2028.Réfection Alstonvale et réaménagement Mount Pleasant: reportés après 2030.
Prolongation du terme de financement du projet	<ul style="list-style-type: none">Établi à 40 ans au lieu des 20 ans initialement prévus
Début de la taxation du projet	<ul style="list-style-type: none">Appliqué à partir de 2026 à la hauteur de 50 % des dépenses prévues pour 2027 (environ 243 k\$)
Création d'une réserve budgétaire	<ul style="list-style-type: none">Afin d'assurer une croissance uniforme sur la période considérée. L'utilisation de 200 k\$ est prévue entre 2028-2030.

B. Impact sur la taxation et projets d'investissement



Scénario 2

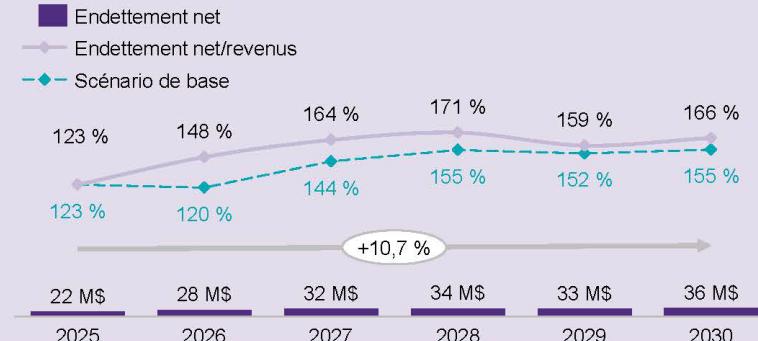
Acquisition terrain Sandy Beach - optimisé

Acquisition du terrain de Sandy Beach au coût de 9,6 M\$

- Selon ce scénario, le projet est financé en 2026 par 5,5 M\$ de dette à l'ensemble, 2 M\$ de subvention de la CMM, 2 M\$ par les surplus affectés et environ 122 k\$ de paiement au comptant;
- La portion liée à l'investissement de Sandy Beach a été mise en lumière de manière distincte et financée au moyen d'une tarification des services (par unité);
- L'effet sur le compte de taxes est une augmentation moyenne annuelle de 3,2 % sur la période considérée;
- L'endettement net subira une hausse de 10,7 % annuellement tandis que le service de la dette connaîtra une croissance de 9,3 %.

Évolution du solde de la dette

2025-2030, en millions \$



Évolution du compte de taxes

2025-2030, en \$

574 446 \$

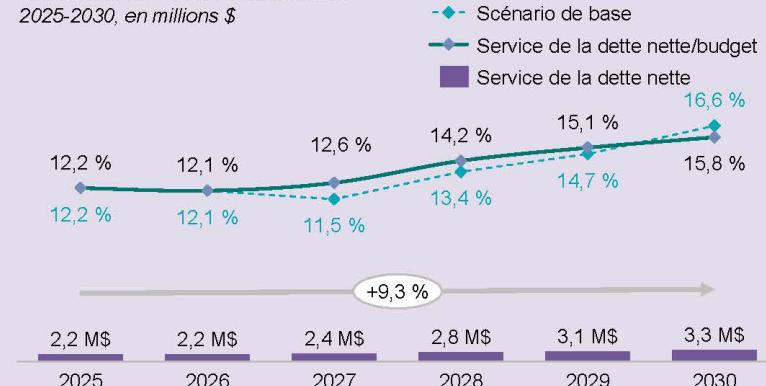
Pour la maison moyenne

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TCAM
Taxation							
Taxe foncière générale	0,4662	0,4451	0,4588	0,4580	0,4644	0,4790	
Taxe foncière dette à l'ensemble	0,0629	0,0939	0,0902	0,1086	0,1214	0,1264	
	0,5291	0,5390	0,5490	0,5666	0,5858	0,6054	
	3 040 \$	3 096 \$	3 154 \$	3 255 \$	3 365 \$	3 477 \$	2,7 %
Tarification							
Aqueduc	240 \$	247 \$	255 \$	262 \$	270 \$	278 \$	
Matières résiduelles	335 \$	345 \$	355 \$	366 \$	377 \$	388 \$	
Égouts	396 \$	408 \$	420 \$	433 \$	446 \$	459 \$	
Sandy Beach	-0 \$	44 \$	87 \$	87 \$	87 \$	87 \$	
	971 \$	1 044 \$	1 117 \$	1 148 \$	1 180 \$	1 213 \$	4,5 %
Compte de taxes	4 011 \$	4 140 \$	4 271 \$	4 403 \$	4 545 \$	4 690 \$	3,2 %
Augmentation annuelle en \$		130 \$	131 \$	132 \$	142 \$	145 \$	
Augmentation annuelle en %		3,2%	3,2%	3,1%	3,2%	3,2%	
<i>Aug. annuelle en % (scénario de base)</i>	<i>1,7 %</i>	<i>1,5 %</i>	<i>5,0 %</i>	<i>4,1 %</i>	<i>4,3 %</i>		

Note : Le fardeau fiscal exclut les taxes sectorielles

Évolution du service de la dette

2025-2030, en millions \$



C. Analyse coût-bénéfice du projet immobilier



Constats :

Une fois le projet complété :

- Revenus annuels 878 000 \$
- Dépenses annuels 615 000 \$
- Surplus annuel 263 000 \$
- Surplus sur 25 ans 4,5M\$

Rapport en date du 13 février 2025

D. Plan de conservation



Constats :

- Plage Sandy Beach – haute priorité
- Basé sur les données scientifiques et les résultats de la consultation publique
- Corridor écologique d'importance

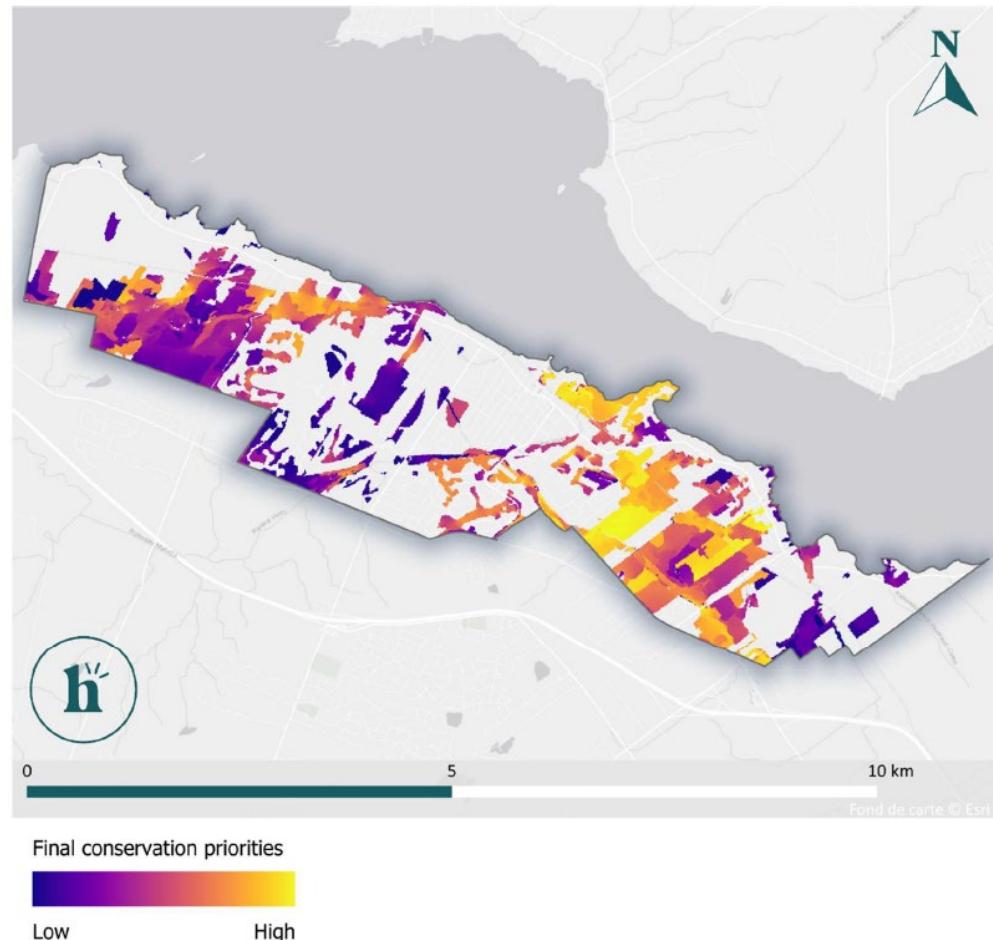


Figure 24. Map of conservation priorities from multi-criteria prioritization incorporating citizen votes.

Plan de gestion et de conservation



Comment protéger le milieu naturel tout en permettant l'accès?

- ✓ Par un processus de consultation publique qui aura lieu en début d'année 2026
- ✓ Rédigé par un OBNL de conservation
- ✓ Gestion des aires de conservation, de l'accès et du stationnement

Opportunités de financement



- Save Sandy Beach
- OBNL de conservation
 - Nature Action
 - CNC
 - Canards Illimités
 - Etc.
- CMM –Trame Verte et Bleue



Montage financier - résumé



Scénario 1
121\$
par année par propriété

Emprunt de 40 ans	9,6M\$
Montant de l'achat	2M\$
Surplus	7,6M\$
Montant de l'emprunt	

Montage financier - résumé



Scénario 2
84\$
par année par propriété

Emprunt de 40 ans	
Montant de l'achat	9,6M\$
Surplus	2M\$
Subvention de la CMM	2M\$ *

*Avec l'obligation d'offrir un accès équitable à tous les résidents de la CMM.

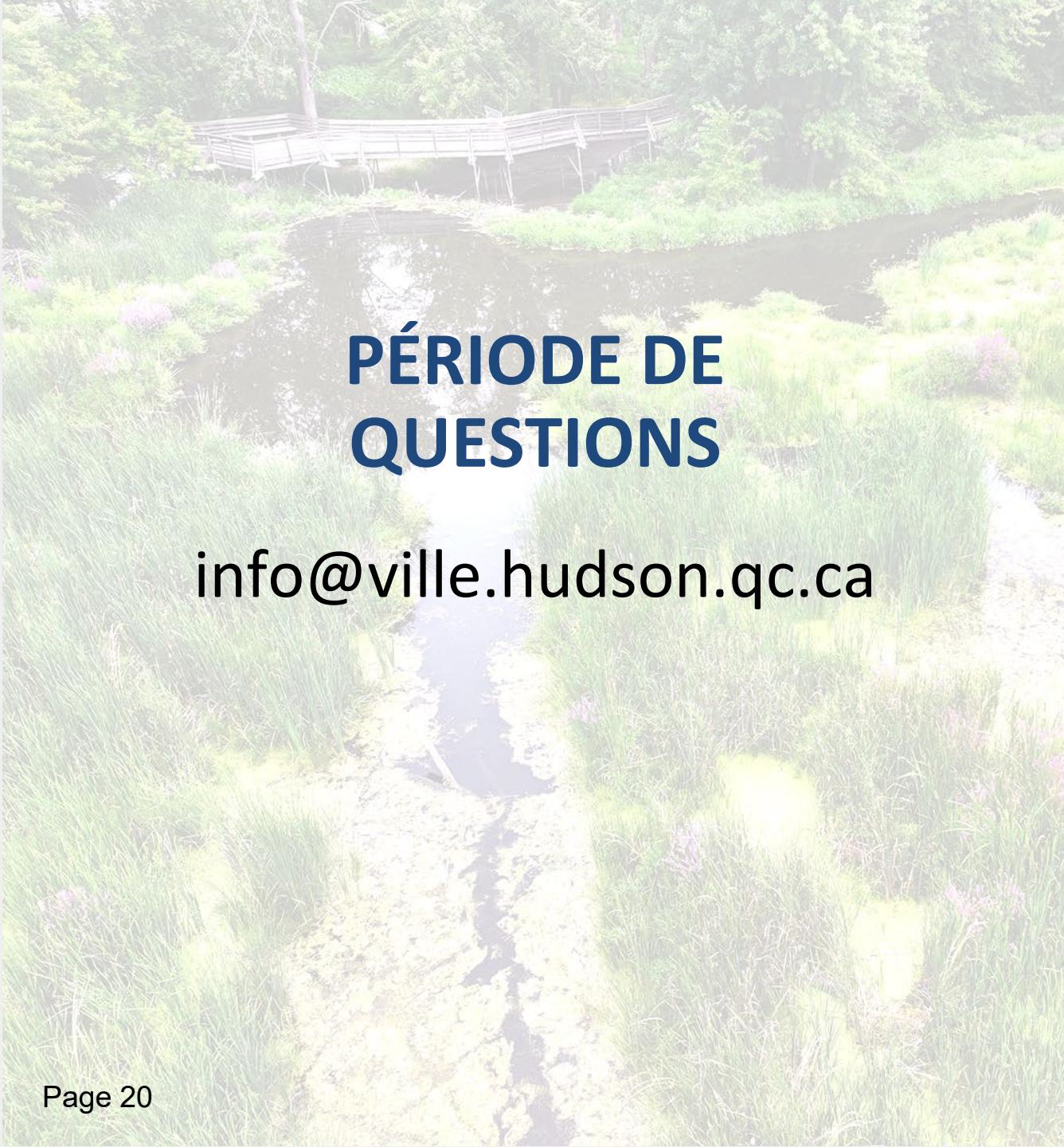
Dates importantes

Important dates



- 28 août: documents disponibles sur le site Web
- **11 septembre: séance spéciale**
- 12 septembre: date limite pour commentaires
- 12 septembre: envoi postal
- **16 septembre: séance spéciale**
- *24 septembre: ouverture du registre et diffusion des résultats
- À déterminer: référendum, selon les résultats du registre.

*Date préliminaire



PÉRIODE DE QUESTIONS

info@ville.hudson.qc.ca

