



# Acquisition - Sandy Beach

Conservation & accès au bord de l'eau

Ville d'Hudson  
27 août 2025



# Thèmes de la présentation



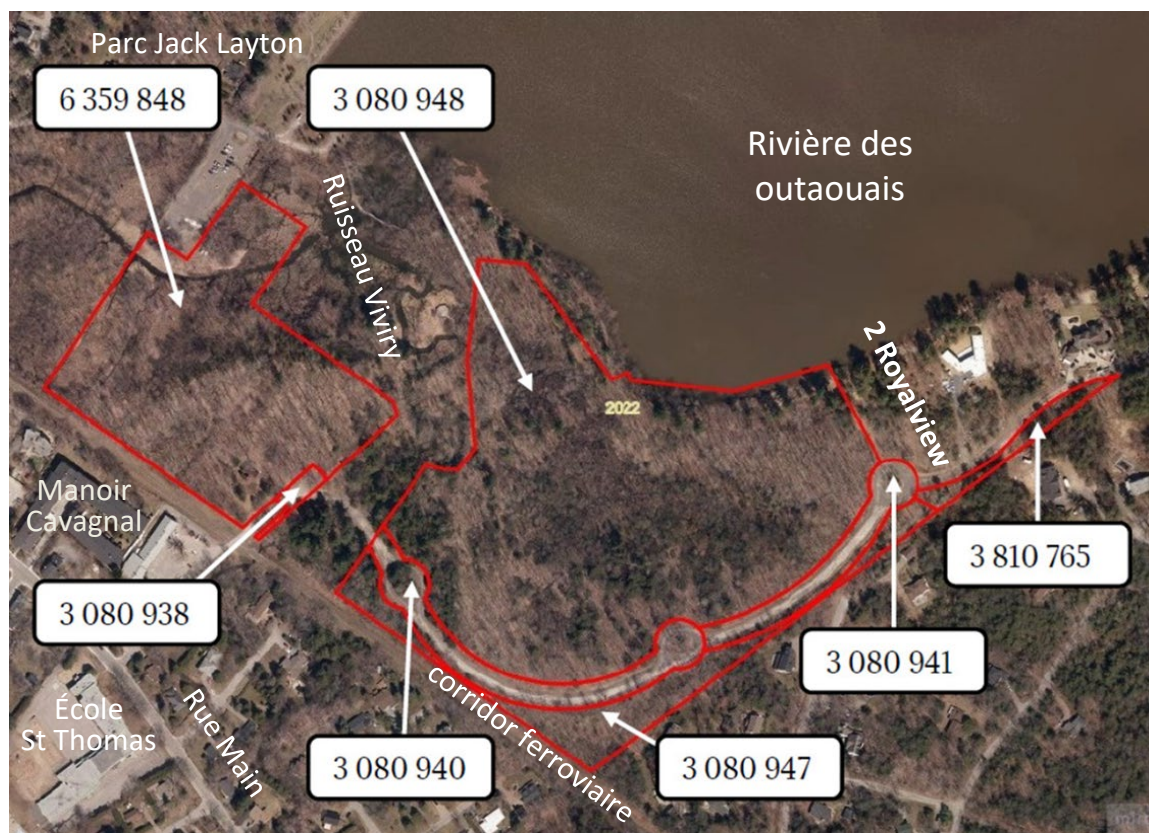
1. Introduction
2. Mot de la mairesse
3. Projet d'acquisition
4. Détails de l'achat
5. Outils d'aide à la prise de décision
6. Plan de gestion et de conservation
7. Sommaire
8. Dates importantes
9. Période de questions

# 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\***

**8,75 M\$** avant taxes

Taxes nette

0,44 M\$ après remboursement

Frais de financement

0,41 M\$

**Total**

**9,6M\$**

---

*\*sous réserve de l'approbation du public*

# Outils d'aide à la prise de décision



## 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



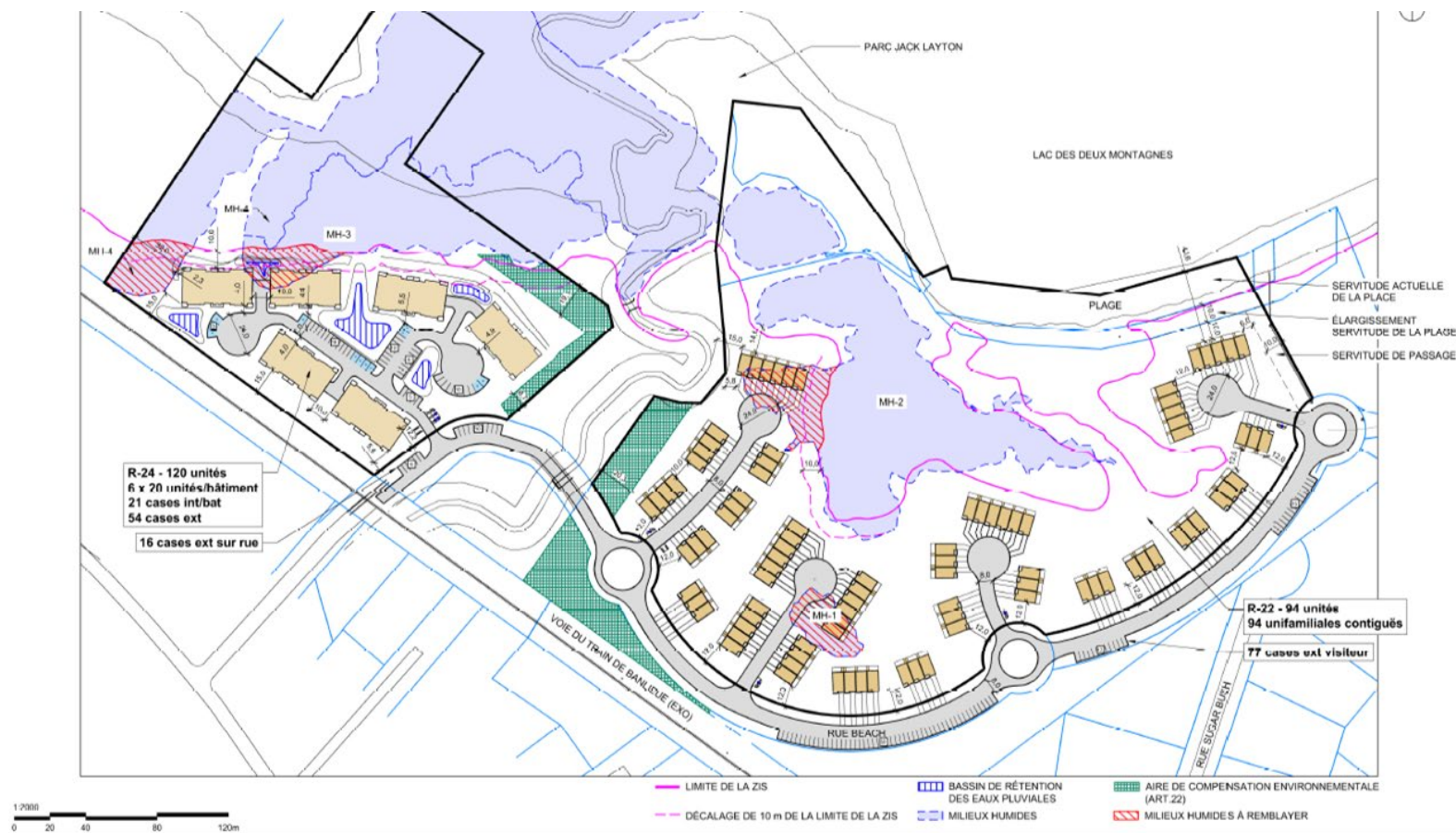
## Mandat :

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



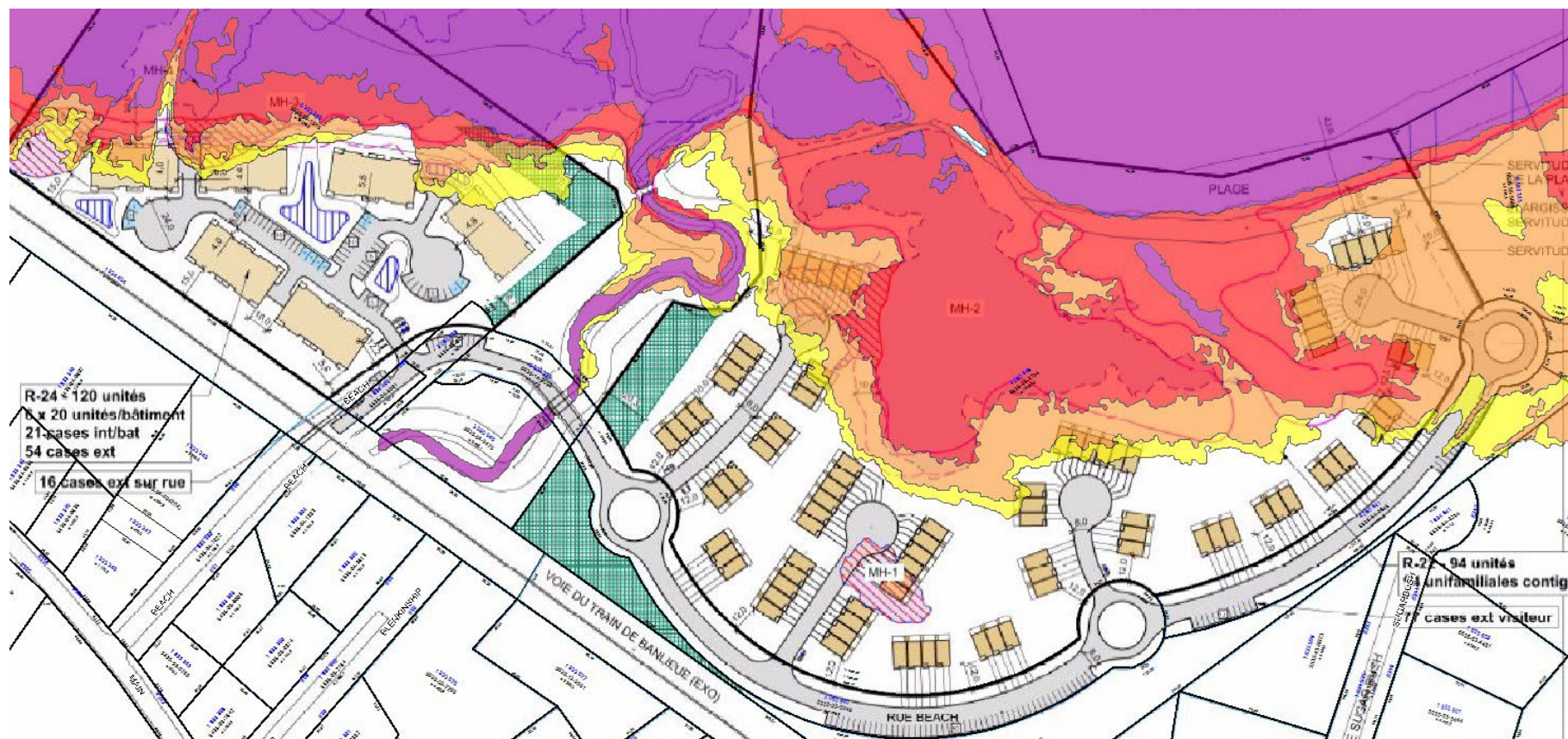
## Projet de juin 2020 avec ou sans remblai de milieux humides



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

(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 compte de taxes 2025-2030, en \$

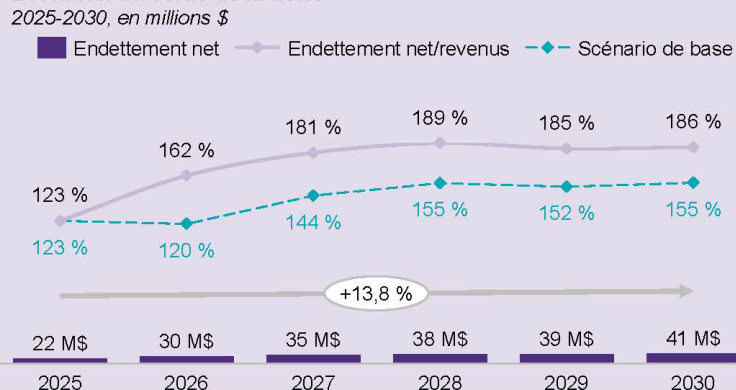
**574 446 \$**

Pour la maison moyenne

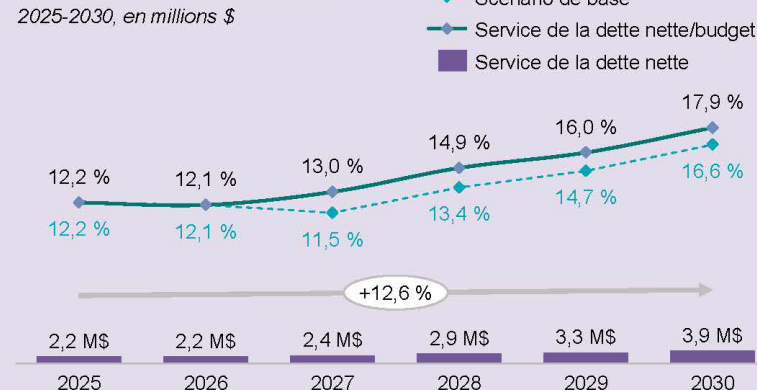
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TCAM
<b>Taxation</b>							
Taxe foncière générale	0,4662	0,4420	0,4510	0,4603	0,4700	0,4797	
Taxe foncière dette à l'ensemble	0,0629	0,0939	0,0902	0,1116	0,1274	0,1457	
	0,5291	0,5359	0,5412	0,5719	0,5973	0,6254	
	3 040 \$	3 078 \$	3 109 \$	3 285 \$	3 431 \$	3 592 \$	3,4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



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

# 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 mis 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 compte de taxes

2025-2030, en \$

574 446 \$

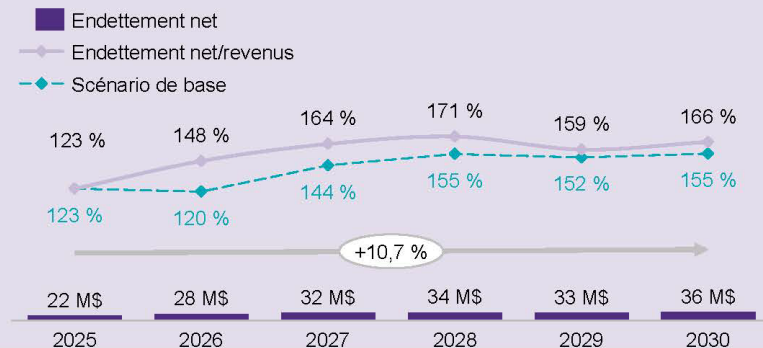
Pour la maison moyenne

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TCAM
<b>Taxation</b>							
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 %
<b>Tarification</b>							
Aqueduc	240 \$	247 \$	255 \$	262 \$	270 \$	278 \$	
Matières résiduelles	335 \$	345 \$	355 \$	366 \$	377 \$	388 \$	
Égouts	396 \$	408 \$	420 \$	433 \$	446 \$	459 \$	
<b>Sandy Beach</b>	<b>-0 \$</b>	<b>44 \$</b>	<b>87 \$</b>	<b>87 \$</b>	<b>87 \$</b>	<b>87 \$</b>	
	971 \$	1 044 \$	1 117 \$	1 148 \$	1 180 \$	1 213 \$	4,5 %
<b>Compte de taxes</b>	<b>4 011 \$</b>	<b>4 140 \$</b>	<b>4 271 \$</b>	<b>4 403 \$</b>	<b>4 545 \$</b>	<b>4 690 \$</b>	<b>3,2 %</b>
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

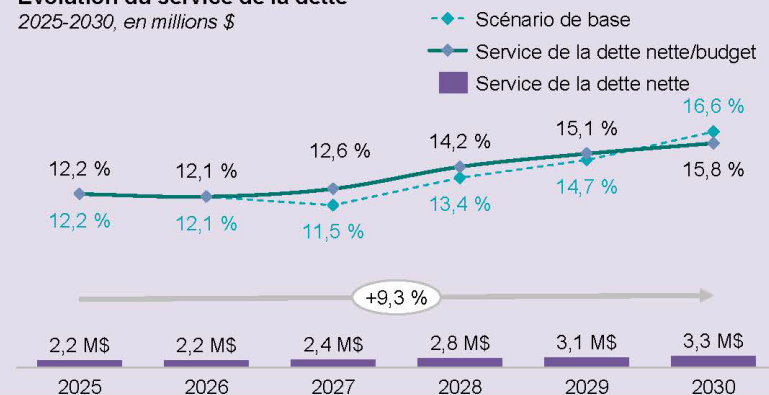
#### Évolution du solde de la dette

2025-2030, en millions \$



#### 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

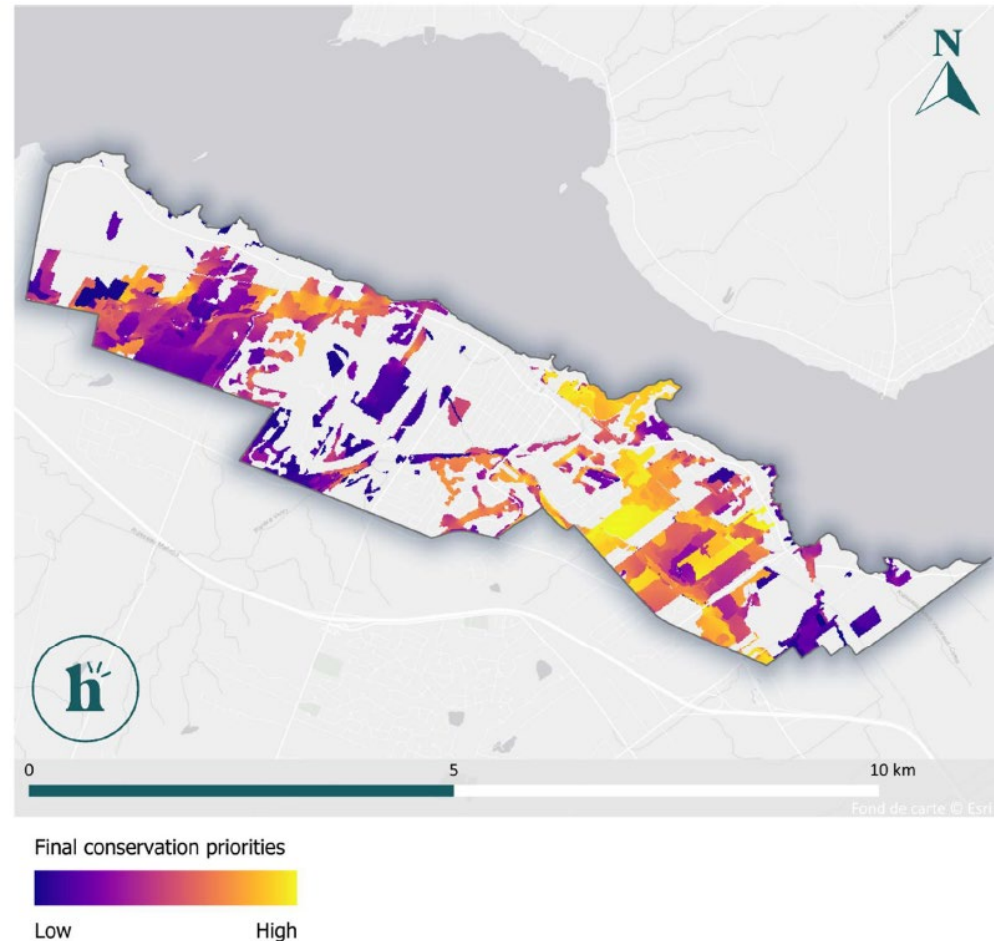


Figure 24. Map of conservation priorities from multi-criteria prioritization incorporating citizen votes.

# 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	
Montant de l'achat	9,6M\$
Surplus	2M\$
Montant de l'emprunt	7,6M\$

# 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](mailto:info@ville.hudson.qc.ca)

