



Acquisition - Sandy Beach

Conservation & accès au bord de l'eau

Conservation & access to the river's edge

Ville d'Hudson - Town of Hudson
27 août 2025 - *August 27, 2025*



Thèmes de la présentation

Tonight's topics



1. Introduction	1. Introduction
2. Mot de la mairesse	2. Word from the Mayor
3. Projet d'acquisition	3. Acquisition project
4. Détails de l'achat	4. Purchase details
5. Outils d'aide à la prise de décision	5. Decision-making tools
6. Plan de gestion et de conservation	6. Management and conservation plan
7. Sommaire	7. Summary
8. Dates importantes	8. Important dates
9. Période de questions	9. Question period

Projet d'acquisition

Acquisition project

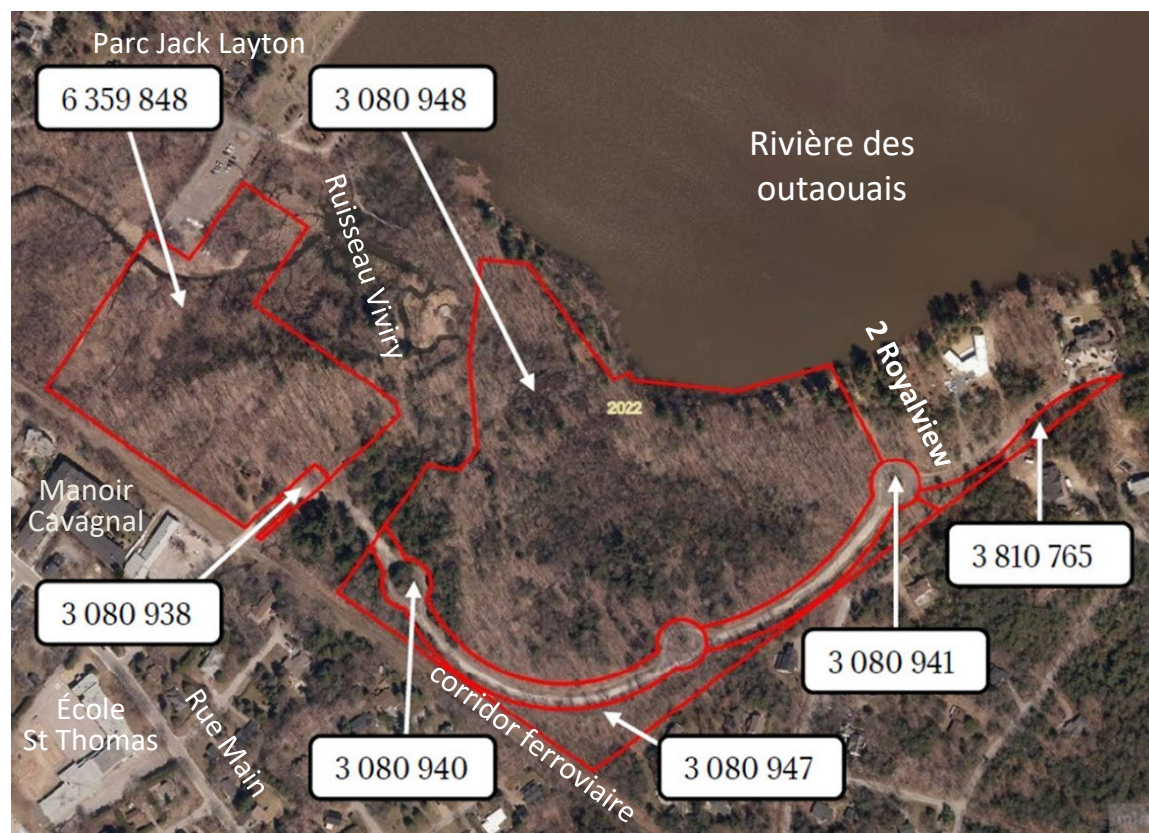


Achat de **7 lots** pour fins de **conservation perpétuelle**

Purchase of 7 lots for conservation in perpetuity

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

2 Royalview is not included in this acquisition project



Détails de l'achat

Purchase details



Offre acceptée*

*Accepted offer**

Taxes nette

Net taxes

Frais de financement

Financing costs

Total

8,75 M\$ avant taxes

0,44 M\$ après remboursement

0,41 M\$

9,6M\$

**sous réserve de l'approbation du public*

**conditional on public approval*

Outils d'aide à la prise de décision

Decision-making tools



Rapports et analyses - Reports and analyses

A. Évaluation des terrains: LB Évaluation

Evaluation of the lots

B. Cadre financier 2025-2030: RCGT

Financial framework

C. Analyse coûts-avantages du projet résidentiel: BC2

Cost-benefit analysis of the residential project

D. Plan de conservation et consultations publics: Habitat

Conservation Plan and public consultations

A. Évaluation des terrains

Property evaluation



Mandat - Mandate:

1. Évaluer le **valeur marchande** au 1er octobre 2024 des terrains / *Evaluate the **market value** of lots*
2. Estimer le **profit potentiel de la vente des unités construites** / *Estimate the **profit potential** from the sale of built units*
 - Projet avec permission de remblais / *Project with backfill of wetlands*
 - Projet sans permission de remblais / *Project without permission to backfill*

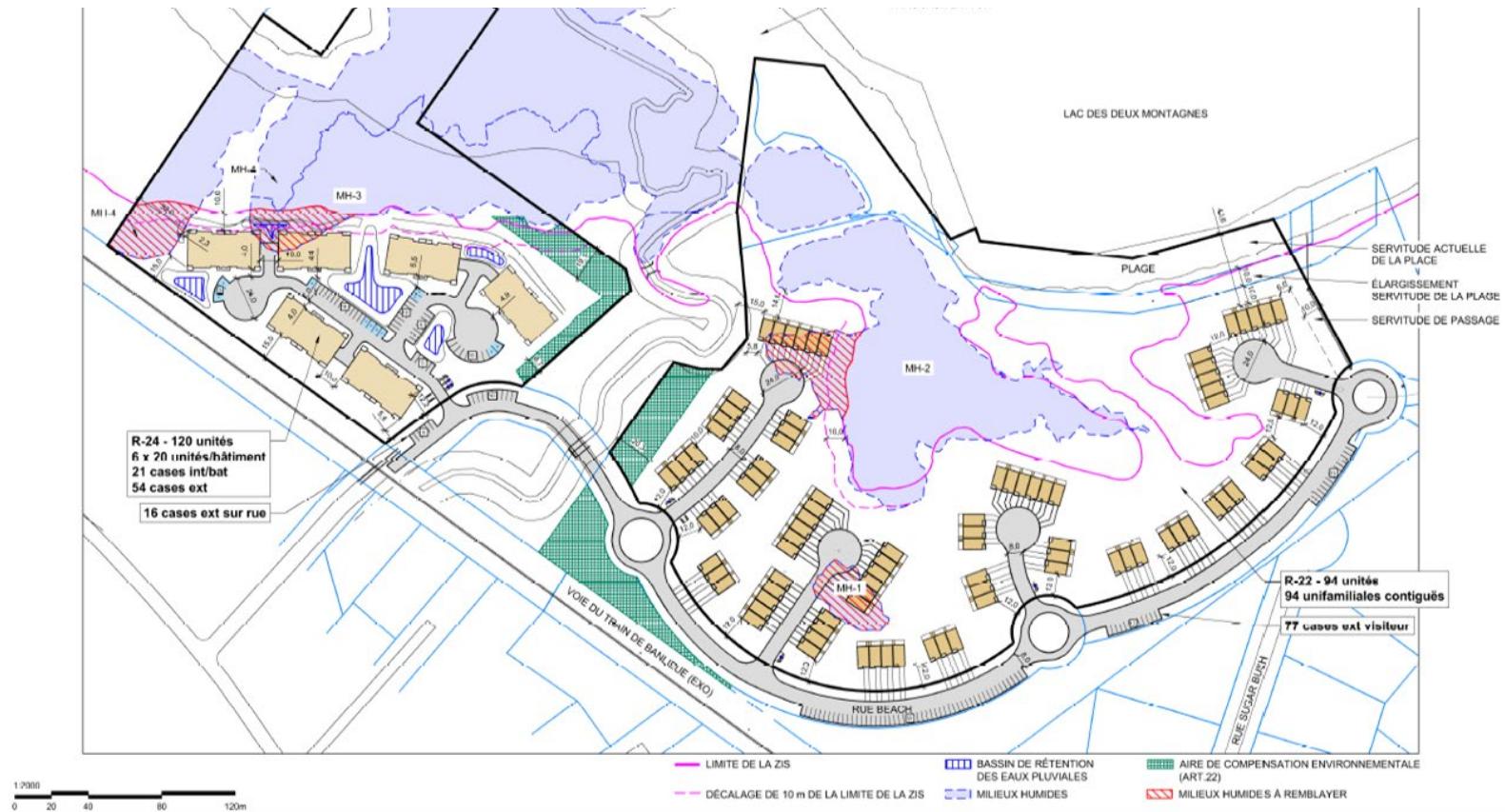
A. Évaluation des terrains

Property evaluation



Projet de juin 2020 avec ou sans remblai de milieux humides

June 2020 proposed project, with and without backfill of wetlands



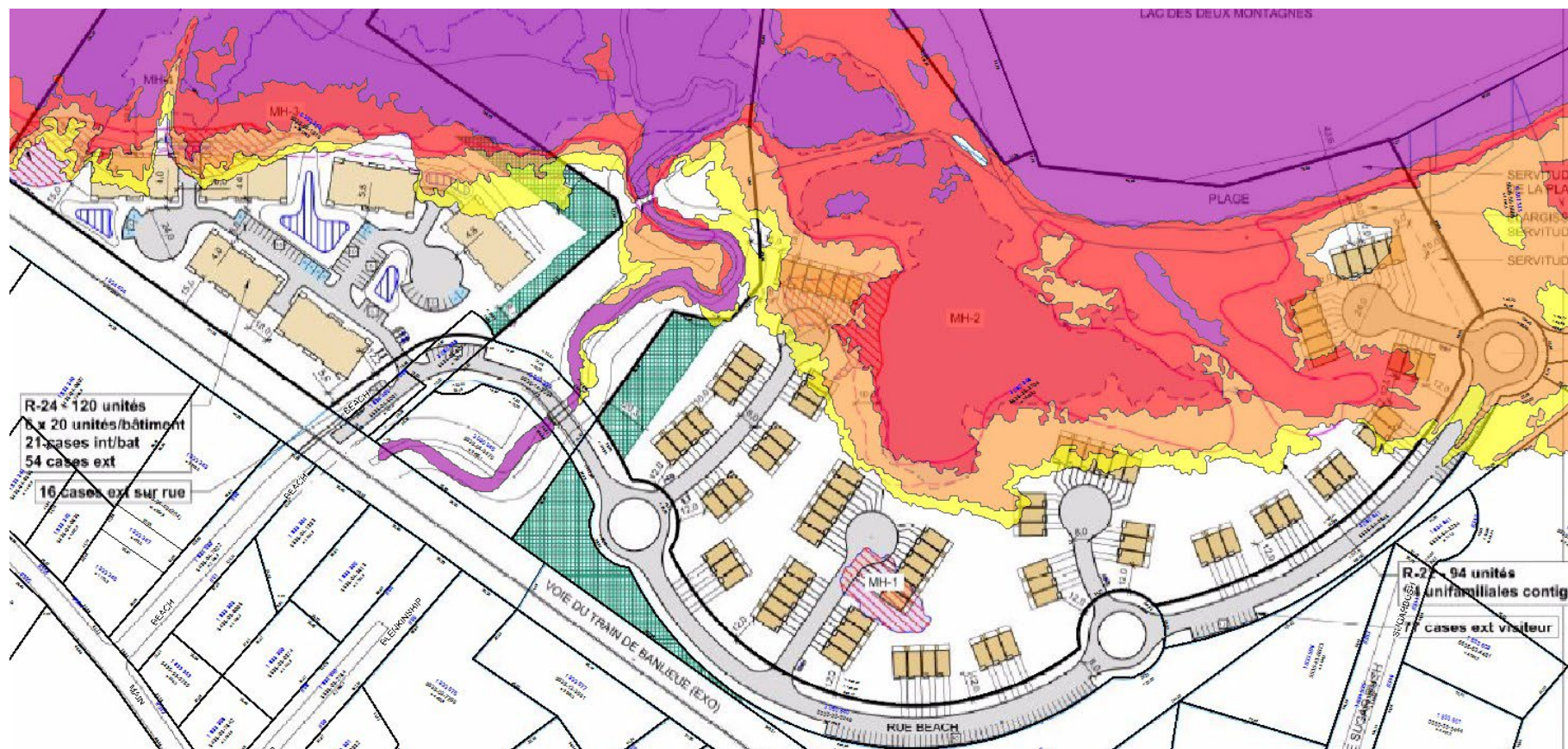
A. Évaluation des terrains

Property evaluation



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

June 2020 project with the 2025 flood zone map



A. Évaluation des terrains

Property evaluation



Conclusion – lots 3080 948 & 6 359 848

1. Projet avec remblais – **Project with backfill**

Valeur marchande / *market value*: 11 800 000 \$

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

Profit potential from the sale of built units

2. Projet sans remblais – **Project without backfill**

Valeur marchande / *market value*: 10 000 000 \$

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

Profit potential from the sale of built units

B. Impact sur la taxation et projets d'investissement

Impact on taxation and capital investment projects



Plan d'investissement 2025-2030 *Investment plan*

Projet (M\$)	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028	Budget 2029	Budget 2030	Total
Bâtiments / Buildings	.64	2.1	5.05	0.89	0.25	0.05	9.0
Voirie / Roads (1)	3.23	3.85	3.1	3.145	3.65	5.2	22.2
Eau potable / Water	0.57	0.32	0.1	2.0	2.6	2.8	8.4
Matériel roulant / Rolling stock	0.6	0.4	1.2	0.1	0.1	0.3	2.7
Autres projets / Other projects (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 / *includes 1M\$ paving per year*

(2) Comprend 300 000 \$ par année pour les améliorations des parcs / *includes 300K\$ for parks improvements per year*

B. Impact sur la taxation et projets d'investissement

Impact on taxation and capital investment projects



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 \$

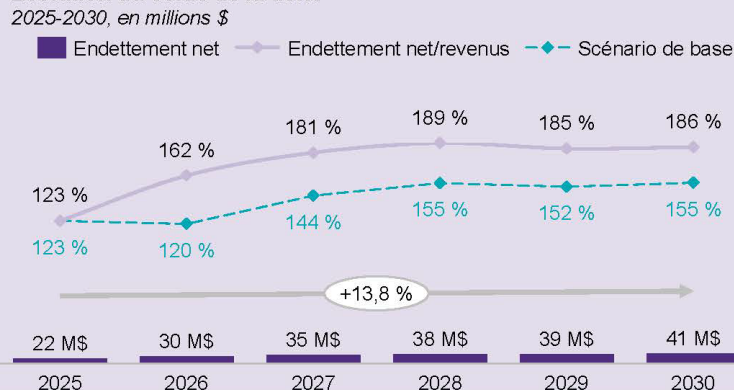
574 446 \$

Pour la maison moyenne

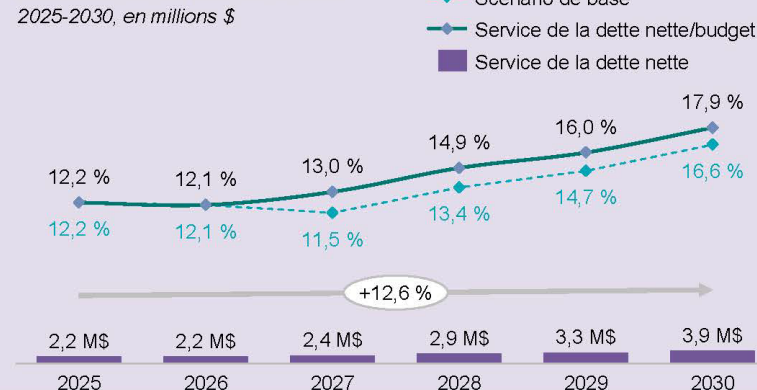
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TCAM
Taxation							
Taxe foncière générale	0,4662	0,4420	0,4510	0,4603	0,4700	0,4797	
Taxe foncière dette à l'ensemble	0,0629	0,0939	0,0902	0,1116	0,1274	0,1457	
	0,5291	0,5359	0,5412	0,5719	0,5973	0,6254	
	3 040 \$	3 078 \$	3 109 \$	3 285 \$	3 431 \$	3 592 \$	3,4 %
Tarification							
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 %	
Aug. annuelle en % (scénario de base)		1,7 %	1,5 %	5,0 %	4,1 %	4,3 %	

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

Impact on taxation and capital investment projects



Optimisation du cadre financier

Optimization of the financial framework

Report de certains projets prévus au PQI <i>Deferral of some projects included in the PTI</i>	<ul style="list-style-type: none">Construction du bâtiment de l'hôtel de ville: reportée de deux ans, en 2028. <i>Construction of Town Hall, deferred to 2028</i>Réfection Alstonvale et réaménagement Mount Pleasant: reportés après 2030. <i>Alstonvale rehabilitation and Mount Pleasant redevelopment: deferred until after 2030</i>
Prolongation du terme de financement du projet <i>Extension of the project's financing term</i>	<ul style="list-style-type: none">Établi à 40 ans au lieu des 20 ans initialement prévus <i>Extended to 40 years (was initially 20 years)</i>
Début de la taxation du projet <i>Taxation start date for the project</i>	<ul style="list-style-type: none">Appliqué à partir de 2026 à la hauteur de 50 % des dépenses prévues pour 2027 (environ 243 k\$) <i>Starts in 2026: 50% of 2027 planned expenses (approx \$243K)</i>
Création d'une réserve budgétaire <i>Creation of a budget reserve</i>	<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. <i>To ensure steady growth over the period considered. Use of \$200K is planned between 2028–2030.</i>

B. Impact sur la taxation et projets d'investissement

Impact on taxation and capital investment projects



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 \$

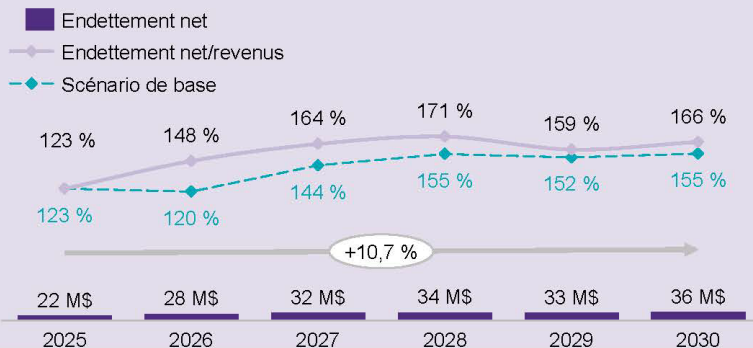
574 446 \$

Pour la maison moyenne

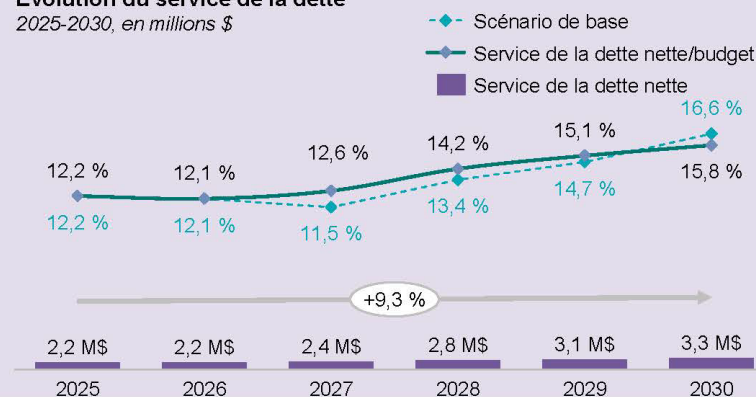
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	TCAM
Taxation							
Taxe foncière générale	0,4662	0,4451	0,4588	0,4580	0,4644	0,4790	
Taxe foncière dette à l'ensemble	0,0629	0,0939	0,0902	0,1086	0,1214	0,1264	
	0,5291	0,5390	0,5490	0,5666	0,5858	0,6054	
	3 040 \$	3 096 \$	3 154 \$	3 255 \$	3 365 \$	3 477 \$	2,7 %
Tarification							
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 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

Cost-benefit analysis of the residential project



Constats - Conclusions:

Une fois le projet complété / *Upon project completion:*

- Revenus annuels 878 000 \$
Annual revenues
- Dépenses annuels 615 000 \$
Annual expenses
- Surplus annuel 263 000 \$
Annual surplus
- Surplus sur 25 ans 4,5M\$
Surplus over 25 years

Rapport en date du 13 février 2025

Report dated February 13, 2025

D. Plan de conservation

Conservation plan



Constats - Conclusions:

- Plage Sandy Beach – haute priorité / *Sandy Beach - high priority*
- Basé sur les données scientifiques et les résultats de la consultation publique / *Based on scientific data and public consultation results*
- Corridor écologique d'importance / *Essential ecological corridor*

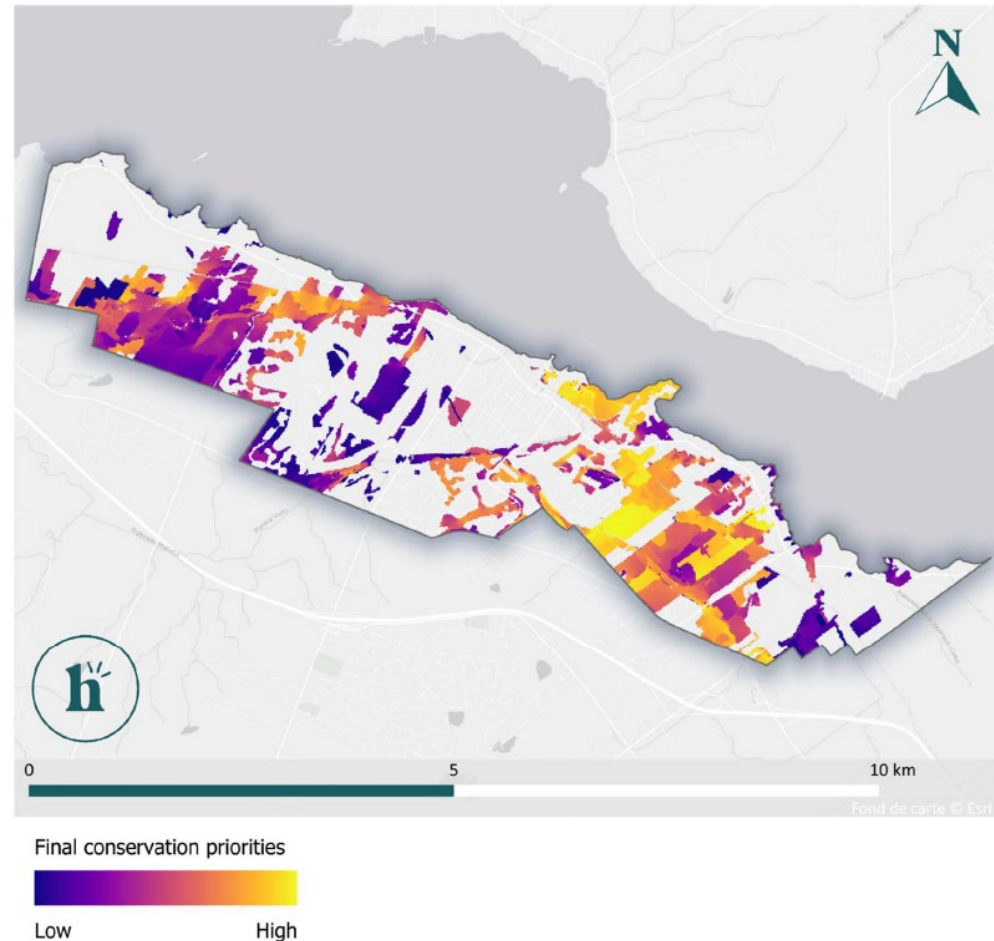


Figure 24. Map of conservation priorities from multi-criteria prioritization incorporating citizen votes.

Plan de gestion et de conservation

Site management and Conservation plan



Comment protéger le milieu naturel tout en permettant l'accès? / *How to protect the natural environment while allowing access?*

- ✓ Par un processus de consultation publique qui aura lieu en début d'année 2026

Public consultation process to be held in early 2026

- ✓ Rédigé par un OBNL de conservation

Drafted by a conservation non-profit organization

- ✓ Gestion des aires de conservation, de l'accès et du stationnement

Management of conservation areas, access, and parking

Opportunités de financement

Financing from outside sources



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



Montage financier - résumé

Financing structure - summarized



Scénario 1

121\$

par année par propriété

per year per property

Emprunt de 40 ans – **40-year loan**

Montant de l'achat - **Purchase price**

9,6M\$

Surplus

2M\$

Montant de l'emprunt – **loan amount**

7,6M\$

Montage financier - résumé

Financing structure - summarized



Scénario 2

84\$

par année par propriété
per year per property

Emprunt de 40 ans - ***40-year loan***

Montant de l'achat - *Purchase price* 9,6M\$

Surplus 2M\$

Subvention de la CMM – ***CMM subsidy*** 2M\$ *

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

Includes an obligation to provide fair access to all CMM residents.

Dates importantes

Important dates



- 28 août: documents disponibles sur le site Web
documents available on the website
- **11 septembre: séance spéciale** *special council meeting*
- 12 septembre: date limite pour commentaires
deadline to send comments to District representative
- 12 septembre: envoie postal *general mailout*
- **16 septembre: séance spéciale** *special council meeting*
- *24 septembre: ouverture du registre et diffusion des résultats *opening of the register and publication of results*
- À déterminer: référendum, selon les résultats du registre. *Date of referendum to be determined, and depends on the results of the register.*

*Date préliminaire
Provisional date

PÉRIODE DE
QUESTIONS
QUESTION PERIOD

Info@ville.hudson.qc.ca

