

## Nouvel hôtel de ville et espace bibliothèque à Sainte-Anne-des-Lacs

# Quand 4,3 M\$ est plus petit que 2,9 M\$!

Henri Beauregard [henbeaur@journaldescitoyens](mailto:henbeaur@journaldescitoyens)

**Au centre communautaire de la Municipalité, samedi 26 octobre dernier, avait lieu une journée « portes ouvertes dynamiques » pour informer les citoyennes et citoyens sur le projet d'un nouvel hôtel de ville et espace bibliothèque. Parmi les nombreux enjeux abordés, l'un d'eux est celui de la rénovation des bâtiments existants ou de la construction d'un nouvel édifice.**

### Quelques constats

Les audits réalisés par des experts en architecture et en ingénierie ont conclu que les bâtiments – hôtel de ville et bibliothèque – devaient faire l'objet de rénovations importantes. Dès lors, se pose la question de la façon de le faire, rénover ou construire neuf?

En 2024, le coût estimé des réparations de l'hôtel de ville s'élève à 1 990 862 \$ et celui de la bibliothèque à 870 126 \$. Le coût total d'une rénovation est donc de 2,9 M\$.

Le coût pour une construction neuve d'un nouvel édifice incorporant à la fois l'hôtel de ville et un espace bibliothèque a été élaboré à partir des standards établis par la Direction de l'ingénierie et infrastructures de la Fédération des municipalités du Québec.

Le coût de construction, les frais incidents (provision pour imprévus), les honoraires, l'achat d'œuvres d'art et les taxes applicables sont de 4 092 703 \$. En chiffres arrondis, c'est un montant de 4,1 M\$ auquel il faut ajouter 200 k\$ pour la démolition de l'hôtel de ville, la construc-

tion étant prévue au même endroit que l'hôtel de ville actuel. Au total, il s'agit d'un montant de 4,3 M\$.

Ce dernier montant constitue un ordre de grandeur du projet, des expertises plus poussées permettront de mieux le préciser. Notons qu'il s'agit uniquement d'un coût de construction et qu'il exclut, par exemple, les frais d'aménagement, l'achat de nouveau mobilier, etc.

### Les subventions

L'une des différences importantes entre les deux approches, rénover ou construire à neuf, découle du fait que la deuxième donne droit à des subventions et non la première.

En effet, une construction neuve de l'hôtel de ville se qualifie pour le Programme d'amélioration et de construction d'infrastructures municipales (PRACIM) du ministère des Affaires municipales, tandis que l'espace bibliothèque l'est du côté du ministère de la Culture et des Communications.

Ensemble, en considérant les différents volets de subventions et des dépenses admissibles, une construc-

tion neuve permettrait des subventions d'un montant de 2 247 600 \$, soit un peu plus de 50 % du coût total.

### Le coût net

Le tableau compare le coût net, soit après les subventions, entre les deux approches.

On constate que le coût de la rénovation demeure à 2,9 M\$ et celui d'une construction neuve est de 2,1 M\$ (4,3 M\$ - 2,2 M\$).

De fait, si on conserve un taux de subvention de 50 %, un simple produit croisé nous indique que du moment où le coût de construction demeure inférieur au double du coût de rénovation, la construction neuve demeure plus économique. Autrement dit, en termes monétaires, une construction neuve de 5,8 M\$ est équivalente à une rénovation de 2,9 M\$, soit une hausse de 33 % par rapport au montant projeté (4,3 M\$).

### L'impact sur le compte de taxes.

En écartant les possibilités de recueillir des dons (pourquoi pas par exemple, un espace COGECO pour la bibliothèque) et/ou d'affecter une part de surplus d'un exercice financier (hautelement prévisible en 2024!), la Municipalité devrait emprunter la somme 2 053 400 \$.

De plus, en supposant que le montant du service de la dette (remboursement et intérêt) dudit emprunt

Coûts de construction et de rénovation Hôtel de Ville et bibliothèque		
	CONSTRUCTION	RÉNOVATION
Hôtel de ville	2 400 000 \$	1 990 862 \$
Bibliothèque	1 701 000 \$	870 126 \$
Démolition	200 000 \$	
<b>Sous-total</b>	<b>4 301 000 \$</b>	<b>2 860 988 \$</b>
Subventions	(2 247 600) \$	
<b>Coût total net</b>	<b>2 053 400 \$</b>	<b>2 860 988 \$</b>

provienne uniquement par une hausse de taxes – il existe d'autres possibilités – on peut estimer l'impact fiscal d'une telle mesure.

Ainsi, selon la valeur foncière d'une résidence de 500 k\$, de 750 k\$ ou d'un million de dollars, sur une base annuelle, la hausse de taxes serait respectivement de 42,54 \$, de 63,81 \$, et de 85,08 \$.

### La question du registre

Au dernier Conseil municipal du 11 novembre, il a été adopté une résolution d'un règlement d'emprunt de 2 M\$, un financement semblable à celui du projet hôtel de ville et espace bibliothèque. Cela s'est fait en quelques minutes. Or, puisque les sommes sont prévues pour des travaux routiers, une fois la résolution adoptée par la majorité des conseillers, le débat est clos.

En ce qui a trait à un emprunt pour le projet hôtel de ville et espace bibliothèque, la situation est différente. Un « registre » est ouvert et les citoyennes et citoyens peuvent le signer pour demander un référen-

dum d'acceptation ou de rejet dudit le règlement d'emprunt. Un seuil minimal de signatures est nécessaire pour la tenue d'un tel référendum (nombre inconnu pour l'instant).

Notons que sur les plans monétaire et organisationnel, les coûts d'un tel référendum correspondent à ceux d'une élection générale.

Dans les faits, selon moi, la signature ou non du registre constitue déjà une forme de référendum. Que faire si vous approuvez le projet et appuyez le règlement d'emprunt? Vous **ne signez tout simplement pas** le registre! C'est contre-intuitif, j'en conviens, mais si le seuil minimal requis de signatures au registre pour lancer les procédures d'un référendum officiel n'est pas atteint, le règlement d'emprunt et le projet pourront aller de l'avant. S'abstenir de signer le registre, c'est dire oui au projet hôtel de ville et espace bibliothèque.

Et à la lumière des informations disponibles, la construction neuve s'avère la solution la plus économique.

### Mot de la mairesse



Chères Annelacoises,  
Chers Annelacois,

Tout d'abord, je tiens à vous remercier pour votre présence aux portes ouvertes dynamiques du 26 octobre dernier sur le projet d'hôtel de ville et espace bibliothèque.

À la suite de vos commentaires, nous travaillons avec les architectes pour adapter la superficie du bâtiment et vous présenter un portrait financier complet au début du mois de décembre. Nous reprendrons ensuite le processus d'emprunt; soyez assurés que nous vous tiendrons informés à chaque étape.

Parallèlement, nous sommes en pleine préparation budgétaire pour l'année à venir. Pour une troisième année consécutive, nous vous présenterons le budget avant son adoption; les dates de cette présentation seront annoncées prochainement.

Enfin, le chantier Filion-Fournel approche de la ligne d'arrivée! Nous réfléchissons déjà aux moyens de limiter les inconvénients des prochains chantiers pour notre communauté.

Merci de votre engagement et de votre patience.

Catherine Hamé,  
Mairesse



MUNICIPALITÉ DE  
**Sainte-Anne-des-Lacs**

## Appel de candidatures Comité consultatif en environnement (CCE)

Vous avez un oeil attentif pour la nature, un intérêt pour la faune et la flore de Sainte-Anne-des-Lacs, et une passion pour la préservation de l'environnement? Faites entendre votre voix!

Le CCE est à la recherche de nouveaux membres enthousiastes et inspirés pour réfléchir ensemble sur les enjeux qui touchent notre communauté. Rejoignez une équipe engagée, prête à proposer des idées pour notre milieu de vie.

Envie de faire une différence? Envoyez une lettre d'intention et votre curriculum vitae à [mlanglois@sadl.qc.ca](mailto:mlanglois@sadl.qc.ca) d'ici le 6 décembre 2024.

## Déneigement Attention à l'emprise municipale!

À l'approche de l'hiver, assurez-vous que votre clôture à neige est bien située en dehors de l'emprise municipale. Il en est de même pour tout autre équipement. En faisant cela, vous éviterez bien des tracas lors du passage des camions de déneigement.

Malheureusement, les demandes de réclamation pour le matériel endommagé se trouvant à l'extérieur des limites de votre propriété ne pourront être acceptées.

Merci de votre collaboration!



Participez à notre  
**GUIGNOLÉE GARDE-MANGER**  
PAYS-D'EN-HAUT  
AIDE ALIMENTAIRE ET VESTIMENTAIRE

**Samedi 14 décembre**  
2 FAÇONS DE DONNER

Le Club Optimiste et les pompiers de Sainte-Anne-des-Lacs vous attendent le 14 décembre pour la Guignolée annuelle du Garde-Manger des Pays-d'en-Haut.

Vous êtes invités à apporter vos dons et denrées non périssables au centre communautaire (1 chemin Fournel), entre 9 h et 16 h.

Vous pouvez aussi effectuer vos dons monétaires au barrage au coin des chemins Fournel et Sainte-Anne-des-Lacs. Il sera possible d'effectuer des dons par débit et crédit!



Inscription aux alertes citoyennes  
[citoyen.sadl.qc.ca](http://citoyen.sadl.qc.ca)



450 224-2675



[sadl.qc.ca](http://sadl.qc.ca)

