



La résilience financière de notre village

Rencontre citoyenne
Abercorn
16 juillet 2025

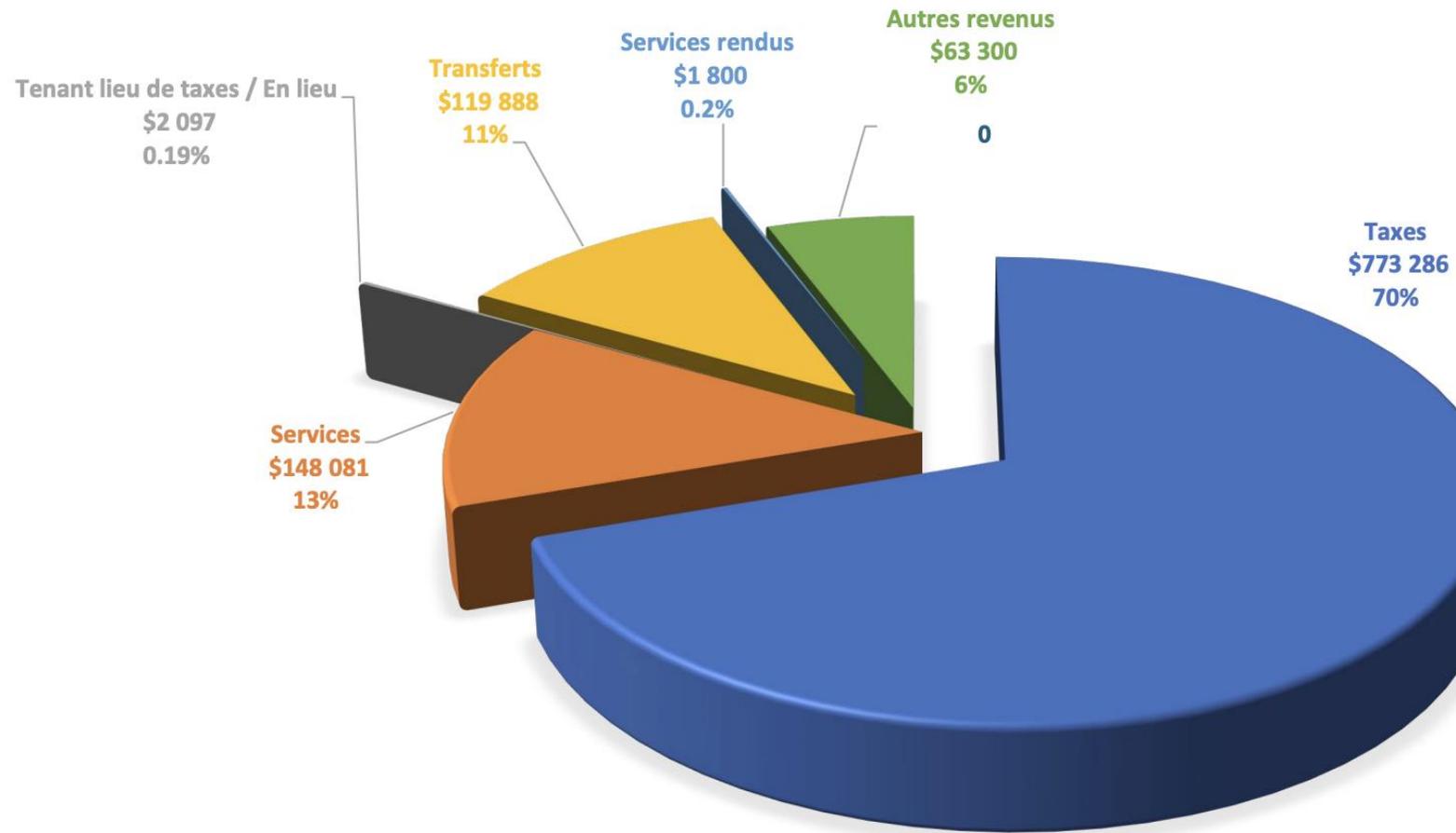
Où en sont les finances de notre municipalité ?



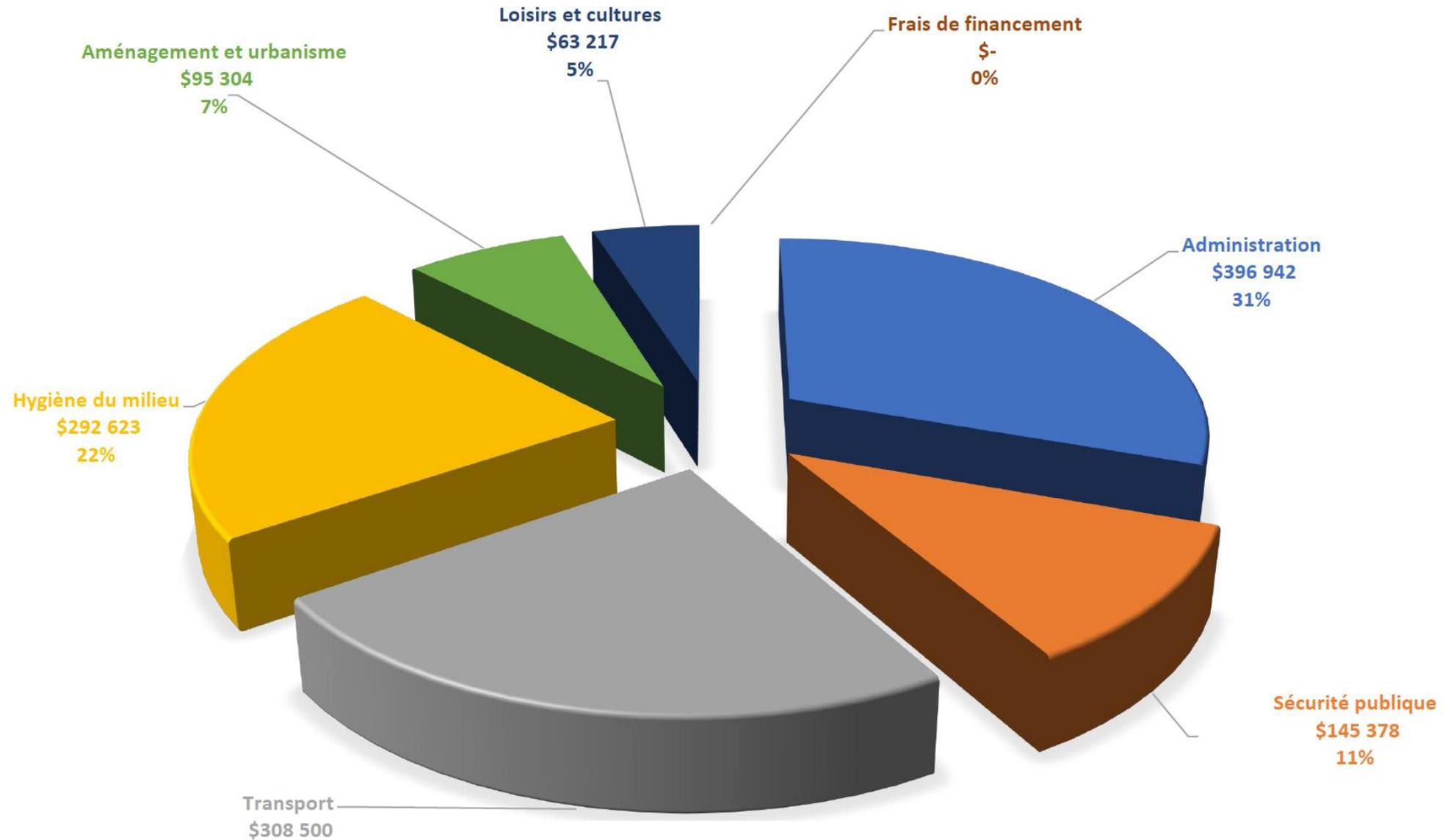
125,058	154,568	95,054	124,500
125,487	56,845	97,511	125,000
124,000	110,000	99,011	154,000
1450	150,000	99,216	95,000
	35,000	101,090	154,200
		101,684	110,000
		101,962	89,000
			50,000
			10,700

**État de la situation pour
mieux comprendre nos
obligations et nos marges
de manœuvre**

REVENUS



CHARGES



Extrait du rôle de perception des taxes 2025

EAU / ÉGOUT

	nbr Log.	Autres + Log.	Logements	par Log.
AQUEDUC	123	39,423 \$	31,088 \$	253 \$
ÉGOUT	88	50,702 \$	43,172 \$	491 \$
		90,125 \$	74,260 \$	743 \$

MATIERES RÉSIDUELLES

LOGEMENT	237	51,910 \$	51,910 \$	219 \$ par logement
----------	-----	-----------	-----------	---------------------

FONCIERE GÉNÉRALE

LOGEMENT	237	773,111 \$	3,262 \$	par logement
----------	-----	------------	----------	--------------

TAXES TOTAL		915,146 \$	3,861 \$	par logement
-------------	--	------------	----------	--------------

BUDGET 2025

		1,301,964 \$	5,494 \$	par logement
--	--	--------------	----------	--------------

RFU

153,091,364 \$

RFU par unité imposable

493,502 \$

Taux de Taxation \$/100

0.51 \$

Ces données sont fournies à titre indicatif, uniquement pour alimenter la discussion.

Le Rôle Foncier Unifié (RFU):

La **valeur foncière** attribuée à chaque propriété (valeur au marché à une date donnée). Il permet aux municipalités de gérer efficacement leurs revenus de taxation et de produire leur **rôle d'évaluation triennal**.

Richesse foncière imposable (valeur des immeubles à Abercorn: 153 126 000 \$)

Un cent sur le taux de taxation = +/-15 000 \$ de revenus

EXEMPLES



Trois (3) cents sur le taux de taxation permettent d'avoir les revenus requis pour remplacer un ponceau de 45 000 \$ (150 \$ par maison).



En 2026, 660 000 \$ de travaux sur les chemins sont prévus au programme triennal d'immobilisations. Si le village n'obtient pas d'importantes subventions ou n'emprunte pas, il faudrait prévoir 44 cents sur le compte de taxes pour payer ceux-ci comptant (soit 2 200 \$ pour une résidence de 500 000 \$).



Pour une maison de 500 000 \$ un (1) cent sur le taux de taxation = 50 \$ de plus sur le compte de taxe du citoyen.



Nos risques et besoins

PROGRAMME TRIENNAL D'IMMOBILISATIONS 2025-2026-2027

<u>DÉPENSES</u>		<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>TOTAL</u>
Administration					
Hôtel de Ville - Remplacement du réservoir d'huile	4	5 000 \$			5 000 \$
Hôtel de Ville - Borne de recharge	1		15 000 \$		15 000 \$
Hôtel de Ville - Rénovations			10 000 \$		10 000 \$
		5 000 \$	25 000 \$		30 000 \$
Sécurité civile					
Ajout d'une borne sèche	4		25 000 \$		25 000 \$
			25 000 \$		25 000 \$
Transport					
Rénovation garage municipal	4	5 000 \$			5 000 \$
Réfection chemin Pinnacle - PAVL	1-2-4	15 000 \$	600 000 \$		615 000 \$
Chemins municipaux - Améliorations	3-4-5	100 000 \$	40 000 \$	40 000 \$	180 000 \$
Passages à niveau - Amélioration de la sécurité	1		10 000 \$	10 000 \$	20 000 \$
Rue Thibault - Amélioration de la sécurité	1		10 000 \$		10 000 \$
		120 000 \$	660 000 \$	50 000 \$	830 000 \$
Hygiène du milieu					
Puits - Génératrice	1	20 000 \$			20 000 \$
d'intervention	1	50 000 \$			50 000 \$
Réservoir d'eau potable - Améliorations	1-2			25 000 \$	25 000 \$
Eau potable - Eaux usées et chaussés - Réfection	1-2			1 000 000 \$	1 000 000 \$
		70 000 \$		1 025 000 \$	1 095 000 \$
Loisirs & Culture					
Pickeball	1-4	75 000 \$			75 000 \$
Sentiers municipaux	1-4	-	29 000 \$		29 000 \$
		75 000 \$	29 000 \$		104 000 \$
TOTAL DÉPENSES		270 000 \$	739 000 \$	1 075 000 \$	2 084 000 \$
FINANCEMENT					
		<u>2025</u>	<u>2026</u>	<u>2027</u>	<u>TOTAL</u>
Subvention	1	130 500 \$	467 900 \$	973 750 \$	1 572 150 \$
Règlement d'emprunt	2	-	180 000 \$	51 250 \$	231 250 \$
Fonds de roulement	3	60 000 \$	-	-	60 000 \$
Fonds général	4	59 500 \$	71 100 \$	30 000 \$	160 600 \$
Fonds réservés	5	20 000 \$	20 000 \$	20 000 \$	60 000 \$
TOTAL FINANCEMENT		270 000 \$	739 000 \$	1 075 000 \$	2 084 000 \$

Routes municipales

Selon l'étude de vétusté PIIRL 2022 réalisée par la MRC		7,500,000 \$	21 km
	% des travaux retenue	75%	
	à faire	5,625,000 \$	
Autres (routes du village)		1,500,000 \$	2.1 km
Coût des travaux moins les subventions	50%	3,562,500 \$	
Travaux à faire étalés sur:	10 ans	356,250 \$	annuel

Ces données sont fournies à titre indicatif, uniquement pour alimenter la discussion.

Égout / Aqueduc mise a jour

Besoins d'investissement en maintient et rattrapage 2016:	4,800,000 \$?	
Réparer le conduit d'aqueduc rue de l'Église		130,000 \$
Rue Kinderlane		150,000 \$
Installation de la génératrice au puit		20,000 \$
Corriger et compléter le réseau pluvial (rue Thibault sud)		200,000 \$
	total	500,000 \$
Travaux à faire étalés sur:	10 ans	50,000 \$ annuel

Ces données sont fournies à titre indicatif, uniquement pour alimenter la discussion.

Autres besoins qui n'ont pas été comptabilisés

- Amélioration de notre réseau pour la lutte contre les incendies
- Équipements collectifs des parcs
- Un meilleur financement des activités et des équipements culturels et communautaires
- La refonte de nos règlements d'urbanisme (PIIA, coupes d'arbre, etc.)
- Maintien de la réserve municipale à 50 % du budget municipal
- Mandater des experts pour l'évaluation des travaux de mise à niveau de réseau égouts et aqueduc
- Autres ?

Échanges



Feb mar apr may jun jul aug sep oct nov

125,058	154,568	95,054	124,500
125,487	56,845	97,511	125,000
124,000	110,000	99,011	154,000
1450	150,000	99,216	95,000
	35,000	101,090	154,200
		101,684	110,000
		101,962	89,000
			50,000
			10,700

A close-up photograph of a person's hand holding a silver and black compass. The hand is wearing a light green long-sleeved shirt. The compass is held over a paved road that stretches into the distance. The background is slightly blurred, showing a clear sky and some distant structures. The overall scene suggests navigation and exploration.

**Quelles
avenues
explorer pour
assurer notre
viabilité à
long terme ?**

Trois scénarios

1. Augmentation des taxes
2. Emprunt
3. Développement

Thibault Nord

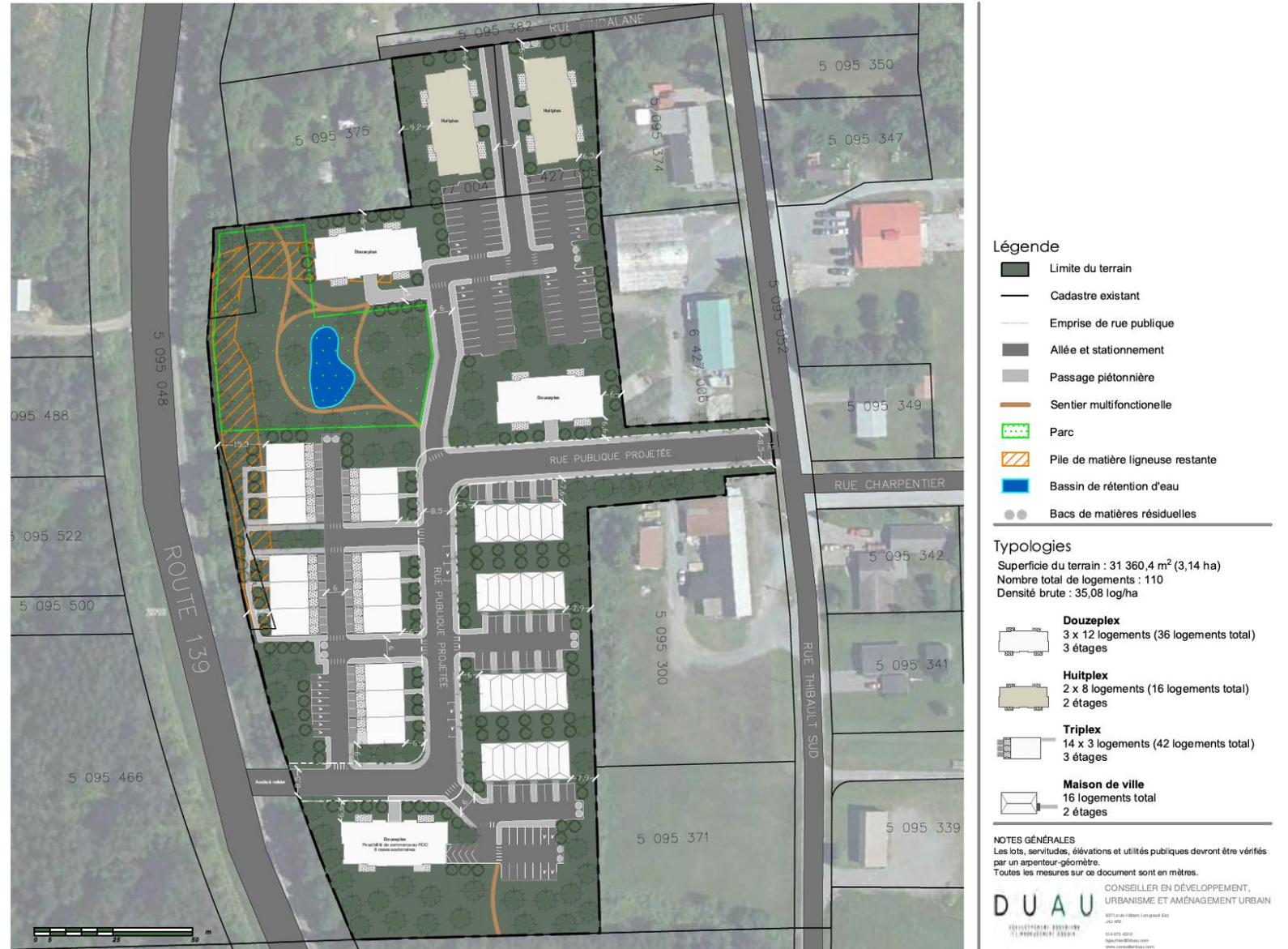
30 à 80 logements



Thibault Sud

60 à 110 logements

Figure 2 : Plan d'aménagement préliminaire



Projection et impact sur la fiscalité municipale des développements

SOMMAIRE ÉGOUT/AQUEDUC

Coût des améliorations \$ 50,000.00 par année sur 10 ans

		par logement			
OPTION 1	Augmentation des taxes seulement	253 \$	@	390 \$	
		491 \$	@	758 \$	
		743 \$		1,154 \$	55% augmenta
OPTION 2	Emprunt a 1% du RFU	253 \$	@	390 \$	
		491 \$	@	758 \$	
		743 \$		1,154 \$	55% augmenta
OPTION 3 90u	90 nouveau logements			16,900 \$	Surplus
OPTION 3 135u	135 nouveau logements			50,351 \$	Surplus
OPTION 3 190u	190 nouveau logements			91,234 \$	Surplus

Ces données sont fournies à titre indicatif, uniquement pour alimenter la discussion.

Projection et impact sur la fiscalité municipale des développements

ÉVOLUTION DU RFU

actuel		153,091,364.36 \$		
		OPTION 3 90u	OPTION 3 135u	OPTION 3 190u
augmentation		35,532,144 \$	75,012,304 \$	75,012,304 \$
nouvelle fonciere		188,623,508 \$	228,103,668 \$	228,103,668 \$
Capacité d'emprunt	1%	1,886,235 \$	2,281,037 \$	2,281,037 \$
	2%	3,772,470 \$	4,562,073 \$	4,562,073 \$

RÉSERVE MUNICIPALE REQUISE

BUDJET 2025		1,301,964 \$		RESEVE ACTUEL 2024		580,383 \$	
		OPTION 3 90u	OPTION 3 135u			OPTION 3 190u	
		90	135			190	
BUDJET		1,607,863 \$	1,760,812 \$			1,978,740 \$	
NOUVELLE RÉSERVE	50%	803,931 \$	880,406 \$			989,370 \$	
AUGMENTATION		223,548 \$	300,023 \$			408,987 \$	
PAR ANNÉE SUR :	10	22,355 \$	30,002 \$			40,899 \$	

Ces données sont fournies à titre indicatif, uniquement pour alimenter la discussion.

Exemples de coûts comparatifs pour construire et entretenir une route



Route avec asphalte, égout/aqueduc, trottoirs et plantation : 4 M \$ à 7 M \$ / km



Route rurale simple (gravier, pas de services) :
500 000 \$ à 650 000 \$ / km (21 x 575 000 \$ = 12 075 000 \$)



déneigement de 4 000 \$ à 10 000 \$ par km/an
Entretien annuel : (21 x 4 000 \$ = 84 000 \$) actuel 104 000 \$
120 000 \$/an (prévision pour 2025 à 2029)

Construction et entretien des routes

\$ mise a jour routes sur 20 ans MIN.

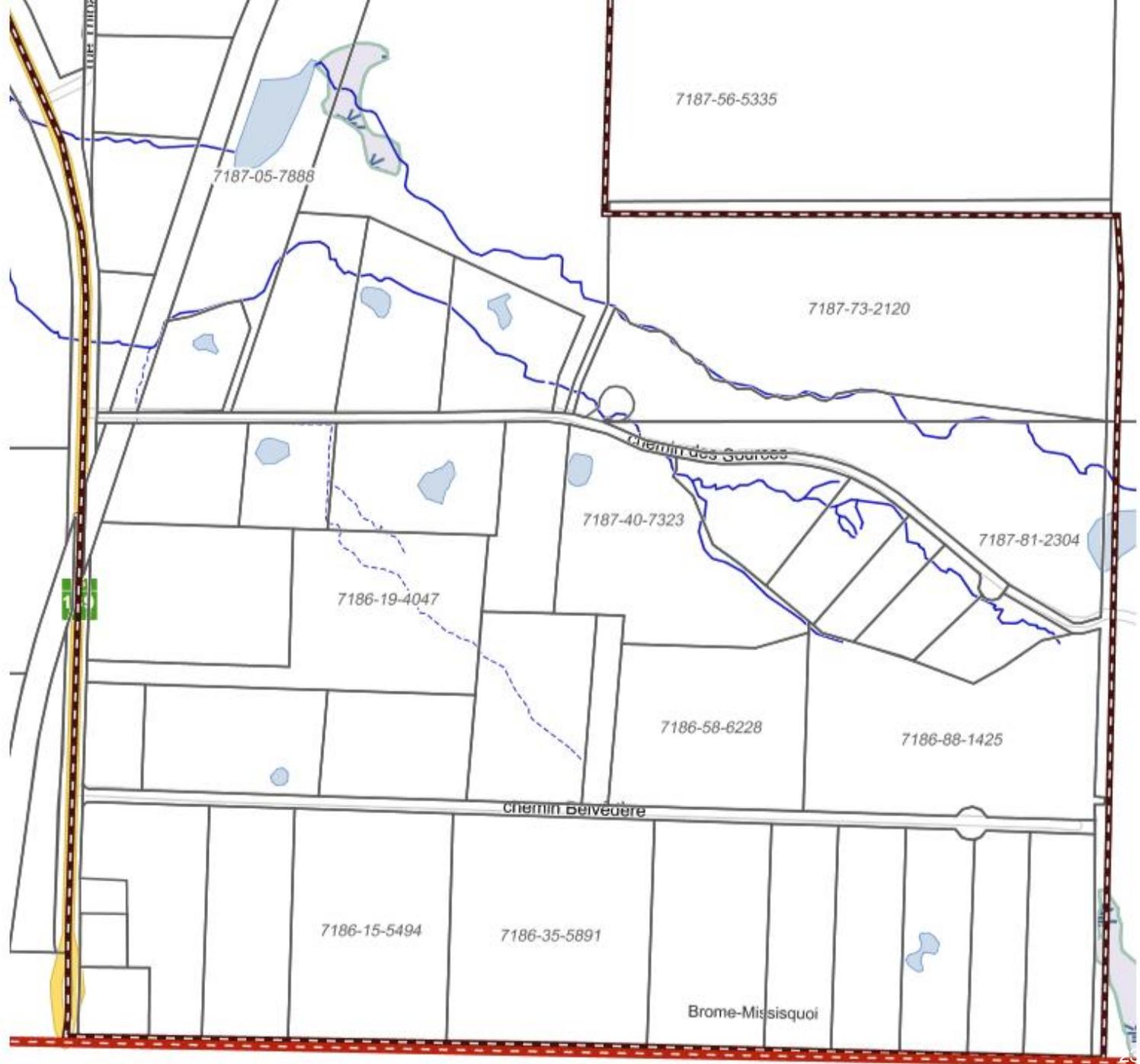
	km		par log.	annuel
Zone périurbaine (la campagne)	21	3,750,000 \$	32,895 \$	2,617 \$ x5
Cœur villageois	<u>2.1</u>	1,428,000 \$	11,610 \$	924 \$
	23.1			
Projet ilot Sud*	0.25	170,000 \$	1,545 \$	123 \$

\$ mise a jour routes sur 20 ans MAX.

	km		par log.	annuel
Zone périurbaine (la campagne)	21	7,500,000 \$	65,789 \$	5,234 \$ x4
Cœur villageois	<u>2.1</u>	1,932,000 \$	15,707 \$	1,250 \$
	23.1			
Projet ilot Sud*	0.25	230,000 \$	2,091 \$	166 \$

Ces données sont fournies à titre indicatif, uniquement pour alimenter la discussion.

**Saviez-vous
qu'Abercorn dispose
d'un immense
périmètre urbain
sous-exploité qui
s'étend jusqu'à la
frontière avec les
États-Unis ?**





Densifier le cœur villageois, c'est :

- Préserver notre territoire
- **Enrichissement collectif**
- Soutenir une vie communautaire riche
- Contribuer à la transition écologique
- Construire un avenir à notre image

A close-up photograph of a person's hand holding a silver and black compass. The hand is wearing a teal-colored long-sleeved shirt. The compass is held over a paved road that curves into the distance. The background is slightly blurred, showing a concrete curb and a sandy or gravelly area. The lighting is bright, suggesting a sunny day.

Échanges

The image features a collection of architectural documents. In the foreground, a large sheet of blueprints is unrolled, showing a detailed floor plan of a building. The plan includes various rooms such as 'LATER KITCHEN', 'DINING ROOM', 'EAST HALL', 'BED ROOM', 'BATH', and 'HALL'. A north arrow and the text 'SECOND FLOOR PLAN' are visible. To the left, three smaller blueprints are rolled up. In the bottom left corner, there is a 3D architectural rendering of a modern, single-story house with a yellow facade and large windows. Below that is a black and white photograph of a traditional, two-story house with a gabled roof and a chimney. The background is a dark, textured surface.

**Quels outils
avons-nous à
notre
disposition ?**

Outils de contrôle municipal sur les projets de développement immobilier

Règlement de zonage et règlement de lotissement

PIIA (Plan d'implantation et d'intégration architecturale)

CCU (Comité consultatif d'urbanisme)

Ententes de développement immobilier

Plan d'ensemble et PPCMOI (Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble)

Règlement de zonage et règlement de lotissement

Le règlement de zonage contrôle notamment l'usage des terrains et des bâtiments ainsi que l'implantation, la forme et l'apparence des constructions.

Le règlement de lotissement définit les normes et les conditions à respecter lors du découpage et de la définition des lots.

Rôle dans le lotissement

Province (LAU)

Arme juridique: habilite les règlements, fixe le cadre minimal

MRC

Peut imposer des normes via le document complémentaire

Municipalité

Adopte, administre et fait appliquer le règlement de lotissement

- Il doit respecter les limites provinciales et les exigences de la MRC.
- Il instaure des normes techniques, environnementales et urbaines, applicables localement.
- Le **permis de lotissement**, basé sur ce règlement, conditionne les opérations cadastrales.

PIIA (Plan d'implantation et d'intégration architecturale)

Au Québec, un **PIIA** est un **outil discrétionnaire** prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU). Il a une portée légale réelle, mais ne crée pas de droit automatique pour les citoyens.

Portée légale du PIIA

Élément	Détails
Force légale	Le PIIA fait partie intégrante de la réglementation d'urbanisme.
Obligations pour les citoyens	Un projet visé par le PIIA doit faire l'objet d'une analyse discrétionnaire . Aucun permis ne peut être délivré sans approbation.
Pouvoir de refus	La municipalité peut refuser ou exiger des modifications si les objectifs et critères ne sont pas rencontrés.
Recours	Une décision de refus peut être contestée par contrôle judiciaire, mais les tribunaux accordent une large discrétion aux municipalités.

CCU (Comité consultatif d'urbanisme)

Leur rôle

Le CCU est **consultatif** : il émet des recommandations **non contraignantes**. Cela signifie que :

- Le **conseil municipal** peut **suivre ou non** l'avis du CCU.
- Les **avis du CCU ne sont pas exécutoires par eux-mêmes**.
- Seul le **conseil municipal** peut prendre une décision ayant **force de loi**, par exemple en adoptant un règlement ou en approuvant une dérogation.

En résumé :

- **Les conseils (avis) du CCU n'ont pas force de loi.**
- **Ce sont des recommandations destinées au conseil municipal.**
- **Le conseil municipal détient le pouvoir décisionnel.**

Entente de développement immobilier

Une entente peut inclure, entre autres :

a) Obligations du promoteur

- Construction de rues, trottoirs, réseaux d'égout/aqueduc, bassins de rétention, éclairage, etc.
- Cession de terrains (emprise routière, parc, école, servitudes).
- Garantie de qualité et de conformité (souvent sous forme de **lettres de garantie** ou cautionnements).
- Délais de réalisation des infrastructures.

b) Contributions financières

- Paiement de **frais de parc** (art. 117 LAU) : 10 % maximum de la superficie ou valeur du terrain.
- Paiement de **contributions aux infrastructures municipales** (e.g., élargissement de rues, prolongement d'égouts).
- Droits de mutation ou taxes de raccordement spécifiques.

Plan d'ensemble et PPCMOI (Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble)

Le plan d'ensemble est un document exigé par la municipalité lors d'un projet :

- de lotissement résidentiel ou mixte,
- d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI),
- ou d'un projet intégré,
- ou encore pour un projet à l'intérieur d'un PIIA (Plan d'implantation et d'intégration architecturale).



**La meilleure
solution ?**

La densité, c'est la clé pour...



Un choix stratégique, durable et humain

Revitaliser notre cœur villageois

Ramener de la vie, des commerces, de l'animation. Créer un village vivant et accessible.

Protéger notre environnement

Moins de routes, plus d'espaces verts.
Limiter l'étalement, garder notre nature intacte.

Stimuler notre économie locale

Des gens qui vivent ici, qui achètent ici.
Des commerces de proximité
Un moteur pour nos commerces et nos revenus.

Offrir des logements pour tous

Petits immeubles, logements variés.
Pour les jeunes, les aînés, les familles d'ici.



Pensez-vous que la densification est une solution pertinente pour assurer la viabilité à long terme de notre village ?



Quelles autres pistes devrions-nous explorer pour atteindre cet objectif ?

MERCI !

