

PLACE DES MARRONNIERS – FOIRE AUX QUESTIONS

Y a-t-il suffisamment d'eau potable à Métis-sur-Mer pour desservir le nouveau quartier, en plus des propriétés déjà raccordées au réseau d'aqueduc ?

Oui. Une évaluation de la capacité des réseaux en eau potable et eaux usées de la Ville de Métis-sur-Mer a été réalisée par le Service d'ingénierie de la Fédération québécoise des municipalités en février 2025. Les conclusions de cette évaluation stipulent :

- Qu'il n'y a aucune limitation de production d'eau potable pour la réalisation du développement résidentiel de la Place des Marronniers;
- Que la capacité des réservoirs existants permet d'envisager une autonomie d'opérations conforme;
- Qu'il est recommandé de suivre les pressions statiques et dynamiques du réseau à la suite du raccordement de l'écoquartier, pour voir l'impact du nouveau réseau sur les pressions sur l'ensemble du réseau.

Est-ce que le système de traitement des eaux usées peut desservir le nouveau quartier ?

Les étangs aérés sont en mesure d'accueillir et de traiter les nouveaux débits et charges produites par le développement résidentiel. La station de pompage PP1 (située à la halte municipale) possède une capacité de pompage suffisante pour l'ajout sur le réseau des 30 logements abordables. La Ville procède actuellement à une vérification supplémentaire de cette capacité pour l'ajout des 26 ménages prévus avec la vente des terrains dans le secteur de la Place des Marronniers au cours des prochaines années.

Pourquoi la Ville doit-elle débourser pour les travaux de raccordement aux réseaux d'aqueduc et d'égout ?

Dans plusieurs municipalités au Québec, les développements résidentiels se concrétisent selon des ententes propres entre le conseil municipal et le promoteur immobilier. Dans la crise du logement actuelle, il est coutume que les municipalités contribuent de façon substantielle pour encourager la construction d'unités de logement sur leur territoire. Ces contributions peuvent prendre la forme de don de terrains, d'aide financière ou de réalisation des travaux d'infrastructure.

À Métis-sur-Mer, le conseil municipal s'est engagé à financer les travaux de voirie via un règlement d'emprunt et à assumer 25 % de la dette en tant qu'investissement pour le développement de la communauté et du territoire. Les propriétaires du secteur du développement assumeront donc 75 % de cette dette.

À combien sera estimée la taxe sectorielle pour les nouveaux propriétaires de résidence au sein de l'écoquartier ?

Le projet de règlement d'emprunt détaillera les mécanismes de calcul permettant de savoir combien chaque propriétaire pourrait avoir à débourser pour la taxe sectorielle, en fonction du type de propriété construite. Pour une résidence unifamiliale, il est prévu que la taxe sectorielle soit en-deçà de 1000 \$ annuellement. Il faudra également ajouter à cette taxe sectorielle la taxe foncière générale et les autres taxes de services.

Est-ce que la taxe sectorielle d'un propriétaire de l'écoquartier sera refilée à l'acheteur suivant si le propriétaire met sa maison en vente ?

Absolument. La taxe sectorielle est rattachée à l'immeuble et sera ajoutée sur le compte de taxe de toutes les propriétés de la Place des Marronniers, indépendamment de leur propriétaire. Ce sont les mêmes règles de taxation municipale qui s'appliquent.

Comment la communauté peut-elle se prononcer sur le projet de règlement d'emprunt ?

Le projet de règlement d'emprunt sera déposé lors de la séance ordinaire du conseil le 2 février 2026. Le conseil pourra répondre aux questions soulevées par les citoyens à ce moment et jusqu'à son adoption, prévue en séance extraordinaire le lundi 9 février 2026.

Lorsqu'un règlement d'emprunt est assumé dans une proportion de 25 % par l'ensemble des contribuables et de 75 % par un secteur, c'est le secteur uniquement qui peut demander la signature d'un registre et se prononcer lors d'un éventuel référendum.

Pourquoi avoir choisi une répartition du règlement d'emprunt de 75 % pour le secteur et de 25 % pour l'ensemble des contribuables ?

L'ancien conseil municipal a entendu les préoccupations des citoyens, à l'hiver 2025, qui semblaient se positionner contre la proposition de règlement d'emprunt répartie à 50% - 50% entre les contribuables de Métis-sur-Mer et CMétis. La nouvelle proposition apparaît plus juste pour l'ensemble des citoyens selon le nouveau conseil municipal.

Aussi, les étapes-clé pour la réalisation du développement résidentiel doivent s'accélérer si l'on veut pouvoir accueillir dès l'automne 2026 de nouveaux locataires dans les blocs d'habitation déjà construits. Pour atteindre cet objectif et éviter de multiples impacts dommageables pour la Ville en cas de report du chantier, le conseil a privilégié la répartition de 75-25, qui remet entre les mains du secteur la possibilité de signer un registre de demande de référendum. Les gens du secteur ont été rencontrés avant l'adoption du règlement d'emprunt afin de leur faire part de l'ensemble des informations pertinentes concernant celui-ci.

Qui fait partie du secteur de la Place des Marronniers ?

Les trois propriétaires actuels au sein de l'écoquartier sont l'organisme CMétis, M. Joël Gauthier et la famille Ferry-Gauthier. Les blocs d'habitation appartenant à CMétis seront raccordés aux réseaux d'aqueduc et d'égout, de même que les terrains leur appartenant, pour la construction éventuelle par de nouveaux propriétaires. Les deux autres propriétaires se verront offrir la possibilité d'être raccordé aux réseaux. Qu'ils acceptent ou non, la taxe sectorielle pour les travaux de voirie leur sera imposée en raison de leur emplacement au sein de l'écoquartier.

Que se passerait-il avec la dette du règlement d'emprunt si CMétis n'était plus en mesure de payer sa part de la taxe sectorielle ?

Le règlement d'emprunt étant fait au nom de la Ville de Métis-sur-Mer, c'est celle qui est garante de l'emprunt. En cas de défaut de paiement de la part du propriétaire des blocs d'habitation et des lots invendus, la Ville devra intenter des recours selon ce qui lui est permis par la loi, tout comme envers n'importe quel propriétaire du territoire qui n'acquitterait pas ses taxes annuelles. En effet, comme tout

propriétaire sur le territoire, lorsqu'il y a non-paiement des taxes municipales, la Ville peut entreprendre la démarche de vendre les propriétés qui sont en défaut de paiement.

Pour pallier d'éventuels défauts de paiement, la Ville analyse la possibilité de créer une réserve financière à partir des revenus de taxes foncières engendrés par l'écoquartier.

Dans le pire des scénarios – qui est fort improbable – l'ensemble de la dette serait assumé par les contribuables de Métis-sur-Mer. Le montant annuel que cela représenterait pour une propriété évaluée à 300 000 \$ serait d'environ 300 \$ annuellement.

La Ville a-t-elle fait des demandes de subventions pour diminuer le montant du règlement d'emprunt ?

Oui. La Ville a déposé une demande auprès du Fonds canadien pour les infrastructures liées au logement (décembre 2024), ainsi qu'auprès du Programme de financement d'infrastructures en eau pour la réalisation d'habitations abordables du gouvernement du Québec (avril 2025). La Ville est toujours en attente d'une réponse.

L'obtention de l'une ou l'autre des subventions pourrait venir diminuer le montant total de l'emprunt de 3,3 M \$ fait auprès du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

Est-ce que le soutien offert par la Ville pour le développement de l'écoquartier Place des Marronniers est comparable au soutien offert à l'Office municipal d'habitation (OMH) ?

Bien que l'écoquartier comprenne 30 logements abordables et subventionnés, le projet diffère de l'OMH situé sur la rue du Couvent. La Ville contribue à l'OMH à hauteur d'environ 4000 \$, soit jusqu'à un maximum de 10 % du déficit d'opération annuellement auprès de l'Office d'habitation Fleuve et vallée, qui regroupe plusieurs offices municipaux d'habitation au Bas-Saint-Laurent. Cette contribution sert au budget de fonctionnement de l'Office.

Quels services ou infrastructures de l'écoquartier pourraient servir à l'ensemble de la communauté de Métis-sur-Mer ?

La Société de développement de l'Est (SDE) prévoit la construction de bâtiments communautaires qui pourront être utilisés par l'ensemble de la communauté, tels que des serres et petit parc de jeux. Pour plus d'information à ce propos, veuillez contacter la SDE à <http://www.sdest.org>

Quelles sont les projections de vente pour les terrains de l'écoquartier ?

La SDE prévoit vendre les terrains disponibles d'ici 2030. Pour toute question concernant l'aménagement de l'écoquartier et les terrains à vendre, veuillez contacter la SDE : <http://www.sdest.org/vente>.

Quelles sont les grandeurs et les prix des terrains de l'écoquartier ?

Globalement, les terrains sont d'environ 800 m² à 1000 m². Pour toute question concernant l'aménagement de l'écoquartier et les terrains à vendre, veuillez contacter la SDE : <http://www.sdest.org/vente/>