



Communiqué 2025-26/03

[Site web](http://www.apbln.com)

Le 10 mars 2026

OBJET: INFO-CA

La présente vise à vous informer de certains suivis du conseil d'administration.

AVIS DE CONVOCATION – ASSEMBLÉE SPÉCIALE – 29 MARS 2026 À 9 H – SALLE DU CONSEIL DE L'HÔTEL DE VILLE

Une assemblée spéciale se tiendra le 29 mars 2026 à 9 h à la salle du Conseil de l'hôtel de ville de Bolton-Est. Vous trouverez ci-joint l'ordre du jour proposé.

Le but de cette assemblée est de présenter le règlement d'emprunt lié à la préparation des plans et devis, de présenter une analyse financière visant à évaluer la viabilité du projet, ainsi que de répondre aux questions des membres.

Projet de municipalisation

En lien avec le projet de municipalisation et à la suite de la dernière assemblée générale de l'Association tenue le 8 juin 2025, un vote a été réalisé en juillet 2026. Celui-ci a donné une majorité de 75 % en faveur de la poursuite du projet. Une fois les signatures recueillies, nous avons entrepris des discussions avec la municipalité afin d'amorcer l'étape suivante, soit l'identification d'une firme chargée de préparer les plans et devis ainsi que la documentation nécessaire à l'élaboration d'un règlement d'emprunt.

Contrairement au montant initialement avancé par la municipalité, soit environ 35 000 \$, le coût final pour l'élaboration des plans et devis s'avère beaucoup plus élevé. Le conseil d'administration de l'APBLN a demandé une rencontre afin d'obtenir des précisions concernant cet écart important. Des ajustements au plan d'arpentage, des études hydrauliques et certaines analyses de sol sont indispensables pour respecter les normes professionnelles d'ingénierie et, surtout, pour éviter des imprévus en cours de travaux qui pourraient entraîner une hausse importante des coûts une fois l'engagement pris.

Le financement de ce montant se fera par règlement d'emprunt sur une période de 10 ans, au taux de 5 %. Les membres auront également la possibilité d'acquitter immédiatement leur quote-part et ainsi se soustraire au règlement d'emprunt.

Nature de coûts	Coûts
Plans et devis (Artelia Canada Inc.)	\$ 60 350,00
contingence 10 %	\$ 6 035,00
Taxes nettes (4,9875 %)	\$ 3 310,95
	<u>\$ 69 695,95</u>
Option comptant par quote-part	<u>\$ 1 340,31</u>
Option paiement annuel sur 10 ans	<u>\$ 173,53</u>
Montant si l'entièreté du budget est utilisée.	

Afin d'autoriser ce règlement d'emprunt, la signature d'un registre requérant une majorité de 50 % plus 1 est nécessaire. À cette fin, nous vous demandons de compléter le formulaire ci-joint et de nous le retourner dûment signé, soit par courriel, soit par courrier. Vous pouvez également le remettre en personne à Mme Louise Gagné, trésorière, au 10, ruelle des Huards ou vous y présenter pour signer le registre en personne.

Sont également joints à la présente, la résolution du Conseil municipal ainsi que le projet de la firme concernant la préparation des plans et devis.

Vous trouverez enfin ci-joint une analyse financière présentant la viabilité du projet.

Au-delà de l'Assemblée spéciale convoquée pour le 29 mars, nous vous invitons également à nous soumettre vos questions à l'avance, particulièrement si vous ne pouvez être présents. Nous partagerons ensuite l'ensemble des échanges avec tous les membres. Les signatures devraient être complétées avant le 1 mai. Ceux qui sont contre le projet n'ont pas à signer le registre.

Le Conseil d'administration de l'APBLN



ANALYSE FINANCIÈRE COMPARATIVE

COMPARAISON COÛTS (COTISATIONS + ENTRETIEN) VERSUS COÛTS MUNICIPALISATION

Hypothèses - chemins non municipalisés

		Inflation annuelle des dernières années
- Coût du déneigement	32 300 \$	3,0%
- Coûts d'entretien réguliers	12 000 \$	0,0%
- Autres dépenses courantes	3 000 \$	0,0%
Total	47 300 \$	2,0%

Dépenses totales / 52 910 \$

- La cotisation passe donc de 800\$ à 910\$ à compter de 2026. Ce niveau nous permet de payer toutes nos dépenses courantes (déneigement et entretien normal).
- Cependant, ne dégage pas de surplus et ne prévoit aucune dépense imprévue
- Fonds de réserve actuel de 15 000\$ doit être maintenu en cas d'urgence

- Travaux d'entretien et d'amélioration des chemins qui doivent être effectués à court ou moyen terme (3-5 ans), coût très estimatif de 35 000\$ ou 7K\$/an sur 5 ans.

- Asphalage de l'entrée du domaine : 10 - 12 K\$
- Sécurisation de la courbe du chemin Pinard : 3-5 K\$
- Remplacement d'au moins 1 ponceau (chemin Sanders) : 15 - 18 K\$

- Coût annuel estimé de la gestion du domaine si manque de bénévoles pour le faire 20 000 \$

Hypothèses - chemins municipalisés

- Emprunt sur 25 ans, taux d'intérêt moyen de 5% sur toute la période. Sera parfois moins élevé ou plus élevé.
- Illustration d'un coût total de municipalisation de 800K\$, 1 000K\$, 1 200K\$, 1 400K\$ et 1 600K\$
- La taxe pour l'emprunt des plans et devis (175\$ / année pendant 10 ans) doit aussi être ajoutée pour obtenir le coût total de la municipalisation.

Avantages à ne pas négliger:

- Élimination de la gestion des chemins, des risques et des responsabilités.
- Augmentation de la valeur immobilière et facilité pour la revente
- Élimination de la taxe spéciale dans 25 ans.
- Mise aux normes des chemins soit une qualité supérieure immédiate.

Ce tableau présente la différence entre le coût de la municipalisation (emprunts pour les plans et devis et pour mettre les chemins aux normes) et le coût de conserver la gestion par l'APBLN (cotisation, travaux d'amélioration, etc..).

Rouge = municipalisation coûte moins cher

COÛT DE LA MUNICIPALISATION					
Emprunt:	800 000 \$	1 000 000 \$	1 200 000 \$	1 400 000 \$	1 600 000 \$
Différence de coût cumulatif entre municipalisation et garder le gestion des chemins, sur une période de					
5 ans	204 \$	1 553 \$	2 902 \$	4 251 \$	5 600 \$
10 ans	(486 \$)	2 213 \$	4 911 \$	7 609 \$	10 307 \$
15 ans	(2 588 \$)	1 460 \$	5 507 \$	9 554 \$	13 601 \$
20 ans	(5 285 \$)	112 \$	5 508 \$	10 904 \$	16 300 \$
25 ans	(8 640 \$)	(1 895 \$)	4 850 \$	11 596 \$	18 341 \$
Moyenne annuelle sur la période					
5 ans	41 \$	311 \$	580 \$	850 \$	1 120 \$
10 ans	(49 \$)	221 \$	491 \$	761 \$	1 031 \$
15 ans	(173 \$)	97 \$	367 \$	637 \$	907 \$
20 ans	(264 \$)	6 \$	275 \$	545 \$	815 \$
25 ans	(346 \$)	(76 \$)	194 \$	464 \$	734 \$
Différence de coût sur base de valeur actualisée à 5% (ramène le tout en \$\$ d'aujourd'hui)					
	(4 278) \$	(285) \$	3 707 \$	7 700 \$	11 693 \$

* À la 26^{ième} année, la taxe de secteur se termine.

* Valeur actualisée à la 26^{ième} année à perpétuité à 5% de la fin de la taxe de secteur.
21 584,86 \$ 26 981,08 \$ 32 377,29 \$ 37 773,51 \$ 43 169,73 \$

Pour votre information, voici ce que dit l'IA à propos d'un chemin municipalisé vs un chemin privé.

Plusieurs études et analyses immobilières montrent qu'un chemin *municipalisé* (public, entretenu par la municipalité) tend à augmenter la valeur marchande d'une propriété par rapport à un chemin *privé* entretenu par les propriétaires. Aucune des sources trouvées ne traite directement de ce sujet précis, mais les données immobilières et les critères d'évaluation reconnus au Québec permettent d'établir clairement l'impact de l'accessibilité, de l'entretien et des infrastructures sur la valeur d'un bien.

Pourquoi un chemin municipalisé augmente généralement la valeur d'une maison

1. Entretien assuré par la municipalité

- Déneigement, nivelage, drainage, pavage et réparations sont pris en charge par la ville.
- Cela réduit les coûts annuels pour les propriétaires et élimine les risques de conflits entre voisins.
- Les évaluateurs immobiliers considèrent l'entretien public comme un **facteur positif de valeur**.

2. Accessibilité et sécurité accrues

- Les chemins municipalisés sont souvent mieux entretenus, plus larges et plus sécuritaires.
- Les services d'urgence (ambulance, incendie) y accèdent plus facilement, ce qui influence positivement la valeur marchande.

3. Responsabilités légales réduites

- Sur un chemin privé, les propriétaires sont responsables :
 - de l'entretien,
 - de la gestion des servitudes,
 - des assurances,
 - des litiges potentiels.
- Ces risques diminuent l'attrait pour certains acheteurs.

4. Impact sur la valeur marchande

Les courtiers immobiliers et évaluateurs au Québec rappellent que la valeur marchande dépend fortement :

- de l'accessibilité,
- de l'état des infrastructures,
- de la qualité de l'environnement immédiat.

Un chemin privé mal entretenu ou coûteux à gérer peut donc **réduire la valeur** ou **ralentir la vente**.

Comparaison rapide

Critère	Chemin municipalisé	Chemin privé
Entretien	Payé par la municipalité	Payé par les propriétaires
Déneigement	Automatique	À organiser et financer
Accès services d'urgence	Optimal	Parfois limité
Responsabilité légale	Faible	Élevée
Valeur marchande	Tendance à augmenter	Peut diminuer si entretien coûteux ou incertain

Existe-t-il des études formelles ?

Il n'existe pas (à ma connaissance) d'étude académique québécoise *spécifiquement* sur « chemin municipal vs chemin privé ». Cependant :

- Les **méthodes d'évaluation immobilière** utilisées au Québec (comparaison, revenu, coût) tiennent compte de l'accessibilité et de l'entretien des infrastructures comme facteurs de valeur.
- Les **courtiers immobiliers** rapportent régulièrement que les propriétés sur chemins privés se vendent moins cher ou plus lentement, surtout si les frais d'entretien sont élevés ou mal définis.
- Les **municipalités** reconnaissent que la prise en charge d'un chemin améliore la qualité de vie et l'équité fiscale, ce qui se reflète indirectement dans la valeur des propriétés.