

# PROJET ÉGOUT ET AQUEDUC AVEC PROTECTION INCENDIE - PHASE II

## Réponses à vos questions

### Question 1 :

Pour la phase 1, quels ont été, le budget de départ, le coût total final et le montant de la subvention reçue ?

### Réponse :

Règlement d'emprunt 2009-400 (Phase I) -	20 339 500 \$
Règlement d'emprunt 2013-430 (Expropriation TAQ - Étangs aérés) -	1 254 322 \$
Règlement d'emprunt 2019-484 (Jugement Sintra) -	2 200 000 \$
Dépenses et subvention TECQ 2005-2009 -	606 603 \$
Dépenses et subvention TECQ 2010-2013 -	788 030 \$
Subvention FIMR -	4 826 408 \$ accordé sur 6 986 422 \$ possible
Subvention FCCQ -	6 576 340 \$ accordé sur 8 106 400 \$ possible

### Question 2 :

À quel article de la loi faites-vous référence quand il est mentionné "Selon la loi, le Conseil municipal aurait la capacité d'imposer ce projet subventionné avec approbation ministérielle seulement" ?

### Réponse :

Extrait de l'article 556 de la *Loi sur les cités de villes* (RLRQ, chapitre C-19)

N'est également soumis qu'à l'approbation du ministre un règlement d'emprunt dont au moins 50% de la dépense prévue fait l'objet d'une subvention dont le versement est assuré par le gouvernement ou par l'un de ses ministres ou organismes. Dans un tel cas, le ministre peut toutefois exiger que le règlement soit soumis à l'approbation des personnes habiles à voter.

### Question 3 :

Quel était le montant estimé de la phase 2 lors de l'obtention de la subvention de 20,27 M\$ ?

### Réponse :

Estimation 2016 - 30 401 444 \$ en travaux admissibles

La subvention fixe de 20 267 629 \$ obtenu pour la Ville de Léry par le député Pierre Moreau en 2017 est considérée comme étant hors programme. Selon une information de 2018, nous n'étions que deux municipalités dans la province dans cette situation très particulière.

En programme en 2015, sur une estimation 2011 de 29 996 000 \$ pour la Phase II, le ministère des Affaires municipales n'acceptait que 10 250 000 \$ de coûts admissibles pour une aide financière maximale de 7 650 000 \$ pour les deux services. Pour l'aqueduc seulement, le ministère des Affaires municipales n'acceptait que 6 768 000 \$ de coûts admissibles pour une aide financière maximale de 4 512 000 \$.

Le MAMH, en programme, applique des barèmes maximaux par branchement, donc ce n'est pas un pourcentage d'un projet à n'importe quel prix.

L'estimation MACOGEP de 2016 pour l'aqueduc seulement était de 14 100 000 \$. La décision à l'époque était que nous ne pouvions pas laisser la ville divisée en deux avec 45 % avec les deux services et 55 % avec un service seulement. C'est la raison pour laquelle M. le maire Letham a travaillé si fort avec M. Moreau pour obtenir une subvention au-delà de ce qui était possible en programme.

**Question 4 :**

Quels sont les critères qui feraient que la subvention ne serait pas versée en totalité comme envisagé dans l'estimé "Si subvention versée à 100%" ?

**Réponse :**

Une subvention est versée selon une reddition de compte de travaux admissibles.

Certains coûts ne figurent pas parmi ces travaux admissibles (Exemple: borne incendie, achat de terrains et servitudes, frais de branchement Hydro-Québec, etc.).

**Question 5 :**

Quand vous parlez de frais de mise à niveau de notre système de façon privée, vous parlez de frais entre 20,000\$ et 30,000\$. J'ai fait venir un ingénieur l'an passé et les frais étaient supérieurs à ceux que vous mentionnez.

**Réponse :**

Plusieurs facteurs propres à votre propriété peuvent influencer le coût réel de la mise à niveau de vos installations. C'est la raison pour laquelle nous y avons inscrit « le coût moyen ».

**Question 6 :**

Les systèmes comme BIONEST ou Ecoflo sont excellents. Cependant ils nécessitent que le puits et le système d'égout soient éloignés de 100 pieds l'un de l'autre. Comme plusieurs de nos terrains sont petits, l'autre solution est un système fermé que l'on doit vidanger plusieurs fois par année. Est-ce ce système que vous envisagez pour plusieurs des résidents ?

**Réponse :**

Effectivement, l'installation de ces systèmes requiert une distance adéquate des puits environnants soit 30 mètres (100') d'un puits régulier ou 15 mètres (50') s'il s'agit d'un puits scellé.

Il sera de la responsabilité du citoyen d'envisager le système approprié pour ses besoins.

**Question 7 :**

Que signifie le (70%) du rapport d'estimation de GBI ?

**Réponse :**

Le 70% du rapport d'estimation de GBI représente que le niveau d'avancement des plans et devis et d'estimation des coûts est complété à 70% incluant des imprévus chiffrés à 15%. Ceci et pour préparer un règlement d'emprunt pour approbation par le ministère des Affaires municipales.

La prochaine étape de peaufinage des données est des plans et devis à 90 % incluant des imprévus chiffrés 10 % pour obtention d'un certificat d'autorisation auprès du ministère de l'Environnement.

Des plans et devis à 100 % sont émis en dernier pour construction.

**Question 8 :**

Sur quoi se basent les calculs de coût des départements où il est inscrit "(Estimation)" ?

**Réponse :**

Surveillance des travaux - Coûts du marché selon les ingénieurs - Approximativement 3 % du coût des travaux.

Rehaussement de la capacité des étangs aérés - Règlement d'emprunt 2019-485 de 7 millions \$ déjà approuvé - Phase II représente environ 500 logements desservis sur 2 500 additionnels possibles par l'agrandissement.

Frais d'émission - Tranche de coûts immédiats qu'une institution financière pourrait indiquer dans sa soumission au ministère des Finances lors du financement de la dette municipale.

**Question 9 :**

Pour la subvention, vous inscrivez: « (Si versée à 100%)". S'agit-il d'une somme incertaine ?

**Réponse :**

La subvention fixe de 20 267 629 \$ obtenu pour la Ville de Léry par le député Pierre Moreau en 2017 est considérée comme étant hors programme. Aussi, elle n'augmente pas avec l'inflation.

Un montant de 30 401 444 \$ en travaux admissible devrait nous permettre de toucher la somme globale. Ceci est plus facilement réalisable avec un projet global évalué à un peu plus de 40 millions \$.

**Question 10 :**

Est-ce que, dans les coûts des travaux, sont incluses les bornes fontaines? Si oui, seront-elles exclues du montant de la subvention accordée comme il s'est produit lors de la phase 1 ?

**Réponse :**

Les bornes incendie sont inclus dans le coût des travaux. Cependant, elles ne sont pas des travaux admissibles à la subvention.

**Question 11 :**

Est-ce qu'il y a des conduites pluviales de prévues dans les travaux pour contrer les problèmes d'arrivée d'eau dans les sous-sols des résidences se trouvant en aval de certaines tranchées ?

**Réponse :**

Comme dans la Phase I, aucune conduite pluviale n'est prévue mis à part le remplacement de ceux affectés par les travaux. Selon le règlement numéro 2012-418 sur les branchements à l'aqueduc et à l'égout sanitaire, un propriétaire doit s'assurer de la mise en place d'un bouchon d'argile, lorsque nécessaire, lors de la construction du branchement privé.

**Question 12 :**

Y a-t-il un budget de pompage de prévu pour éviter le dépassement démesuré des coûts tel qu'il s'est produit dans la phase 1 ?

**Réponse :**

Inclus dans les estimations de GBi Experts-Conseils Inc.

L'extra demandé par Sintra dans la Phase I n'a pas été entièrement reconnu par le jugement de la Cour supérieure (275 493 \$ sur une demande de Sintra de 865 288 \$)

**Question 13 :**

Est-ce possible de voir le tracé de la conduite d'égout pour avoir une idée de la distance que nous aurons à parcourir pour nous y connecter ? Notre résidence est située à bonne distance du chemin du Lac-Saint-Louis.

**Réponse :**

Dans la majorité des cas, les branchements sont prévus à la limite entre l'emprise de la rue/servitude et la propriété.

Dans une étape subséquente, une demande sera faite concernant la position voulue par le propriétaire pour ce branchement. Par défaut, elle sera centrée sur le bâtiment existant.

**Question 14 :**

Est-ce que les citoyens de la phase 1 auront à se prononcer sur cette étape étant donné qu'ils seront eux aussi sollicités financièrement pour une partie des coûts ?

**Réponse :**

Non.

Les citoyens de la Phase I seraient consultés seulement si plus de 25 % du règlement d'emprunt à venir était à leur charge. Par contre, comme la Phase I, nous avons établi le calcul de l'emprunt de la Phase II avec seulement 15 % des coûts à l'ensemble. (Voir article 514 de la *Loi sur les élections et référendums dans les municipalités* (RLRQ, chapitre E-2.2))

**Question 15 :**

Je possède présentement un système autonome approuvé par le gouvernement pour le traitement des eaux usées. Un technicien en fait l'inspection chaque année et vous produit un rapport de conformité. Est-ce que la ville m'obligera quand même à me connecter au réseau? Je comprends bien cependant que, si le projet se réalise, je devrai de facto en assumer les coûts de construction.

**Réponse :**

À la suite de la mise en fonction de la Phase II, s'il y a lieu, un propriétaire devra payer les coûts d'opérations et de la dette, qu'il soit branché ou non.

Tel que mentionné dans le document: Une période de grâce de deux ans sera accordée pour le raccordement au réseau d'égout et d'aqueduc selon le règlement numéro 2012-418 sur les branchements à l'aqueduc et à l'égout sanitaire.

Après cette période de deux ans, la Ville de Léry procédera à des vérifications périodiques des propriétaires non branchés et pourrait exiger, entre autres, un branchement ou une preuve de conformité de l'installation toujours en fonction par un expert dans le domaine.

**Question 16 :**

Lorsque les travaux de la phase II terminés, est-ce qu'il y aura une plus-value sur la valeur du terrain ou de l'immeuble (résidence privée) et si oui quel sera le % (estimatif) de la plus-value ?

**Réponse :**

Nous ne sommes pas en mesure d'estimer la plus-value d'un immeuble à la suite de la mise en service de la Phase II.

Le rôle d'évaluation d'une municipalité qui est normalement valide pour trois ans est basé sur les ventes de propriétés environ 18 mois avant son dépôt (Exemple : Juin 2018 pour le rôle 2020-2021-2022 de la Ville de Léry). Le marché immobilier déterminera les augmentations de valeurs.

Un terrain vacant desservi à une valeur plus élevée qu'un terrain vacant non desservi.

**Question 17 :**

Peut-on payer la totalité des coûts du projet en plusieurs versements (résidence privée) afin de minimiser les coûts d'intérêt qui sera sur une période de 20 ans ?

**Réponse :**

Le financement de la dette sera amorti sur une période de 40 ans, et ce pour l'ensemble des contribuables.

Le paiement comptant ne sera pas possible.

**Question 18 :**

Est que les travaux de raccordements au réseau d'aqueduc et égout impliquera des longueurs de conduits sur le terrain du propriétaire ?

**Réponse :**

Dans la majorité des cas, les branchements sont prévus à la limite entre l'emprise de la rue/servitude et la propriété.

Les frais de raccordement entre ce branchement au réseau d'égout et d'aqueduc et le bâtiment seront à la charge du propriétaire.

Dans certains cas, une servitude devra être accordée sur le terrain d'un particulier pour la mise en place des réseaux afin de tout desservir un voisinage et/ou l'installation de stations de pompage.

Tout comme la Phase I, il n'y aura pas de services sous le boulevard de Léry, donc tous les immeubles existants et/ou à venir du côté nord du boulevard de Léry devront être desservis par droits de passage et/ou servitudes à partir du chemin du Lac-Saint-Louis.

**Question 19 :**

Le coupon-réponse est à remettre d'ici le 16 octobre 2020 par les résidents. Nous pouvons donc nous attendre à recevoir une réponse définitive quand pour savoir si le projet phase II sera réalisé ?

**Réponse :**

Tel que mentionné dans la lettre du Maire: "Vos réponses guideront le Conseil municipal concernant la tenue possible d'un registre et/ou d'un référendum en lien avec l'adoption d'un règlement d'emprunt."

La compilation des réponses sera faite et les résultats vous seront transmis dans un communiqué. De plus, toutes autres démarches en lien avec ce projet vous seront aussi communiquées."

**Question 20 :**

Quand estimez-vous le début des travaux ?

**Réponse :**

Nous n'avons pas de date précise pour le début des travaux qui s'échelonnent sur une période de 18-24 mois.

Il reste plusieurs étapes à franchir avant d'arriver à un échéancier : Avis de motion, adoption d'un règlement d'emprunt, approbation du ministère des Affaires municipales, obtention d'un certificat d'autorisation du ministère de l'Environnement, processus d'appel d'offres pour la supervision des travaux, processus d'appel d'offres pour la construction, processus d'appel d'offres pour l'évaluateur, négociations des servitudes, processus d'appel d'offres pour l'arpentage, etc.

**Question 21 :**

Quels sont les coûts estimés (au frais des propriétaires) pour le raccordement au réseau d'égout et aqueduc ? (Peut être un comparatif aux habitations qui ont fait le raccordement en phase 1)

**Réponse :**

Chaque branchement à une résidence est un cas d'espèce.

Plusieurs facteurs peuvent influencer le prix : distance, profondeur du roc, complexité des travaux, etc.

Dans la Phase I, plus de 30 fournisseurs différents ont été mandatés par des propriétaires afin d'effectuer des branchements privés. Assurez-vous de demander plus d'une soumission auprès de différents entrepreneurs et assurez-vous aussi que l'entrepreneur choisi a les compétences et équipements nécessaires afin de bien exécuter les travaux et respecter les coûts/délais.

**Question 22 :**

Que veut dire une période de grâce de 2 ans sera accordé pour le raccordement ?

**Réponse :**

Les citoyens devront se raccorder au réseau dans un délai de 2 ans suivant la mise en fonction de ce dernier.

\*\*\* Voir précisions à la question 15.

**Question 23 :**

Sera-t-il possible de demander le raccordement après ces 2 ans; ex. : le propriétaire actuel ne fait pas le raccordement. Lors de la vente de la maison (plus de 2 ans plus tard) le nouveau propriétaire désire se raccorder au réseau, est-ce que ce sera possible ?

**Réponse :**

Les citoyens devront se raccorder au réseau dans un délai de 2 ans suivant la mise en fonction de ce dernier.

\*\*\* Voir précisions à la question 15.

**Question 24 :**

Pendant combien d'années la partie « service de dette – phase 2 » sera-t-elle appliquée au compte de taxes ?

**Réponse :**

La dette à financer est prévue d'être amortie sur une période de 40 ans.

**Question 25 :**

Quel est le taux de confiance que les coûts tels que présentés seront maintenus ?

**Réponse :**

L'estimation des coûts a été effectuée par GBi Experts-Conseil Inc. avec la meilleure information disponible à ce jour.

\*\*\* Voir précisions à la question 7.

**Question 26 :**

Dans le cas où il y aurait des dépassements de coût, qui serait responsable d'en assumer les frais ?

**Réponse :**

S'il y a dépassements de coûts ou imprévus au-delà de ce qui a déjà été budgété dans le règlement d'emprunt initial, la Ville de Léry aura l'obligation de faire adopter un nouveau règlement d'emprunt pour l'excédent.

**Question 27 :**

J'aimerais connaître les coûts estimés de la Phase 1 ainsi que le coût final comprenant les extras, imprévus, suppléments professionnels ou tout autres frais reliés au problème.

**Réponse :**

\*\*\* Voir réponse à la question 1.

**Question 28 :**

Quel a été le taux de financement provincial et fédéral lors des travaux de la Phase I ? Il me semble que l'ancien Conseil municipal nous avait dit qu'on aurait le même taux de financement gouvernemental lors de la réalisation de la Phase II.

**Réponse :**

Le Règlement d'emprunt 2009-400 (Phase I) était pour un montant de 20 339 500 \$.

La subvention FIMR était pour un montant maximum de 6 986 422 \$ (réel : 4 826 408 \$) et la subvention FCCQ était pour un montant maximum de 8 106 400 \$ (réel : 6 576 340 \$). Ces deux programmes de subventions contenaient des pourcentages de remboursement et des barèmes de travaux admissibles différents et elles étaient payables 50% par le gouvernement fédéral et 50% par le gouvernement provincial.

Le Règlement d'emprunt 2013-430 (Expropriation TAQ - Étangs aérés) - 1 254 322 \$ et le Règlement d'emprunt 2019-484 (Jugement Sintra) - 2 200 000 \$ n'ont bénéficié d'aucune subvention.

Il nous est impossible de garantir un taux de financement gouvernement pareil entre la Phase I et II car les programmes de subventions des paliers gouvernementales supérieures se suivent, mais ne se ressemblent assurément pas. Les gouvernements changent, les taux de subvention varient et les barèmes de travaux admissibles ne sont pas toujours les mêmes.

**Question 29 :**

Dans vos estimations des coûts GBI sous-total des travaux, pourquoi on indique 70% ? Est-ce que ce montant peut augmenter de 30% dans le futur (ainsi que les imprévues) ?

**Réponse :**

Non, une augmentation de l'estimation de la Phase II de cet ordre de grandeur remettrait en question la faisabilité du projet dans son ensemble que nous vous avons présenté.

\*\*\* Voir précisions à la question 7.

**Question 30 :**

Si je comprends bien, l'aide maximale du MAMH date de 2017. Serait-il possible de faire des représentations aux différentes instances pour augmenter ce montant et garantir 100% de la subvention ?

**Réponse :**

La subvention nous a été confirmée dans une lettre du MAMH datée du 15 décembre 2017.

La subvention obtenue par l'entremise de M. Pierre Moreau étant hors programme, nous avons déjà accès à une subvention bien au-delà de ce qui est disponible présentement dans les divers programmes d'infrastructures.

\*\*\* Voir précisions à la question 3.

**Question 31 :**

Est-ce que le 3% de surveillance des travaux comprend une vérification des plans et devis pour vérifier que tout est conforme aux exigences gouvernementale et municipale ? Si des erreurs de conception ou d'ingénierie sont trouvées, seront tel repris aux frais du professionnel fautif où devront-nous assumer des coûts supplémentaires, et ce même lors de l'avancement des travaux ?

**Réponse :**

Contrairement à la Phase I, le Conseil municipal a décidé de scinder le contrat d'ingénierie en deux, soit la conception des plans et devis ainsi que la supervision des travaux. L'ingénieur concepteur, GBi Experts-Conseils, maintient le contrôle final sur les plans tels que construits. Toute demande de directive de

changement du constructeur ou de l'ingénieure superviseure fera l'objet d'une vérification/suivi entre les experts afin de vérifier sa validité.

Dans un projet de cette envergure, il faut assurément s'attendre à ce qu'un certain nombre de directives de changement valable soit demandé. C'est la raison pour quoi l'estimation plans et devis à 100 % émis pour construction comportera un montant des imprévus chiffrés à 10 % du coût du projet.

**Question 32 :**

Est-ce que les montants communiqués dans les documents reçus sont sujets à des hausses importantes d'ici le début des travaux ainsi quand cours de réalisation où sont-ils garanties ?

**Réponse :**

Nous ne sommes pas en mesure de garantir les montants. Non plus nous ne sommes pas à l'abri de tous les imprévus ni de l'impact de la pandémie de la Covid-19 sur le domaine de la construction.

L'estimation des coûts a été effectuée par GBi Experts-Conseil Inc. avec la meilleure information disponible à ce jour.

Si, à l'étape de l'appel d'offres pour la construction, le plus bas soumissionnaire dépose un prix bien au-delà de l'estimation, le Conseil municipal n'est pas tenu de procéder à son acceptation. Si tel est le cas, la Ville de Léry devra remettre le projet sur la table de dessin afin de le retravailler.

\*\*\* Voir précisions à la question 7.

Dernière mise à jour : 2020/10/19