Richelieu
Une ville pour la famille

Prémisse du projet

Projet: l'Hôtel de Ville et bibliothèque Simonne-Monet-Chartrand

L'idée d'un déménagement ne date pas d'hier pour la Ville de Richelieu. Au fil des années, plusieurs sites ont été étudiés afin de trouver une solution optimale. Ce n'est toutefois qu'en 2023 que le projet a pris une forme concrète et que la Ville a décidé d'aller de l'avant.

À la suite d'un processus rigoureux et de plusieurs dépôts de projets, le 23 mai 2023, le Ministère a confirmé que la demande de déménagement déposée par la Ville était jugée prioritaire. Il a également demandé à la Ville de transmettre la solution retenue, accompagnée des documents justificatifs nécessaires, afin de répondre pleinement à ses exigences.

- **25 juin 2025 :** Présentation du projet de règlement d'emprunt en plénier avec les élus.
- **2 juillet 2025 :** Discussion en séance publique; le projet de règlement figure à l'ordre du jour.
- **7 juillet 2025 :** Séance extraordinaire pour l'adoption du règlement d'emprunt.
- **16 juillet 2025 :** Tenue du registre des personnes habiles à voter concernant le règlement numéro 25-R-282.
- **17 juillet 2025 :** La Ville informe la population qu'à la suite de la tenue du registre sur le règlement 25-R-282, intitulé *« Règlement d'emprunt décrétant une dépense et un emprunt de 7 527 000 $ pour l'acquisition et la rénovation d'un nouvel hôtel de ville »*, un total de 623 signatures a été enregistré, dépassant le seuil requis de 470.

Arguments historiques défendus avant 2023 :

- Inadéquation des installations existantes avec les normes de sécurité et de fonctionnement.
- Manque d'espace pour les employés et les équipements.
- Nécessité d'un environnement moderne pour assurer des services publics de qualité.

La Ville a pris en considération les préoccupations exprimées par les citoyens, tant par cette démarche formelle que par d'autres moyens de communication. Dans un souci de transparence et afin de mieux répondre aux attentes de la

population, la Ville retourne à la table à dessin. Une nouvelle version du projet est ainsi présentée.

- **12 août 2025 :** Autorisation de signature de l'acte de vente cette fois sans règlement d'emprunt.
- **Fin août 2025 :** Approbation ministérielle.

En choisissant d'implanter la **bibliothèque Simonne-Monet-Chartrand** et **l'hôtel de ville** au cœur de la municipalité, la Ville place **la culture** et **la vie démocratique** au centre de notre quotidien collectif. Ce choix, à la fois **symbolique et concret**, affirme l'identité de Richelieu et valorise des **espaces accessibles, inclusifs et ouverts à toute la communauté.**

1. Entente

Pourquoi était-il important de conclure rapidement une entente d'achat pour l'édifice situé au 1111 3e Rue, Richelieu plutôt que d'attendre?

La Ville avait conclu une promesse de vente pour l'édifice situé au 1111 3e Rue, Richelieu, sur la base de la valeur marchande de 2019, fixée à 3,3 M$. L'entente initiale, arrivée à échéance en juin, devait être réévaluée. Afin de protéger les intérêts des deux parties et de maintenir la valeur marchande favorable de juin 2019, il était essentiel de mener à terme les négociations en août. Toutefois, le dépôt d'une nouvelle proposition effectué par la ville à la fin août a entraîné certaines modifications aux paramètres convenus, ce qui amène l'autre partie à réévaluer certains aspects de l'entente.

Quelle est l'évaluation du bâtiment en 2025?

Selon le rapport d'évaluation marchande fait à la demande de la Ville, la valeur marchande actuelle est de 6,3 M$.

2. Hôtel de Ville – Utilisation et rénovation

Que fera-t-on de l'hôtel de ville actuel?

Le conseil se prononcera une fois l'entente finalisée. Plusieurs avenues sont à l'étude (vente, location, etc.).

Est-ce que la rénovation de l'hôtel de ville a été étudiée ?

Une mise aux normes (accessibilité, modernisation, etc.) représenterait environ 1 M$, sans inclure d'autres coûts comme fenêtres, alimentation électrique ou revêtement. Malgré ces investissements, certains problèmes subsisteraient : manque de stationnement, espaces de bureaux insuffisants, bibliothèque non conforme aux normes, infiltrations et absence d'accessibilité universelle.

Combien coûterait la construction d'un nouvel hôtel de ville et d'une bibliothèque aujourd'hui ?

Un projet comparable à celui-ci, incluant terrain, stationnement et bâtiment moderne, coûterait environ 20 M$.

Exemples :

- **Marieville :** bibliothèque et centre communautaire budgété à 14 M$ hors taxes, contrat de construction accordé à 11,98 M$, subventions de 1,8 M$. Source: Le Journal de Chambly.
- **Caserne de Richelieu :** construction estimée à 4,4 M$, subventions gouvernementales de plus de 2.8M$, 570 K de différence financée de par la Ville avec une part de surplus et un emprunt de 1M. Source: Ville de Richelieu
- **Pôle culturel de Chambly :** coût final de 24,5 M$, dont environ 22 M$ à la charge des citoyens après subventions. Source: Le Journal de Chambly.

3. Hôtel de Ville et Bibliothèque Simonne-Monet-Chartrand

Comment le nouvel hôtel de ville et la bibliothèque seront-ils aménagés?

Les plans préliminaires sont disponibles dans l'onglet Grands projets du site web de la Ville. Ceux-ci pourraient être ajustés au besoin.

Quand prévoyons-nous avoir accès aux nouveaux bâtiments ?

Après l'achat finalisé et l'approbation ministérielle, des travaux seront réalisés pour le locataire, puis pour l'hôtel de ville et la bibliothèque. L'échéancier prévoit donc deux phases : l'un pour l'hôtel de ville, et l'autre pour la bibliothèque.

Ce projet est-il bien étudié et planifié ?

Oui. La planification est assurée par plusieurs firmes spécialisées :
Raymond Chabot Grant Thornton : analyse de la stratégie de financement.
J. Dagenais et Associés : préparation des plans préliminaires. **Burex** (inspection), **Shellex** (ingénierie), **Bourassa Jodoin** (évaluateurs immobiliers) : évaluation structurelle et valeur marchande.

Avons-nous étudié la possibilité d'utiliser la bibliothèque de Chambly ?

Oui, cette possibilité a été étudiée. L'analyse montre qu'il est plus avantageux pour Richelieu de disposer de sa propre bibliothèque. Cela permet d'offrir un service local et personnalisé, tout en valorisant la culture et les activités d'animation. Ce projet marque également la création d'un espace phare au cœur de la communauté. Pensé en deux phases, il prévoit la mise en place d'un nouveau lieu pour la bibliothèque Simonne-Monet-Chartrand, ainsi que l'aménagement d'un hôtel de ville accessible, central et fonctionnel.

4. Financement et subventions

Quelles sommes de subvention recevrons-nous ?

Après l'ouverture des appels d'offres, le MAMH officialisera, dans les 90 jours , les montants de la subvention. Notre demande a été présélectionnée dans le cadre du PRACIM, avec un taux d'aide financière de 60 %. Pour la bibliothèque, l'ouverture du programme d'aide aux immobilisations du MCC ouvrira en 2026 et donc la ville sera prête à déposer une demande de subvention afin de pouvoir aller de l'avant avec le projet.

Comment la Ville financera-t-elle l'achat du bâtiment ?

L'achat sera réalisé sans emprunt, grâce aux surplus budgétaires et aux revenus du bail de location.

Pourquoi la Ville va-t-elle de l'avant malgré les signatures contre le règlement d'emprunt ?

La Ville a pris en compte les préoccupations citoyennes et a choisi une approche adaptée, abandonnant le règlement d'emprunt initial.

Quel sera l'impact sur un compte de taxes moyen ?

Il est important de savoir qu'un compte de taxes peut fluctuer pour différentes raisons, indépendamment de ce projet, notamment en fonction des rôles triennaux. Dans ce cas précis, l'achat du bâtiment est financé à même les surplus, donc il n'aura aucun impact direct sur le compte de taxes. Cependant, les rénovations prévues entraîneront un impact minimal, estimé à environ 53 $ par année, Une hausse d'environ 53 $ répartie sur 10 ans.

5. Gestion des finances municipales

Tous les surplus ont-ils été utilisés pour l'achat? S'il en reste, qu'allez-vous en faire?

Non. Une partie est affectée à d'autres besoins prioritaires ou conservée pour des projets futurs. Cette utilisation respecte le plan budgétaire et les priorités stratégiques, avec une gestion prudente incluant une marge pour les imprévus.

À savoir que les surplus reflètent souvent une gestion financière prudente, incluant une marge pour se protéger contre les imprévus.

Les citoyens ont-ils payé trop de taxes si la Ville a des surplus ?

Non. Les surplus proviennent souvent de :

- Droits de mutation immobilière
- Subventions obtenues
- Revenus des services municipaux
- Revenus d'intérêts et d'arriérés
- Revenus de la mutuelle d'incendie
- Dépenses inférieures aux prévisions

6. Utilisation des surplus pour les infrastructures

Pourquoi la Ville n'utilise-t-elle pas les surplus pour corriger les routes et autres infrastructures urgentes ?

Les projets municipaux sont planifiés dans le Programme triennal d'immobili sations (PTI), adopté chaque année. Ce plan répartit les investissements sur trois ans selon l'urgence, l'impact et la faisabilité, tout en tenant compte des subventions disponibles.

Ce projet n'empêche donc pas la réalisation d'autres travaux, comme ceux d'aqueduc ou de voirie. Les sources de financement et les priorités peuvent coexister sans s'exclure. La Ville invite les citoyens à considérer les faits et à voir dans ce projet une oppotunité de développement durable, bénéfique pour l'ensemble de la communauté.

Définitions :

Règlement d'emprunt décision officielle d'une municipalité qui autorise l'emprunt d'une somme d'argent pour financer un projet précis et définit comment cet argent sera remboursé.

Le plan triennal des investissements outil de planification pluriannuelle qui vise à organiser, hiérarchiser et programmer les projets d'investissement sur trois exercices budgétaires successifs. En résumé, il s'agit d'un outil de gestion et de pilotage budgétaire qui traduit la vision stratégique d'une institution en un plan concret et chiffré sur trois ans.