

Écoquartier de Métis-sur-Mer

Place des Marronniers



cmētis

Mise à jour du projet

Rencontre d'information citoyenne | 26 mars 2025



1. Contexte du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer
2. Présentation du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer
3. Historique du projet
4. Portrait financier
5. Impacts fiscaux, démographiques et économiques
6. Urbanisme et demandes de dérogations
7. Études environnementales
8. Période de questions

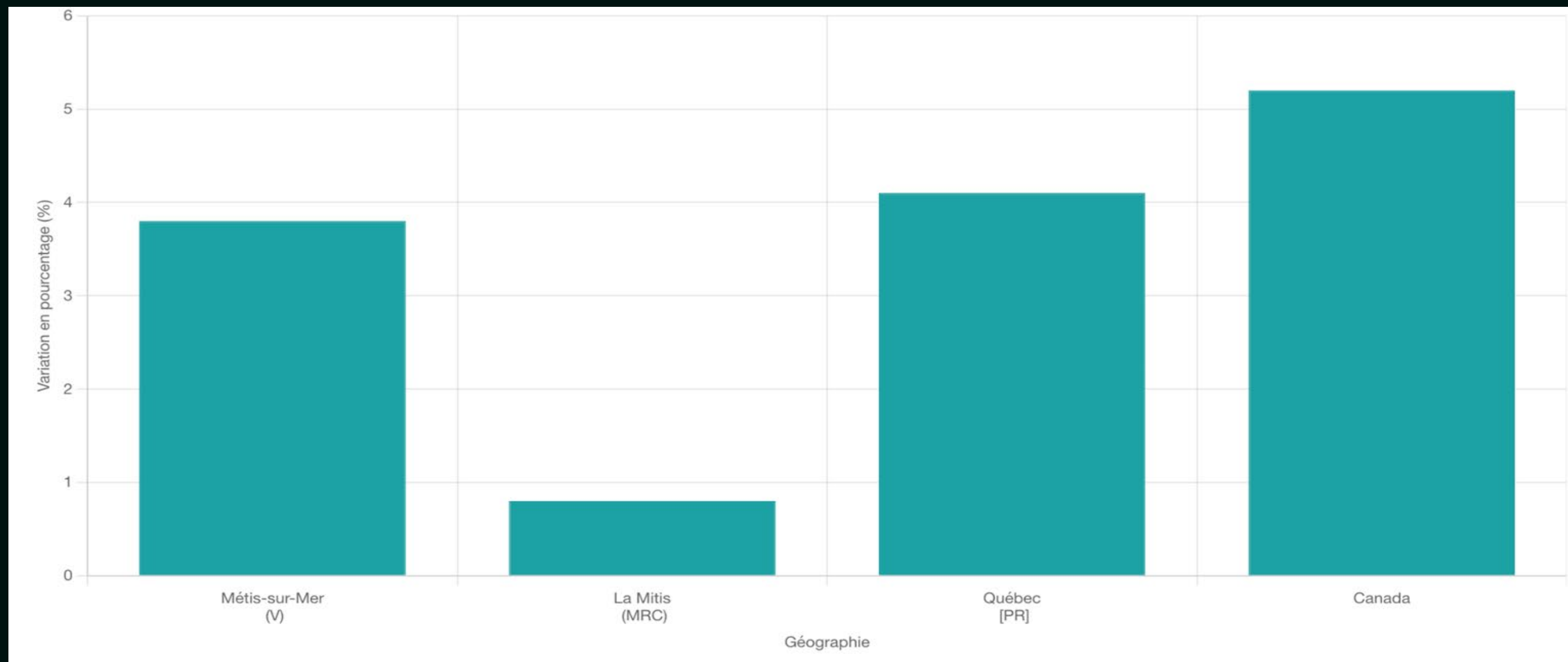
1. Contexte du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer



1. Contexte du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer

4

Variation de la population à Métis-sur-Mer (Ville)
et les niveaux géographiques supérieurs, 2016 à 2021



Statistique Canada, Perspective géographique, Recensement de la population de 2021, Métis-sur-Mer, Ville

1. Contexte du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer

5

Métis-sur-Mer (Ville) - Subdivisions de recensement voisines, variation de la population (en pourcentage), 2016 à 2021

Nom de la subdivision de recensement (SDR)	Genre	Population		
		2021	2016	Variation en %
<u>Saint-Damase</u>	PE	382	356 ¹	7,3
<u>Grand-Métis</u>	MÉ	218	213 ¹	2,3
<u>Padoue</u>	MÉ	250	245	2,0
<u>Baie-des-Sables</u>	MÉ	613	628	-2,4
<u>Saint-Octave-de-Métis</u>	PE	493	511	-3,5

Le logement et la construction en crise chez nous aussi

Déracinement
des aînés
Pénurie
de main
d'œuvre
Vieillesse
de la population
Crise
du logement
Coûts
des
matériaux
Loyers
faramineux
Manque de
concurrence en
région
Dévitalisation
environnementale
Désert
alimentaire
hivernal
Chaînes d'approvisionnement
en construction

Ordre du jour

7

1. Contexte du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer
2. Présentation du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer



Une solution à la crise du logement ici

L'écoquartier de Métis-sur-Mer, c'est :

- Un projet réalisé par cmētis : un développeur, constructeur et gestionnaire d'immeuble sans but lucratif;
- 30 unités de logements abordables, dont 20 logements sociaux;
- 20 terrains pour constructions de propriétés;
- Un projet de quartier qui permet des économies d'échelle;
- Une conception éco-responsable;
- Un projet conçu avec et par les gens d'ici;
- Un lieu de vie dynamique et bienveillant!



2. Présentation du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer

9



2. Présentation du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer

10





2. Présentation du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer

11



2. Présentation du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer

12



cmētis

2. Présentation du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer

13



© cmētis

2. Présentation du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer

14



2. Présentation du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer

15



2. Présentation du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer

16



2. Présentation du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer

17



2. Présentation du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer

18



2. Présentation du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer

19



Ordre du jour

20

1. Contexte du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer
2. Présentation du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer
3. Historique du projet



Le partenariat public collectif (PPC) : les grandes lignes

Ville de Métis-sur-Mer

- Financement et acquisition des terrains
- Assurance des sols non contaminés
- Rétablissement d'offre d'égout et d'eau
- Appui dynamique aux demandes de financement
- Congé de taxes pour les immeubles de logements abordables
- Offrir le service de collecte d'ordure et d'entretien des rues
- Accorder des fonds de la subvention MRC
- Déléguer cmētis pour les demandes de subventions offertes aux municipalités
- Mettre en valeur le PPC dans ses communications

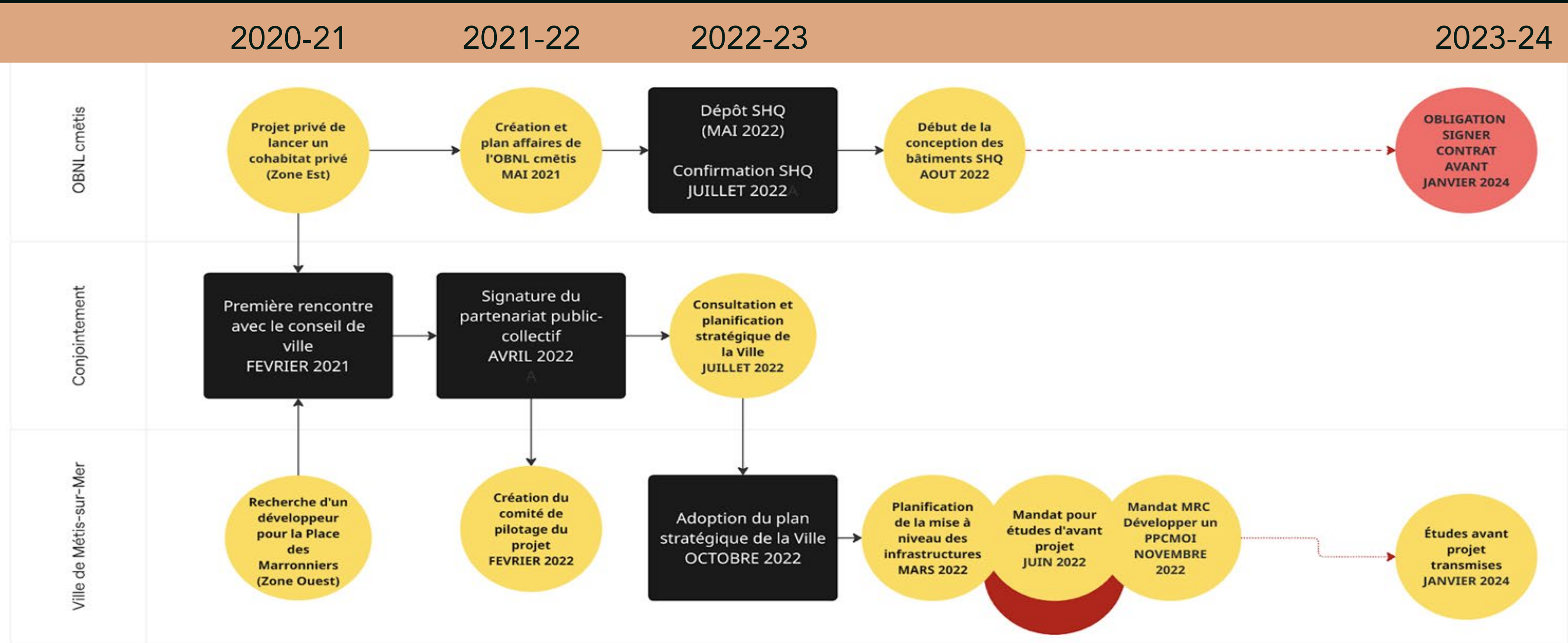
cmētis – Développeur, constructeur et exploitant sans but lucratif

- Générer des surplus à réinvestir
- Coconcevoir le projet avec la population locale
- Coconcevoir la vision stratégique 2030
- Gérer la construction et l'exploitation des bâtiments
- Assurer la gestion financière des logements abordables et des espaces communs
- Rembourser 100% des dettes des logements
- Assurer des partenariats dynamiques
- Assurer un leadership dans l'obtention de financement
- Favoriser l'innovation

3. Historique du projet

22

Les débuts du projet – 2020-2023



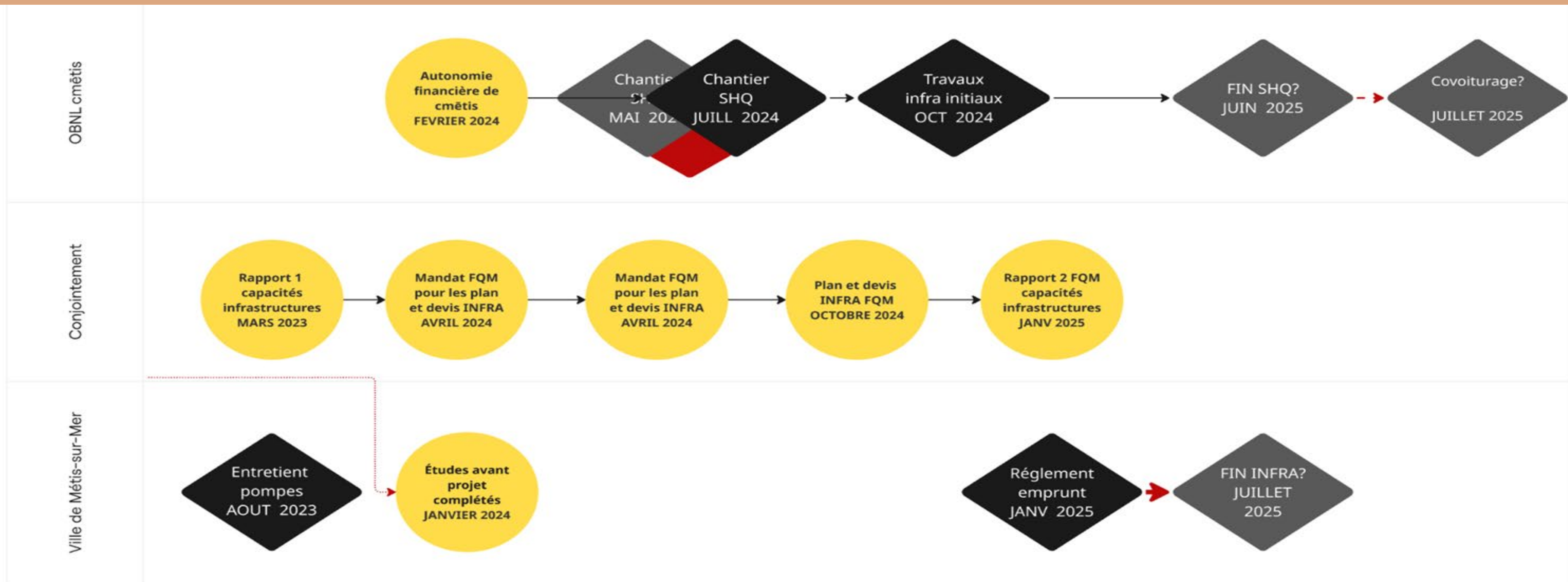
3. Historique du projet

23

Où nous en sommes – 2023-2025

2023-24

2024-25



1. Contexte du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer
2. Présentation du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer
3. Historique du projet
4. Portrait financier

Coûts et financement du projet SHQ

Coûts

Terrain	290 316 \$
Services professionnels	331 710 \$
Travaux de construction	8 975 788 \$
Frais d'administration	436 264 \$
Frais financiers	865 805 \$
TOTAL	10 899 883 \$

Financement

Subventions SHQ	
Subvention de base	4 908 501 \$
Additionnelle	1 479 492 \$
Mesures environnementales	397 053 \$
Autre	9 250 \$
Don – Terrain	260 000 \$
Financement	3 845 587 \$
TOTAL	10 899 883 \$

Sommaire en ajoutant la contribution municipale

Base de calcul 4 908 501 \$

Montant de la contribution municipale exigé 1 963 400 \$

Composition de la contribution municipale :

Valeur du terrain 260 000 \$

Exonération de taxe 1 703 400 \$

Pourquoi 35 ans?

Coûts de construction

- Construction en crise (chaînes d'approvisionnement) et selon les sources gouvernementales, les planchers sont les suivants :
 - Bâtiments de faible hauteur (3 à 6 étages, bois) : 324 \$/pi² (3 483 \$/m²)
 - Bâtiments en hauteur (7+ étages, béton, Montréal) : 280 \$/pi² (3 007 \$/m²)
 - Ces chiffres sont issus du Programme d'habitation abordable Québec et tiennent compte de l'augmentation des coûts de construction résidentielle, qui ont grimpé de 66 % depuis 2019 selon Statistique Canada.
- Nos coûts :
 - Total : 10 899 883 \$
 - Superficie : 33 080 pi²
 - Coût par pi² = 329 \$ (5 \$ en haut du minimum pour du logement subventionné)
 - Coût par porte: 363 329 \$
 - Coût moyen des projets en réalisation au BSL en ce moment = 406 945 \$ par porte
 - Serviloge 44 unités dans un bâtiment neuf à Rimouski : 476 000 \$
 - Résidence du Domaine à Trois-Pistoles : 605 616 \$
 - Tous ces projets reçoivent aussi 40 % de la subvention de base de la municipalité et les services.

Sources

Société d'habitation du Québec (SHQ) – Programme d'habitation abordable Québec : Coûts de construction maximaux

Statistique Canada – Hausse des coûts de construction résidentielle (2019–2024)

SCHL – Crise de l'abordabilité du logement : un appel à l'action



4. Portrait financier

28

Société d'habitation Québec

Tableau de bord de la Société d'habitation du Québec

Carte des logements

Logements en développement

Logements en réalisation

Logements en exploitation

Nombre de logements en réalisation

Passez le curseur de votre souris sur le bouton information (i) pour connaître la dernière mise à jour du tableau de bord par programme.

Pour plus d'informations sur les indicateurs présentés, veuillez consulter les notes méthodologiques.

Programme et initiative de soutien financier pour favoriser la création de logements

Région, municipalité

Mise à jour

Plusieurs sélections

01 Bas-Saint-Laurent

Dernière mise à jour

Détail des logements en réalisation

Région administrative	Municipalité	No projet	Nom du projet	Nombre de projets	Nombre de logements	Coût de réalisation	Date du début de développement
01 Bas-Saint-Laurent	L'Isle-Verte	ACL-00877	Villa Rose des Vents	1	20	12 437 109,00	25/sept./2017
01 Bas-Saint-Laurent	Rivière-du-Loup	ACL-00983	L'autnid	1	9	5 412 163,00	26/avr./2021
01 Bas-Saint-Laurent	Trois-Pistoles	ACL-00989	Domaine des Trois-Pistoles - Phase III	1	17	10 295 475,00	28/avr./2021
01 Bas-Saint-Laurent	Rimouski	ICRL-3Ensemble 45	La maison du Saint-Rosaire (nom temporaire)	1	44	20 952 897,00	06/mai/2024
01 Bas-Saint-Laurent	Métis-sur-Mer	PHAQ-00001	Place des Marronniers	1	30	10 639 883,00	12/juil./2022
01 Bas-Saint-Laurent	Rimouski	PHAQ-00002	Serviloge 100 logement - Phase 1	1	47	19 150 718,00	12/juil./2022
01 Bas-Saint-Laurent	Rimouski	PHAQ-00056	Résidences étudiantes - UQAR	1	25	11 720 193,00	05/févr./2024
01 Bas-Saint-Laurent	Rivière-du-Loup	PHAQ-00058	Complexe Fraser	1	81	22 760 615,00	05/févr./2024
01 Bas-Saint-Laurent	Rimouski	PHAQ-00096	Les Habitations COS Plus	1	12	2 610 484,00	05/févr./2024
Total				9	285	115 979 537,00	

Source
Société d'habitation du Québec (SHQ)

Montage du projet SHQ

Revenus

Loyer	225 996 \$
Électricité	32 130 \$
Exonération de taxes	57 894 \$
Stationnement	14 400 \$
Contribution des usagers	23 040 \$
Organismes publics	10 018 \$
TOTAL	363 447 \$

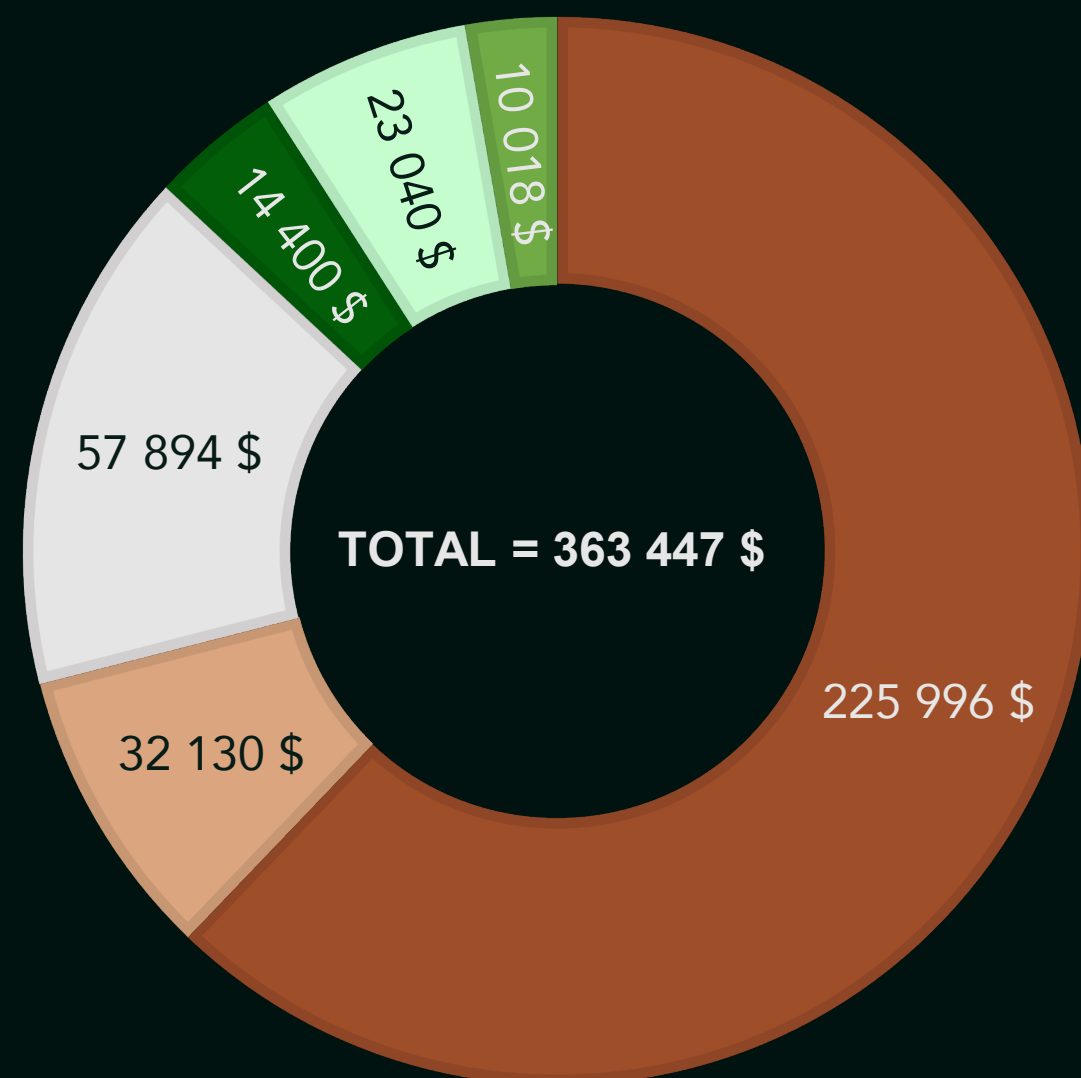
Coûts

Administration	14 201 \$
Conciergerie et entretien	16 950 \$
Fond de réserve	18 072 \$
Énergie	32 130 \$
Taxes	102 632 \$
Assurances	19 138 \$
Services de soutien à la clientèle	1 461 \$
Intérêts sur le prêt	147 602 \$
TOTAL	352 286 \$

Exploitation des 30 logements

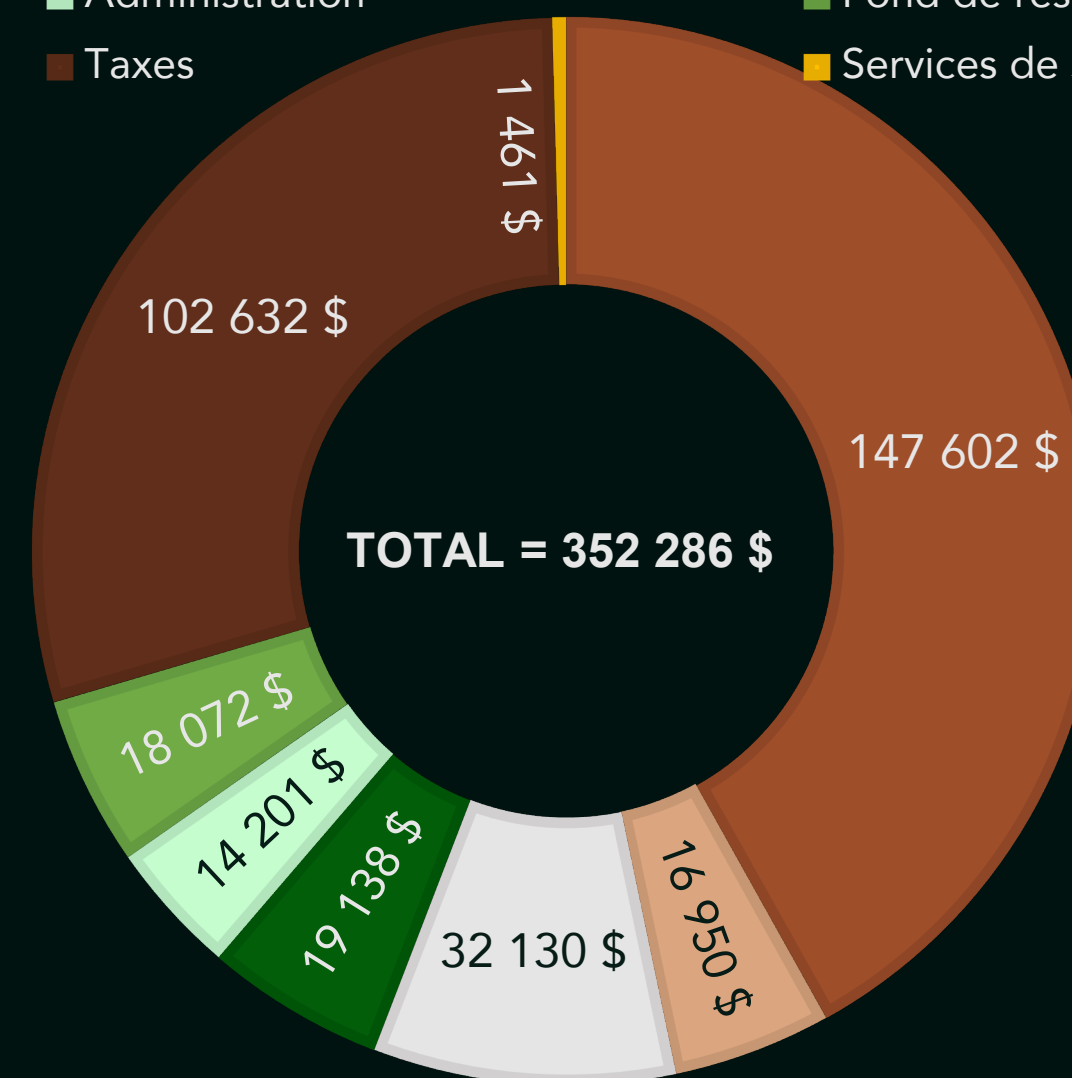
RÉPARTITION DES REVENUS

- Loyer
- Électricité
- Exonération de taxes
- Stationnement
- Contribution
- Subvention



RÉPARTITION DES COÛTS

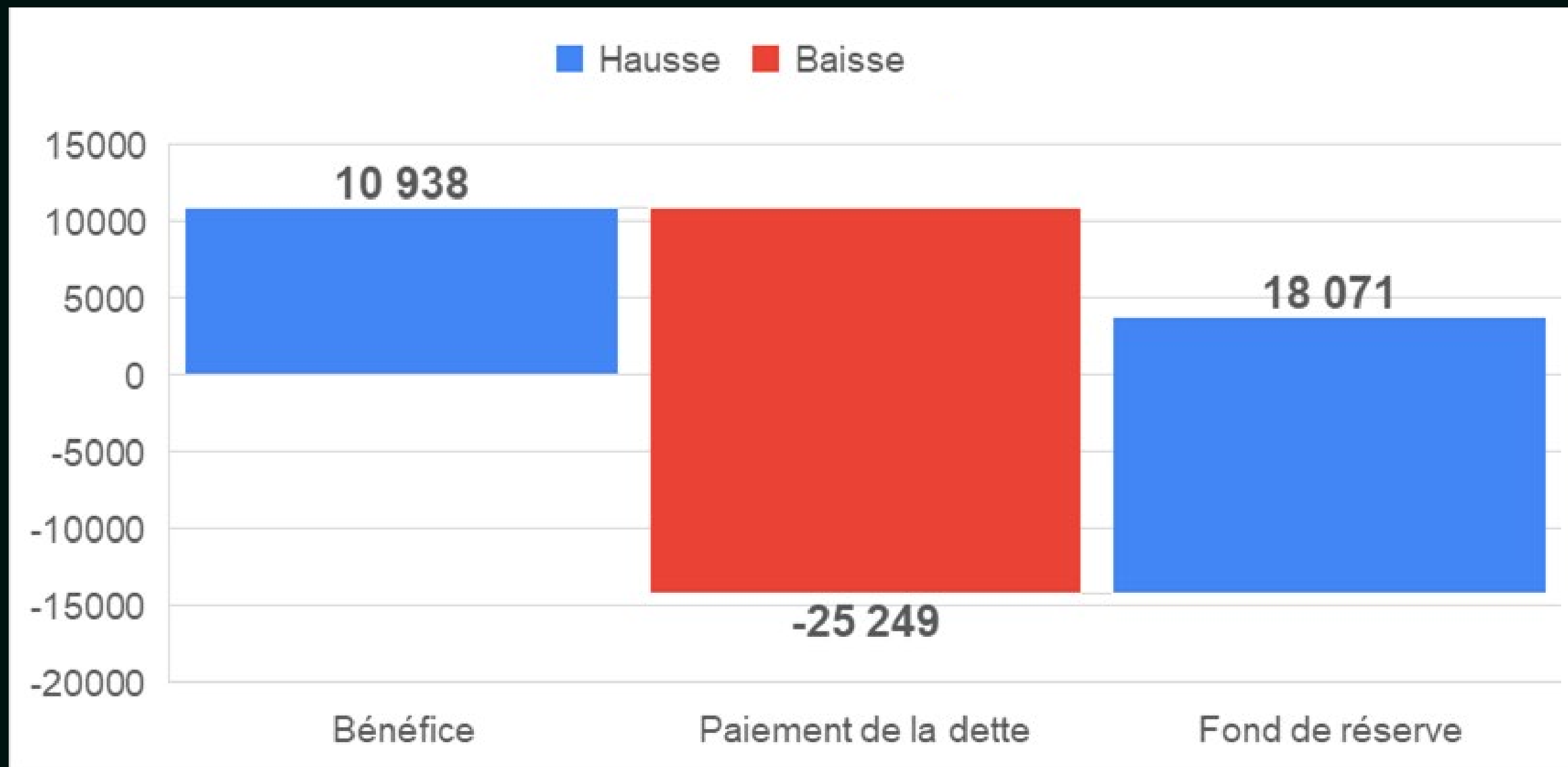
- Intérêts sur le prêt
- Énergie
- Administration
- Taxes
- Conciergerie et entretien
- Assurances
- Fond de réserve
- Services de soutien à la clientèle



Rendement interne du projet SHQ

		<u>Trésorerie</u>	
Revenus	361 424 \$	Bénéfice	10 938 \$
Coûts	350 487 \$	Paiement de la dette	(25 249 \$)
BÉNÉFICE	10 938 \$	Fond de réserve	18 071 \$
		SOLDE	3 760 \$

Niveau de trésorerie



1. Contexte du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer
2. Présentation du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer
3. Historique du projet
4. Portrait financier
5. Impacts fiscaux, démographiques et économiques

Impact fiscal de la proposition de la Ville pour les infrastructures

FINANCEMENT TOTAL	3 000 000 \$
Coûts estimés (avant taxes)	2 500 000 \$
Imprévus sur travaux (avant taxes)	250 000 \$
PAIEMENT ANNUEL	192 035 \$
Portion du secteur	96 018 \$
Portion générale	96 018 \$

Implique une augmentation de la taxe foncière de 0,05 \$ par tranche de 100 \$ de l'évaluation municipale.

Impact fiscal du secteur

Composition du secteur

- Année 1
 - 30 logements abordables
 - 2 maisons
 - 18 terrains vacants

Taxation sur le secteur

- Article 2 : Taxes foncières
 - 0,67 \$ / 100 \$ de l'évaluation municipale
- Article 3 : Taxe de secteur
 - 390,15 \$ / unité
 - 655,93 \$ / unité
- Article 4 : Répartition de la tarification de la dette
 - Camion incendie
 - Alimentation en eau
 - Assainissement des eaux
 - Chargeur sur roue
 - Pavage
 - Total : 0,05753 \$ / 100 \$ d'évaluation

Exemple d'impact sur un compte de taxe de cette augmentation

Hypothèse

Évaluation municipale :	150 000 \$
Augmentation de la taxe foncière :	75 \$

Montant à payer actuellement

Article 3 :	1 046,08 \$
Article 4 :	86,30 \$
Total :	1 132,38 \$

Montant à payer avec le secteur à l'année 1

Article 3 :	991,02 \$
Article 4 :	83,24 \$
Total :	1 074,26 \$
Différence :	58,12 \$

Augmentation du compte de taxe : 16,88 \$

Impact fiscal du secteur

Apports en taxes municipales du secteur par année

2027 - 1^{ère} année : 51 922 \$

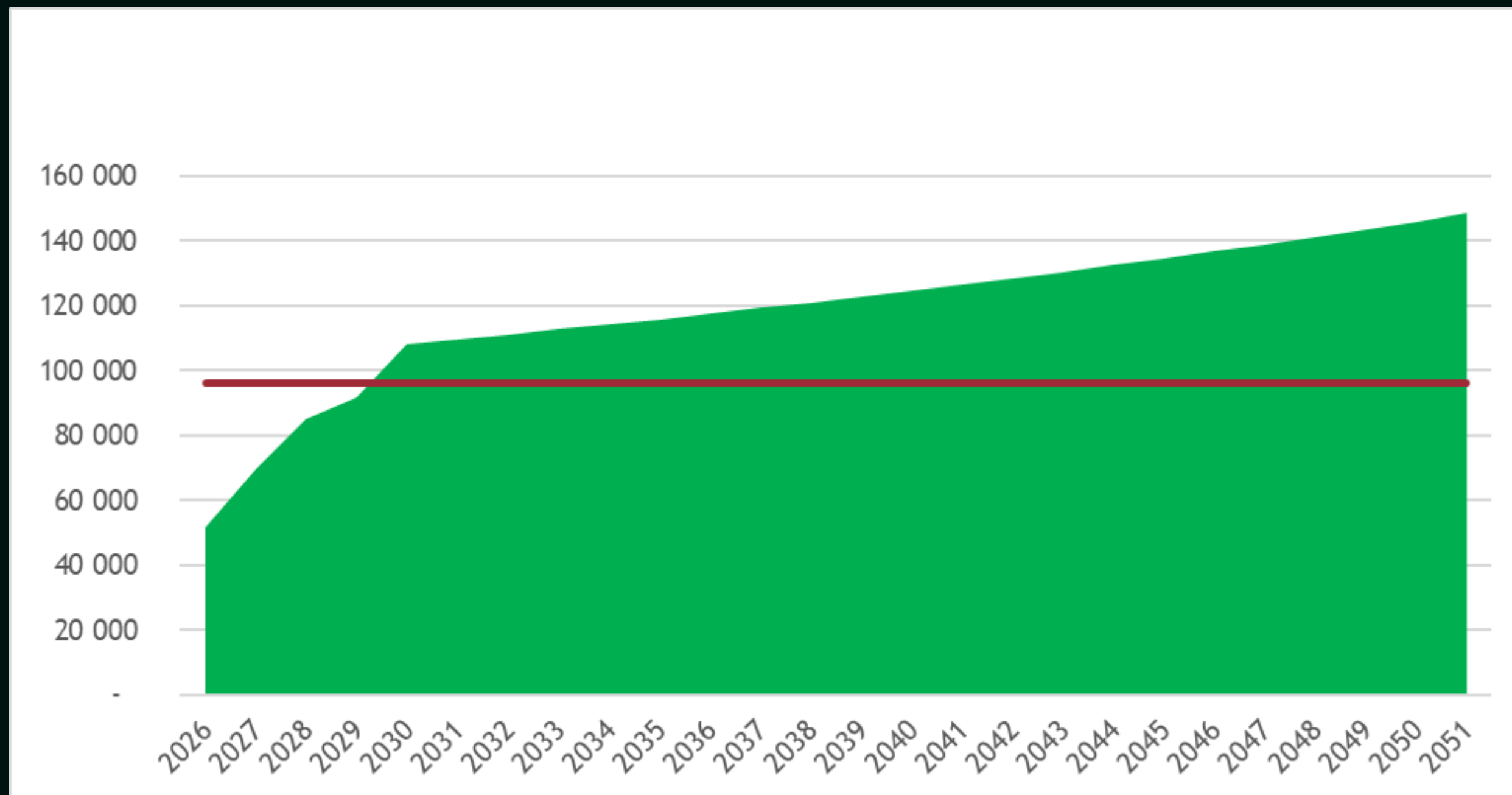
2030 - 5^e année : 108 268 \$ (année au cours de laquelle le secteur sera complètement construit)

2041 - 15^e année : 124 560 \$

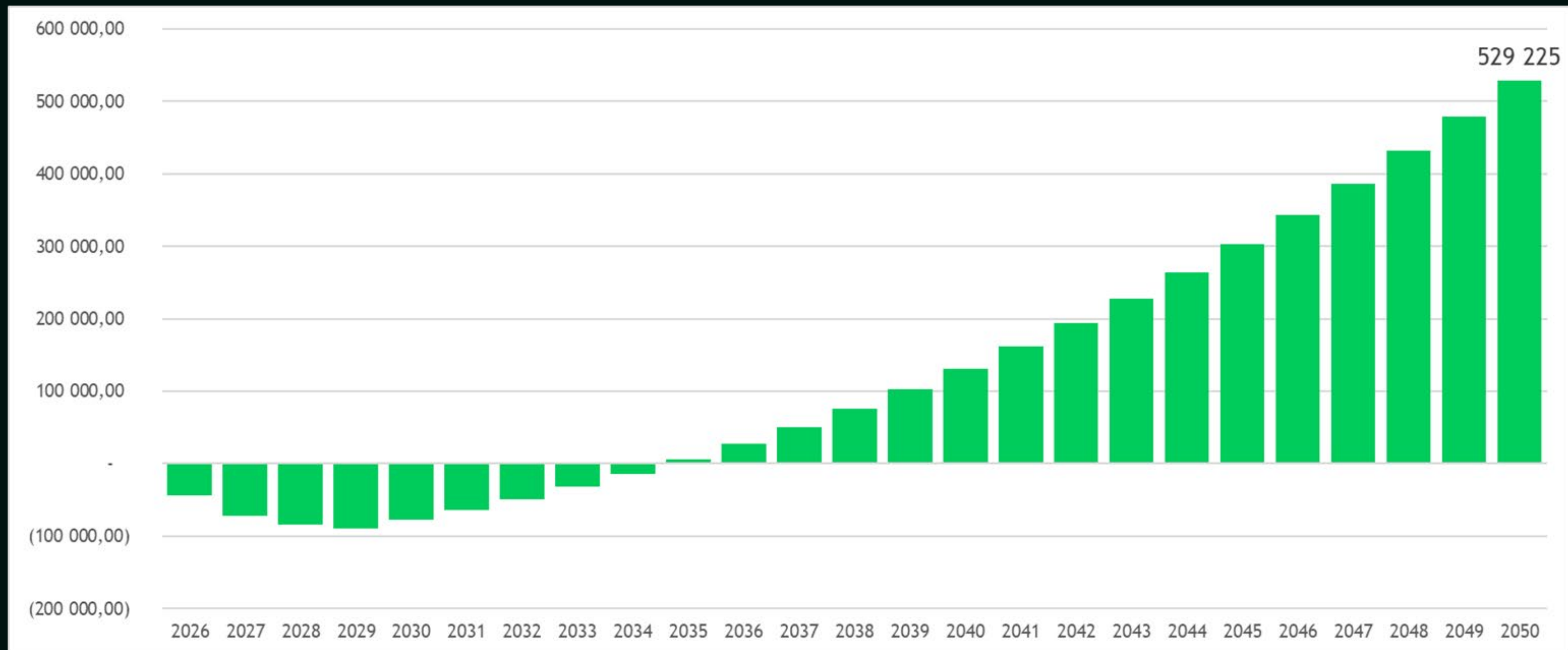
2051 - 25^e année : 145 929 \$ (dernière année du règlement d'emprunt)

Coûts pour le reste de la municipalité: 96 018 \$ / année stable sur 25 ans.

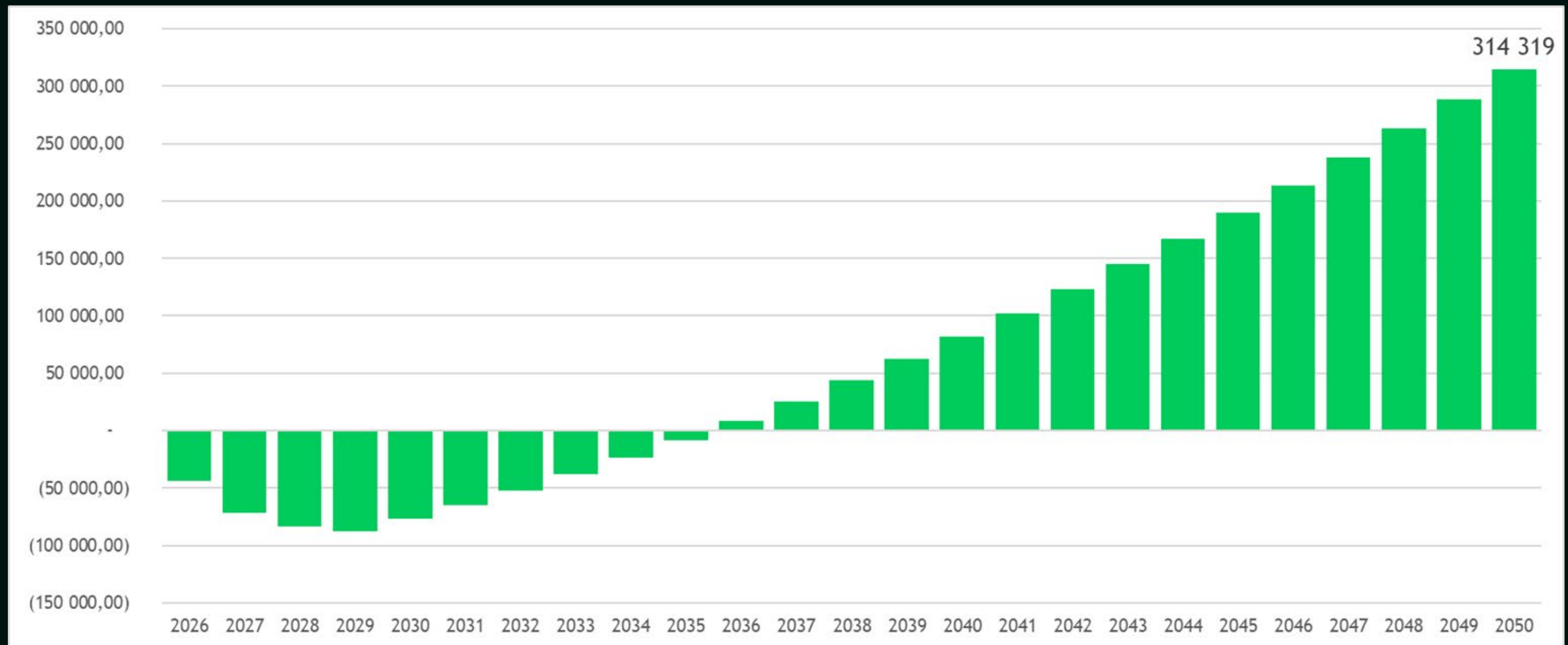
Comparaison des revenus aux charges pour les citoyens actuels




Rendement net du projet



Rendement net du projet actualisé



Impacts démographiques prioritaires



PLAN STRATÉGIQUE
2030
MÉTIS-SUR-MER

CHANTIER 4 – VITALITÉ SOCIODÉMOGRAPHIQUE

- | Construire ensemble une communauté vibrante |**
 - Harmoniser les relations entre les résidents temporaires et permanents
 - Développer des lieux de convivialité intérieurs et en plein air pour tous les publics et différentes activités saisonnières
- | Attirer des familles |**
 - Faciliter le télétravail et l'esprit entrepreneurial
 - Accroître l'attractivité pour les nouvelles familles
- | Prendre soin des aînés et des plus vulnérables |**
 - Promouvoir et développement du logement social
 - Développer des lieux et activités de mixité sociale

Impact démographique du secteur

- 30 logements : 38 habitants adultes (principalement aînés)
»»» Estimation de 8 enfants en addition.
- 20 maisons : 40 habitants adultes (principalement jeunes familles)
»»» Estimation de 15 enfants en addition.

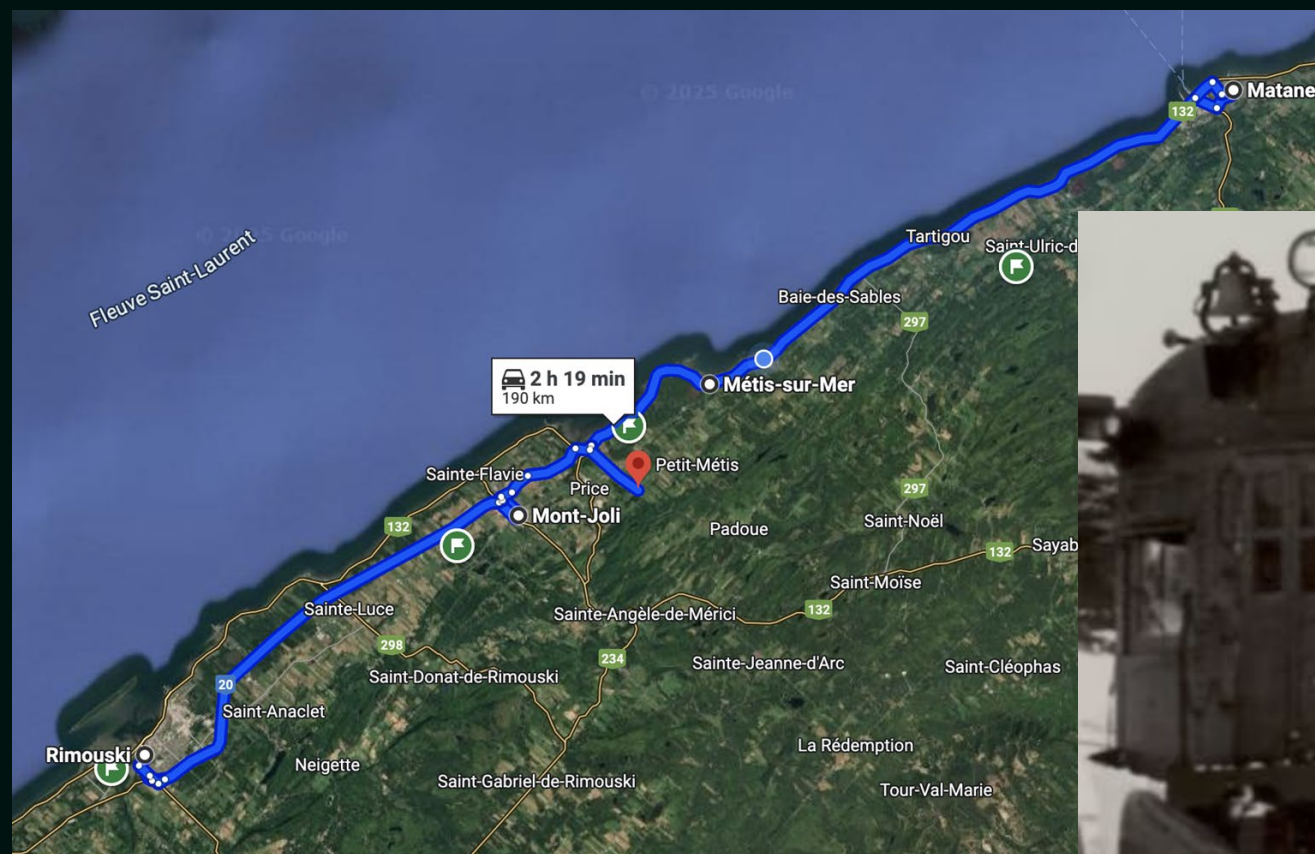
TOTAL POUR LE SECTEUR : 101 nouveaux habitants

ÉCOLES DU VILLAGE : 23 nouveaux élèves potentiels

Les lots sont toutefois capables d'accueillir des jumelés et nous tenterons d'augmenter ces chiffres de 50 à 75 %. Ceci n'est pas pris en compte dans nos simulations conservatrices.

Impact des services du secteur

- Un service d'auto-partage électrifié disponible pour tous les habitant.e.s : Le retour de la punaise?



La Punaise était un service populaire, surtout l'hiver. Le transport par train était souvent la meilleure façon de se déplacer.

Photo : Crédit : Serge Ouellet, Société d'histoire et de généalogie de Matane

Tiré du site de Radio-Canada, Quand la Punaise reliait Matane et Mont-Joli, 9 mars 2025

Impact économique du secteur

1. Emplois locaux à long terme

- a. 2 emplois en administration et entretien (temps partiel)
- b. 3 emplois de chauffeurs du service de covoiturage (temps partiel)
- c. 10 emplois au siège social de cmētis (temps plein)

2. Emplois locaux durant la réalisation des travaux

- a. 10 employés de chantier (temps plein)

3. Plus de 100 résidents à l'année pour soutenir nos commerces locaux

1. Contexte du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer
2. Présentation du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer
3. Historique du projet
4. Portrait financier
5. Impacts fiscaux, démographiques et économiques
6. Urbanisme et demandes de dérogations

Urbanisme et PPCMOI

1. Les demandes de dérogation, le PPCMOI (Les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble)
 - a. Les PPCMOI sont particulièrement utiles pour les projets d'envergure ou complexes. Ils permettent de modifier, pour une zone spécifique, les règlements d'urbanismes qui pourraient nuire au développement du projet. Les règlements d'urbanisme s'adressent plus souvent à des constructions plus traditionnelles et simples.
 - b. Sommaire de la nature des demandes et pourquoi on le fait à la fin du travail.
 - i. Il nous avait été conseillé par différents acteurs du projet de ne pas utiliser de projet de PPCMOI pour la première phase du projet. Maintenant que cette dernière est pratiquement terminée, nous entamons la préparation de la construction du reste du quartier et nous voulons nous assurer que les règles de la zone nous permettre d'en faire un quartier le plus innovateur et écologique possible.
 - ii. Lors du dernier conseil municipal, les élu.e.s ont mandaté le CCU de les accompagner dans l'analyse du projet qui sera déposé par cmētis. Si vous êtes intéressé.e.s à consulter le projet, il nous fera plaisir de le partager avec le comité citoyen.

1. Contexte du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer
2. Présentation du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer
3. Historique du projet
4. Portrait financier
5. Impacts fiscaux, démographiques et économiques
6. Urbanisme et demandes de dérogations
7. Études environnementales

Analyse environnementale

Il est important de noter qu'un développement comme le projet d'écoquartier et sa voirie doivent faire l'approbation du ministère de l'Environnement. Un site contaminé ne peut recevoir les autorisations du ministère. Le développement ouest à reçu toutes les autorisations nécessaires à son développement de la part du ministère.

La firme LER de Rimouski a effectué une étude environnementale de phase 1 et 2 et voici les conclusions du rapport :

- Procéder à un suivi environnemental des eaux souterraines dans les deux puits d'observation situés en aval hydraulique (PO-2-23 et PO-3-23). Ce suivi devra être réalisé sur une base trimestrielle (printemps, été, automne) et sur un minimum de trois (3) années consécutives. Les analyses ciblées sont les HAP pour le PO-2-23 et les métaux (cuivre) pour le PO-3-23. À la fin du suivi, de nouvelles recommandations seront alors émises;
- Advenant que les sols « A-B » soient disposés à l'extérieur du site, une traçabilité de ces derniers devra être effectuée avec l'application « Traces Québec », tel que le stipule le *Règlement concernant la traçabilité des sols contaminés excavés (RCTSCE)*;
- Pour la concentration dans la plage « B-C » en manganèse obtenue dans le sondage PE-6-23 VR-1, ces sols devront être gérés en fonction de la *fiche technique n° 3 – Cadre de gestion des teneurs naturelles en manganèse du MELCCFP*.

Les plans d'actions suivants ont été mis en place concernant les conclusions du rapport :

1. La ville a contracté une firme pour effectuer le suivi de la nappe phréatique tel que demandé.
2. L'OBNL cmētis respectera le cadre de gestion des teneurs naturelles en manganèse lors des travaux d'excavation.

1. Contexte du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer
2. Présentation du projet d'écoquartier de Métis-sur-Mer
3. Historique du projet
4. Portrait financier
5. Impacts fiscaux, démographiques et économiques
6. Urbanisme et demandes de dérogations
7. Études environnementales
8. Période de questions