

Courriel du 25 août de M. Boyle

Bonjour Madame Prigent,

J'espère que vous allez bien. Lors de la dernière séance du conseil, vous avez partagé plusieurs chiffres budgétaires concernant la Phase 2. Il était difficile de bien les comprendre en peu de temps.

Tel que mentionné lors de la séance du conseil, et si cela vous convient, nous serions fort intéressé de les recevoir afin de les analyser pour assurer que nous n'avons rien manqué dans les calculs qui nous ont été fourni par les firmes d'ingénieurs. Nous partagerons cette analyse avec vous et tous les citoyens.

N'hésitez pas à communiquer avec moi pour clarifier cette demande ou pour toute autres questions...merci.

Courriel du 11 septembre de Mme Prigent

Bonjour, M. le maire,

Voici mon ébauche tel que demandé pour comparer les prix des différentes options sur 30 ans. Je vous ai mis les données monétaires dans un tableau afin de clarifier les données, puis je vous ai détaillé les divers frais à prendre en considération pour le projet 2 (Basse pression).

Les réponses données lors de la rencontre entre Mme Prigent, les conseillers de Phase 2 et le maire sont inscrites en vert dans le tableau et les informations fournis par Mme Prigent.

Frais supplémentaires à considérer pour les propriétaires phase 2

Frais à inclure pour les propriétaires du système Basse pression sur 30 ans		Voici le montant qui doit être présenté aux citoyens	
Frais entretiens 1500 \$ au 10 ans 3 x 1 500 \$ = 4 500 \$ / 529 maisons	2 380 500 \$¹ Coût de réusinage (10 ans, 20 ans) 2 x 1 500\$ = 3 000\$. Ce coût est compensé par un crédit de taxe d'égout de 4 500\$ sur 30 ans ¹	Basse pression grand total à payer à partir de votre tableau	Gravitaire grand total à payer à partir de votre tableau
Changement de pompes broyeuses-moyenne de 9 ans (durée de vie 7 à 10 ans USA) 3 pompes à 8 000 \$ = 24 000\$ / 529 maisons	12 696 000 \$² La pompe est changée après 30 ans au coût de 4 500\$. Avec le crédit de taxe il reste 1 500\$ à payer. Compensé par l'économie	23 887 929.57 \$⁴ + 15 076 500\$	43 190 419.30 \$⁴

	du compte de taxe de 93 000\$ ² sur 30 ans		
Total :	15 076 500 \$³	38 964 429.57 \$³	43 190 419.30 \$

Donc cela représente une différence de 4 225 989.73 \$ sur 30 ans entre les projets.

4 : Attention ces chiffres ne sont pas au bout de 30 ans mais bien les coûts de construction

Pour établir la différence entre les solutions sur 30 ans, il faut prendre les coûts d'entretien sur 30 ans et également le coût des solutions au bout de 30 ans. Les coûts indiqués dans votre tableau, soit 43 191 419\$ et 23 887 929\$, sont les coûts de construction, pas le coût que nous aurons payé au bout de 30 ans.

L'impact sur le compte de taxe (maison moyenne) au bout de 30 ans Solution 1 (169200\$) – solution 2 (75300\$) = $93\,900\$ \times 529 = 49\,700\,000\$$

1 : Pour les estimés du tableau présenté lors des rencontres d'information des taxes égout et d'eau ont été considérés pour chacune des options :

	Phase 1	Solution 1 Gravitaire	Solution 2 Basse Pression	Solution 3 Mise aux normes
Taxe d'eau	200\$	200\$	200\$	200\$
Taxe d'égout	250\$	400\$	250\$	-

Selon M. Morneau DG, la taxe d'égout de 250\$ pour Phase 1 sous-estime grandement les coûts d'entretien reliés aux égouts. Considérant les commentaires des travaux publics sur l'effort d'entretien pour 5 postes de pompage principaux, 2 secondaires, 50 petites en Phase 2 vs 2 principaux, 8 petites en Phase 1, nous jugeons que le 400\$ de taxe d'égout utilisé dans les estimés est aussi sous-estimé, favorisant ainsi la Solution 1.

Le « crédit » de 150\$ sur la taxe d'égout pour la Solution 2 permet de couvrir les frais d'entretien que doivent assumer les citoyens. Crédit = $150\$ \times 30 \text{ ans} = 4\,500\$$

2 : La pompe doit être reconditionnée au 10 ans au coût de 1 500\$ Donc un reconditionnement au bout de 10 ans et un autre au bout de 20 ans = 3 000\$. Couvert par le crédit sur la taxe d'égout.

La pompe doit être remplacée au bout de 30 ans au cout de 4 500\$. Balance 1 500\$ à mettre sur l'achat d'une nouvelle pompe.

3 : Nous croyons raisonnable de garder les estimés des coûts aux citoyens énoncés lors des rencontres d'information

Selon mon estimation sur 30 ans, je n'inclus pas les frais suivants :

- Aucunes taxes et inflation n'est inclus dans le précédent tableau. **Les taxes d'eau et d'aqueduc sont inclus dans nos estimés. L'inflation n'est pas prise en compte. Les chiffres sont ceux du printemps 2022. Tous ces estimés seront à la hausse au fil des ans.**
- Frais d'installations d'une nouvelle pompe dans le futur. **La pompe se change comme une pompe de puisard.**
- Service d'un ingénieur pour l'analyse du terrain et des emplacements disponibles pour recevoir les installations (\$\$ payé par la ville ou par le propriétaire ?). **L'emplacement est choisi par le propriétaire et ne nécessite pas d'analyse particulière. L'emplacement peut être optimisé en fonction des conduites existantes. À valider**
- Service d'un plombier pour effectuer une reconfiguration des tuyaux advenant une relocalisation du réservoir sur le terrain du propriétaire (taux horaires de 89 \$ à 149 \$ plus frais de déplacement entre 40 \$ à 45 \$ plus taxes). **Oui ce sont des coûts qui peuvent être substantiels. Ces travaux sont nécessaires pour toutes les solutions.**
- Changement du panneau électrique estimation 2 000 \$ à 3 500 \$ + tx et peut-être même plus selon les besoins divers (voiture électrique, thermopompe, génératrice etc) **Il s'agit de cas d'exemption seulement. Nous allons tenter d'établir le nombre**
- Émondage nécessaire pour certains propriétaires. **Ce sont des travaux qui seront requis pour chacune des solutions**
- Bris futur du système (pompe, blocage des canalisations, refoulement d'égout, etc) **Toutes les solutions ont un volet mécanique (les pompes d'aqueduc de la station de pompage de la Presqu'île ont flanché récemment). Les risques de refoulement existent pour toutes les solutions si l'installation de clapet n'est pas bien faite.**
- Disposition de la fosse septique actuelle. **Oui, il s'agit d'un coût à assumer pour chacune des solutions**
- Possible décontamination du sol suite au retrait des fosses septiques actuelles \$\$ **Oui, il s'agit d'un coût à assumer, dans certain cas, pour chacune des solutions. La décontamination pour e-coli n'est pas nécessaire.**
- Installation d'un évier de plomberie intérieur, estimation de 5000 \$ + taxes **Rien de plus que ce qui est exigé par le code du bâtiment. Nous allons tenter d'établir le nombre**
- Achat d'une génératrice plus performante (estimation de 6500 \$ pour une à brancher et de 12 000 \$ pour une avec départ automatique). **Une génératrice est un choix individuel pas une obligation. La réserve est suffisante dans la majorité des cas.**
- Réalisation de travaux d'aménagement paysager (tourbe, plat de bande, déplacement de dalles de patio/pavé unis) se retrouvant sur les emplacements existants ou au niveau des futurs emplacements. **Oui ce sont des coûts à assumer par le citoyen pour toutes les solutions. Comme pour la Phase1. Les coûts de raccordements seront moindres pour la solution 2 que pour la solution 1.**
- Frais de notaire possible si servitude entre les propriétaires sur chemin privé (\$\$ payé par la ville ou par le propriétaire ?) **Les frais de notaire sont assumés par la ville.**

De plus, les citoyens devront payer au comptant pour tous les frais, ce qui occasionne :

- Perte de rendement sur leurs avoirs **Oui, c'est d'autant plus vrai pour la solution la plus dispendieuse.**
- Frais d'intérêts si financement **Oui les frais de raccordements peuvent être élevés surtout pour la solution 1. Pour la solution 2, le coût d'achat du poste de pompage pourra être financé par la ville avec le taux d'intérêt habituellement plus avantageux pour les villes. Nous travaillons à faire reconnaître cet achat pour un crédit d'impôt au même titre qu'une installation septique.**
- Aucune récupération possible des sommes investies pour les frais dans le futur. ?? **voir les points précédents**

- S'ils n'ont les sommes nécessaires bien le stress et maux de tête en prime ! **En effet, vous avez raison c'est d'autant plus vrai pour la solution 1 pour laquelle les citoyens doivent déboursier 5 100\$ de plus en taxe chaque année pour les 30 prochaines années.**

Conclusion

En résumé, chacune des options proposées à ses limites. Selon vos dires, le projet 1 Gravitaire est improbable vu son coût élevé et l'incapacité de la ville et des citoyens d'en assumer les frais, alors que les estimations y étant associés pour 30 ans assure une fin après le remboursement de l'emprunt. Pour le projet 2 Basse pression, les estimations fournis aux citoyens n'incluent pas les dépenses complètes qu'assumeront les propriétaires pour l'implantation du système et au cours des trente prochaines années. Il faut aussi prendre en considération que le remplacement mécanique et l'entretien des équipements seront perpétuels et que les futurs acquéreurs devront aussi assumés les coûts répétitifs. Pour le projet 3 Aqueduc seulement, divers coûts seront assumés par la ville afin de réaliser les travaux, mais l'entièreté des coût reliés à la mise aux normes seront assumés par les propriétaires. Selon les caractéristiques des propriétés, les coûts diffèrent et les entretiens annuels et la vidange (selon le système) seront nécessaire afin d'assurer le bon fonctionnement.

Malheureusement la durée de vie de la solution 1 n'est pas infinie non plus. Après 30 ans les coûts d'entretien deviennent prohibitifs et se reflètent sur le compte de taxes. Comme vous dites chaque solution a ses limites. Au bout de 30 ans la solution 1 aura couté 90 000\$ (qui ne fera pas de rendement) de plus que la solution 2 au citoyen.