

Municipalité de Saint-Marc-sur-Richelieu

GARAGE MUNICIPAL

État de la situation

Février 2010

Dans son budget pour l'année 2010, la municipalité a réservé un montant de \$ 175 000,00 pour l'acquisition du terrain C3 situé sur la rue Ladouceur en prévision de la construction d'un garage municipal et d'espaces d'entreposage.

Depuis cette décision, de nouveaux développements se sont produits. Monsieur Yvon Jeannotte a racheté le garage qu'il avait vendu à monsieur Michel Barrette.

En janvier dernier, monsieur Yvon Jeannotte offre à la municipalité de lui céder le garage et le terrain pour la somme de \$ 235 000,00 plus les taxes et les frais de notaire, soit un total d'environ \$ 255 000,00.

Dans ce contexte, les membres du Conseil municipal considèrent que cette proposition doit être sérieusement évaluée et procèdent à l'examen de la situation et des avantages (et désavantages) qu'elle peut présenter.

Les membres du Conseil municipal en viennent aux conclusions suivantes :

Les espaces actuellement disponibles ont atteints le maximum d'usage possible.

1. Le cabanon adjacent à la patinoire est vétuste et ne peut recevoir plus qu'il ne contient actuellement.
2. Le garage loué à madame Gatien, sur la rue Verchères est rempli à pleine capacité.
3. Le local du sous-sol de la salle communautaire ne peut contenir plus qu'il ne contient actuellement.
4. Le local d'entreposage au sous-sol de la Maison des jeunes a atteint son maximum.
5. Le caserne des pompiers ne dispose plus d'espace.
6. Les loisirs est confronté à un manque flagrant d'espaces.

Les besoins croissants de la municipalité nous imposeront, à court terme, de trouver des solutions d'entreposage.

1. Le nouveau développement du côté de la rue Moreau, qui devrait voir le jour à partir de fin 2010, nécessitera des espaces supplémentaires d'entreposage.
2. Nous ne pouvons déjà plus répondre aux besoins actuels d'espace relativement à l'entreposage de terre et de gravier, du sel de rue, des panneaux indicateurs de route, des bacs de récupération et de déchets, de compostage vert, d'éventuels containers pour les DDT et matériaux de construction, et de bien d'autres usages. Ce terrain permet aussi un accès facile et un lieu discret pour répondre à ces besoins.

Le futur schéma de couverture de risques en matière d'incendies et les besoins du service des incendies à court et moyen termes imposent les considérations suivantes :

1. Le schéma de couverture de risques nous imposera d'augmenter le nombre des pompiers de 18 à 21 dans les prochaines années, entraînant ainsi un besoin supplémentaire d'espace que la caserne actuelle ne permet pas.
2. Dans les prochaines années, la municipalité devra changer le véhicule d'unité de secours du SSI. L'espace disponible, la largeur et la hauteur des portes ainsi que la profondeur du garage Jeannotte permettent une plus grande souplesse que n'offre pas la caserne actuelle.
3. Le déménagement de la caserne des pompiers dans ce garage permettrait de combler les besoins d'espace du SSI et surtout d'assurer en tout temps des sorties d'urgence sécuritaires, ce que n'offre pas l'actuelle caserne étant donnée de sa proximité de la salle communautaire, de l'église et des casiers de la poste. L'emplacement de la sortie des véhicules d'urgence sur la rue Verchères est plus propice et sécuritaire comparativement à la traverse du stationnement de la municipalité ou de l'église et de la rue de la Fabrique face à l'école.

Les conditions pratiques et matérielles plaident en faveur de l'acceptation de cette offre. Il fallait maintenant évaluer les conditions financières.

1. Dans l'éventualité où nous persistions dans notre projet original, au montant de l'acquisition du terrain de \$ 175 000,00 devait s'ajouter les coûts de la construction d'un bâtiment neuf que nous ne pourrions vraisemblablement pas réaliser en deçà de \$ 200 000,00 à \$ 250 000,00. Dans la perspective la plus conservatrice, nous aurions un surplus de coûts de \$ 120 000,00.
2. Après vérifications, l'entreprise Gestions Immobilières Jeannotte accepte d'annuler la promesse de ventes et de nous remettre le dépôt initial de \$ 9 895,00. Ce montant peut donc être utilisé pour signer la promesse d'achat du garage de la rue Verchères.

3. Le fond de réserve du budget 2010 est d'environ \$ 60 000,00. Ce montant pourrait être imputé à l'achat du garage. Il reste donc à trouver un montant de \$ 20 000,00.
4. Advenant que des besoins imprévus nous imposeraient de faire appel à la réserve, la municipalité pourrait procéder à l'achat sur marge de crédit et rembourser cette marge au budget 2011. Cependant, il nous apparaît raisonnable de croire que nous n'ayons pas à le faire en assurant une gestion rigoureuse des dépenses 2010.
5. La municipalité doit recevoir, en plus, une taxe de bienvenue d'environ \$ 2 100,00 conséquemment au rachat du garage de monsieur Barrette par monsieur Yvon Jeannotte.
6. L'acquisition d'un garage municipal nous permettrait de mettre fin à la location du garage de madame Gatien au montant de \$ 300 par mois soit un montant annuel de \$ 3 600,00. Si nous considérons les deux derniers points, il reste à trouver une somme de \$ 14 300,00.

Les membres du Conseil devaient évaluer les conséquences de reporter ce projet de garage à plus tard. Compte tenu de l'état de l'économie, de la hausse constante du marché immobilier et de l'inflation, une remise à plus tard ne se solderait que par des coûts largement plus élevés que de procéder immédiatement à l'acquisition de ce garage.

Enfin, il y a quelques autres avantages à procéder à l'acquisition du garage Jeannotte.

1. Le garage étant disponible dès le 31 mars 2010, cela permet nous de résoudre immédiatement plusieurs besoins de la municipalité.
2. La transaction permet également de libérer le terrain C3 de la rue Ladouceur qui sera zoné résidentiel. Ainsi, il pourra être dédié à la construction de multi-logements, une approche que le Conseil favorise depuis le début du dossier des nouveaux développements. De plus, cela permet une intégration plus harmonieuse de l'aménagement urbain.
3. L'acquisition du terrain du garage Jeannotte permettrait la création d'un passage sécuritaire entre les résidences de la rue Ladouceur et le noyau villageois.

Conséquemment, les membres du Conseil en viennent à la conclusion qu'il est avantageux pour la municipalité de procéder à l'acquisition du garage Jeannotte.