



Val-Morin

SÉANCE D'INFORMATION

Situation financière et
nouveau cadre financier 2024-2029

BIENVENUE !



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

ORDRE DU JOUR

- 1- Mot d'ouverture : objectifs de la rencontre
- 2- Bilan de la situation financière municipale
- 3- Présentation de la démarche du nouveau cadre financier
- 4- Dépôt du rôle d'évaluation foncière 2024-2026
- 5- Préparation et gestion du budget municipal
- 6- Pistes d'action
- 7- Période de questions
- 8- Fin de la rencontre

OBJECTIFS DE LA RENCONTRE

- Dresser le bilan financier des dernières années en matière d'investissements, de revenus, de financement et de gestion de la dette à Val-Morin.
- Clarifier les facteurs qui influencent le taux de taxe foncière et les priorités budgétaires qui y sont liées.
- Répondre aux préoccupations des citoyens face à l'augmentation de la valeur immobilière moyenne de 71 % de l'évaluation des propriétés sur le territoire de Val-Morin en 2024 et sur la gestion des fonds publics.
- Présenter les projections financières et les stratégies assurant une planification financière efficace et une gestion rigoureuse des fonds publics jusqu'en 2029.



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

BILAN DE LA SITUATION FINANCIÈRE 2017-2024

Par Donna Salvati

Mairesse de la Municipalité de Val-Morin



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

INVESTIR DANS NOTRE QUALITÉ DE VIE

Projet	Investissement total	Subvention
Renouvellement des conduites et de la chaussée, rues Morin, Alverna, Gare, Rivière et Vanier	7 708 119 \$	5 464 625 \$
Travaux de réfection sur les rues Lac-La Salle, Val-Royal, Anderson, Maupas, Chamois, Brise-des-Bois, Haut-Quartier	1 847 046 \$	765 281 \$
Remplacement de la station P-2 sur la 11 ^e Avenue, plans, études et travaux sur le réseau d'égout	910 561 \$	910 561 \$
Reconstruction du barrage du lac Dream	455 878 \$	



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

INVESTIR DANS NOTRE QUALITÉ DE VIE

Projet	Investissement total	Subvention
Acquisition de l'église, réfection de la toiture et de la structure et installation d'équipement numérique	1 038 368 \$	400 708 \$
Transformation de l'église en salle multifonctionnelle	3 200 000 \$	2 008 955 \$
Travaux de rénovation de l'hôtel de ville (toiture, escalier muret)	312 754 \$	139 517 \$
Contribution municipale d'envergure au projet de logements la Capucine phase 2	845 600 \$	66 666 \$
Rénovation du chalet du parc Legault, installation de plateaux sportifs et d'une ombrière	141 318 \$	72 376 \$



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

INVESTIR DANS NOTRE QUALITÉ DE VIE

Projet	Investissement total	Subvention
Acquisition du chalet Bishop au cœur du Parc régional	295 882 \$	
Travaux d'amélioration des sentiers et aménagement d'un véloparc au Parc régional	136 683 \$	95 386 \$
Rénovation de la salle du chalet Far Hills, aménagement d'une toilette universelle et d'un stationnement pour personnes à mobilité réduite	119 251 \$	99 668 \$
Installation de bornes électriques au village, à la Petite Gare et au Parc régional	67 413 \$	47 751 \$
Acquisition du terrain de la place des Férias, construction de kiosques et aménagement d'une scène en bordure du quai	240 072 \$	
Station de lavage à proximité du lac Raymond et stations d'exposition à la Petite Gare	25 996 \$	19 989 \$



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

INVESTIR DANS NOTRE QUALITÉ DE VIE

Projet	Investissement total	Subvention
Remplacement de véhicules et d'équipements pour le Service des travaux publics	3 023 929 \$	
Mise en place de la collecte des matières compostables par l'achat de bacs et de conteneurs	228 239 \$	43 820 \$
Installation de compteurs d'eau dans le cadre de la stratégie québécoise d'économie d'eau potable	73 229 \$	
Entente intermunicipale avec Val-David ayant conduit à la construction d'une nouvelle usine d'épuration	916 727 \$	
Création d'un lien cyclable entre le village et la Petite Gare	32 784 \$	26 227 \$
Total des investissements et des subventions	21 619 849 \$	10 161 530 \$



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

INVESTIR DANS NOTRE QUALITÉ DE VIE

En résumé

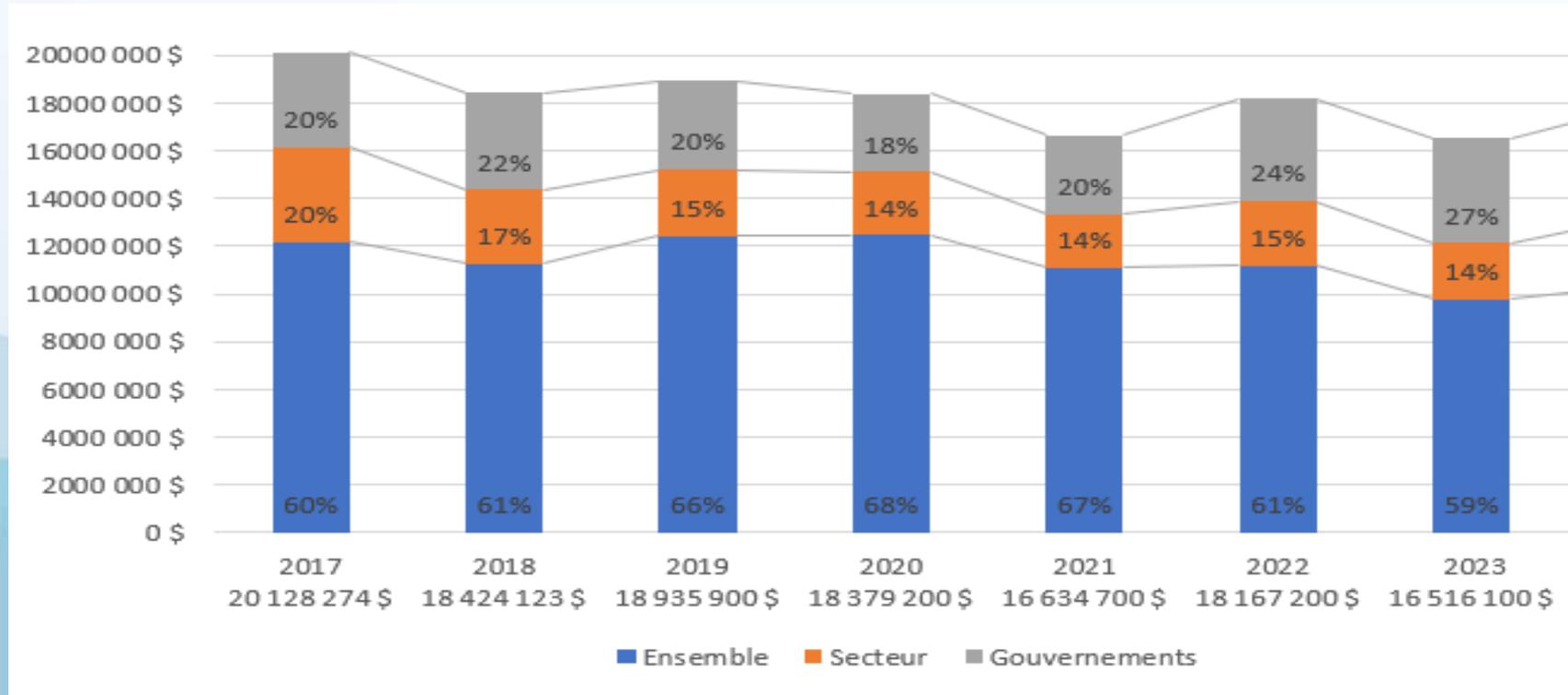
- Total des investissements majeurs 2017-2024 : 21 619 849 \$
- Total des subventions obtenues pour ceux-ci : 10 161 530 \$
- Pourcentage de financement de nos projets d'investissement par les subventions : 47 %



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

STABILISER L'ENDETTEMENT



- Le service de dette a diminué de 2017 à 2023, passant de 27.8% des dépenses à 22.2 % des dépenses au budget.
- On peut constater que la portion de la dette subventionnée a augmenté de 2017 à 2023, passant de 20% à 27% de la dette totale; diminuant ainsi la charge aux citoyens.



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

DES CHANGEMENTS AUX RÉSULTATS SIGNIFICATIFS

- Travaux réalisés en régie (pavage, menuiserie, mobilier urbain, rénovation des bâtiments, entretien des parcs, horticulture, etc.)
- Déneigement: négociations d'horaires de travail souples et économies substantielles en temps supplémentaire.
- Embauche d'un mécanicien: économie de coûts importante de travaux mécaniques
- Optimisation de la performance de nos équipes: perfectionnement, restructuration des postes, logiciel et outils de travail bonifiés, amélioration des processus, et actions régulières de mobilisation.



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

DES CHANGEMENTS AUX RÉSULTATS SIGNIFICATIFS

- Partage de ressources municipales (urbanisme, archiviste, communications, etc.)
- Achats regroupés (bacs, abrasifs, etc.)
- Achats de véhicules et d'équipements usagés
- Installation d'un horodateur au stationnement rue de la Gare et d'une tarification visiteurs à la plage
- Augmentation de la tarification des services municipaux (services rendus par les travaux publics, location d'équipements, location de salles, services rendus à l'urbanisme, etc.) pour qu'ils reflètent le véritable coût des services
- Demande de plusieurs soumissions dès qu'une dépense est évaluée à plus de 5 000 \$
- Augmentation du fonds de roulement pour assurer le financement et une meilleure planification des immobilisations



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

PRINCIPAUX CONSTATS SUR L'ÉVOLUTION DE LA SITUATION FINANCIÈRE

- La principale source de revenus demeure la taxe foncière dans une proportion de 83 %;
- L'endettement est directement associé aux investissements requis pour assurer la mise à niveau de nos infrastructures;
- Les investissements et projets spéciaux sont financés dans une forte proportion, soit plus de 47 % par des programmes de subventions;
- Le coût des biens et des services augmente en moyenne de 7,0 % par année;
- Croissance élevée des quotes-parts (MRC, RITL, SQ, RDM) de 12,2 %, par année. Bien que la Municipalité ne peut contrôler ces dépenses, elles ont un impact direct sur le compte de taxes des citoyens.

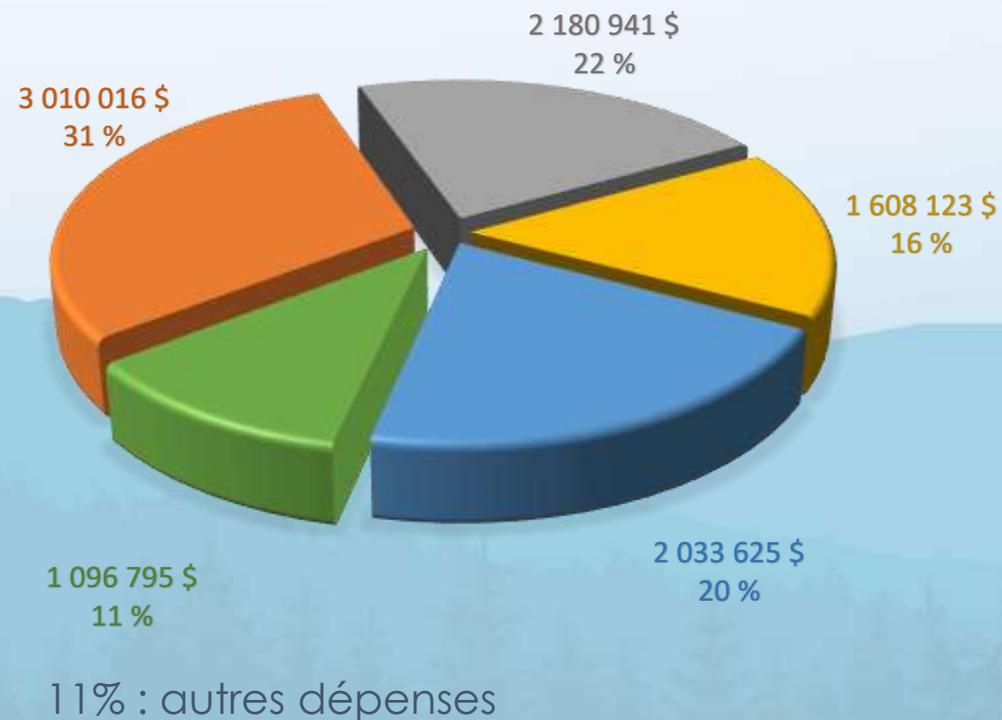


Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

LES DÉPENSES INCOMPRESSIBLES REPRÉSENTENT 89% DU BUDGET

Type de dépenses incompressibles	2024
Rémunération et charges sociales	3 010 016 \$
Remboursement de la dette et du fonds de roulement	2 180 941 \$
Dépenses liées à l'entretien normal des infrastructures et équipements municipaux, assurances, essence, électricité, etc.	1 608 123 \$
Contribution à des organismes (MRC, régies intermunicipales, SQ, SPCA, Réseau Biblio)	2 033 625 \$
	8 832 705 \$



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

ÉVOLUTION DES REVENUS ET DÉPENSES

Tableau sommaire de l'évolution des revenus et des dépenses 2017-2023

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Revenus	6 882 203 \$	7 175 105 \$	7 817 890 \$	8 500 582 \$	8 487 053 \$	8 787 719 \$	9 543 762 \$
Dépenses avant service de la dette	4 905 252 \$	5 135 120 \$	5 583 951 \$	5 806 385 \$	6 035 338 \$	6 602 681 \$	6 596 750 \$
Service de la dette (affectations + capital + intérêts)	1 890 771 \$	2 054 548 \$	2 025 585 \$	1 988 142 \$	1 962 221 \$	1 641 511 \$	1 892 589 \$
Surplus (déficit) de l'exercice	86 180 \$	(14 563 \$)	208 353 \$	706 055 \$	489 494 \$	543 528 \$	1 054 423 \$



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

ÉLABORATION DU CADRE FINANCIER 2024-2029

Par Nicolas Plante
de Raymond Chabot Grant Thornton



À L'ÉTAT PUR
tout simplement

CADRE FINANCIER 2024-2029

Pourquoi un cadre financier ?

- Définir les objectifs financiers à court, moyen et long terme en établissant des cibles précises;
- Planifier efficacement l'utilisation des ressources financières disponibles en fonction des investissements requis;
- Suivre et contrôler les dépenses, les revenus, la dette et les investissements, pour veiller à une utilisation judicieuse des ressources financières;
- Évaluer, gérer et atténuer les risques financiers potentiels pour assurer la stabilité financière.



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

CADRE FINANCIER 2024-2029

Objectifs

- Mieux planifier l'entretien et la mise à niveau des infrastructures routières, d'aqueduc et d'égouts afin de respecter la cible d'endettement à long terme
- Optimiser le processus budgétaire municipal
- Mettre en place des stratégies de contrôle de l'endettement
- Maintenir la qualité des services aux citoyens en préservant la stabilité financière de la Municipalité



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

CADRE FINANCIER 2024-2029

Composition du cadre financier



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

CADRE FINANCIER 2024-2029

Programme d'investissements

Planification du financement des investissements

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total	Part
PQI	2 549 964	9 812 255	7 393 659	4 525 940	5 416 080	3 068 800	32 766 698	
Source								
Ensemble	737 403	2 426 345	1 615 648	1 815 795	1 547 717	885 519	9 028 427	27,6 %
Secteur	-	895 000	2 214 204	234 460	564 068	290 831	4 198 563	12,8 %
Subventionnée 1 versement	1 226 484	6 061 881	3 373 807	2 197 185	3 214 295	1 682 450	17 756 102	54,2 %
Comptant	16 600	-	-	-	-	-	16 600	0,1 %
Fonds d'administration	66 020	132 000	60 000	60 000	60 000	60 000	438 020	1,3 %
Fonds de roulement	162 418	109 500	128 000	216 500	-	150 000	766 418	2,3 %
Fonds parc et espaces verts	-	177 529	-	-	-	-	177 529	0,5 %
Surplus accumulés	341 039	10 000	2 000	2 000	30 000	-	385 039	1,2 %
Total	2 549 964	9 812 255	7 393 659	4 525 940	5 416 080	3 068 800	32 766 698	100,0 %

- Réfection du chemin de Val-Royal/Hirondelles (3,5 M \$- 2025)
- Transformation de l'église (3 M \$- 2025)
- Remplacement du réservoir d'eau potable (3 M \$ - 2026)
- Réfection chemins et aqueduc (20,9 M\$ - 2025/2029)
- Remplacement de véhicules (1,5 M\$- 2025/2029)



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

CADRE FINANCIER 2024-2029

Programme d'investissements

- Malgré des investissements importants de prévus, l'impact sur le citoyen est limité grâce à l'aide financière
- La Municipalité anticipe des subventions importantes
- L'emprunt à long terme est le principal mode de financement utilisé par la municipalité après les subventions

	Total	Part
PQI	32 766 698	
Source		
Ensemble	9 028 427	27,6 %
Secteur	4 198 563	12,8 %
Subventionnée 1 versement	17 756 102	54,2 %
Comptant	16 600	0,1 %
Fonds d'administration	438 020	1,3 %
Fonds de roulement	766 418	2,3 %
Fonds parc et espaces verts	177 529	0,5 %
Surplus accumulés	385 039	1,2 %
Total	32 766 698	100,0 %



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

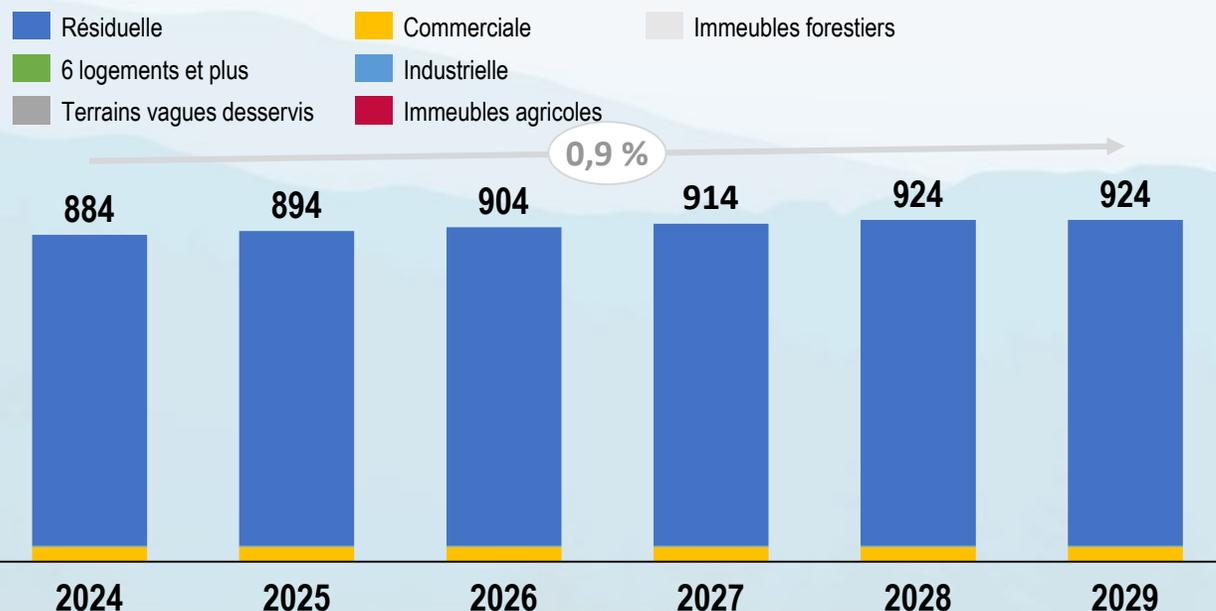
CADRE FINANCIER 2024-2029

Évolution de la richesse foncière

Évolution de la richesse foncière

En M\$, 2023 à 2029

TCAM



- Croissance modérée de la richesse foncière (Rareté des terrains dans le périmètre urbain, acceptabilité sociale des projets)
- Inadéquation avec les besoins d'investissements



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

CADRE FINANCIER 2024-2029

Des stratégies financières qui permettent de limiter les variations importantes et de profiter d'opportunités

- Utilisation de surplus pour 2025;
- Remboursement anticipé de règlement d'emprunt avec 5 ans d'amortissement restant;
- Mise en place d'une stratégie de paiement au comptant;
- Mettre en place une ligne directrice sur les tarifs en vigueur concernant le niveau d'autofinancement cible des services tels les travaux publics, les loisirs, la culture, etc.
- Considérer, lors du prochain dépôt de rôle, la possibilité de mettre en place des sous-catégories et des secteurs afin de limiter les transferts fiscaux;
- Évaluer la possibilité de mettre en place une redevance au développement.



Val-Morin

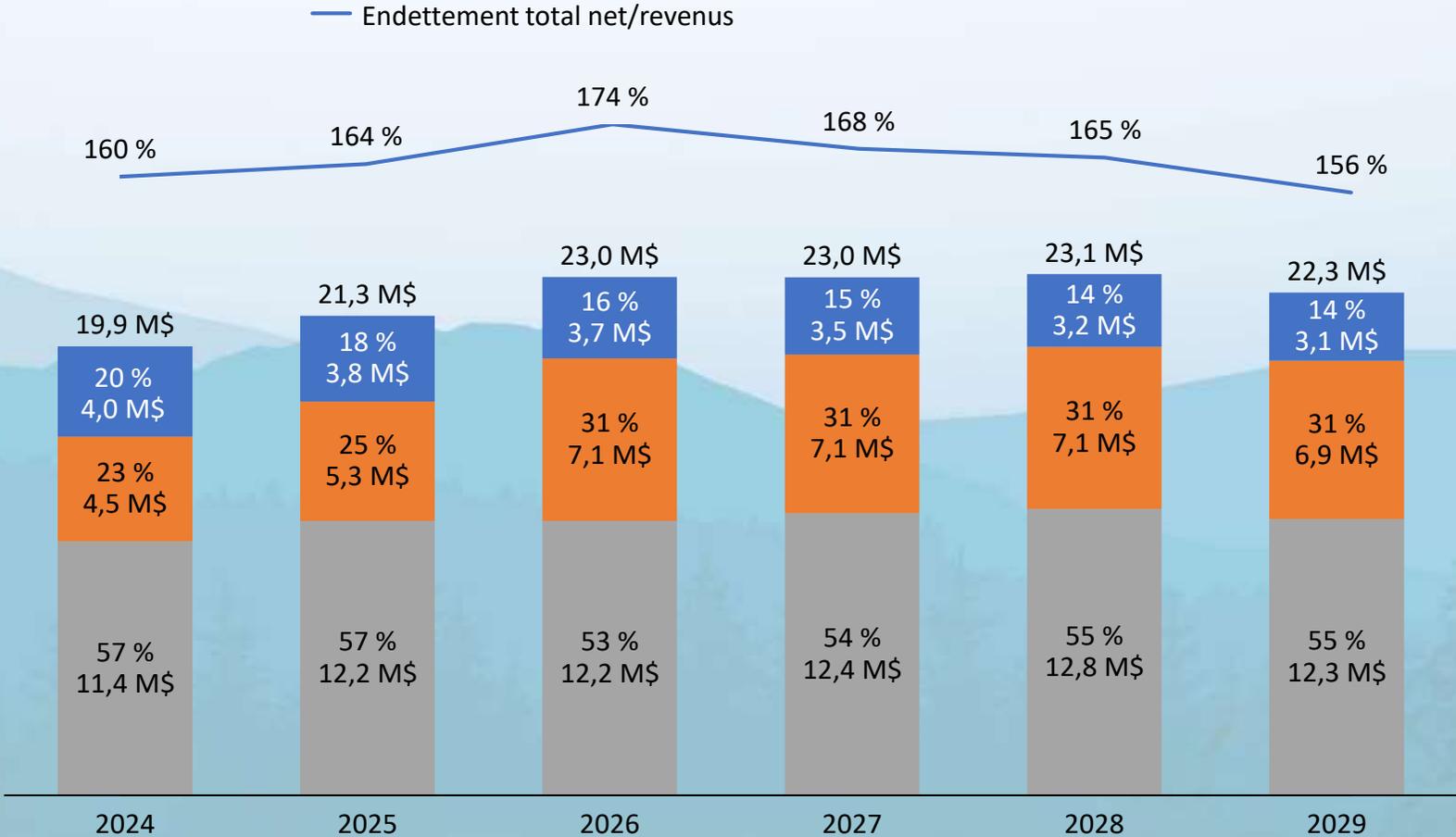
À L'ÉTAT PUR
tout simplement

Cadre financier 2024-2029

Évolution de l'endettement

- Croissance de l'endettement net à long terme
- Contrôle du ratio endettement sur revenus

- Dette à la charge du gouvernement
- Dette à la charge d'un secteur
- Dette à la charge de la Ville



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

DÉPÔT DU RÔLE 2024-2026

Par Caroline Tessier

Directrice du service de l'évaluation foncière
MRC des Laurentides



À L'ÉTAT PUR
tout simplement

Service d'évaluation foncière

L'OMRE : L'organisme municipal responsable de l'évaluation a la responsabilité de :

- Dresser les rôles d'évaluation foncière, en conformité avec la législation et les règlements
- Tenir à jour les rôles d'évaluation
- Justifier le contenu du rôle d'évaluation auprès des contribuables lors d'une demande de révision et/ou devant les tribunaux

Ce qui encadre le processus de l'OMRE (organisme municipal responsable de l'évaluation)

- Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
- Loi sur la fiscalité municipale
- Ordre des évaluateurs agréés du Québec
- Règlement sur le rôle d'évaluation foncière
- Manuel d'évaluation foncière du Québec (MEFQ)
- Divers règlements : proportion médiane, immeubles à vocation unique, forme et contenu minimal de divers documents relatifs à la fiscalité municipale, règlement sur les compensations tenant lieu de taxes, etc.



Rôle d'évaluation foncière



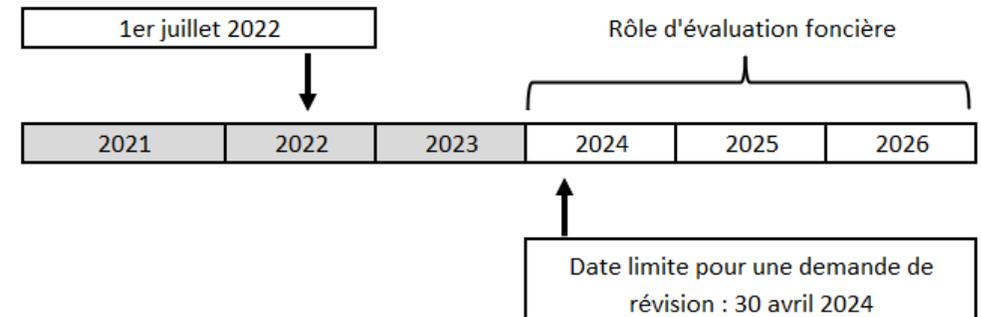
- Le rôle d'évaluation foncière est l'inventaire immobilier de tous les immeubles (terrain, bâtiment) d'une municipalité, évalué sur une même base et à une même date.

- 3177 unités d'évaluations
- 2229 logements
- 917 565 200\$ valeur foncière

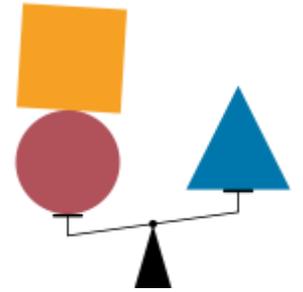
- La raison d'être fondamentale de l'établissement des évaluations, en considération des diverses prescriptions d'ordre législatif, réglementaire ou normatif, afin de constituer le rôle d'évaluation foncière est de servir de base pour la répartition de la charge fiscale de chacune des municipalités entre ses contribuables. Ainsi, le rôle d'évaluation constitue un élément clé de la fiscalité locale et de l'équilibre budgétaire des municipalités (MEFQ)

La valeur au rôle c'est... une valeur réelle (article 43 LFM)

- La valeur réelle d'une unité d'évaluation est sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, soit le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré dans les conditions suivantes :
 - le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais n'y sont pas obligés;
 - et
 - le vendeur et l'acheteur sont raisonnablement informés de l'état de l'unité d'évaluation, de l'utilisation qui peut le plus probablement en être faite et des conditions du marché immobilier.



Équilibration rôle d'évaluation



- Tous les trois ans, l'évaluateur doit procéder à l'équilibration du rôle.(Art 14 – LFM).
- Cet exercice consiste à établir les valeurs au rôle à leur pleine valeur réelle. Le but de la confection du rôle d'évaluation est d'éliminer le plus possible les écarts entre les proportions de la valeur réelle qui représentent les valeurs inscrites au rôle (Art 46.1 - LFM)
- Le dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation peut parfois engendrer des variations de la contribution au fardeau fiscal des contribuables. Lorsque ces variations diffèrent selon le secteur ou le type de propriété, on parle alors de déplacements fiscaux. L'effervescence du marché immobilier a un impact sur la fiscalité municipale. Les déplacements fiscaux sont ainsi une conséquence issue du marché immobilier.



Portrait Général : dépôt rôle 2024



- ▶ Augmentation du rôle : 70.95 %
- ▶ Richesse foncière : 897 496 700 \$
- ▶ 20 % des unités se sont vendues
- ▶ Près de 500 transactions immobilières analysées

	Terrain	Bâtiment	Immeuble
Somme rôle 2021	116 063 500 \$	408 943 500 \$	525 007 000 \$
Somme rôle 2024	281 907 300 \$	615 589 400 \$	897 496 700 \$
Variation (%)	143%	51%	71%

La démarche de l'évaluateur agréé pour équilibrer le rôle d'évaluation

- Découpage de la municipalité par secteur (90 secteurs)
 - Service aqueduc/égout
 - Zonage
 - Localisation
 - Etc.
- Analyse des transactions dans leur milieu
 - Dossier de propriété
 - Données économiques
 - Force physique, politique

Méthodes d'évaluation

■ Méthode du coût

L'évaluation doit ajouter la valeur du terrain au coût déprécié de l'ensemble de tous les bâtiments et améliorations au sol.



400 000 \$ Coût neuf du bâtiment
- 75 000 \$ Dépréciation pour l'âge du bâtiment
325 000 \$ Coût déprécié du bâtiment
+ 60 000 \$ Valeur du terrain
385 000 \$ Valeur de l'immeuble

■ Méthode parité (comparaison)

Prédire le prix de vente le plus probable d'un immeuble en le comparant à d'autres immeubles de même type ayant fait l'objet d'une transaction



Vendu :
350 000 \$



Vendu :
400 000 \$
(garage)



Vendu :
450 000 \$
(attique)

■ Méthode du revenu

Analyser les revenus que peut générer un immeuble ainsi que les dépenses d'exploitation et à actualiser le revenu net pour en tirer une indication de la valeur

Conciliation des valeurs
Établissement de la valeur

En résumé, qu'est-ce qui fait varier la valeur?

- L'analyse du marché (ventes)
- Secteur
- Valeur du terrain et ses caractéristiques
- Âge du bâtiment
- Qualité du bâtiment
- Mise à jour de l'inventaire (9ans, LFM)
- Méthode d'évaluation retenue
- Etc.



MERCI

VAL-MORIN

Caroline Tessier, É.A

819-425-5555 poste 1023

evaluation@mrclaurentides.qc.ca

MRC des Laurentides



DÉPÔT DU RÔLE 2024-2026

- L'augmentation de la valeur foncière, n'a pas entraîné automatiquement une augmentation des taxes pour tous les propriétaires;
- Le taux de taxation à l'évaluation passe de 1,198 \$ du 100 \$ d'évaluation à 0,7134 \$, **afin de tenir compte de la hausse du rôle d'évaluation.**
- Pour une propriété non desservie, dont la valeur moyenne est établie à 390 500\$, un montant de 88,40 \$ s'est ajouté au compte de taxes, ce qui représente **une hausse moyenne de 2,94 %;**
- Les propriétés dont la valeur a augmenté plus que la moyenne (plus de 70 %) lors du dépôt du rôle, ont connu une augmentation de taxes supérieure.



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

COMPRENDRE LE PROCESSUS BUDGÉTAIRE MUNICIPAL

Par Caroline Nielly

Directrice générale et greffière-trésorière
Municipalité de Val-Morin



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

FACTEURS À CONSIDÉRER POUR L'ÉLABORATION D'UN BUDGET RIGoureux

- Orientations du conseil municipal
- Indexations prévues: contrats et ententes annuelles, salaires, IPC, etc.
- Augmentation des quotes-parts (MRC, RIDM, RITL, SQ)
- Plan de gestion des actifs municipaux (PGA en eau, carnet de santé de nos bâtiments)
- Projets spéciaux
- Données des années précédentes



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

FACTEURS QUI INFLUENCENT LA TAXATION

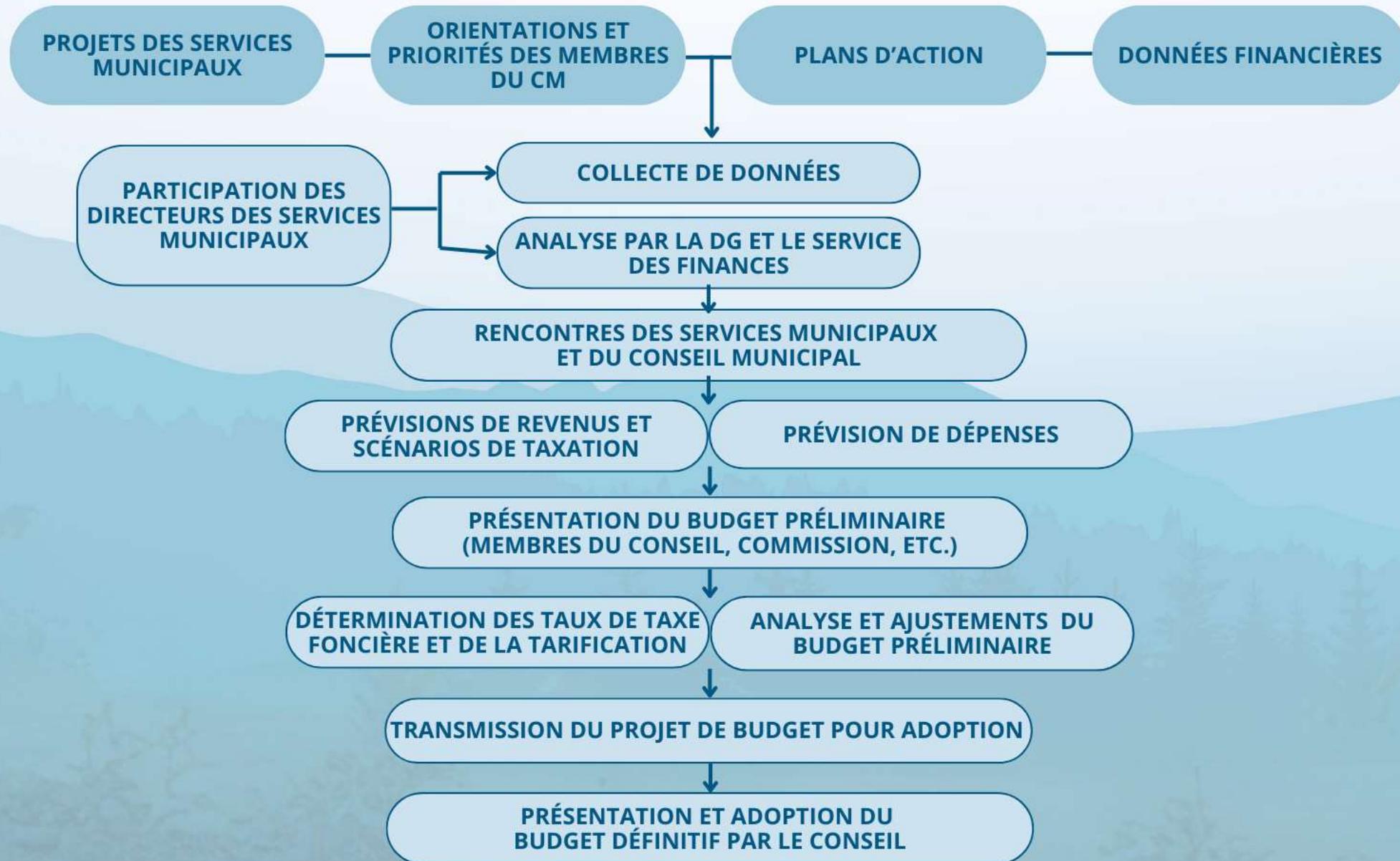
- Contexte économique
- Augmentation importante des quotes-parts (MRC, SQ, RIDM, RITL)
- Accroissement des taux d'intérêts sur la dette
- Travaux prioritaires pour l'entretien de nos infrastructures et immobilisations
- Indexations salariales et négociation des conventions de travail
- Accroissement des responsabilités municipales (mesures urgence, développement durable, gestion des infrastructures et de protection de l'eau potable, logement social, protection renseignements personnels, CNESST, etc.)



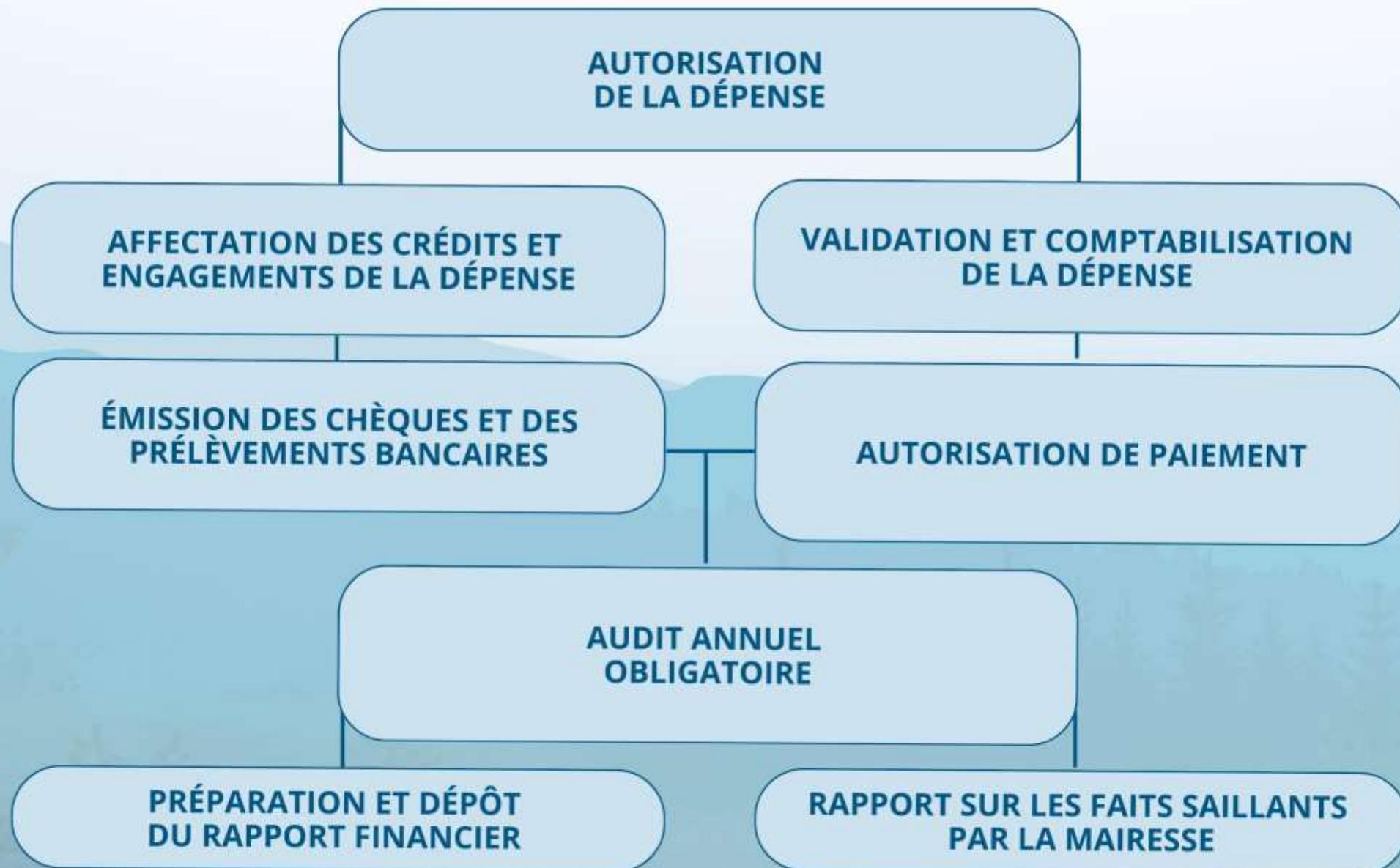
Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

PLANIFICATION BUDGÉTAIRE



SUIVI ET CONTRÔLE BUDGÉTAIRE



PISTES D'ACTION



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

PRINCIPAUX ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL ET RÉSIDENTIEL

1. Recherche de l'équilibre entre un milieu de vie paisible et animé: préservation du milieu naturel et de la quiétude/tourisme et villégiature
2. Situation géographique : village en zone inondable
3. Terrains commerciaux limités
4. Nouvelles exigences de développement : densification village/protection des zones ciblées hors du périmètre urbain, conformité au schéma d'aménagement



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

QUELQUES PISTES D'ACTION

- Droit de préemption: pour assurer le développement commercial au cœur du noyau villageois
- Modification du règlement de zonage dans certaines zones du village pour assurer une densification harmonieuse
- Incitatif au développement visant les promoteurs de projets
- Poursuite de la revitalisation du village assurant un milieu de vie attrayant : projet de l'église, parc Poupart, place des Férias, etc.



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement

QUELQUES PISTES D'ACTION

- Mise en œuvre du plan d'action réalisé avec Vivre en ville visant le développement commercial et résidentiel du village
- Recherche active de programmes de subvention pour réaliser les projets spéciaux et mise à niveau des infrastructures
- Représentation auprès de nos députés, appui aux regroupements municipaux et aux démarches visant l'accroissement du soutien aux municipalités pour faire face à leurs nouvelles responsabilités



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement



Val-Morin

À L'ÉTAT PUR
tout simplement