

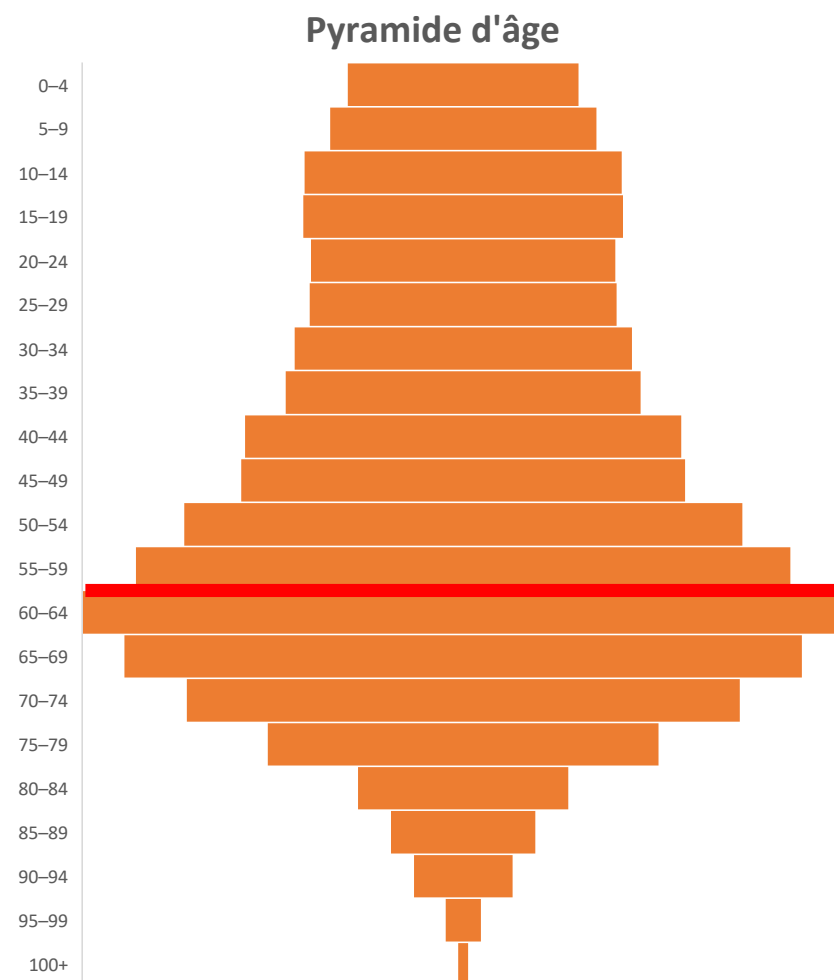
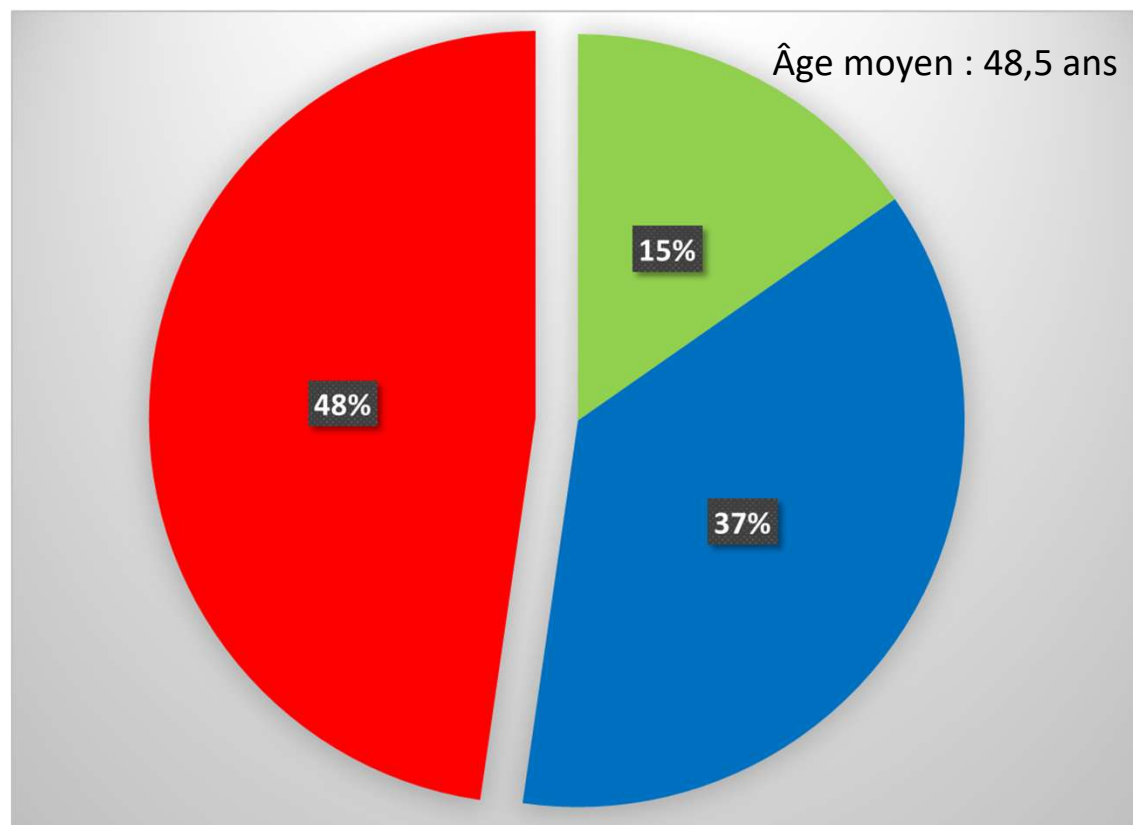


**Pourquoi du développement
à Belle-Baie?**

Un mot : Démographie

- Une raison simple, une explication complexe
- Un constat inconfortable
- Il faut penser au futur. Projetez-vous 15 ans dans le futur.

Répartition des âges



Les données pour les 55+

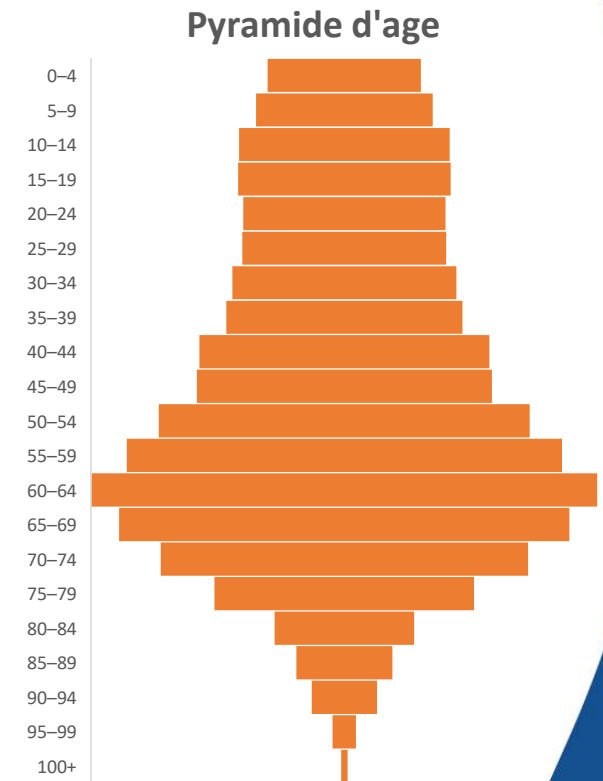
- La moyenne d'âge pour ce groupe : 68,8 ans.
- L'espérance de vie moyenne au Canada 81,7 ans.
- Recensement de 2026
- Pensez à vos 5 voisins de chaque côté.

La natalité

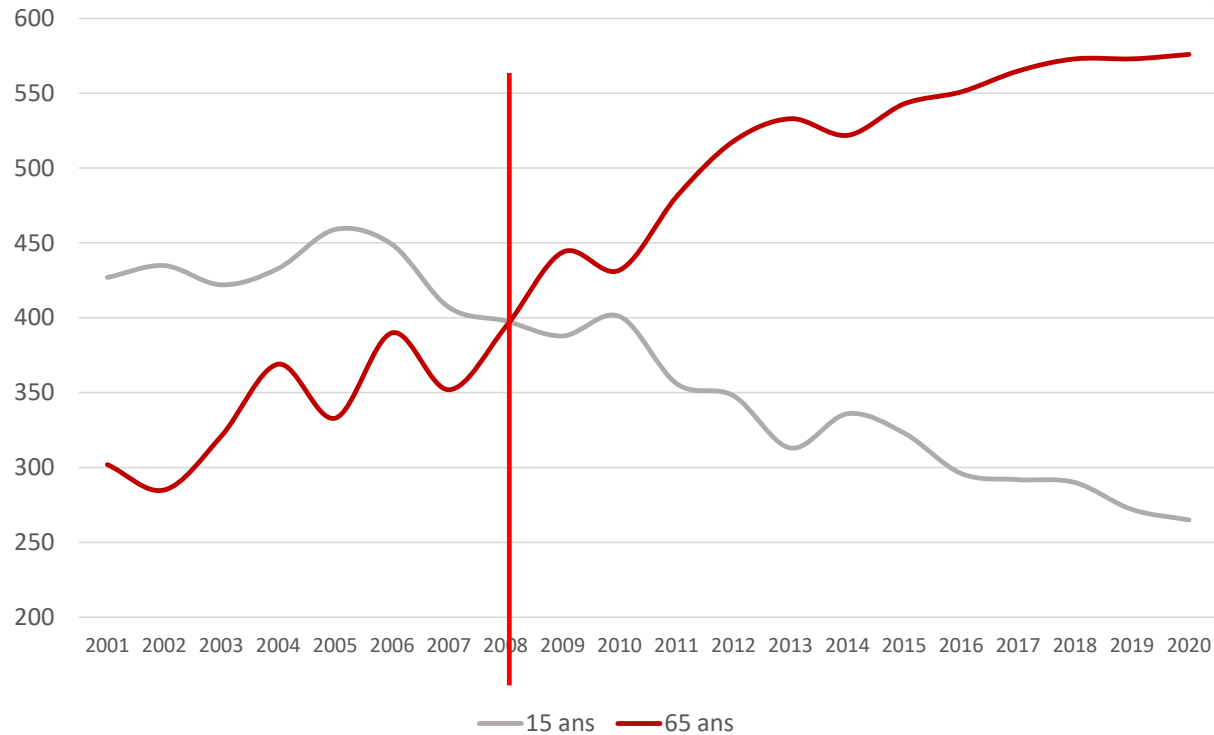
- Au Nouveau-Brunswick, le taux de natalité est de 1,25
 - À Belle-Baie? On ne le connaît pas mais notre population est plus vieille en moyenne que le reste du N.-B. – Conclusion?
- Le taux requis pour maintenir une population est de 2,1
- En plus, les modèles présumant que ces 1,25 enfants demeurent dans la communauté. Est-ce le cas?

Impact

- Chaque génération est plus petite que la précédente.
- Dans 15 ans, une forte proportion sera **65 +**
- Décroissance structurelle interne.

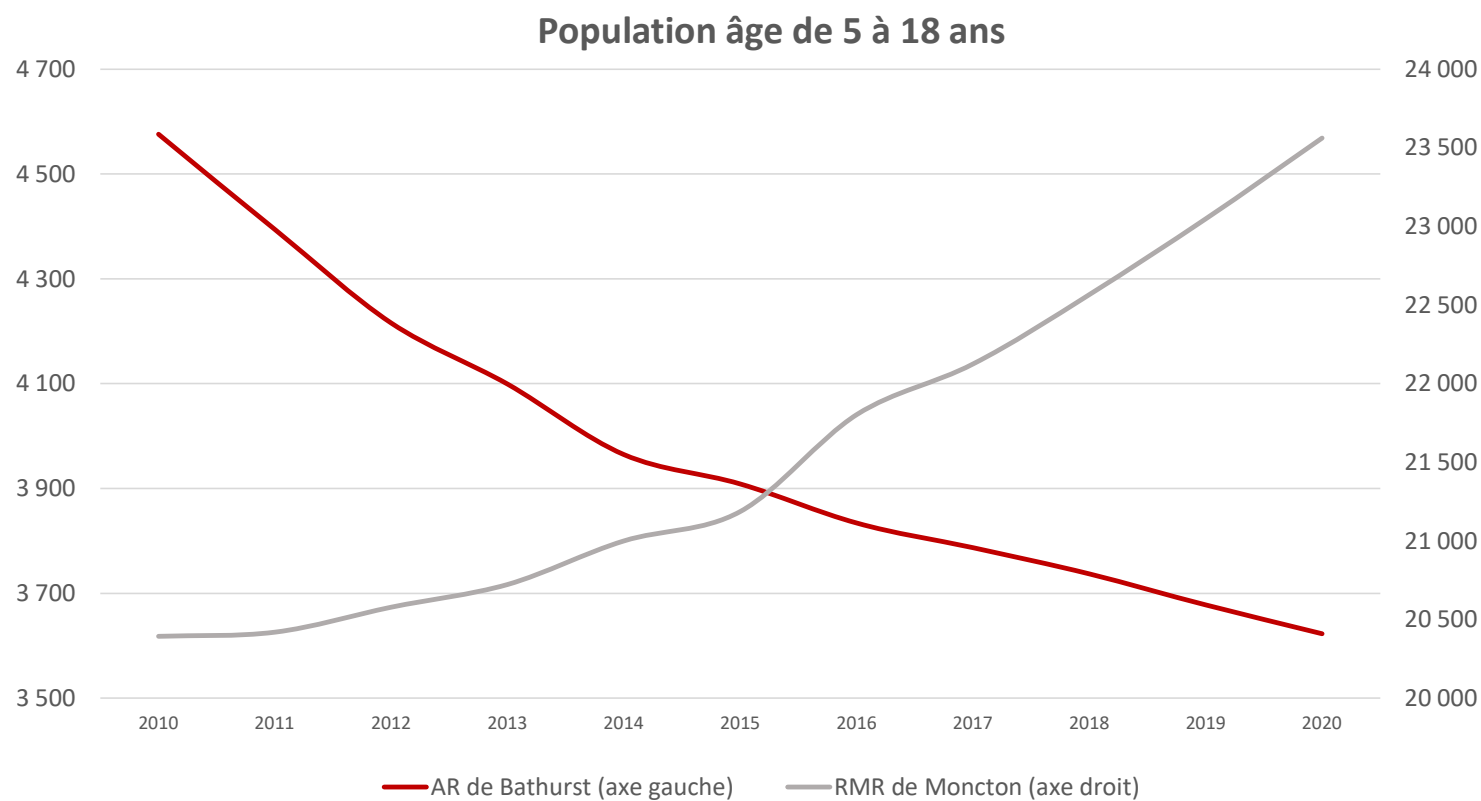


Population âgée de 15 et 65 ans



Source: Statistique Canada, tableau CANSIM table 17-10-0139-01.

Tiré de : Nouvelles conversations – Région Chaleur



Source: Statistique Canada, tableau CANSIM 17-10-0139-01.
Tiré de : Nouvelles conversations – Région Chaleur

Effets concrets (5–15 ans)

- **Population en déclin**

- Baisse graduelle mais continue de la population.
- Fermetures?
- Diminution des inscriptions dans les activités jeunesse et sportives.

- **Pression sur les services**

- **Plus de soins de santé**, moins de travailleurs.
- Difficulté à recruter : infirmiers, enseignants, employés municipaux, entrepreneurs.
- Hausse des coûts par citoyen (routes, aqueduc, loisirs... pour moins de monde).

- **Effet sur le taux de taxe et le maintien des services?**

Effets sur l'économie

Moins de main-d'œuvre =

- Entreprises qui plafonnent
- Reprises d'entreprises difficiles
- Commerces qui ferment faute de relève
- Dépendance aux emplois gouvernementaux

• Moins de clients de consommation locale.

Moins de jeunes → moins de services → moins attractif → départ des jeunes restants.

- Ceci s'appelle **l'érosion silencieuse**. La mort lente d'une communauté.

Capacité financière de la Ville

- Assiette fiscale par habitant de Belle-Baie (2025) : 78 409 \$
- 4^{ième} plus bas total parmi les villes de 4 000 habitants et plus (il y a 77 municipalités au N.-B.)
- Parmi les villes de 10 000 habitants et plus?
- Proportion de notre assiette fiscale provenant du commercial : 6,12 % 17/83 parmi les villes de 4 000+
- Conséquence : dépendance des transferts gouvernementaux

Comment développer et augmenter nos revenus?

- Chaque kilomètre de rue supplémentaire peut coûter jusqu'à 4 millions \$ à installer et nous devons déjà payer pour maintenir ce que nous avons déjà.
- Les réseaux publics d'eau et d'égouts sont construits dans certaines zones, le développement doit se faire là ou en périphérie proche.
- Le prix de ceci est la **densification** dans les secteurs desservis.

Condition des actifs de la Ville

- Nos infrastructures vieillissent - comme partout ailleurs.
- Notre liste fait état d'actifs pour une valeur d'environ 100 M \$ en fin de vie.
- Malgré les bris d'eau et les nids-de-poule, nos travaux publics méritent d'énormes remerciements pour réussir à garder notre ville en état de fonctionnement

Renouvellement de nos actifs et développement

- Est-ce que notre réseau peut supporter du développement?
- Qu'en coûterait t-il pour améliorer nos actifs pour le développement?
- Nos actifs en fin de vie doivent être renouvelés peu importe.
- $298 / 6410 = 0.33\%$ de logements de plus.
- Présentation sur les infrastructures le 17 avril.

Densification?

- Grand bruit sur le sujet dernièrement.
- Le plan municipal de Beresford, adopté en 2011

Densification urbaine : Ce principe encourage le développement des secteurs déjà viabilisés plutôt que l'étalement urbain engendré par le développement en périphérie. Ce plan d'aménagement municipal préconise la consolidation des secteurs déjà desservis par les infrastructures d'aqueduc et d'égout.

Logements abordables : La ville a l'intention d'élargir la gamme de logements abordables, et en particulier les logements destinés aux personnes âgées. Dans le passé, la municipalité a facilité l'aménagement d'établissements résidentiels pour adultes dans toutes les Zones résidentielles.

Un quartier densifié

Plus de revenus par km

- Davantage de taxes foncières sur une même surface
- Meilleure rentabilité des terrains déjà desservis

Coûts d'infrastructures plus faibles par habitant

- Réseaux d'eau, égouts, routes, éclairage déjà en place

Moins de passifs à long terme

- Réduction des coûts futurs d'entretien (routes, aqueducs, déneigement)

Optimisation des investissements existants

- Écoles, arénas, bibliothèques, réseaux d'eau sous-utilisés deviennent rentables

Rationnel pour investissement dans la qualité du milieu facile à faire

- Plus une demande, une obligation

Incitatif pour un 4 unités valant 500 000\$	Revenu de taxation annuelle	Revenu eau et égouts	Revenus fiscaux totaux	Retour	Revenus nets sur 5 ans
45 000 \$	11 829 \$	4 192 \$	16 021 \$	Moins de 3 ans	80 105 \$
			Notez que le coût à la ville est de 0\$, le retour est immédiat		
Incitatif unifamilial pour une maison valant 350 000\$	Revenu de taxation annuelle	Revenu eau et égouts	Revenus fiscaux totaux	Retour	Revenus nets sur 5 ans
2 500 \$	5 521 \$	1 048 \$	6 569 \$	14 semaines	30 343 \$
Incitatifs commerciaux pour un projet de 1\$M	Revenu de taxation annuelle	Revenu eau et égouts	Revenus fiscaux totaux	Retour	Revenus nets sur 5 ans
2,5% de la valeur du projet	23 660 \$	1 048 \$	24 708 \$	1 an	98 538 \$
25 000 \$				1 an	
Lôtissement - Exemple pour une rue de 365 mètres	Revenu de taxation annuelle	Revenu eau et égouts	Revenus fiscaux totaux	Retour	Revenus nets sur 5 ans
Linéaire total					
195 000 \$	106 373,11 \$	31 076,00 \$	137 449,11 \$	1,8 an	687 245,56 \$
Connection aux services publics					
33 000 \$					
Frais légaux, arpentage					
20 000,00 \$					
Total					
248 000,00 \$					
	Le coût pour la Ville est de 0 \$, le retour est immédiat				
	Les projets de lotissement sont aussi éligibles aux incitatifs unitaires non liés à la rue.				

Combien la Ville a dépensé en incitatifs

- Depuis 2023, donc sur 3 ans : 696 421,33 \$ - Disons **232 214 \$** en moyenne par année

Ceci inclut nos incitatifs, mais aussi les dépenses déjà engagées par les précédentes municipalités.

- En 2025 seulement, ces projets ont rapporté en revenus eau et égouts et fonciers à la Ville :
1 119 830 \$

Ce montant est récurrent pour la vie de la propriété, l'incitatif est ponctuel

- Si ces projets ne s'étaient pas réalisés, la Ville devrait boucler ses budgets chaque année avec 1 119 830 \$ en moins.
- Rappelons que le budget général total de la Ville est de : 19.1 M \$

Les mythes

- Augmenter le nombre de logements/développement augmente le taux de taxe.

Facture d'eau et d'égouts			
Secteurs	Taux réel 2026	Taux sans la croissance 2024- 2025	Différence
Petit- Rocher	832 \$	914 \$	82 \$
Beresford	1 048 \$	1 122 \$	74 \$

Augmenter le nombre de logements augmente le taux de taxe

Taxe foncière			
Secteurs	Taux réel 2026	Taux sans la croissance 2023-2025	Différence
Urbain	1,5733 %	1.6503 %	0,07 % - 231 \$*
Rural	0,8900 %	0,9432 %	0,0532 % - 160 \$*

*sur une évaluation de 300 000 \$

Conclusion : Pourquoi donner des incitatifs?

- Parce que c'est rentable pour la Ville.
- Nos incitatifs servent avant tout nos intérêts municipaux.
- Doivent être ajustés pour améliorer continuellement.
 - P2023-03 (début 2023)
 - Résolution 4.3 (3 septembre 2024)
 - Politiques 2025-02, 03, 04, 05 (janvier 2025)
 - Mise à jour 2025-02 et 2025-05 (ce soir)

Que faire pour l'avenir?

- Prendre des décisions basées sur des faits
- Travailler avec nos partenaires pour avancer
- Se prendre en main et ne pas compter sur un sauveur externe
- Capitaliser sur nos atouts

Fondations économiques

- Aéroport
- Transport ferroviaire
- Port
- Autoroute
- Base d'emplois gouvernementaux
- 2 quais de pêche commerciale
- Très grande zone ressource
- Solide tradition industrielle
- Hôpital régional
- Institution d'enseignement supérieur (CCNB)
- Bassin de population désireuse de revenir au bercail
- Nouvelle structure municipale permettant des choix

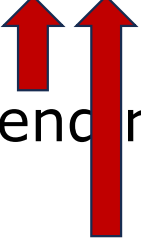
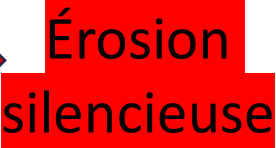
Le capital territorial

- Peu de temps de voiturage
- Équilibre travail-famille possible
- Infrastructures de loisirs diverses
- Peu ou pas de pollution
- Peu de criminalité
- Accès à la nature, plages, forêts, rivières
- Amabilité des gens
- Nombreux groupes communautaires
- Distinction linguistique
- Secteur culturel fort et événements nombreux
- Partenariat productif avec les Premières Nations

Nos choix

- En avons-nous un?
 - Augmenter les revenus de la île.
 - Maintenir/augmenter notre population.
 - Ou?
- Depuis quand avons-nous ces choix?

Comment avancer?

- Statu Quo?    Érosion silencieuse
- Attendre d'avoir le plan parfait?
- Attendre que tout le monde soit d'accord?
- Agir avec bonne volonté avec ceux croyant en notre avenir?
- À nous de choisir...

Que faire pour le futur?

- Devenir une ville plus attractive que les autres
- Retenir et attirer les familles
- Accueillir les nouveaux venus et ceux désirant revenir
- Diversifier l'offre de logement présentement centré sur l'unifamilial
- Créer de l'emploi privé
- Supporter des projets structurants pour notre ville

Nos dirigeants décideront de la trajectoire que la Ville prendra