

Blowing snow on lawns: The PROS and CONS

Residents often ask why the Public Works department sometimes blows snow onto the front and side lawns of residential properties. The system employed by the Town is a hybrid. We try to blow snow into trucks as much as possible, but the snow blower operators may use lawns if a truck is not available, because halting the snow removal process is extremely costly. A contracted snow removal crew costs approximately \$630 per hour. That does not include our costs for the contracted dump trucks. In the centre section we rarely have to blow onto lawns since the snow dump behind the public works yard is so close and the trucks make it back to the blower quickly. In the north and south, due to the greater distance, snow ends up being blown on lawns more often.

We try to avoid blowing snow into parks because it is dangerous to make mounds of snow near the sidewalk or roadway since it encourages small children to play on them, potentially sliding into traffic.

There are several pros and cons to blowing snow onto residential property:

PROS:

- It is cost effective because the Town can hire fewer contractor dump trucks and use less space in the snow dump.
- It is efficient because the snow blower does not have to stop to wait for trucks to load, and the Town is cleared more quickly.

CONS:

- Snow from the roads and sidewalks may have salt and other items which can end up on private lawns causing potential damage and may be unsightly in the spring.
- As blown snow piles up on lawns from successive storms, it becomes more difficult for residents to find space to shovel snow on their own property.

Although the Town has been blowing less snow onto residential properties in recent years, it still must be done occasionally to ensure that snow removal operations can be completed in an efficient and cost effective manner. It's a balance the Public Works department understands and takes very seriously.

*Maria Torres, Councillor
Public Works and Buildings
mtorres@montreal-west.ca*



Mayor's report

Safety at the level crossing

With the increasing number of trains crossing Westminster at Sherbrooke, the safety concerns multiply continually. At the end of January, I sent a letter to Nicolas Girard, President of the AMT, asking for a progress report on their plans to develop a permanent solution to the safety issue at the Montreal West station. And after a scary near-miss at the end of February, I sent a follow-up letter to ensure he was fully aware of the reality we live with daily. I will continue to follow up with the AMT and hope I can soon report on some progress from their side.

Our municipal pension fund returns

As a follow-up to Councillor Feeny's article from January, I wanted to let you know about the rate of return generated by our pension fund managers. For the year ending December 31, 2013, the rate of return on our investments was 11.0%. For 2014, the managers are estimating a return of 11.5%. The average 10-year return for our pension fund is 7.0%. For the same period, the median return of all Canadian pension plans (according to the Canadian Institute of Actuaries) is 6.7%. At the end of February, the Caisse de dépôt et placement du Québec, the largest public pension fund manager in Quebec, announced a return of 12% for 2014 and a 10-year average of 6.5%. The Caisse manages a total fund of approximately \$226B. Our Montreal West fund is about \$6M. Also, subject to a final audit, our funding ratio for the pension fund is estimated to be about 99% at the end of 2014. Our numbers are clearly in the norm for returns when compared to plans with similar structures, and well above the norms in terms of funding ratio.

Determining the state of our arena

Many of us that know the arena have a fairly clear idea that it is not in good shape. However, before we can talk about the future of our current building (with a

possible major rehabilitation), Council feels we need to have a concise description of what we are facing. To that end, we are in the process of awarding a contract to a firm to give us that information. We need to know: the major problems we have to address, costs associated with them, which must be addressed urgently and which can wait, and most importantly, what is the life expectancy of the building. We are expecting that report by the end of spring.

Montreal West CRA fundraiser – save the date

The CRA is holding an important fundraiser on May 2 – a dinner at Town Hall prepared by Chef Fred Morin. The CRA is an independent organization that runs most of our sports programs. For information about the fundraiser, please contact them directly at 514-485-8598 or by email at infocra@mtlwestcra.ca. They are a great group of volunteers who do excellent work for the whole Town and should be supported.

Fundraiser for Montreal Children's Hospital – save the date

Though I would not normally mention the many worthy fundraisers going on daily, I am mentioning this one as it is headed up by Jenn Ruvo, a member of our Town Hall office staff. The fundraiser will be held on May 13 and benefits the Complex Care Service of the Montreal Children's Hospital. For information about the fundraiser, please contact the organizers directly at 514-862-6764 or by email at svrchildrensfoundation@gmail.com.

Coffee with the Mayor

The next Coffee with the Mayor will take place on Wednesday, **April 22, at 7:30 am** at the Town Hall.

*Beny Masella
Mayor, Town of Montreal West
bmasella@montreal-west.ca*





Permits and pesky garbage bins

This season the Public Security department will be putting special emphasis on enforcing two types of bylaws you may not be fully aware of, so consider this article your initial primer – and be careful.

Building permits

Councillor Tasker-Brown has often written about the need to get a building permit for any work you're doing on your home. You might assume if you're doing work *inside* the house you don't need a permit, but that's incorrect. If the work is valued at \$5000+ or is structural, you'll need one. Unfortunately, if you're caught without a permit (which is quite easy to acquire by contacting the building inspector at 514-481-8125), you can be heavily fined. This February – the quietest construction month – six residents received such a fine.

For outside work you'll certainly need a permit if it changes the look of your home in any way. Most people understand that an extension or window replacement requires a permit, but did you know that expanding your driveway, paving your walkway, or changing the colour of your roofing requires a permit too? There are dozens of modifications you might typically make to your home that require a permit. Please don't be caught without one. A fine will certainly apply, and you might even have to rip the work out!

Tree homicide

I know this title sounds dramatic, but the fine for killing a mature tree is pretty dramatic too. Last month a resident was fined \$876 for cutting down a tree on his property. He needed a permit (as anyone does) to cut it down but didn't get one. On top of that, the tree was healthy and would not have been eligible for felling. If you have a problematic tree on your property, please get it evaluated by an arborist. And if it needs to come down, request a permit. It's completely free, but only once that's been issued can you proceed.

Visible garbage bins

Over the past month Public Security has issued nearly 100 reminder notices to residents whose bins were out too long or on the wrong day. I got one myself for getting the compost days mixed up! And the improvement in compliance has been fantastic. Thanks, everyone!

But were you aware that your bins may not be *stored* in front of your home? The only exception to this is if your house is contiguous with your neighbours' on both sides (like the row houses on Westminster), and even then, they must be hidden by landscaping or a fence. All other homeowners must store their bins elsewhere. I know it's cumbersome to find a place for three bins, but they do create quite an eyesore when clearly visible from the street. Council gets complaints about this regularly, and I'm sure you agree that the site of waste bins lined up in driveways and against garage doors all over Town hardly does our property values any good. So this season the Security officers will be issuing friendly reminders of this bylaw. And if we're lucky no one will ever have to pay the \$300 fine.

Elizabeth Ulin, Councillor
Recreation, Culture and Public Security
eulin@montreal-west.ca

The welcome tax

Welcoming new residents

The signs of spring are in the air: melting snow, longer days, and more "for sale" signs on the lawns. This is typically a time when houses go onto the market and we bid adieu to some residents while welcoming others. Part of the process of purchasing a home is the payment of a property transfer tax.

Quebec law

In accordance with the *Act Respecting Duties on Transfers of Im-movables*, all municipalities in Quebec must collect a tax, called duties on transfer, whenever the right of ownership in a real estate property is transferred. This tax is often referred to as a "Welcome Tax".

However, the term does not refer to the rather odd way of welcoming new residents, but is derived from the name of a prior provincial minister of Municipal Affairs, Jean Bienvenue, who instituted the tax in 1976. The tax was optional until 1992, when it became mandatory for all municipalities in the province.

The tax is invoiced by the Town following the registration of the notarized transaction and must be paid by the new owner of the property one month after the invoice date.

Calculation of tax

The assessment base is the highest of either the price paid or the market value at the time of transfer. The amount of the transfer tax is calculated by applying the following rates:

- .5% of the first \$50,000
- 1% on the next \$200,000
- 1.5% on the amount in excess of \$250,000

These rates are standard throughout the province with one exception. In the City of Montréal, there are additional brackets, with amounts between \$500,000 and \$1,000,000 taxed at a rate of 2%, and those over \$1,000,000 at a rate of 2.5%.

The transfer tax is part of the general revenue of the Town to be used without restriction. For 2015, Montreal West has estimated the revenue from duties on transfer at \$350,000.

Across Canada

Every province in Canada as well as the territories charge either a tax or fee, based on the value of the property being transferred.

In some provinces (notably British Columbia and Ontario) the rates are higher than those in Quebec. In fact, the City of Toronto levies its own property transfer tax in addition to that of Ontario. By way of comparison, the transfer tax on a property valued at \$650,000 would be \$8,250 in Montreal West, \$9,000 in Montreal, and a whopping \$18,200 in Toronto!

Colleen Feeney, Councillor
Finance, Administration and Human Resources
cfeeney@montreal-west.ca

Souffler la neige sur les pelouses : les POUR et les CONTRE

Les résidents demandent souvent pourquoi le service des Travaux publics souffle parfois la neige sur les terrains à l'avant et sur les côtés des propriétés résidentielles. La Ville utilise un système hybride. On souffle la neige dans des camions autant que possible, mais l'opérateur du chasse-neige l'enverra sur les pelouses s'il n'y a pas de camions disponibles, parce que suspendre les opérations est très dispendieux. L'équipe d'un entrepreneur en déneigement coûte environ 630 \$ l'heure, sans compter le coût des camions-benne à forfait. Dans le secteur du centre, la neige se retrouve rarement sur les terrains puisque le dépôt de neige usée derrière la cour des Travaux publics est à proximité et les camions reviennent rapidement à la souffleuse. Pour les secteurs nord et sud, la distance étant plus grande, on dépose plus souvent la neige sur les terrains. Nous tentons d'éviter de déposer la neige dans les parcs parce que les amoncellements près du trottoir ou de la chaussée posent un danger; les enfants sont tentés d'y jouer et pourraient glisser dans la rue.

Il y a plusieurs arguments pour et contre souffler la neige sur les propriétés résidentielles :

POUR

- C'est rentable, car la Ville pourrait retenir moins de camions à forfait et utiliserait moins d'espace dans le dépôt à neige.
- C'est efficace, car la souffleuse n'aurait pas à attendre pour charger les camions et la ville serait déneigée plus rapidement.

CONTRE

- La neige provenant des trottoirs et des rues peut contenir du sel et d'autres substances qui se retrouveraient sur les pelouses, les endommageant peut-être, et seraient inesthétiques le printemps venu.
- Par suite des bordées successives, l'accumulation de neige restreindrait les endroits où les résidents pourraient pelleter la neige de leur propriété.

Bien que la Ville ait déposé moins de neige sur les propriétés résidentielles depuis quelques années, on doit encore le faire à l'occasion pour assurer que le déneigement puisse s'achever efficacement et économiquement. C'est un équilibre que le personnel des Travaux publics comprend et considère très sérieusement.

Maria Torres, conseillère
Travaux publics et Bâtiments
mtorres@montreal-ouest.ca



Rapport du maire

Sécurité au passage à niveau

Avec le nombre croissant de trains qui traversent Westminster à la hauteur de Sherbrooke, les préoccupations de sécurité se multiplient. À la fin-janvier, j'ai écrit à Nicolas Girard, président de l'AMT, demandant un rapport d'étape quant à l'élaboration d'une solution permanente concernant la sécurité à la station de Montréal-Ouest. Et par suite d'un quasi-accident vers la fin de février, je lui ai transmis une note de suivi pour m'assurer qu'il était pleinement au courant de notre réalité quotidienne. Je continuerai à faire un suivi avec l'AMT et j'espère pouvoir faire rapport de progrès de ce côté sous peu.

Rendement de notre fonds de retraite municipal.

Comme suite à l'article de la conseillère Feeney en janvier, je voulais vous faire connaître le taux de rendement obtenu par les gestionnaires de notre fonds de retraite. Pour l'année terminée le 31 décembre 2013, le rendement du capital investi était de 11 %. Pour 2014, les gestionnaires l'estiment à 11,5 %. Sur 10 ans, la rentabilité se chiffre à 7 %. Pour la même période, le rendement moyen de tous les fonds de retraite canadiens, selon l'Institut canadien des actuaires, est de 6,7 %. À la fin de février, la Caisse de dépôt et placement du Québec, le plus important gestionnaire public de fonds de retraite au Québec, annonçait un rendement de 12 % pour 2014 et une moyenne sur 10 ans de 6,5 %. La Caisse gère un fonds global de plus ou moins 226 G\$. Notre fonds à Montréal-Ouest totalise environ 6 M\$. De plus, sous réserve de vérification, à la fin-2014 notre taux de capitalisation pour le fonds est estimé à environ 99 %. Nos chiffres se situent clairement dans la norme quant au rendement, comparativement à ceux de fonds de structure similaire, et nettement au-delà des normes pour ce qui est du coefficient de capitalisation.

Connaître l'état de notre aréna

Plusieurs d'entre nous familiers avec l'aréna savons qu'il n'est pas en bon état. Cependant, avant de parler de l'avenir de l'édifice actuel (avec une possible rénovation majeure), le Conseil croit avoir be-

soin d'une description concise de ce à quoi nous sommes confrontés. À cette fin, nous sommes en voie d'octroyer un contrat à une firme qui nous fournira ces renseignements. Nous avons besoin de connaître : les problèmes importants que nous devons régler et les coûts afférents, quels problèmes nécessitent une attention urgente et lesquels peuvent attendre, et surtout, quelle est la durée de vie utile de la bâtisse. Nous attendons ce rapport vers la fin du printemps.

Collecte de fonds de l'ARC de Montréal-Ouest – réservez la date

L'ARC de Montréal-Ouest tiendra une importante collecte de fonds le 2 mai. L'activité sera un souper à l'hôtel de ville préparé par le chef Fred Morin. L'ARC est un organisme indépendant qui organise la plupart des programmes sportifs de la ville. Pour plus amples renseignements concernant la collecte de fonds, contactez l'ARC directement au 514-485-8598 ou par courriel à infocra@mtlwestcra.ca. Ce formidable groupe de bénévoles abat de l'excellent travail pour toute la Ville et mérite notre soutien.

Collecte de fonds de l'Hôpital de Montréal pour enfants – réservez la date

Je ne mentionne habituellement pas les nombreuses collectes de fonds méritoires; je mentionne celle-ci parce que Jenn Ruvo, membre du personnel de l'Hôtel de Ville la dirige. La collecte se déroulera le 13 mai au bénéfice du Service de soins complexes de l'Hôpital de Montréal pour enfants. Pour des renseignements concernant la collecte de fonds, contactez les organisateurs directement au 514-862-6764 ou par courriel à svrchildrensfoundation@gmail.com.

Café avec le maire

Le prochain Café avec le maire aura lieu le mercredi **22 avril à 7 h 30**, à l'hôtel de ville.

Beny Masella
Maire, ville de Montréal-Ouest
bmabella@montreal-ouest.ca



Permis et satanés bacs

Cette saison, le service de la Sécurité publique mettra l'accent sur le respect de deux types de règlements qui ne vous sont peut-être pas totalement familiers; prenez donc cet article comme votre cours de base — et soyez vigilants.

Permis de construction

La conseillère Tasker-Brown a souvent écrit sur le besoin d'obtenir un permis de construction pour tout travail que vous effectuez sur la maison. Peut-être croyez-vous que s'il s'agit de travaux intérieurs, vous n'avez pas besoin de permis. Erreur! Si le travail est évalué à plus de 5000 \$ ou touche la structure, un permis est requis. Malheureusement, si vous êtes pris sans permis (facile à obtenir en contactant l'inspecteur en bâtiments au 514-481-8125), l'amende peut s'avérer lourde. En février, le mois le plus calme en construction, on a imposé de telles amendes à six résidents.

Pour les travaux extérieurs, vous aurez certainement besoin d'un permis si l'apparence de la propriété change de quelque façon. La plupart des gens comprennent qu'un agrandissement ou le remplacement de fenêtres nécessitent un permis; sachiez-vous qu'il faut aussi un permis pour agrandir votre allée d'autos, paver votre trottoir ou changer la couleur de la toiture? Des dizaines de modifications à votre maison requièrent un permis. Ne vous faites pas prendre sans permis. Vous écoutez certainement une amende et vous devrez peut-être aussi défaire le travail.

Homicide arboricole

Dramatique peut-être, je l'admets, mais l'amende pour avoir tué un arbre adulte est aussi assez dramatique. Le mois dernier, un résident a écopé une amende de 876 \$ pour avoir coupé un arbre sur sa propriété. Il avait besoin d'un permis (comme tout le monde) pour l'abattre, mais ne l'avait pas demandé. De plus, l'arbre était sain et n'aurait pas été admissible à l'abattage. Si un arbre pose problème sur votre propriété, faites-le évaluer par un arboriste. Si vous devez l'abattre, demandez un permis. C'est tout à fait gratuit, mais vous ne pouvez passer à l'acte avant qu'il soit délivré.

Poubelles visibles

Au cours du mois dernier, la Sécurité publique a émis près de 100 rappels à des résidents dont les bacs étaient sortis trop longtemps ou le mauvais jour. J'en ai moi-même reçu un pour avoir confondu le jour pour le compostage! Et on a observé une formidable amélioration du respect de la réglementation. Merci à tous!

Mais sachiez-vous que vous ne pouvez ranger vos bacs à l'avant de votre propriété? Cette règle ne souffre qu'une seule exception, si votre maison est contiguë à celle de vos voisins des deux côtés (comme les maisons en rangée sur Westminster), et alors, ils doivent être cachés par des arbustes ou une clôture. Tous les autres propriétaires doivent ranger leurs bacs ailleurs. Je sais qu'il peut être malaisé de trouver un endroit pour trois bacs, mais ils choquent la vue lorsqu'on les voit de la rue. Le Conseil reçoit régulièrement des plaintes à ce sujet et je suis persuadée que la vue de bacs de déchets alignés dans les allées ou devant les portes de garage un peu partout en ville n'ajoute rien à la valeur de nos propriétés. Et avec un peu de chance, personne n'aura jamais à payer l'amende de 300 \$.

Elizabeth Ulin, conseillère
Loisirs, Culture et Sécurité publique
eulin@montreal-ouest.ca



La taxe de bienvenue

Accueil des nouveaux résidents

Le printemps est dans l'air : la fonte des neiges, les jours plus longs et plus de pancartes « À vendre » sur les pelouses. C'est typiquement le temps où les maisons entrent sur le marché et nous disons adieu à certains résidents pour en accueillir de nouveaux. Les droits sur la mutation font partie de l'achat d'une propriété.

Loi québécoise

Conformément à la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*, toutes les municipalités du Québec doivent percevoir une taxe, un droit de mutation, dès que le droit de propriété d'un immeuble est transféré. On parle souvent de la « taxe de bienvenue ». Cependant, le terme ne fait pas référence à une méthode plutôt bizarre d'accueillir les nouveaux résidents, mais est plutôt dérivé du nom de l'ex-ministre provincial des Affaires municipales, Jean Bienvenue, qui instaura cette taxe en 1976. Facultative à ses débuts, la taxe devint obligatoire pour toutes les municipalités de la province en 1992.

La taxe est facturée par la Ville par suite de l'enregistrement de la transaction notariée et le nouveau propriétaire de l'immeuble doit acquitter la note un mois après la date de facturation.

Calcul de la taxe

Le plus élevé du prix payé ou de la valeur marchande au moment du transfert constitue la base d'imposition. Le montant du droit de mutation se calcule comme suit :

- 0,5 % sur les premiers 50 000 \$
- 1 % sur les 200 000 \$ suivants
- 1,5 % sur le montant qui excède 250 000 \$

Ces tarifs sont standards dans toute la province à une exception près. Dans la Ville de Montréal, il y a des tranches additionnelles; les montants entre 500 000 \$ et 1 000 000 \$ sont taxés à 2 % et ceux au-delà de 1 000 000 \$ au taux de 2,5 %.

Les droits de mutation s'ajoutent aux revenus généraux de la Ville pour usage sans restriction. Pour 2015, Montréal-Ouest a estimé les revenus des droits de mutation à 350 000 \$.

Ailleurs au Canada

Tous les provinces et territoires canadiens imposent une taxe ou un droit selon la valeur de la propriété transférée.

Dans certaines provinces (notamment en Colombie-Britannique et en Ontario) les taux sont plus élevés qu'au Québec. En fait, la Ville de Toronto prélève sa propre taxe de transfert en plus de celle de l'Ontario. Ainsi, les droits de mutation d'une propriété évaluée à 650 000 \$ seraient de 8250 \$ à Montréal-Ouest, de 9000 \$ à Montréal et atteindraient la faramineuse somme de 18 200 \$ à Toronto!

Colleen Feeney, conseillère
Finances et administration et Ressources humaines
cfeeney@montreal-ouest.ca