

COUNCIL communiqué

Mayor's report

Clarifying some misconceptions

Residents often come to our Council meetings to ask questions, make statements or share their opinions. Unfortunately, the answers to their questions often do not reach a large enough audience. So Councillor Colleen Feeney and I wanted to address some of them now.

Contestation of property values –

As you may know, the Town has nothing to do with the valuation of your property. Island-wide, property valuations are handled by the City of Montreal who then deposits a new valuation role every three years. While we never discourage anyone from contesting their property value, it's important to know the effect for the Town. The Town budget is approximately \$15M (\$10M to provide local services and \$5M to pay our bill to the Agglo for shared services). When a handful of people contest their evaluations

and obtain a reduction, that handful have their taxes lowered and the rest of Town has to absorb that decrease with slightly higher taxes, because we still have to collect the same \$15M.

Increasing property valuations –

While it may seem that increasing property valuations are good, there are also associated problems. In general, property valuation increases do not fluctuate tremendously between the various towns on the Island. That was not the case this past valuation role. The Town of Montreal West saw a percentage increase that was much higher than the average. The result was that our share of the Agglo bill went up, because our share of the bill is based on the value of all property and land in the municipality. So high municipal valuations may help those wanting to sell their homes, but for the remaining taxpayers it can actually be quite costly.

Small real estate market – Because of our size, the number and value of real

estate bought and sold in Montreal West are very low. Therefore, when a large value property is bought or sold, it can have a big impact on the total value of the transactions in a given year. For example, in 2012 and 2013, some higher priced homes changed hands. So when we look at the statistics for 2014, it will look like the value of transactions is down compared to previous years. The same can be said for the number of transactions. When you speak of 40-60 transactions per year, fewer transactions per year will have a big impact on the statistics.

Coffee with the Mayor

The next Coffee with the Mayor will take place on **Wednesday, March 25, at 7:30 am** at the Town Hall.

Beny Masella

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

Budget surplus – cause and effect

Balancing the budget

Budgeting is a challenging process, whether for individuals, corporations or towns. Some expenses are easier to predict, such as the cost of insurance or garbage removal. Other costs, such as snow clearing, water main repairs or revenues from a new recreation program are more difficult to forecast. For those items, we look at trends, but best practice dictates that municipalities take a conservative approach to budgeting to allow for the unexpected.

Municipalities are required to present a balanced budget, where revenues equal expenses. If, at year end, the town has an operating deficit, it must be paid back the following year. If, on the other hand, revenues exceed expenses, the year ends with an operating surplus. Due to higher than anticipated revenues and cautious spending on the part of the Town's management, MoWest has been fortunate to have generated a surplus in the past four years, which has resulted in an accumulated surplus of \$2.2 million.

Advantages of surplus

Some of the advantages of having a healthy surplus are that it allows the Town to:

- fund potential future deficits without increasing taxes,
- provide stabilization in the event of government cutbacks or an economic downturn,
- make provisions for the replacement of assets on a timely basis,
- have funds ready for any unexpected costs due to emergencies,
- set up a working fund to finance capital projects without incurring additional debt or interest charges.

In MoWest, we have already funded several capital projects from our accumulated surplus. These include the Town Hall floor and windows, the purchase of a Public Works loader and additional sidewalk repairs.

MoWest surplus compared to other municipalities

According to figures published by the Minister of Municipal Affairs (MAMOT), when comparing the 2013 accumulated surplus for the 14 demerged municipalities (not including Dorval Island):

- the amounts of their accumulated surpluses range from \$386 thousand to \$62 million with an average of \$15.7 million;
- at \$2.2 million, MoWest has the second lowest accumulated surplus, with only the Village of Senneville (population 937) being lower;
- the ratios of accumulated surplus as a percent of operating revenue range from 7.93% to 50.3%, with an average of 23.3%;
- MoWest has a ratio of 14.9%, significantly below the average.

The above analysis demonstrates that, contrary to what some have suggested, our accumulated surplus is far from being too high. Council will continue to review these figures and evaluate best practices as we embark upon our long term financial planning for the Town. At the moment, however, in terms of accumulated surplus, the above analysis demonstrates that we are well within the norm and on the right track.

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



Don't be a victim

Thanks to a keen-eyed resident, at approximately 3 am on January 28, police arrested three individuals who were canvassing Brock and Ballantyne looking for unlocked cars. They were trying every vehicle on the street and in driveways. The police were able to determine this by retracing footsteps left in the freshly fallen snow. At the time of their arrest, the suspects had stolen cell phones, chargers, sunglasses, debit and credit cards.

It's no secret that the crime rate in MoWest is mercifully low. But maybe because of this, it's no secret to criminals that MoWesters are often complacent. When I first moved here over 20 years ago, I never locked my door. But after a series of break-ins on my street, I changed my ways. I'm urging all residents to do the same. Yes, it's a pain. And yes, it's hard to accept that we have to worry about this in our lovely little Town, but we're a little Town in a big city and we can't escape that.

In addition to locking up, don't keep any valuables in your vehicles, especially in plain sight. Expensive sunglasses, cell phones, GPS units and

visible pocket change appear to be particularly irresistible temptations.

And if your driveway or entryway is poorly lit, we suggest leaving an energy-efficient light on or consider installing one with a motion sensor. Having a light on can help discourage criminals and allow a neighbour, the police and Public Security to spot any irregularities on your property during their patrols.

Finally, it's worth noting that protecting your car and home actually helps keep our whole neighbourhood safe. Thieves target areas known to be easy pickings. All the items found on the latest culprits, prove that we fit that bill. But once we all start locking our doors and lighting our properties adequately, thieves will have no reason to visit.

If you do find that someone has gone through your vehicle, please report it to the police via their non-emergency number at **514-280-2222**. You can also visit the Montreal Police (SPVM) website www.spvm.qc.ca/en/PDQ9 and file a report for minor crimes like vandalism.

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

More on Montreal West infrastructure

In last month's communiqué, I wrote about a recent infrastructure study undertaken on portions of Strathearn N, Brock N and Ballantyne N. The main objective of the study was to evaluate the feasibility of repaving the necessary stretch of these streets without touching the piping underground. The results showed that such intervention is not recommended. The repaving of sidewalks and roads on these streets done independently from the reconstruction of the sewer and water systems will compromise the integrity of the structures. Unfortunately, the water distribution network on these streets (except perhaps Ballantyne) is not in such bad shape as to qualify for government funds.

This brings me to yet another study of MoWest's infrastructure – *Plan d'intervention en infrastructures routières locales*. This study, financed by a government grant (GTF – Gas Tax Fund) and requested by the Quebec government, will take place some time during the spring or early summer of 2015 and it will cover the entire road, water and sewer network of Town.

The objective is twofold: first: to help us prioritize the necessary infrastructure work on all local roads, including the water and sewer network and, secondly, as a tool for the government to determine whether a project qualifies for funding. So far the dire condition of the roads, sidewalks and sewer system are not as important determinants as is the physical condition of the water supply network.

Once the the results of the second study have been analyzed, we will be able to fully understand the overall state of the entire Town's infrastructure, helping us define and prioritize the work to be done. Then, depending on the grant program in place at the time, we can better define which projects will require other sources of financing such as loans and/or funding from the town's accumulated surplus.

We will keep you informed of the progress.

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

Does PAC need to review your renovation plans?

As chair of the Planning advisory committee (PAC), I have come to appreciate Montreal West's architectural heritage and the beauty in the design and details of many of its buildings. Any renovation or construction project involving a change to the building's exterior, no matter the cost – whether it be windows, doors, roofs, cladding, additions, driveways, etc. – is reviewed by PAC and approved by Council before a building permit can be issued. So, over the last year, I have seen a lot of project proposals and have been struck by the expertise and value that PAC members (many of whom are architects) bring to each project they review. They frequently recommend changes that can have a impact on the project. It is much like having the input of five consultants for free! PAC understands that residents wish to make a positive investment in their home. The end result is not only a better project, but also the preservation and enhancement of the Town's architectural patrimony.

Unlike Town Council's other advisory committees, PAC is a body legislated by the province and found in all Quebec municipalities. MoWest's PAC normally meets the third Wednesday of every month. This year PAC may meet more frequently during busy months to help expedite the approval process.

PAC has seven permanent and two alternate members:

- One Council member acts as committee chair
- Five volunteer residents, many of whom are architects
- The building inspector is a non-voting member of PAC.

Current members of PAC are myself, Jan Davis, Michel Aubé, Sabina Kuepper, Gem Silver, Pierre Brideau and Gabriel Hudon, the building inspector. We are currently looking for two alternate members. If you are interested, please send your C.V. and a statement of interest to jtasker-brown@montreal-west.ca.

Not all renovations require a permit or review by PAC. A permit may not be required if the value of the work is less than \$5,000, with no structural modification or changes to plumbing or to the exterior. However, most renovation does need a permit. Work proceeding without a permit will be sent to PAC for review when necessary and, if not approved, may be required to be returned to its original state. Contact Gabriel Hudon for questions on building permits and to submit your plans.

Julie Tasker-Brown, *Councillor*
Urban Planning and Environment
jtasker-brown@montreal-west.ca

communiqué du CONSEIL

Rapport du maire

Mises au point sur certaines idées fausses

Les résidents viennent souvent à nos réunions du Conseil pour poser des questions, énoncer des faits ou partager des opinions. Malheureusement, les réponses à leurs questions n'atteignent pas un assez grand public. C'est pourquoi la conseillère Feeney et moi-même voulions clarifier certains points.

Contestation de l'évaluation foncière – Vous le savez peut-être, la Ville n'a rien à voir avec l'évaluation de votre propriété. À la grandeur de l'île, la ville de Montréal s'occupe de l'évaluation foncière et dépose un nouveau rôle d'évaluation aux trois ans. Nous ne décourageons jamais personne de contester l'évaluation de sa propriété, mais il importe d'en connaître l'effet sur la Ville. Notre budget se chiffre à environ 15 M\$ (10 M\$ pour les services de proximité et 5 M\$ à l'Agglomération pour notre part des services partagés). Lorsqu'une poignée

de gens conteste leur évaluation et obtiennent une réduction, leurs taxes sont diminuées et le reste de la Ville doit absorber cet allègement par des taxes légèrement plus élevées, car nous devons toujours percevoir les mêmes 15 M\$.

Haussede l'évaluation des propriétés – La hausse de l'évaluation des propriétés peut paraître avantageuse, mais elle apporte aussi son lot de difficultés. En général, l'augmentation des valeurs foncières ne fluctue pas énormément d'une ville à l'autre sur l'île. Ce ne fut pas le cas pour le dernier rôle d'évaluation. Par conséquent, Montréal-Ouest a connu une augmentation en pourcentage beaucoup plus élevée que la moyenne; notre quote-part à l'Agglomération a grimpé parce que notre portion de la facture se base sur la valeur de l'ensemble des propriétés et terrains de la municipalité. Une évaluation municipale élevée peut donc aider ceux qui souhaitent vendre leur maison, mais pour les autres contribuables, cela peut s'avérer assez coûteux.

Petit marché immobilier – À cause de notre taille, le nombre et la valeur des immeubles vendus et achetés à Montréal-Ouest sont très bas. Ainsi, lorsqu'il y a vente et achat d'une grosse propriété, l'incidence sur la valeur totale des transactions au cours d'une année donnée peut être marquée. Par exemple, en 2012 et 2013, quelques maisons ont changé de mains à forts prix. Ainsi, les statistiques de 2014 montreront une valeur moindre par rapport aux années précédentes. De même quant au nombre de transactions. Quand on parle de 40 à 60 mouvements par année, quelques-uns de plus ou de moins auront un effet statistique important.

Café avec le maire

Le prochain Café avec le maire aura lieu le mercredi **25 mars à 7 h 30**, à l'hôtel de ville.

Beny Masella

Maire, ville de Montréal-Ouest
bmasella@montreal-west.ca

Surplus budgétaire – causes et effets

Équilibrer le budget

Budgétiser pose un défi pour tous, individus, sociétés ou villes. Certaines dépenses sont plus faciles à prédire, comme le coût des assurances ou de l'enlèvement des déchets. D'autres coûts comme pour le déneigement ou la réparation des bris d'aqueduc ou encore les revenus d'un nouveau programme de loisirs s'avèrent beaucoup plus difficiles à prévoir. Nous examinons alors les tendances, mais les meilleures pratiques dictent aux municipalités une approche de budgétisation prudente pour tenir compte des imprévus.

Les municipalités doivent présenter un budget équilibré où les revenus égalent les dépenses. Si à la fin de l'année, la ville affiche un déficit de fonctionnement, celui-ci doit être comblé dans l'année qui suit. Si, par ailleurs, les revenus dépassent les dépenses, la ville termine l'année avec un surplus. Par suite de revenus plus élevés que les prévisions et de dépenses avisées de la part de l'administration de la Ville, M-O a eu la bonne fortune de générer des surplus au cours de quatre dernières années, avec comme résultat un surplus accumulé de 2,2 M\$.

Avantages d'un surplus

Un surplus confortable comporte certains avantages, comme de permettre à la ville de

- financer des déficits éventuels sans augmenter le fardeau fiscal
- procurer de la stabilité en cas de réductions gouvernementales ou de déclin économique
- prévoir le remplacement opportun de biens
- avoir des fonds disponibles en cas d'imprévus découlant d'urgences
- mettre sur pied un fonds de caisse pour financer des projets d'immobilisation sans encourir de dette additionnelle ou de frais d'intérêts

À M-O, notre surplus accumulé a déjà financé plusieurs projets d'immobilisation, dont les planchers et la fenestration de l'hôtel de ville, l'achat d'une chargeuse pour les Travaux publics et des réparations additionnelles aux trottoirs.

Le surplus de M-O comparé à celui d'autres municipalités

Selon les chiffres publiés par le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT), si l'on com-

pare les surplus accumulés des 14 villes reconstituées (excluant L'Île-Dorval)

- les montants des surplus accumulés varient de 386 000 \$ à 62 M\$, avec une moyenne de 15,7 M\$
- avec ses 2,2 M\$, M-O occupe l'avant-dernier rang des surplus accumulés, dépassant seulement le village de Senneville (population 937 hab.)
- la proportion du surplus accumulé par rapport aux revenus de fonctionnement varie de 7,93 % à 50,3 % et la moyenne se chiffre à 23,3 %
- dans le cas de M-O, le rapport est de 14,9 %, sensiblement sous la moyenne

L'analyse qui précède démontre que, contrairement à ce que certains ont suggéré, notre surplus accumulé est loin d'être trop élevé. En effet, nous nous situons bien dans la norme et sur la bonne voie. Le Conseil continuera à réviser ces chiffres et à évaluer les meilleures pratiques alors que nous amorçons la planification financière à long terme pour la Ville.

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

Ne soyez pas une victime

Grâce à l'œil perçant d'un résident, vers 3 h le 28 janvier, les policiers ont arrêté trois individus qui arpentaient Brock et Ballantyne à la recherche de voitures déverrouillées sur la rue et les allées privées. Les policiers ont pu le déterminer en suivant leurs empreintes laissées dans la neige fraîche. Et, lors de leur arrestation, les suspects étaient en possession de différents articles volés.

Ce n'est pas un secret que le taux de criminalité à M-O est bas et, peut-être à cause de cela, gens de M-O sont souvent trop confiants. Quand j'ai emménagé ici, il y a plus de 20 ans, je ne verrouillais jamais mes portes, mais après une série de vols dans ma rue, j'ai changé mes habitudes. Et j'incite tous les résidents à faire de même. Oui, c'est ennuyeux et difficile d'accepter que nous devons nous préoccuper de cela dans notre paisible petite ville, mais n'oublions pas que nous sommes une petite ville qui fait partie d'une cité et cela on ne peut y échapper.

Ne laissez donc aucun objet de valeur dans vos véhicules tels que des cellulaires, des GPS et de la monnaie qui semblent une tentation particulièrement irrésistible.

Et si votre entrée est mal éclairée, nous vous suggérons de laisser une ampoule éconergétique allumée la nuit ou d'installer un détecteur de mouvement, réel dissuasif si quelqu'un rôde autour chez vous. L'éclairage peut aussi permettre à un voisin, un policier ou à la Sécurité publique de voir des activités irrégulières pendant leur patrouille.

Finalement, notez que protéger votre voiture et votre maison aide à sécuriser tout le voisinage. Les voleurs ciblent les endroits des proies faciles. Tous les cellulaires et les cartes de crédit trouvés en possession des suspects le prouvent. Quand nous aurons tous commencé à verrouiller nos portes et éclairer nos propriétés adéquatement, les voleurs n'auront pas de raison de nous rendre visite.

Pour toute intrusion à votre véhicule, veuillez la signaler à la police au numéro **514-580-2222**. Vous pouvez aussi remplir un rapport de police pour crimes mineurs comme le vandalisme au site Web du SPVM à www.spv.m.qc.ca/fr/PDQ9.

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

Davantage sur les infrastructures de Montréal-Ouest

Dans le communiqué du mois dernier, j'écrivais sur une étude récente des infrastructures de portions des avenues Strathearn N., Brock N. et Ballantyne N. L'analyse visait principalement à évaluer la faisabilité de repaver certains segments de ces rues sans toucher à la tuyauterie souterraine. Les résultats ont démontré qu'une telle intervention n'était pas recommandable car cela compromettrait l'intégrité des structures. Malheureusement, le réseau de distribution de l'eau de ces rues (à l'exception peut-être de Ballantyne) n'est pas suffisamment détérioré pour se qualifier pour des octrois gouvernementaux.

Cela m'amène à une autre analyse des infrastructures de M-O : *le Plan d'intervention en infrastructures routières locales*. Cette étude, financée par une subvention gouvernementale (le Fonds de la taxe sur l'essence), et exigée par le gouvernement québécois, se déroulera au cours du printemps ou de l'été et couvrira l'intégralité du réseau de rues, d'aqueduc et d'égouts de la ville.

L'objectif de ce programme est double : d'abord nous aider à prioriser les travaux d'infrastructure requis dans les rues locales, incluant l'aqueduc et les égouts, et en second lieu, comme outil pour le gouvernement pour déterminer l'admissibilité d'un projet à du financement. Jusqu'à présent, l'état déplorable des rues, trottoirs et égouts n'est pas aussi déterminant que la condition physique du réseau de distribution de l'eau.

Une fois les résultats de cette seconde étude analysés, nous serons en mesure de très bien comprendre l'état global des infrastructures de toute la ville, ce qui nous aidera à définir et établir la priorité des travaux à entreprendre. Par la suite, en fonction du programme de subvention en vigueur à ce moment-là, nous pourrions mieux cerner quels projets nécessiteront d'autres sources de fonds comme des emprunts ou du financement à même le surplus accumulé de la Ville.

Nous vous tiendrons au fait des développements.

Maria Torres, conseillère
Travaux publics et édifices municipaux
mtorres@montreal-west.ca

Le CCU doit-il étudier vos plans de rénovations?

À titre de présidente du Comité consultatif d'urbanisme (CCU), j'ai appris à apprécier l'héritage architectural de M-O et la beauté du design et des détails de plusieurs de ses bâtiments. Tout projet de rénovation ou de construction entraînant une modification extérieure d'un édifice, sans égard au coût – qu'il s'agisse de fenêtres, portes, revêtement, ajouts, entrées, etc. – est examiné par le CCU et approuvé par le Conseil avant l'émission d'un permis de construction. J'ai vu de nombreuses propositions et j'ai été frappée par l'expertise et la valeur que les membres du CCU apportent à chaque projet étudié. Ils recommandent fréquemment des modifications qui peuvent avoir un impact positif sur la rénovation projetée; c'est d'obtenir la contribution de cinq consultants, gratuitement! Le CCU comprend que les résidents veulent faire un investissement positif dans leur maison. Il en résulte non seulement un meilleur projet, mais assure aussi la préservation et l'amélioration du patrimoine architectural de la ville.

Contrairement aux autres comités consultatifs du Conseil, le CCU est de juridiction de la province et représenté dans toutes les municipalités du Québec. Le CCU de M-O se réunit normalement le troisième mercredi du mois. Cette année, il pourrait se rencontrer plus fréquemment pendant les mois achalandés pour accélérer le processus d'approbation.

Le CCU se compose de sept membres permanents et deux membres suppléants :

- un membre du Conseil le préside;
- cinq résidents bénévoles, dont plusieurs architectes;
- l'inspecteur en bâtiments est membre du CCU sans droit de vote.

Les membres actuels du CCU sont moi-même, Jan Davis, Michel Aubé, Sabina Kuepper, Gem Silver, Pierre Brideau et Gabriel Hudon, l'inspecteur en bâtiments. Nous recherchons présentement deux membres suppléants. Si vous êtes intéressé, veuillez transmettre votre CV et déclaration d'intérêt à jtasker-brown@montreal-ouest.ca.

Toutes les rénovations ne requièrent pas un permis ou un examen du CCU. Un permis n'est pas nécessairement obligatoire si les travaux sont de moins que 5000 \$, si la structure, la plomberie ou l'aspect extérieur ne sont pas modifiés. Cependant un permis est exigé pour la plupart des travaux de rénovation. Les travaux exécutés sans permis seront transmis au CCU pour étude et si non approuvés, le tout pourraient devoir être remis à son état d'origine. Veuillez contacter Gabriel Hudon pour toute question sur les permis de construction et pour soumettre vos plans.

Julie Tasker-Brown, conseillère
Urbanisme et Environnement
jtasker-brown@montreal-west.ca