

***** ENGLISH VERSION BELOW *****

POURQUOI UNE TELLE HAUSSE DE TAXES MUNICIPALES À POTTON?

Vous avez été nombreux à avoir réagi en recevant votre compte de taxes municipales du Canton de Potton. Et on vous comprend, car la hausse moyenne pour les résidents de Owl's Head est de 22,7%. La grogne ne cesse de monter parmi les citoyens du Canton de Potton et on a pu lire plusieurs articles à ce sujet dans les journaux.

Nous avons tenté de décortiquer le tout pour comprendre ce qui a mené à une telle hausse.

Compte de taxes 2023 et détails sur la taxation

Comme plusieurs d'entre vous sans doute, nous avons commencé par lire les explications fournies par la municipalité avec le compte de taxes. Avec une telle hausse, on aurait pu s'attendre à des explications claires et précises. Étonnamment, le détail sur la taxation accompagnant l'avis de taxes ne mentionne même pas la hausse de taxes et ne donne que des explications génériques sans préciser les coûts.

Si vous analysez un peu votre compte de taxes et que vous le comparez à celui de l'an dernier, vous observerez que la municipalité a décidé d'ajouter huit nouvelles descriptions de taxes qui n'apparaissaient pas l'an dernier. La somme des montants de taxes pour ces nouvelles descriptions (lesquelles incluent notamment le Service Sécurité SQ, les Quotes-Parts de la MRC et le Service Sécurité Incendie) ressemble beaucoup à la hausse totale de votre facture de taxes pour 2023. On pourrait alors croire que ces nouveaux éléments expliquent la hausse de taxes. Or, détrompez-vous car il n'en est rien. Si on prend par exemple le service de sécurité SQ, ce n'est évidemment pas une nouveauté, car la SQ assure la sécurité à Potton depuis plusieurs années déjà. La municipalité semble avoir simplement ajouté ces points pour donner plus de détails sur ce que couvrent les taxes mais la ville aurait gagné en transparence en établissant les montants payés pour chacun de ces services pour l'année précédente. Ce faisant, les citoyens auraient été à même de mieux comprendre la répartition de l'augmentation.

Budget 2003

Dépenses de fonctionnement

Pour mieux comprendre la hausse de taxes, il faut aller voir le budget 2023 disponible sur le site internet de Potton. Nous devons souligner que nous comparons le budget de 2023 avec le budget de 2022, les résultats réels de 2022 n'étant pas encore disponibles.

Si on commence par les dépenses de fonctionnement, Potton prévoit une hausse de 22.7% en 2023 par rapport au budget 2022, laquelle se répartit comme suit :

<i>Dépenses de fonctionnement</i>	Budget 2022	Budget 2023	Différence en \$	Différence en %
Administration générale	1 360 029 \$	1 902 264 \$	542 235 \$	39,9%
Sécurité publique	1 152 037 \$	1 428 004 \$	275 967 \$	24,0%
Transport	1 922 467 \$	1 949 893 \$	27 426 \$	1,4%
Hygiène du milieu	1 227 692 \$	1 320 804 \$	93 112 \$	7,6%
Aménagement, urbanisme et développement	683 068 \$	822 288 \$	139 220 \$	20,4%
Loisirs et culture	753 093 \$	1 177 732 \$	424 639 \$	56,4%
Frais de financement	107 585 \$	241 081 \$	133 496 \$	124,1%
<i>Total</i>	7 205 971 \$	8 842 066 \$	1 636 095 \$	22,7%

Lorsqu'on scrute davantage la hausse du budget 2023, on peut constater qu'environ 1/3 de celle-ci provient de l'administration générale. Cela inclut notamment une hausse importante du salaire des élus et du personnel administratif, effectuée en 2022. Selon les informations fournies en 2022, il semble que cette hausse était justifiable par rapport aux autres municipalités de la MRC ainsi que celles de taille comparable au Québec. Cette hausse a été votée en juin 2022 avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2022. Pour 2023, la rémunération des membres du conseil et des fonctionnaires sera ajustée à nouveau, cette fois en fonction de l'IPC (6.4%).

La municipalité ajoute également 5 nouveaux postes, soit: 2 permanents à temps partiel à la caserne, 1 aux parcs et espaces verts et 2 en urbanisme.

Parmi les autres hausses importantes, il faut noter celle pour l'élimination des matières résiduelles : 125 000 \$ de hausse budgétée pour cette catégorie de dépenses.

L'autre poste connaissant une hausse importante (+56%) est celui des Loisirs et de la Culture lequel passe de 753 093 \$ en 2022 à 1 177 732 \$ en 2023. La ville a publié une mise à jour de son budget et fourni la ventilation suivante d'une partie de cette variation de 424 639 \$.

Frais d'ingénierie et équipements pour les Quais	\$ 100,000
Hydro Electricité pour la réfrigération	\$ 25,000
pour l'entretien des parcs et espaces verts ;	\$ 15,000
Remboursement d'activités ouverts à tous.	\$ 10,000
Réfection de l'église Saint-Cajetan	\$ 35,000
Grange ronde - expertise	\$ 20,775
Total	\$ 205,775

N'ayant pas plus d'information à ce sujet, nous ne pouvons pas nous positionner, à savoir si certains de ces frais sont réellement des dépenses supplémentaires par rapport à ce qui avait été prévu en 2022 (Hydro) et /ou si certaines de ces dépenses auraient dû être capitalisées et se retrouver dans le plan triennal d'immobilisation.

Dans son ensemble, on constate que la municipalité a décidé de donner un grand coup cette année au lieu d'étaler certaines dépenses sur plusieurs années. Cela est vrai plus particulièrement au niveau des embauches, mais nous pouvons difficilement remettre en cause le bien-fondé de celles-ci.

Revenus de fonctionnement

Lorsqu'on analyse les revenus prévus pour 2023, on réalise que la municipalité semble conservatrice dans ses projections de revenus de fonctionnement provenant de sources autres que les taxes dont elle prévoit une diminution globale de 173 000\$.

La municipalité dit notamment anticiper un ralentissement dans le secteur immobilier et elle réduit donc le budget prévu des droits de mutation de 750 000 \$ en 2022 à 600 000 \$ en 2023. Cela semble étonnant, considérant que les droits de mutation ont rapporté à Potton 1 096 388 \$ en 2020 et 1 167 698 \$ en 2021. On ne connaît pas encore le montant de 2022, mais il est permis de croire qu'il sera également au-dessus de 1 000 000\$.

Considérant uniquement les 45 unités des projets Glaz III, Glaz IV et Glaz V que Owl's Head livrera en 2023 combinées aux 33 propriétés de Potton à vendre sur Centris, il est permis de croire que le montant que la ville recueillera pour les droits de mutation en 2023 sera comparable à ceux de 2020 et 2021. Cette sous-estimation est responsable (selon nos estimés) pour environ 25% de la hausse totale des taxes de 2023.

Afin de couvrir la hausse de ses dépenses de fonctionnement, dans un contexte où elle prévoit une baisse de ses autres revenus, la municipalité n'a donc d'autres choix que de hausser les taxes foncières générales.

Il est pertinent de noter que la ville a depuis plusieurs années sous-estimé les revenus découlant des frais de mutations et ainsi réalisé des surplus importants. (Impact Covid ?)

Frais de mutation					
Année	Budget	Réel	Excéédant	En %	Commentaires
2020	\$ 325,000	\$ 1,067,854	\$ 742,854	229%	Responsable de 100% du surplus de la ville
2021	\$ 550,000	\$ 1,097,886	\$ 547,886	100%	Responsable de 20% du surplus de la ville de 2,6M\$
2022	\$ 750,000	N/A			
2023	\$ 600,000	N/A			

Il aurait été très intéressant de connaître le montant collecté en 2022, mais celui-ci ne semble pas disponible à l'heure actuelle.

Commentaire Général

Selon les commentaires de la municipalité qu'il nous a été possible de vérifier sur le site web du Gouvernement du Québec, le taux général de taxation de Potton en 2021 était inférieur à celui des autres municipalités de la MRC ainsi que des municipalités de taille comparable au Québec. Avec les hausses de 2022 et de 2023, il y aura eu un rattrapage pour se rapprocher de la moyenne.

On peut toutefois se questionner sur la nécessité de hausser aussi rapidement les dépenses de fonctionnement. La municipalité dit vouloir améliorer et mettre à jour rapidement les services à la population (principalement en sécurité publique et en urbanisme) et ses infrastructures (édifices, quais municipaux, grange ronde, etc.). Quoique défendable, il aurait certes été facile de retarder certaines dépenses et d'en financer d'autres afin d'éviter de devoir tout passer sous forme de hausses de taxes. De plus, les projections conservatrices des droits de mutation accentuent le besoin d'augmenter les taxes.

Nous sommes d'avis que nous serons encore une fois en situation de surplus. Ces mêmes surplus pourront être utilisés pour payer des dépenses, qui autrement auraient dû être financées par des règlements d'emprunts – ce qui pourrait nécessiter des consultations publiques (référendums).

Ceci est peut-être une approche politique défendable, mais cette stratégie, combinée à la volonté d'améliorer rapidement les services à la population, occasionne une hausse de taxes importante en 2023. Il aurait sûrement été possible d'y aller un peu plus graduellement ou encore de se servir des surplus accumulés pour amortir le choc sur quelques années.

Une hausse plus modérée, mieux communiquée à l'avance et en toute transparence aurait sans doute permis d'éviter toute la saga actuelle.

WHY SUCH A LARGE INCREASE IN MUNICIPAL TAXES IN POTTON?

Many of you reacted when you received your municipal tax bill from the Township of Potton. And we understand you, because the average increase for Owl's Head residents is 22.7%. The discontent is growing among the citizens of Potton Township and there have been several articles on this subject in the newspapers.

We have tried to analyze the issue to understand what has led to such an increase.

2023 tax bill and details on taxation

Like many of you, we started by reading the explanations provided by the municipality with the tax bill. With such an increase, one would have expected clear and precise explanations. Surprisingly, the taxation detail accompanying the tax notice does not even mention the tax increase and only gives generic explanations without specifying the costs.

If you look at your tax bill and compare it to last year's, you will notice that the municipality has decided to add eight new tax descriptions that did not appear last year. The sum of the tax amounts for these new descriptions (which include the SQ Security Service, the MRC Quotas and the Fire Safety Service) looks very similar to the total increase in your tax bill for 2023. One would think that these new elements would explain the tax increase. However, this is not the case. If we take for example the SQ security service, this is obviously not a new item, because the SQ has been providing security in Potton for several years now. The municipality seems to have simply added these points to give more details on what the taxes cover, but the city would have gained in transparency by establishing the amounts paid for each of these services for the previous year. In doing so, citizens would have been able to better understand the breakdown of the increase.

2023 Budget

Operating Expenses

To better understand the tax increase, one must go and see the 2023 budget available on the Potton website. We must emphasize that we are comparing the 2023 budget with the 2022 budget, as the actual results for 2022 are not yet available.

If we start with operating expenses, Potton is projecting a 22.7% increase in 2023 over the 2022 budget, which breaks down as follows:

<i>Operating Expenses</i>	2022 Budget	2023 Budget	Variation in \$	Variation in %
General Administration	1 360 029 \$	1 902 264 \$	542 235 \$	39,9%
Public Safety	1 152 037 \$	1 428 004 \$	275 967 \$	24,0%
Transportation	1 922 467 \$	1 949 893 \$	27 426 \$	1,4%
Environmental Health	1 227 692 \$	1 320 804 \$	93 112 \$	7,6%
Urban Planning and Development	683 068 \$	822 288 \$	139 220 \$	20,4%
Recreation and Culture	753 093 \$	1 177 732 \$	424 639 \$	56,4%
Financing costs	107 585 \$	241 081 \$	133 496 \$	124,1%
<i>Total</i>	7 205 971 \$	8 842 066 \$	1 636 095 \$	22,7%

When further scrutinizing the 2023 budget increase, it can be seen that approximately 1/3 of it comes from general administration. This includes a significant increase in the salaries of elected officials and administrative staff made in 2022. According to the information provided in 2022, it seems that this increase was justifiable in relation to other municipalities in the MRC as well as those of comparable size in Quebec. This increase was voted on in June 2022 with a retroactive effect to January 1, 2022. For 2023, the remuneration of council members and civil servants will be adjusted again, this time according to the CPI (6.4%).

The municipality is also adding 5 new positions: 2 permanent part-time at the fire station, 1 in parks and green spaces and 2 in urban planning.

Among the other important increases, it is important to note that for the disposal of residual materials: \$125,000 of budgeted increase for this category of expenses.

The other item with a significant increase (+56%) is Recreation and Culture, which will increase from \$753,093 in 2022 to \$1,177,732 in 2023. The city has published an update to its budget and provided the following breakdown of a portion of this \$424,639 change.

Frais d'ingénierie et équipements pour les Quais	\$ 100,000
Hydro Electricité pour la réfrigération	\$ 25,000
pour l'entretien des parcs et espaces verts ;	\$ 15,000
Remboursement d'activités ouverts à tous.	\$ 10,000
Réfection de l'église Saint-Cajetan	\$ 35,000
Grange ronde - expertise	\$ 20,775
Total	\$ 205,775

Not having more information on this, we cannot comment on whether some of these costs are actually additional expenses over what was planned for 2022 (Hydro) and/or whether some of these expenses should have been capitalized and in the three-year capital plan.

Overall, it appears that the municipality has decided to make a big splash this year instead of spreading some expenditures over several years. This is particularly true in the area of hiring, but we can hardly question the wisdom of this.

Operating Revenues

When we analyze the projected revenues for 2023, we realize that the municipality seems conservative in its projections of operating revenues from sources other than taxes, for which it anticipates an overall decrease of \$173,000.

In particular, the municipality says it anticipates a slowdown in the real estate sector and is therefore reducing the projected transfer tax budget from \$750,000 in 2022 to \$600,000 in 2023. This seems surprising, considering that transfer taxes brought Pottton \$1,096,388 in 2020 and \$1,167,698 in 2021. The amount for 2022 is not yet known, but it is safe to assume that it will also be above \$1,000,000.

Considering only the 45 units in the Glaz III, Glaz IV, and Glaz V projects that Owl's Head will deliver in 2023 combined with the 33 Pottton properties for sale on Centris, it is safe to assume that the amount the city will collect for transfer taxes in 2023 will be comparable to those in 2020 and 2021. This underestimation is responsible (according to our estimates) for approximately 25% of the total increase in transfer taxes.

In order to cover the increase in its operating expenses, in a context where it expects a decrease in its other revenues, the municipality has no choice but to increase general property taxes.

It is relevant to note that the city has for several years underestimated the revenues from transfer fees and thus realized significant surpluses. (Impact Covid ?)

Frais de mutation					
Année	Budget	Réel	Exceédant	En %	Commentaires
2020	\$ 325,000	\$ 1,067,854	\$ 742,854	229%	Responsable de 100% du surplus de la ville
2021	\$ 550,000	\$ 1,097,886	\$ 547,886	100%	Responsable de 20% du surplus de la ville de 2,6M\$
2022	\$ 750,000	N/A			
2023	\$ 600,000	N/A			

It would have been very interesting to know the amount collected in 2022, but this does not seem to be available at the moment.

General Comment

According to the municipality's comments that we were able to verify on the Government of Quebec's website, Potton's general tax rate in 2021 was lower than that of the other municipalities in the MRC as well as municipalities of comparable size in Quebec. With the increases in 2022 and 2023, there will have been a catch-up to get closer to the average.

However, the need to increase operating expenses so quickly is questionable. The municipality says it wants to quickly improve and update services to the population (mainly in public safety and urban planning) and its infrastructure (buildings, municipal docks, round barn, etc.). While defensible, it would have been easy to delay some spending and fund others to avoid having to spend it all on tax increases. In addition, conservative projections for transfer taxes increase the need for tax increases.

We believe that we will once again be in a surplus situation. These same surpluses can be used to pay for expenditures that would otherwise have to be financed by borrowing by-laws - which may require public consultation (referendums).

This may be a defensible political approach, but this strategy, combined with the desire to rapidly improve services to the population, results in a significant tax increase in 2023. It would surely have been possible to do this a little more gradually or to use the accumulated surplus to cushion the impact over a few years.

A more moderate increase, better communicated in advance and in full transparency, would no doubt have made it possible to avoid the current saga.