



Rapport financier de la Municipalité de Chelsea 2014-2018
Questions et réponses

Mise en contexte

Q1 : Quel est l'objectif de ce rapport?

R : L'objectif principal de ce rapport est de fournir à la municipalité un aperçu et une projection de ses finances, en tenant compte du projet d'infrastructures d'eau potable et d'eaux usées dans le centre-village. Il s'agit d'un outil qui présente des hypothèses basées sur les informations disponibles présentement.

Q2 : Quel est la différence entre ce rapport et le plan de 10 ans créé en 2009?

R : Ce nouveau plan consiste d'une mise à jour effectuée par le même consultant, qui a pris en considération les changements survenus au fil des ans, comme le «Plan particulier d'urbanisme» (PPU) du centre-village ainsi que le réseau d'eau potable et d'eaux usées.

Q3 : Quelles sont les données sur lesquelles se base le rapport?

R : Le rapport a été basé sur les résultats financiers de 2013. Par la suite, la planification du réseau d'eau potable et d'eaux usées ainsi que les projections pour le PPU du centre-village ont été incorporées dans le rapport. De plus, une approche utilisant des revenus conservateurs mais favorisant les dépenses de manière réaliste a été adoptée.

Définitions

Q4 : Qu'est-ce qu'un RFU?

R : RFU signifie «Richesse Foncière Uniformisée». Selon le Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, la «Richesse Foncière Uniformisée» (RFU) permet de mesurer et comparer la capacité de la municipalité de générer des revenus de taxes et compensations en tenant lieu de taxes. De plus, la RFU de la municipalité comprend l'évaluation uniformisée de tous les biens imposables sur son territoire à laquelle s'ajoutent, en tout ou en partie, certaines propriétés non imposables pour lesquelles la municipalité reçoit des compensations en tenant lieu de taxes.

Puisque les municipalités ne reçoivent pas leur nouveau rôle d'évaluation triennal la même année, les valeurs des propriétés sont normalisées selon une multiplication des facteurs dictés par le MAMROT, qui est la RFU.

Q5: Qu'est-ce qu'un PTI?

R : PTI signifie «Plan Triennal d'Investissement». Ce sont des projets d'investissements que la municipalité anticipe au cours des trois prochaines années.

Q6 : Qu'est-ce qu'un fond de roulement?

R : Il s'agit d'un fond que la municipalité crée pour financer les dépenses de fonctionnement ou d'investissements sans avoir recours à un prêt, ce qui évite d'avoir à payer des intérêts. Lorsqu'un projet est financé de cette façon, le fond doit être remboursé dans un délai maximum de 5 à 10 ans selon le type de dépenses.

Q7 : Qu'est-ce qu'on entend par «biens et services»? (Page 10)

R : Ce sont tous les biens et services que la municipalité achète. Par exemple, l'électricité, pièces de machineries, le gravier, les honoraires professionnels, les fournitures de bureau, etc.

Q8 : Quelle est la différence entre l'endettement net total à long terme et le service de la dette? (Page 13)

R : L'endettement total net à long terme est le solde de la dette de la municipalité. En d'autres termes, il s'agit des dettes totales moins les subventions à venir mais n'incluant pas les intérêts.

Le service de la dette est le montant que la municipalité paie par année afin de rembourser sa dette, soit le capital et les intérêts.

Q9 : En terme de déficit budgétaire, qu'est-ce qu'un écart favorable ou défavorable? (Page 17)

R : Lorsqu'il s'agit de revenus, un écart favorable signifie que la municipalité a reçu plus de revenus que prévus, tandis qu'un écart défavorable implique moins de revenus que prévus.

Lorsqu'il s'agit de dépenses, un écart favorable est lorsque la municipalité dépense moins que prévu et un écart défavorable est lorsque les dépenses sont plus élevées que prévues.

Autres

Q10 : Pourquoi l'augmentation de revenus n'inclus pas les revenus commerciaux? (Page 24)

R : En considérant le principe selon lequel le rapport a été basé sur des revenus conservateurs et des dépenses réalistes, les revenus commerciaux n'ont pas été inclus pour les quatre prochaines années. Les hypothèses privilégiées ont été proposées par le consultant, par contre le conseil municipal peut décider d'établir le budget d'une manière qui inclut les revenus provenant des taxes commerciales.

Notez que les revenus de l'année qui apparaissent dans le rapport sont ceux pour lesquels les propriétés apparaissent dans le rôle d'évaluation soit lorsque la municipalité peut recevoir les revenus provenant de mutation et les taxes municipales, et non l'année de la construction de ces bâtiments.

Q11 : Pourquoi le rapport indique-t-il une dette de la municipalité de Chelsea pour la subvention du gouvernement, plutôt qu'une contribution? (Page 29)

R: La dette subventionnée du gouvernement du Québec est empruntée par la municipalité et fait partie intégrante de la dette de la municipalité. Le gouvernement, lors de l'approbation des crédits budgétaires approuve le montant à rembourser aux municipalités chaque année. Le remboursement annuel équivalent au paiement de la dette plus les intérêts est inscrit comme revenus de transferts pour la municipalité.

Q12 : Pourquoi la part des développeurs est inscrite comme une dette plutôt qu'une contribution? (Page 29)

R : La dette attribuable aux nouveaux développements est aussi empruntée par la municipalité. La part des développeurs est inscrite comme revenus de taxes de secteur spéciales pour le service de la dette qui serviront au paiement de la dette attribuable aux nouveaux développements.

Q13 : Suis-je correct de calculer que 2,4\$ millions inscrit à l'ensemble pour le réseau d'égouts et d'aqueduc pour 3000 résidences sur 20 ans s'élève à 40\$ par année? (Page 31)

R : Ce n'est pas de cette façon que le service de la dette est calculé ($2.4M\$/3\ 000/20\ \text{ans} = 40\ \$$) car il faut aussi tenir compte des intérêts. L'impact réel doit aussi se calculer en fonction de la richesse foncière (service de la dette annuelle = $160\ 000\ \$/1\ 219\ 811\ 000 + 116\ 000\ 000$ (immeuble du gouvernement) = $0,012\ \$$ par $100\ \$$ d'évaluation. Pour la maison moyenne, cela représente environ $43\ \$$ à partir de 2016.

L'estimé rapide permet de faire comprendre que les investissements dans le réseau d'égouts et d'aqueduc vont coûter peu à l'ensemble mais servira à accélérer le développement résidentiel et commercial du centre-village.

Q14 : Quelles sont les économies pour le secteur local: par exemple, fosse septique n'a plus besoin d'être vidangée, l'eau n'a plus besoin d'être adoucie, taux d'assurance réduit en raison des bornes fontaines, etc.?

R : Les frais de vidange de la fosse septique représentent environ $95\ \$$ par année sur le compte de taxes. Les frais de traitement de l'eau des puits sont difficiles à évaluer avec précision mais peuvent représenter plusieurs centaines ou milliers de dollars annuellement. La construction d'un système septique et d'un puit représente par contre une dépense d'environ $40\ 000\ \$$. En ce qui concerne les assurances, la présence de bornes fontaines va certainement faire économiser des sommes d'argent sur les primes d'assurances mais l'économie est difficile à évaluer.

Q15 : Pouvez-vous expliquer pourquoi lorsque RCGT présente la dette publique de 5 millions de dollars pour l'eau et les égouts; dont 3,5 millions de dollars en 2014, 1,5 millions de dollars en 2015, 0 \$ en 2016, et suit la même procédure pour les développeurs aussi à 0 \$ en 2016, le solde de la dette à la fin de chaque année semble démarrer l'année suivante avec le même impact budgétaire comme si la dette n'avait pas été effacée. (Page 29)

R : Ce tableau représente l'endettement total cumulé d'année en année soit, le solde d'endettement au début de l'année auquel les nouveaux investissements financés par dettes sont ajoutés et auquel les remboursements en capital effectués dans l'année en cours sont soustraits donc il est normal que le solde de fin d'une année devienne le solde d'ouverture de l'année suivante. Nous avons pris comme hypothèse que les travaux seront financés en partie en 2014 et que le financement final sera fait en 2015 donc c'est pourquoi en 2016 et après les nouveaux investissements financés sont 0\$.

Q16 : À la lecture de cette présentation, il semble que le gouvernement doit 0\$ en 2016 pour l'eau et les égouts, mais la dette de Chelsea a augmentée entre 2013 et 2016 de près de 5 millions de dollars, passant de 3,5 millions à 7,2 millions. Comment se fait-il? (Page 29)

R: La dette de la municipalité qui représente les subventions à recevoir est passée de 3 488\$M à 7 187\$M à cause des nouveaux investissements financés en 2014 et 2015 qui seront remboursés par le gouvernement sur une période de 10 ans. Les remboursements annuels seront inscrits comme revenus de transferts et serviront au paiement de la dette assumée par le gouvernement. À la fin 2016 la dette à être remboursée par le gouvernement est de 7 187\$M.

Q17 : Même question pour les développeurs. La dette des utilisateurs en 2013 est de 1,7 million de dollars et 17 millions de dollars en 2016 alors que le 16,6 millions de dollars dû est maintenant à 0\$?

R : Vous faites référence aux nouveaux investissements financés qui sont à 0\$ en 2016 car nous avons pris comme hypothèse que le financement se faisait tout en 2014 et 2015. La dette à la charge du secteur est de 17 millions de dollars à la fin de l'année 2016. Par contre la municipalité facturera annuellement une taxe de secteur spéciale pour le service de la dette qui servira au paiement de la dette attribuable aux nouveaux développements.

Q18 : Le tableau intitulé «Nouveaux Projets Majeurs de Développement» prédit les mises en chantier de zéro unité en 2014, 30 pour Chelsea Creek en 2015 et zéro pour Ferme Hendrick en 2015. Ce n'est qu'en 2016 que le tableau prédit une mise en chantier pour la Ferme Hendrick. La Ferme Hendrick a déjà vendu près de 30 maisons et nous nous attendons à un début de construction de ces maisons en 2014. Nous prévoyons la construction d'au moins 50 maisons chaque année à partir de 2014. Ce tableau sous-estime les prévisions de revenus municipaux (d'au moins 30%). (Page 24)

R : Nous avons pris comme hypothèse que Chelsea Creek pouvait commencer la construction en 2014 car il n'était pas dans l'obligation d'attendre que le réseau soit fonctionnel étant donné que les promoteurs ont obtenu l'approbation du ministère pour la construction d'un puit et d'un système de traitement temporaire des eaux usées. Pour Ferme Hendrick nous avons estimé que les constructions débuteraient en 2015 car les branchements au réseau ne pourront pas se faire

avant que le réseau soit fonctionnel. Donc en résumé les constructions seront portées au rôle d'évaluation l'année suivante et donc les revenus de taxes seront perçus seulement à partir de 2015 pour Chelsea Creek et 2016 pour Ferme Hendrick. En cas de construction plus rapide, ceci offrirait une légère marge de manœuvre à la municipalité, par contre, dans le cas inverse (moins de construction) ceci obligerait la municipalité à revoir ses dépenses et ses investissements.

Q19 : L'Hypothèse que le rôle d'évaluation montre une réelle augmentation des revenus en 2013-2014 de 6,7% (de 44,5 à 47,7), puis gèle l'augmentation commerciale est non réaliste car chacun des développements a une zone de développement commercial qui est égal à leur plan d'habitation (potentiel de revenus de taxes). Cela crée une fausse représentation si on utilise que les maisons construites à titre de revenus... L'objectif est de diversifier notre base d'imposition et de développer le commercial. (Page 24)

R : Nous avons pris comme hypothèse que les commerces s'établiront seulement lorsqu'il y aura un marché potentiel donc après que les projets de développement seront en majorité réalisés. Ayant estimé la majeure partie des constructions en 2015 et 2016 nous pensons que les commerces s'établiront en 2017 et 2018 et donc seront portés au rôle d'évaluation et taxés en 2018 et 2019. Aux fins des projections il a été déterminé que la croissance du secteur commercial était difficile à estimer donc nous avons préféré être conservateurs et de ne pas en tenir compte dans le rapport.

Q20 : Pourquoi la Ferme Hendrick présente de la construction en 2016? Je pensais qu'ils seraient les premiers à construire? Est-ce que le consultant a transposé la Ferme Hendrick (qui a préalablement vendu) et Chelsea Creek?

R : Le projet Chelsea Creek a une approbation du MDDEP pour un puit temporaire et un système de traitement temporaire des eaux usées donc il peut débiter avant que les infrastructures municipales soient en opération. Le projet de la ferme Hendricks ne peut débiter avant la mise en opération du réseau municipal. (Voir Q17)

Q21 : Si les projets de développement ne se déroulent pas comme prévu, est-ce que la Municipalité sera responsable de la dette des développeurs?

R : Même s'il n'y a pas de maisons ou de commerces construits dans chacun des projets, le développeur (ou nouveau propriétaire) est tout de même responsable de sa partie de taxes qu'il doit payer à la Municipalité car la dette est rattachée à la propriété et non pas au projet donc ne pourra jamais être chargée à l'ensemble.

Q22 : Quel est l'investissement de 9,76 million de dollars en 2016 que RCGT a conseillé de réduire? Puisqu'il n'y a aucune mention précédente, il semblerait qu'ils demandent que le plan d'investissement entier soit réduit. (Page 35)

R : C'est le montant original présenté dans le PTI. Le scénario à la page 35 présente l'impact si le montant total est considéré en 2016. Par contre afin de respecter notre hypothèse d'augmentation du fardeau fiscal annuel d'environ 3% nous avons réduit les investissements à 4,16 M\$ (voir la note de la page 25).

Q23: Je crois personnellement que l'investissement dans les infrastructures augmentera les revenus par un pourcentage beaucoup plus élevé que celui montré par RCGT donc pourquoi avoir établie une hypothèse si pessimiste ?

R : A: Nous avons préféré être conservateurs car il est plus facile de réduire les taxes annuelles si un surplus est réalisé que d'avoir l'obligation de faire une taxation supplémentaire en cours d'année à cause de revenus estimés trop élevés.

Q24: Quelle est la dette attribuable à l'ensemble des contribuables pour le réseau d'eaux usées et d'eau potable? (Page 25)

R : \$ 2.4 million

Q25: Quel est l'impact fiscal sur le compte de taxe des contribuables? Si la maison moyenne vaut 367 058\$ (page 31) et la taxe d'habitation au total (2014) est 1 102 274 000\$ (page 24), la réponse serait que 3 000 maisons moyennes portent une dette de 2,4 millions de dollars, soit une moyenne totale de 800 \$ par maison, soit 40 \$ par année. Est-ce exact ?

R : 43\$ en 2016. (Voir Q13)

Q26: Serait-ce moins que 40 \$ par maison si on considère les nouvelles propriétés ajoutées en 2016?

R : 43\$ inclut les nouvelles constructions estimées.

Q27 : Les investissements totaux en 2014 s'élèvent à 18 743 303\$, avec le réseau d'eaux usées et d'eau potable de Chelsea inclus et à 3 360 447\$ pour l'ensemble soit 12,6%. Comment est-ce passé à 45% au total en 2018 (18 145 281\$ / 40 137 320\$) ? Selon les calculs ci-dessus, certainement pas à cause du réseau d'eaux usées et d'eau potable de Chelsea qui représente une dette de seulement 2,4 millions de dollars pour l'ensemble ? Quels autres investissements sont inclus dans le PTI? (Page 25)

R : Les investissements totaux chargés à l'ensemble de 2014 à 2016 totalisent 18 145 281\$ car aux investissements d'eau potable et eaux usées de 2.4M\$ s'ajoutent tous les autres investissements de tout genre prévus au PTI qui seront à la charge de l'ensemble de la municipalité tels les investissements dans les chemins, véhicules, équipements et autres. Consulter PTI pour plus de détails 2014-2016. Pour les années 2017 et 2018, un montant de 3M\$ par année a été prévu aux fins de la projection (projets non déterminés de façon précise à ce stade).

Q28 : Le tableau à la page 29 donne l'impression que la dette de Chelsea comprend la subvention du gouvernement. Est-ce juste? Est-ce que chaque redevable ne devrait pas démontrer qu'il est responsable de sa propre portion?

R : Oui, la dette de la municipalité inclut la portion du gouvernement. Dans les faits, c'est la municipalité qui emprunte. Le gouvernement approuve les crédits des subventions annuellement donc la municipalité aura des revenus de transferts annuels qui serviront au remboursement de la dette plus intérêts pour la portion de la dette assumée par le gouvernement. (Voir Q11)

Q29 : Un ajout de 24 millions de dollars pour les égouts et l'eau potable sur la dette municipale dresse un tableau alarmant qui n'est pas nécessaire. La dette est de 2,4 millions de dollars à Chelsea en général - seulement 10%. Du reste 21,6 millions de dollars, le gouvernement doit 5,0 M\$ et les utilisateurs (secteur) doivent 16,6 millions de dollars. La partie du gouvernement n'est pas une dette due par les résidents de Chelsea. Pour eux, Chelsea est un créancier non un redevable. Nous ne donnons pas au gouvernement et aux promoteurs un chèque en blanc. Y a-t-il un moyen de faire passer ce point si vous pensez qu'il est valide?

R : Voir les réponses aux questions précédentes Q11, Q12 et Q26 concernant la dette de secteur et la dette du gouvernement. Cela dit, aux pages 27 et 33, le poids du service de la dette total (incluant le secteur et l'ensemble mais excluant le gouvernement) et le service de la dette à l'ensemble sont présentés afin de faire cette distinction. Par contre, au final c'est bien la municipalité qui est responsable de l'ensemble des dettes mais des revenus de transferts et taxes spéciales de secteur pour le service de la dette couvriront les paiements annuels de capital et intérêts pour les dettes attribuables au gouvernement et secteur (promoteurs).

Q30 : À la page 27, je note que le service de la dette s'élève à 28%. Je me demande si la dette à long terme mentionnée à la page 27 est la même en dollars total dus mentionnée à la page 29, qui comprend bien sûr les 21,6 millions de dollars qui seront assumés par les utilisateurs / développeurs et le gouvernement. Il est difficile de le dire car la page 27 n'indique pas le montant total dû. La page 27 fait référence au coût de remboursement de la dette en utilisant 100\$ RFU. Je voudrais connaître le montant du remboursement de la dette et s'il inclut la part des utilisateurs / développeurs ainsi que celle du gouvernement.

R : C'est le même service de la dette, mais il exclut la portion du gouvernement. À la page 26, le service de la dette en dollars est présenté avec la distinction pour le secteur et pour l'ensemble.

Q31 : La page 33 fait référence à un montant inférieur de «Service de la dette - Ensemble» pour les contribuables en général, mais je ne comprends pas ce qui est inclus dans la dette. Je spécule que «Service de la dette - Ensemble» couvre plus que le réseau d'eaux usées et d'eau potable.

R : Le service de la dette réfère aux remboursements capital et intérêts annuels en fonction du budget de dépenses pour les dettes passées et futures qui ne sont pas nécessairement liées au projet d'eau potable et eaux usées. Pour toutes les analyses concernant le service de la dette, la portion du gouvernement est exclue, car un montant équivalent à la dépense est versé annuellement bien que la dette soit dans les livres de la municipalité. Lorsque la mention «ensemble» apparaît, celle-ci réfère à la dette et au service de la dette assumés par l'ensemble des citoyens. Lorsqu'il n'y a pas de mention particulière, le service de la dette fait référence à celui de l'ensemble et celui du secteur combiné.

Q32 : Est-ce qu'il y a un tableau qui montre la dette de Chelsea «ensemble» seulement, en dollars et en pourcentage de 100\$ RFU ?

R : Cette distinction est présentée à la page 29.

Q33 : Les revenus comprennent les constructions de maisons neuves et il m'est impossible de voir si les revenus inscrits dans le tableau incluent les terrains sur lesquels les maisons seront construites, soit maintenant ou dans le futur. La valeur doit augmenter énormément et ce dès 2014 et je pense que les revenus percevables par les développeurs seront beaucoup plus que 16,6 M \$. (Page 24)

R : Les revenus ont été établis selon une valeur moyenne imposable par habitation construite de 340 000\$ (bâtiments et terrains). L'augmentation des valeurs des terrains suite aux nouveaux développements est difficile à évaluer donc n'a pas été prise en considération dans le rapport.

Q34 : Est-ce que la Municipalité maintiendra une augmentation de 0% pour les employés?

R : Les seules augmentations prévues dans les hypothèses du rapport sont une croissance annuelle de 3% pour les salaires et une croissance annuelle de 4% pour la quote-part de la MRC. Pour les autres dépenses aucune croissance n'est prévue.

Q35 : Pouvons-nous vendre des biens afin de réduire la dette?

R : Dans notre préparation budgétaire, cette option sera analysée afin de vérifier la pertinence de se départir de certains biens. À la suite de cette analyse, le conseil pourra se prononcer. Une vente aux enchères est déjà prévue pour cet automne afin de se départir de véhicules et équipements désuets ou plus utiles pour la municipalité.

Q36 : Est-ce qu'il y aura un moment où la dette cessera d'augmenter?

R : Cela dépend toujours des investissements qui sont faits et des remboursements qui se terminent à chaque année. Cependant, si nous cessons d'investir dans nos infrastructures, elles en souffriront nécessairement et des plus grands investissements seront requis plus tard. De plus, il est important de différencier les investissements qui génèrent des revenus de ceux qui n'en génèrent pas.

Q37 : Comment une augmentation du taux d'intérêts pourrait influencer le plan de remboursement de la dette?

R : Pour le moment, nos financements se font à un taux moyen d'environ 2.9% sur 5 ans donc la municipalité peut prévoir ses budgets sans avoir de surprise car les taux sont fixés d'avance pour les 5 ans à venir au moment où le financement est fait.

Q38 : Est-ce que la Municipalité a prise en considération que chaque nouvelle maison apporte un nouveau revenu mais crée aussi un besoin financier?

R : Les promoteurs vont assumer en entier le coût de construction rattaché aux services qui seront offerts aux nouvelles constructions incluses dans leur projet donc l'ensemble des contribuables ne seront pas touchés par les coûts de ces services.