

# Abécédaire de l'aménagement : Système de redevances d'aménagement de l'Ontario

Présenté par le Service de  
l'urbanisme et de la gestion de la  
croissance

# Ordre du jour

- Qu'est-ce que les redevances d'aménagement?
- Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement
- Les redevances d'aménagement à Ottawa
- Loi de 2015 pour une croissance intelligente de nos collectivités (projet de loi 73)

# Qu'est-ce que les redevances d'aménagement?

Les redevances d'aménagement sont des droits non récurrents perçus par les municipalités sur les nouvelles propriétés résidentielles et non résidentielles, qui constituent un outil essentiel au « **financement de la croissance** ».

Elles financent une partie des investissements en infrastructures nécessaires en raison de la croissance et sont déterminées et perçues en fonction du type de volet de service.

# Qu'est-ce que les redevances d'aménagement?

Les redevances d'aménagement sont un outil financier conçu pour aider les municipalités à assumer une partie des dépenses en immobilisations liées à la croissance qui sont engagées pour fournir des services aux résidents et entreprises nouvellement arrivés.

Les redevances d'aménagement couvrent la hausse des dépenses en immobilisations liées à la croissance. Elles ne peuvent pas être appliquées aux dépenses de fonctionnement ni aux coûts des futurs travaux de réfection ou de remise en état de l'infrastructure.

# Loi de 1997

## sur les redevances d'aménagement

La Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement autorise les municipalités à percevoir des redevances d'aménagement et elle établit des règles à cette fin.

Elle est conçue de sorte que les contribuables actuels d'une municipalité ne soient pas obligés de payer les dépenses en immobilisations engagées pour fournir les installations et les services requis à un nouvel aménagement.

# Loi de 1997

## sur les redevances d'aménagement

Les redevances d'aménagement peuvent servir à financer ces dépenses en immobilisations liées à la croissance :

- les routes et services connexes
- les égouts séparatifs
- les services d'aqueduc
- la gestion des eaux pluviales et des bassins
- les services d'urgence (police, incendie et paramédic)
- le transport en commun
- l'aménagement des parcs
- les centres de loisirs intérieurs
- les services de bibliothèque
- le logement abordable
- les études municipales
- les résidences pour personnes âgées

# Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement : processus

Afin d'établir des redevances d'aménagement, la municipalité doit effectuer une **étude préliminaire**, qui comprend :

- une analyse détaillée des prévisions de croissance de la municipalité (résidentielles et non résidentielles);
- les services nécessaires à la satisfaction des besoins liés à la croissance;
- un compte rendu détaillé des dépenses en immobilisations de chaque projet d'infrastructure nécessaire au soutien de la croissance.

# Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement : processus

Les dépenses en immobilisations liées à la croissance prévues à l'**étude préliminaire** font ensuite l'objet de déductions et de rajustements prévus dans la loi :

- plafonnement du niveau de service en fonction de la moyenne des 10 dernières années;
- déduction des avantages des aménagements existants;
- déduction des futurs avantages reliés à la capacité excédentaire;

# Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement : processus

- réduction en fonction des subventions ou autres contributions;
- réduction de 10 % dans le cas des services publics immatériels (p. ex., centres récréatifs, bibliothèques).

# Étude préliminaire : déductions et rajustements

**Établissement des services qui ne peuvent faire l'objet de redevances d'aménagement.** Certains services sont soustraits aux redevances d'aménagement parce qu'ils sont jugés « discrétionnaires » et qu'ils ne sont pas nécessaires aux aménagements (p. ex., installations récréatives et culturelles).

# Étude préliminaire : déductions et rajustements

**Plafonnement du niveau de service en fonction de la moyenne des 10 dernières années.** Les coûts associés à un niveau de service supérieur à la moyenne des 10 dernières années doivent être déduits des dépenses en immobilisations associées à chaque service. Ainsi, les résidents ou entreprises nouvellement installés ne reçoivent pas un niveau de service supérieur à celui qui est fourni aux entreprises et résidents actuels.

# Étude préliminaire : déductions et rajustements

**Déduction des dépenses en immobilisations d'un montant correspondant à l'infrastructure liée à la croissance dont les aménagements actuels tirent avantage.** Par exemple, une nouvelle ligne de transport en commun établie pour desservir de nouveaux aménagements devient partie intégrante du réseau de transport de la municipalité et, par conséquent, les résidents actuels en tirent également avantage. Les municipalités doivent évaluer l'impact financier de cet avantage et réduire en conséquence les dépenses en immobilisations liées à la croissance.

## Étude préliminaire : déductions et rajustements

**Déduction des dépenses en immobilisations d'un montant reflétant la capacité excédentaire à l'égard d'un service particulier.** Par exemple, la municipalité qui veut construire une nouvelle bibliothèque doit déterminer si son réseau actuel de bibliothèques a atteint sa pleine capacité. Si ce n'est pas le cas, il faut déduire des dépenses en immobilisations liées à la croissance un montant pour la nouvelle bibliothèque. Une exception est prévue pour la capacité excédentaire qui serait payée par un nouvel aménagement selon l'intention qu'a manifestée le conseil municipal.

# Étude préliminaire : déductions et rajustements

**Réduction des dépenses en immobilisations en fonction des subventions ou autres contributions que reçoit la municipalité.** Si une municipalité reçoit une subvention ou une autre contribution pour un service municipal à l'égard duquel elle impose une redevance d'aménagement, les dépenses en immobilisations liées à la croissance doivent être réduites en conséquence en vue d'éviter un cumul d'avantages.

# Étude préliminaire : déductions et rajustements

**Réduction de 10 % des dépenses en immobilisations dans le cas de certains services publics (p. ex., centres récréatifs, bibliothèques).** La Loi énumère les services municipaux « essentiels » à l'égard desquels les dépenses en immobilisations liées à la croissance ne sont pas réduites.

- aqueduc et eaux usées;
- eaux pluviales;
- voirie;
- services électriques;
- police et incendie;
- transport en commun.

# Étude préliminaire : déductions et rajustements

**Réduction de 10 % des dépenses en immobilisations dans le cas de certains services publics (p. ex., centres récréatifs, bibliothèques) (suite).** Cette mesure a été instaurée afin qu'une partie des coûts liés à la croissance soit assumée à même les recettes générales de la municipalité.

# Transparence et reddition de comptes

**Participation du public.** Dans un délai d'un an après avoir effectué une étude préliminaire, la municipalité doit adopter un règlement de redevances d'aménagement. Avant d'adopter ce règlement, elle doit tenir au moins une réunion publique et elle doit mettre l'étude préliminaire à la disposition du public au moins 60 jours avant l'adoption du règlement.

# Transparence et reddition de comptes

**Recours en appel devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.** Le règlement peut être porté en appel devant la CAMO dans un délai de 40 jours après son adoption, après quoi l'imposition d'une redevance d'aménagement particulière peut être portée en appel dans les 90 jours suivant sa date d'exigibilité.

La CAMO dispose de vastes pouvoirs lui permettant de modifier ou d'abroger un règlement ou de forcer la municipalité à le faire. Si la Commission ordonne la modification du règlement, cette modification est réputée être entrée en vigueur le jour de l'adoption du règlement municipalité pourrait devoir rembourser, dans les 30 jours suivant la décision, quiconque a payé des redevances plus élevées, avec les intérêts.

# Transparence et reddition de comptes

**Fonds de réserve.** La municipalité doit constituer un fonds de réserve pour chaque service à l'égard duquel elle perçoit une redevance d'aménagement. Les sommes qui se trouvent dans ce fonds doivent être affectées uniquement aux projets d'infrastructure pour lesquels elles ont été recueillies.

# Transparence et reddition de comptes

**États financiers.** Chaque année, le trésorier de la municipalité doit remettre au conseil municipal et au ministre des Affaires municipales et du Logement des états financiers sur les redevances d'aménagement, ainsi qu'un compte rendu détaillé des opérations relatives à chaque fonds de réserve et une déclaration de conformité à la Loi.

# Contexte d'Ottawa : Règlement n° 2014-229

Par exemple, la Ville d'Ottawa a publié une étude préliminaire en avril 2014 et adopté un nouveau règlement sur les redevances d'aménagement en juin 2014.

L'étude préliminaire compte 401 pages, en plus d'une annexe sur les redevances d'aménagement spécifiques à la gestion des eaux pluviales.

# Contexte d'Ottawa : Règlement n° 2014-229

L'étude préliminaire de 2014 comprend les sections suivantes :

- Redevances d'aménagement de la Ville d'Ottawa
- Prévisions d'aménagement à Ottawa
- Augmentation des besoins de services
- Critère et règles de calcul
- Adoption et mise en œuvre du règlement
- Annexes

# Contexte d'Ottawa : Règlement n° 2014-229

Conformément à la Loi sur les redevances d'aménagement, les prévisions d'aménagement réalisées par la Ville évaluaient « **L'ampleur, le type et l'emplacement envisagés de l'aménagement à l'égard duquel des redevances d'aménagement peuvent être imposées... »**

# Contexte d'Ottawa : Règlement n° 2014-229

Pour chaque secteur géographique, les prévisions de 2014 portaient sur :

- le nombre d'habitants;
- le nombre de logements selon le type;
- la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) (commerciale, industrielle, institutionnelle).

# Contexte d'Ottawa : Règlement n° 2014-229

	Logements (log.)			Population (pop.)			Croissance log.		Croissance pop.	
	2014	2024	2031	2014	2024	2031	14-24	14-31	14-24	14-31
Int. de la Ceinture de verdure (CV)	246 011	270 024	286 819	529 498	570 337	598 155	24 014	40 808	40 880	68 658
Sect. urbain ext. de la CV	121 342	152 152	168 927	325 753	388 588	425 711	30 828	47 603	62 835	99 958
Rural	32 995	38 173	41 295	93 631	105 090	111 974	5 178	8 300	11 460	18 343
Ville d'Ottawa	400 330	460 349	497 041	948 881	1 064 056	1 135 840	60 019	96 711	115 175	186 959
% int. CV	61,5 %	58,7 %	57,7 %	55,8 %	53,6 %	52,7 %	40,0 %	42,2 %	35,5 %	36,7 %
% urbain ext. CV	30,3 %	33,1 %	34,0 %	34,3 %	36,5 %	37,5 %	51,4 %	49,2 %	54,6 %	53,5 %
% rural	8,2 %	8,3 %	8,3 %	9,9 %	9,9 %	9,9 %	8,6 %	8,6 %	9,9 %	9,8 %

Tableau CW2 : étude préliminaire

Ville d'Ottawa, Nombre total de logements et d'habitants, 2014, 2024 et 2031

2014-2024						
	Croissance totale de l'emploi	Croissance totale de l'emploi liée à la SHOB non résidentielle	SHOB (pi <sup>2</sup> )			
			Commerciale	Industrielle	Institutionnelle	Total
Ville d'Ottawa	74 043	59 889	16 966 204	5 899 527	4 144 899	27 010 630

2014-2031						
	Croissance totale de l'emploi	Croissance totale de l'emploi liée à la SHOB non résidentielle	SHOB (pi <sup>2</sup> )			
			Commerciale	Industrielle	Institutionnelle	Total
Ville d'Ottawa	117 297	95 094	26 893 875	9 322 982	6 645 978	42 862 835

Tableau C5W : étude préliminaire

Ville d'Ottawa, Projections en matière d'emploi et de SHOB, 2014-2031

La SHOB ne comprend pas les emplois à domicile ni les emplois sans lieu de travail fixe.

# Contexte d'Ottawa : Règlement n° 2014-229

Par exemple, selon l'étude préliminaire de 2014, les dépenses en immobilisations brutes de l'ensemble du programme s'élèvent à **6,45 milliards de dollars.**

De ce montant, 2,4 milliards de dollars étaient réputés être récupérables par les redevances d'aménagement perçues (1,73 milliard de dollars perçus en aménagements résidentiels et 748 millions de dollars perçus en aménagements non résidentiels).

# Contexte d'Ottawa :

## Règlement n° 2014-229

L'écart entre les dépenses en immobilisations brutes et les sommes récupérables grâce aux redevances d'aménagement découlait des déductions suivantes, prévues par la *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement* :

- 395 M\$ pour un niveau de service supérieur à la moyenne des 10 dernières années
- 1 303 M\$ pour les avantages aux aménagements existants
- 630 M\$ pour la capacité au-delà de la période donnée
- 1 673 M\$ en subventions et autres contributions, et 10 % de la déduction obligatoire
- (36) M\$ en rajustement des réserves et des fonds de réserve

## Ex. B-1 Routes et services connexes

### B-1.2 Offre de services et programme d'immobilisations

*Étendue du programme* : voirie et projets connexes, y compris l'éclairage de rue, la signalisation lumineuse, les installations piétonnières, les études, les voies cyclables, les reconfigurations d'intersection, les projets de priorité au transport en commun et les installations nécessaires aux services publics.

*Programme d'immobilisations* : le Conseil a approuvé les projections de la population et de l'emploi 2011-2031 réalisées par le service d'UGC à la lumière du PDT de 2013, de même que le Plan financier à long terme et les documents d'appui suivants :

- (1) le rapport sur l'aménagement du réseau routier;
- (2) le rapport sur le transport en commun rapide et la priorité au transport en commun.

# Contexte d'Ottawa : redevance résidentielle

Les taux résidentiels se déclinent en trois catégories en fonction du secteur géographique de la ville :

- Intérieur de la Ceinture de verdure
- Extérieur de la Ceinture de verdure
- Secteur rural
  - viabilisé
  - non viabilisé

## Contexte d'Ottawa : redevance résidentielle

Les redevances résidentielles de 2014 étaient plus élevées que celles du rôle d'évaluation précédent (2009) dans les trois catégories, mais la hausse varie de l'une à l'autre et est généralement attribuable à :

- une augmentation des coûts récupérables grâce aux redevances d'aménagement du transport en commun;
- une augmentation des coûts récupérables grâce aux redevances d'aménagement des égouts séparatifs.

# Contexte d'Ottawa : redevance résidentielle 2014

Catégorie	Intérieur de la Ceinture de verdure	Extérieur de la Ceinture de verdure	Secteur rural – viabilisé	Secteur rural – non viabilisé
Maison unifamiliale et jumelée, \$ par logement	22 173	30 362	19 900	17 474
Appartement (2 chambres et +), \$ par logement	13 051	16 114	11 419	10 028
Appartement (moins de 2 chambres), \$ par logement	9 610	11 865	8 408	7 382
Maison en rangée, habitation multifamiliale, en rangée ou mobile, \$ par logement	17 360	22 839	12 953	11 376

# Contexte d'Ottawa : redevance non résidentielle 2014

Les taux non résidentiels se déclinent en deux catégories :

- les utilisations industrielles
- les utilisations non industrielles

Catégorie	Intérieur de la Ceinture de verdure	Extérieur de la Ceinture de verdure	Secteur rural – viabilisé	Secteur rural – non viabilisé
Utilisation non industrielle – taux (\$) par pied carré	19,55 \$	19,55 \$	19,55 \$	17,50 \$
Utilisation industrielle – taux (\$) par pied carré	8,43 \$	8,43 \$	8,43 \$	7,47 \$