

**Objet : Rapport du Trésorier sur les 2023 revenus liés à la croissance**

**Numéro de dossier : ACS2024-FCS-FSP-0016**

**Rapport présenté au Comité de la planification et du logement**

**le 4 décembre 2024**

**et au Conseil le 11 décembre 2024**

**Soumis le 25 novembre 2024 par Cyril Rogers, Directeur général et chef des finances, Direction générale des finances et des services organisationnels**

**Personne-ressource : Gary Baker, Coordonnateur de programme, Direction générale de la planification, des biens immobiliers et du développement économique**

**613-580-2424 poste 27406**

**Gary.Baker@ottawa.ca**

**Quartier : À l'échelle de la ville**

## **RECOMMANDATION DU RAPPORT**

**Que le Comité de la planification et du logement recommande au Conseil municipal de prendre connaissance du présent rapport.**

### **CONTEXTE**

La *Loi sur les redevances d'aménagement* (DCA) exige que le trésorier municipal fournisse au Conseil un état de fin d'année des fonds de réserve pour les redevances d'aménagement. L'Énoncé sommaire des fonds de réserve des redevances d'aménagement de 2023 ci-joint (document 1) énumère les transactions relatives aux différents comptes, notamment : les soldes d'ouverture et de clôture, les intérêts créditeurs et les dépenses, la catégorie de services et un résumé des opérations financières. Ce rapport comprend également des informations sur le règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc, les allocations concernant l'article 37, un récapitulatif des exemptions discrétionnaires et les dépenses prévues pour les projets financés dans la catégorie des routes et des services connexes.

### **ANALYSE**

Les redevances d'aménagement sont des frais non récurrents imposés par les municipalités sur de nouvelles propriétés résidentielles ou non résidentielles pour aider à payer une partie des investissements dans les infrastructures qui sont nécessaires à cause de la croissance. Le pouvoir d'imposer des redevances d'aménagement est contenu dans la loi provinciale et le barème des projets d'immobilisation et des taux est présenté dans le Règlement et l'étude préliminaire sur les redevances.

Le montant total des redevances varie selon le type d'habitation et l'emplacement dans la Ville et tient compte des différents coûts associés à la prestation de services d'infrastructure liés à la croissance. La composante résidentielle comprend trois redevances sectorielles : à l'intérieur de la ceinture de verdure, à l'extérieur de la ceinture de verdure et le secteur rural. Le barème des taux tient compte des besoins en infrastructures liés à la croissance dans ces trois secteurs géographiques. De plus, le secteur rural est divisé en aménagements viabilisés et non viabilisés. Les taux non résidentiels, imposés aux utilisations industrielles et non industrielles, sont calculés de manière uniforme à l'échelle de la ville. Les taux correspondants sont conçus de manière à ce que la Ville perçoive suffisamment de revenus pour payer les infrastructures nécessaires liées à la croissance.

Les services d'ingénierie suivants sont compris dans l'énoncé : routes et services connexes, sanitaires (eaux usées), eau et eaux pluviales, ainsi que les services généraux suivants : transports en commun, protection (services de police et d'incendie), installations récréatives, aménagement de parcs, bibliothèques, services paramédicaux, logements abordables (supprimés en novembre 2022) et études internes (en attente

d'être rétablies depuis juin 2024).

La Ville approuve la plupart des dépenses liées à la croissance au cours du processus budgétaire annuel et seuls les projets d'immobilisations compris dans l'étude préliminaire sur les redevances sont admissibles au financement. Ce processus est utilisé pour cadrer avec le calendrier des infrastructures nécessaires pour assurer la croissance avec les recettes réelles.

Les soldes des fonds de réserve font l'objet d'un suivi pour s'assurer qu'ils sont conformes à l'ensemble des politiques de financement adoptées par le Conseil. La Ville a choisi de ne pas emprunter temporairement des fonds sur les comptes de fonds de réserve pour payer les coûts d'immobilisations liés à la croissance. L'Énoncé sommaire des fonds de réserve pour les redevances d'aménagement ci-joint (document 1) donne un aperçu des opérations financières au sein des différents fonds de réserve liés à la croissance, selon le volet de service, pour l'année se terminant le 31 décembre 2023.

Les principes adoptés aux fins du budget annuel ont été conçus pour limiter l'exposition financière de la Ville lorsqu'elle s'acquitte de ses engagements de financement liés à l'attribution des redevances d'aménagement. Les normes financières prises en compte lors de l'application annuelle du financement des projets liés à la croissance provenant des différentes catégories de services, notamment lors du processus d'approbation du budget, sont les suivantes :

- Les projets d'immobilisations qui ne sont pas répertoriés dans l'étude préliminaire sur les redevances et le règlement en vigueur ne peuvent pas être financés par les redevances d'aménagement afin d'assurer l'intégrité du programme de financement lié à la croissance.
- Les augmentations de coûts du projet liées à l'inflation seront financées à partir des redevances d'aménagement liées à la croissance citées dans l'étude préliminaire sur les redevances et le règlement en vigueur.
- Les recettes des redevances d'aménagement ne sont transférées pour financer des projets d'immobilisations que lorsque des dépenses liées à la croissance ont été engagées, et non pas lorsque le budget des immobilisations a été approuvé.
- Le fonds de réserve des égouts sanitaires (eaux usées), de l'eau, des eaux pluviales (à l'échelle de la ville) et des transports en commun peut être en déficit de trésorerie.
- Le fonds de réserve des routes et des services connexes ne peut être déficitaire que sur base d'engagements.
- Tous les autres fonds de réserve liés à la croissance ne peuvent pas être

déficitaires, que ce soit sur la base d'engagements ou de trésorerie, sans l'approbation budgétaire préalable. Il en est ainsi puisque les projets d'immobilisations qui entrent dans ces catégories ne sont habituellement pas requis avant l'achèvement d'une grande partie de la croissance et donc des redevances d'aménagement suffisantes doivent avoir été perçues à l'émission du permis de construire.

En 2023, les transferts nets aux projets d'immobilisations liés à la croissance ont totalisé 174,7 millions de dollars et ont été effectués conformément aux normes comptables qui stipulent que les redevances d'aménagement ne peuvent être appliquées aux projets d'immobilisations admissibles que lorsque des dépenses sont engagées. Dans l'ensemble, le solde de clôture de 2023 était de 805,6 millions de dollars. D'autres ajustements ont été apportés pour tenir compte des transferts de projets d'immobilisations approuvés en cours qui totalisaient 713,7 millions de dollars et des besoins futurs de paiement de la dette de 649,4 millions de dollars. Cela a donné lieu à un solde de clôture total ajusté négatif total de 557,5 millions de dollars.

Le document 2 contient une liste détaillée des différents projets d'immobilisations liés à la croissance pour lesquels des redevances d'aménagement ont été transférées à partir d'eux ou vers eux, ainsi que le financement total budgétisé et les fonds qui ont été affectés d'avance à partir d'autres sources. Ce document fournit des précisions sur les parts de financement liées à la croissance et non liées à la croissance pour tous les projets liés à l'aménagement. Un numéro de référence a été ajouté à certains projets, afin d'améliorer la transparence et la traçabilité.

De plus, les détails du financement des immobilisations touchant toutes les transactions de règlement financier effectuées en 2023 pour l'affectation de terrains à la création de parcs des comptes de la ville et des quartiers sont joints au document 3. Par ailleurs, les paiements reçus en 2023 au cours du processus de l'aménagement au moyen de l'article 37 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* paraissent dans le document 4 ainsi que les recettes des redevances pour avantages communautaires.

Les dispenses de redevances d'exploitation non prévues par la loi pour divers usages et services, à l'exclusion du volet transport en commun, sont énumérées dans le Règlement municipal sur les redevances d'aménagement. Le manque à gagner qui en découle ne doit pas être récupéré par des taux plus élevés imposés à d'autres types d'aménagement à l'avenir. Pour compenser les recettes annuelles perdues, la Ville rembourse le fonds de réserve à partir des recettes générales sur une base annuelle. Le Conseil autorise ce montant de prévoyance lors du processus budgétaire annuel.

Cette approche permet à la Ville d'identifier les coûts permanents associés à l'octroi de diverses dispenses de redevances d'exploitation discrétionnaires accordées en vertu du règlement. En 2023, 1,8 million de dollars ont été transférés pour compenser le

manque à gagner total, à l'exclusion des crédits pour friches industrielles et les différents types d'exemptions énumérés dans le document 5. Le document 6 est la Liste récapitulative des dépenses prévues pour les projets d'immobilisations des routes et des services connexes en 2023.

Les redevances d'aménagement constituent une source essentielle de financement du programme d'investissement de la Ville lié à l'expansion des infrastructures pour soutenir la nouvelle croissance. En raison du mélange unique de besoins d'infrastructures urbaines, de banlieues et rural de la Ville, il est important d'avoir de la flexibilité dans la manière dont les coûts d'aménagement sont financés. Si la Ville ne parvient pas à établir des niveaux adéquats de revenus liés à la croissance pour équilibrer le financement requis pour payer les nouvelles infrastructures, elle pourrait devoir envisager de reporter des projets, de contracter des dettes supplémentaires ou d'augmenter d'autres sources de revenus si la croissance prévue et les revenus correspondants ne suffisent pas à payer les investissements en immobilisations requis. Si les municipalités n'ont pas accès à d'autres sources de financement, elles doivent être autorisées à prélever des redevances d'aménagement pour fournir les services essentiels en raison de la croissance.

## **RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES**

Il n'y a pas de répercussions financières relatives à ce rapport.

## **RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES**

Il n'existe aucun obstacle juridique à la réception du présent rapport à titre d'information. Ce rapport est présenté au Conseil conformément à l'exigence législative de soumettre des états financiers concernant les opérations du fonds de redevances d'aménagement en vertu de l'article 43 de la *Loi sur les redevances d'aménagement*.

## **COMMENTAIRES DES CONSEILLERS ET CONSEILLÈRES DE QUARTIER**

Ce rapport vise l'ensemble de la ville.

## **CONSULTATION**

La préparation des documents ci-joints est une exigence législative; aucune consultation publique n'est requise.

## **RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ**

La Direction générale des finances et des services organisationnels adhère aux exigences de la *Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario* dans le cadre de ses opérations, de ses programmes et de ses initiatives. Ce rapport est de nature administrative et n'a aucune incidence sur l'accessibilité.

## **PRIORITÉS DU MANDAT DU CONSEIL**

Ce rapport permet de respecter les priorités du mandat 2023-2026 du Conseil municipal et l'engagement de la Ville à l'égard de la viabilité financière et de la transparence.

## **DOCUMENTS À L'APPUI**

**Document 1** : Énoncé sommaire des fonds de réserve pour les redevances d'aménagement pour la période se terminant le 31 décembre 2023

**Document 2** : Détails de l'Énoncé sommaire des fonds de réserve pour les redevances d'aménagement pour la période se terminant le 31 décembre 2023

**Document 3** : Détails du financement des projets d'immobilisation provenant du Règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc de 2021 à l'échelle de la Ville et par quartier pour la période se terminant le 31 décembre

**Document 4** : Article 31 des Comptes de produits comptabilisés d'avance pour la période se terminant le 31 décembre 2023

**Document 5** : Liste récapitulative des exemptions de redevances d'aménagement accordées lors de la délivrance de permis de construire pour la période se terminant le 31 décembre 2023

**Document 6** : Liste récapitulative des dépenses prévues pour les projets en immobilisations pour les routes et les services connexes pour la période de 2024 à 2033

## **DIFFUSION**

Conformément aux récents changements apportés à la *Loi sur les redevances d'aménagement*, une copie de la déclaration du trésorier sera affichée sur le site Web de la Ville.