

From: <http://rideaurockcliffeward.ca/news-events-actualites-evenements/updates-mises-a-jour/public-trust-and-citys-development-charge>

Following OTTAWA CITY COUNCIL of Wednesday, 14 October 2015:

Public trust and the City's Development Charge Agreement / Confiance du public et entente relative aux redevances d'aménagement

(LE MESSAGE EN FRANÇAIS SUIT)

At City Council today, I voted against a settlement agreement to resolve an appeal to the City's updated development charges bylaw. Ottawa updated its development charges in 2014 and the Greater Ottawa Home Builders' Association (GOHBA) and other developers subsequently appealed the decision at the Ontario Municipal Board.

The Province of Ontario requires municipalities to review and update their development charges every five years. The City collects development charges from homebuilders to pay for the increased capital costs of services such as new roads, water and sewer pipes and transit to accommodate residential growth. As a result of the settlement, the City will have to reimburse \$7.4 million in collected development charges to builders and can expect to forego tens of millions of dollars in future revenue.

I voted against this proposed settlement agreement for two main reasons:

ACCOUNTABILITY

The settlement agreement goes far beyond the 2014 changes to the development charges. It includes a clause that would prohibit Council from introducing any new projects to its development charge system prior to January 1, 2019, unless the appellants agree. By approving this settlement, the City is giving the appellants a veto power over what City Council can do in relation to development charges for more than three years, eliminating the opportunity to include new projects as part of the next development charges review, expected in 2017. To use a concrete example, although Council had the right to impose a development charge to help offset capital costs for childcare, Council will be forbidden to do so by this settlement agreement unless the appealing developers agree.

TRANSPARENCY

“ The City is obligated to demonstrate the highest level of **openness and transparency**, particularly when dealing with the development industry. A settlement agreement, negotiated and debated behind closed doors, that **alters a publicly-consulted set of rules** and provides veto power to developers over City decisions, does not meet that test. The result of that failure is a **loss of public trust**. ”

The 2014 Development Charges By-law amendment was the subject of considerable consultation, both with the industry and with the broader public. City staff recommended approval of it to Council in June 2014 without any suggestion of legal risk. Given that city staff is now recommending drastic alterations to the recently adopted development charges, either Council was not properly informed of any legal risks at the time the changes were passed, or the city should not agree to settle and instead proceed to a hearing at the Ontario Municipal Board on the basis of the rigorous research,

transparency and consultation that underlined the 2014 review. Either possibility raises significant process issues.

For a public regulator to grant veto power over its future decisions to the very bodies it regulates raises serious concerns. Considering that the settlement agreement was passed at the same meeting that Council considered directions for its 2016 budget, which includes a \$36 million-gap that needs to be filled, such a voluntary ceding of Council authority is both legally and financially problematic.

The city is obligated to demonstrate the highest level of openness and transparency, particularly when dealing with the development industry. A settlement agreement, negotiated and debated behind closed doors, that alters a publicly-consulted set of rules and provides veto power to developers over City decisions, does not meet that test. The result of that failure is a loss of public trust.

Aujourd'hui, lors de la réunion du Conseil municipal, j'ai voté contre une entente visant à résoudre l'appel contre la mise à jour du règlement municipal relatif aux redevances d'aménagement. En 2014, la Ville a mis à jour les dispositions liées à ses redevances d'aménagement, et la Greater Ottawa Home Builders' Association (GOHBA) et d'autres promoteurs ont interjeté appel de cette décision devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

La province de l'Ontario exige que les municipalités revoient leurs redevances d'aménagement tous les cinq ans. Ottawa perçoit des redevances d'aménagement auprès des constructeurs d'habitations afin de financer l'augmentation des coûts d'immobilisation associés à des services tels que la construction de nouvelles routes, les conduites d'eau et d'égout et le transport en commun, qui sont nécessaires à la croissance résidentielle. Dans le cadre de l'entente, la Ville devra rembourser 7,4 millions de dollars de redevances d'aménagement déjà perçues et peut s'attendre à devoir renoncer à des dizaines de millions de dollars dans l'avenir.

J'ai voté contre l'entente de règlement proposée pour deux raisons :

REDDITION DE COMPTES

L'entente va bien au-delà des changements apportés aux redevances d'aménagement en 2014. Elle comprend une clause qui empêcherait le Conseil d'ajouter de nouveaux projets à son système de redevances d'aménagement avant le 1er janvier 2019, sauf si les appelants sont d'accord. En acceptant cette entente, la Ville donne un droit de veto pendant plus de trois ans aux appelants sur les décisions du Conseil municipal en matière de redevances d'aménagement, ce qui empêchera toute possibilité d'ajout de projets lors du prochain examen des redevances d'aménagement prévu en 2017. Par exemple, bien que le Conseil ait le droit d'imposer des redevances d'aménagement pour compenser les coûts d'immobilisation liés à la garde d'enfants, ce droit lui sera refusé dans le cadre de l'entente de règlement, sauf si les appelants acceptent de le lui accorder.

TRANSPARENCE

Les modifications apportées au Règlement municipal sur les redevances d'aménagement en 2014 ont fait l'objet de maintes discussions avec les intervenants du secteur privé et le grand public. Le personnel de la Ville a recommandé l'approbation de ces modifications au Conseil municipal en juin 2014 sans évoquer la possibilité de répercussions juridiques. Étant donné que le personnel de la Ville recommande maintenant des changements radicaux aux redevances d'aménagement récemment adoptées, il est clair que le Conseil n'avait pas bien été informé des répercussions

juridiques possibles au moment de l'adoption des modifications, ou encore que la Ville ne devrait pas accepter l'entente de règlement et devrait plutôt demander une audience devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario en faisant valoir la recherche rigoureuse, la transparence et les consultations qui ont fait partie intégrante du processus d'examen de 2014. Ces deux possibilités soulèvent d'importants problèmes sur le plan des processus.

Le fait qu'une autorité de réglementation accorde un droit de veto sur ses futures décisions aux entités qu'elle réglemente est très problématique. Si l'on tient compte du fait que l'entente a été adoptée lors de la réunion où le Conseil a examiné ses orientations budgétaires pour 2016, qui comprennent un manque à gagner de 36 millions de dollars, il va sans dire qu'une telle délégation volontaire de l'autorité du Conseil municipal pose problème du point de vue juridique et financier.

La Ville doit faire preuve du plus haut niveau d'ouverture et de transparence qui soit, particulièrement lorsqu'elle traite avec le secteur immobilier. Une entente négociée et débattue à huis clos qui modifie des dispositions qui ont fait l'objet de consultations publiques et qui donne un droit de veto aux promoteurs quant aux décisions de la Ville ne répond pas à ces attentes : elle ne fait que miner la confiance du public.