

Réunion publique statutaire  
Étude de fond sur les redevances  
d'aménagement pour 2024



CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND

Mercredi 11 décembre 2024



# Réunion publique statutaire requise par l'article 12 de la Loi sur les redevances d'aménagement

## Objectif

- Opportunité de donner au publique l'occasion de présenter ses observations sur les Études préliminaire et le règlement sur les redevances d'aménagement proposés.
- Étude préliminaire des redevances d'aménagement a été mis à la disposition du publique le **15 novembre 2024**
- L'ébauche du règlement 2024 a été mis à la disposition du publique le **27 novembre 2024**.

# Aujourd'hui, nous allons discuter...

- Contexte et changements législatifs
- Étude des readvances d'aménagement
  - Prévisions de développement
  - Programmes d'immobilisations liés au développement
- Taux calculés
- Comparaison des taux
- Prochaines étapes

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

- Imposée au développement pour financer les coûts d'immobilisations "liés à la croissance".
- Finance de nouvelles infrastructures et installations pour maintenir les niveaux de service
- Le principe est que "la croissance paie pour la croissance"

# Redevances d'aménagement dans Clarence-Rockland

- Le Conseil a adopté le règlement sur les redevances d'aménagement 2019-85 et règlement 2021-90 qui sont entrés en vigueur le 2 février 2020 et le 5 octobre 2021, respectivement.
- Ce règlement impose des taux de redevances d'aménagement pour les services suivants:

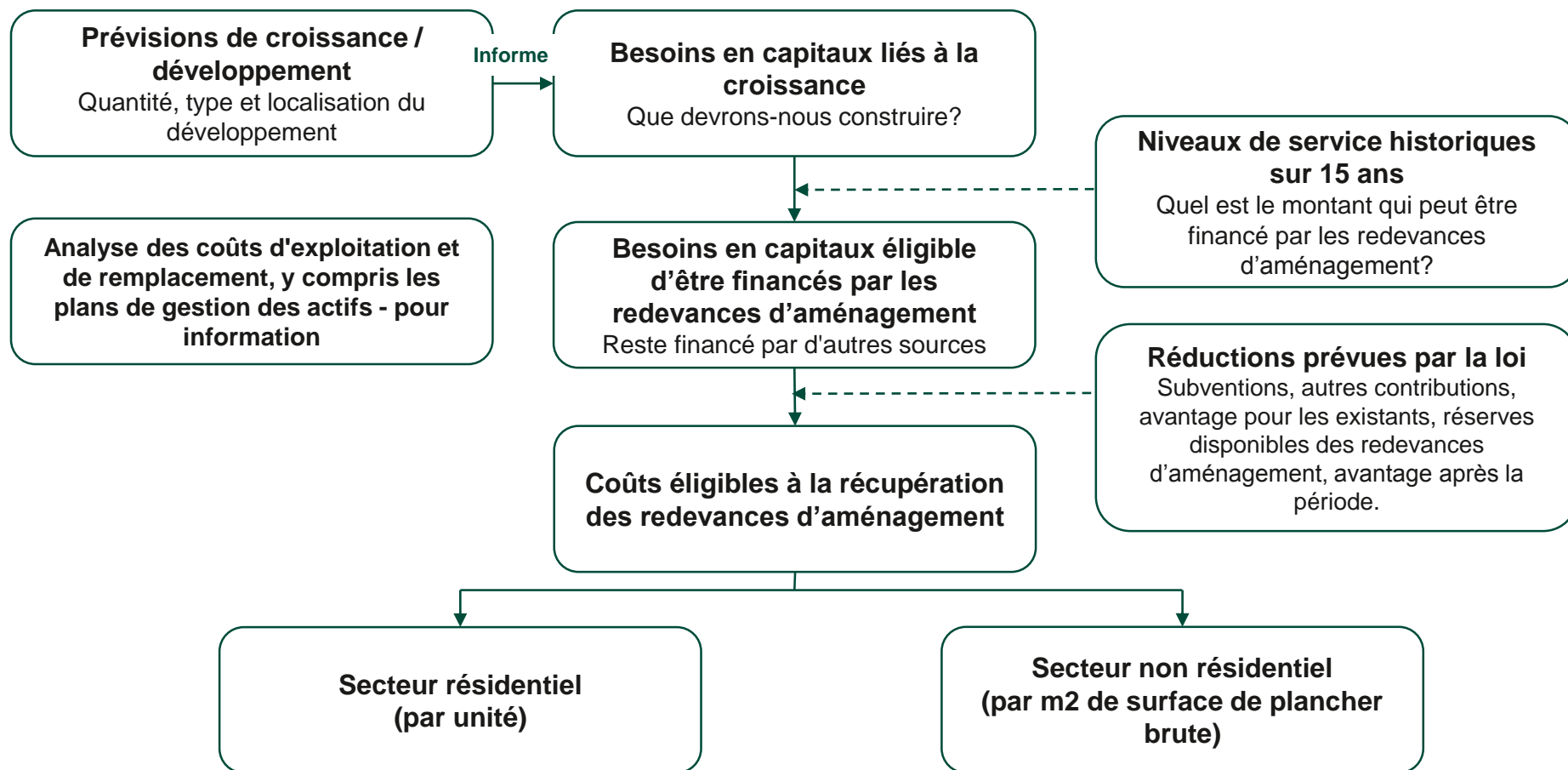
## **Règlement 2019-85 : Services de base**

- Incendie
- Travaux publics
- Routes et activités connexes
- Système d'eau potable
- Service d'égout sanitaire

## **Règlement 2021-90: Services de soutien**

- Bibliothèque
- Parcs et loisirs
- Services de réglementation
- Études liées au développement

# Processus d'étude des redevances d'aménagement



# Prévisions de développement : Toute la Cité

- Comprend la mise à jour de la stratégie de gestion de la croissance des Comtés Unis de Prescott et Russell (30 mars 2022)
- Période de planification historique de 15 ans - 2009-2023
- Deux périodes de planification futures :
  - 2024-2033
  - 2024-2046

Prévisions de développement à l'échelle de la ville	2023 Estimation	Période de planification de 10 2024 - 2033		Période de planification à long terme 2024 - 2046	
		Croissance	Total en 2033	Croissance	Total en 2046
<b>Résidentiel</b>					
Total des logements occupés	10 493	1 780	12 273	3 437	13 930
Population totale					
Recensement	27 153	3 282	30 435	6 769	33 922
<i>Population dans les nouveaux logements</i>		4 775		9 222	
<b>Non-résidentiel</b>					
Emploi	6 209	409	6 618	956	7 165
Surface des bâtiments non (m <sup>2</sup> )		20 450		47 800	

\* L'emploi exclut le travail à domicile

# Programmes d'immobilisations liés au développement

- Les programmes d'immobilisations ont été élaborés en groupe de travail avec le personnel de la ville.
  - Les programmes d'immobilisations en ingénierie (routes, eau, égouts sanitaires) ont également été élaborés sur la base des plans maîtres et d'études d'entretien.
- Les coûts des immobilisations ont été ajustés conformément à la législation des redevances d'aménagements:
  - Subventions en immobilisation
  - Contributions des développeurs
  - Remplacement/portion pour les utilisateurs courants
  - Fonds des redevances d'aménagements disponibles
  - Portion déplacés après la période

# Résumé du programme d'immobilisations: 2024-2033

## (\$000's)

Service	Coût brut	Subventions, allocations et recouvrements	Avantages pour les entreprises existantes	Contributions des développeurs	Coûts recouvrables sous les RA		
					Réserves de RA disponibles	2024 - 2033	Post 2033
Services de bibliothèque	3 053,40 \$	0 \$	0 \$	0 \$	379,9 \$	1 045,4 \$	1 628,1 \$
Parcs et loisirs	20 003,1 \$	2 930,0 \$	993,5 \$	0 \$	1 921,0 \$	14 158,6 \$	0 \$
Services de réglementation	171,6 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	51,6 \$	120,0 \$
Études liées au développement	337,9 \$	0 \$	37,5 \$	0 \$	0 \$	300,4 \$	0 \$
Incendie	3 987,1 \$	0 \$	1 125,0 \$	0 \$	340,4 \$	2 033,7 \$	488,0 \$
Travaux public	6 620,0 \$	0 \$	2 510,0 \$	0 \$	1 114,7 \$	1 476,7 \$	1 518,5 \$
Routes et autres	94 981,4 \$	0 \$	12 027,1 \$	5 170,5 \$	4 811,2 \$	42 255,5 \$	30 717,0 \$
<b>TOTAL</b>	<b>129 154,5 \$</b>	<b>2 930,0 \$</b>	<b>16 693,1 \$</b>	<b>5 170,5 \$</b>	<b>8 567,3 \$</b>	<b>61 321,9 \$</b>	<b>34 471,7 \$</b>

# Résumé des programmes d'immobilisations: 2024-2046 (\$000's)

Service	Coût brut	Subventions, allocations et recouvrements	Avantages pour les entreprises existantes	Autres contributions	Coûts recouvrables sous les RA		
					Réserves de RA disponibles	2024 - 2046	Post 2046
Service d'eau potable	97 494,3 \$	61 616,0 \$	1 056,6 \$	0 \$	2 415,1 \$	25 060,1 \$	7 346,6 \$
Service égout sanitaire	51 185,0 \$	0 \$	395,6 \$	151,3 \$	937,6 \$	37 518,3 \$	12 182,2 \$
<b>TOTAL</b>	<b>148 679,3 \$</b>	<b>61 616,0 \$</b>	<b>1 452,2 \$</b>	<b>151,3 \$</b>	<b>3 352,7 \$</b>	<b>62 578,4 \$</b>	<b>19 528,8 \$</b>

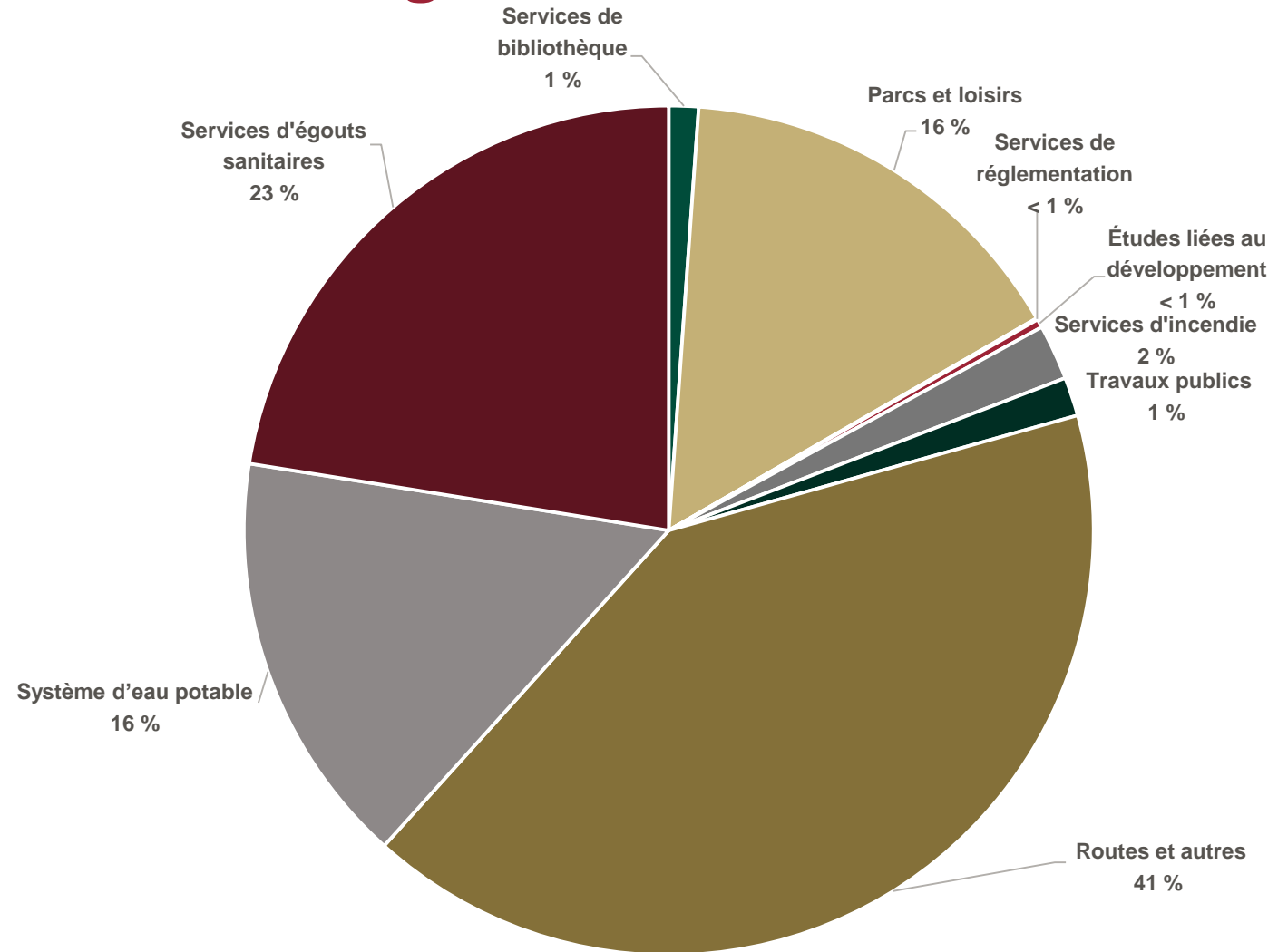
# Calcul des redevances d'aménagement pour toute la municipalité

- Les redevances d'aménagement ont été calculés sur la base d'inventaires historiques, d'enveloppes de financement maximales et des programmes d'immobilisations.
- Les taux résidentiels sont basés sur les types d'unités suivants :
  - Détaché et Semi-détaché
  - Rangées et autres multiples
  - Appartements
- Les taux non résidentiels ont été calculés par mètre carré de développement.

# Frais de redevances d'aménagement résidentiel calculés (avec services)

\$/Unité
Détaché/Semi-détaché <b>59 189 \$</b>
Rangées et autres multiples <b>47 037 \$</b>
Appartements <b>31 358 \$</b>

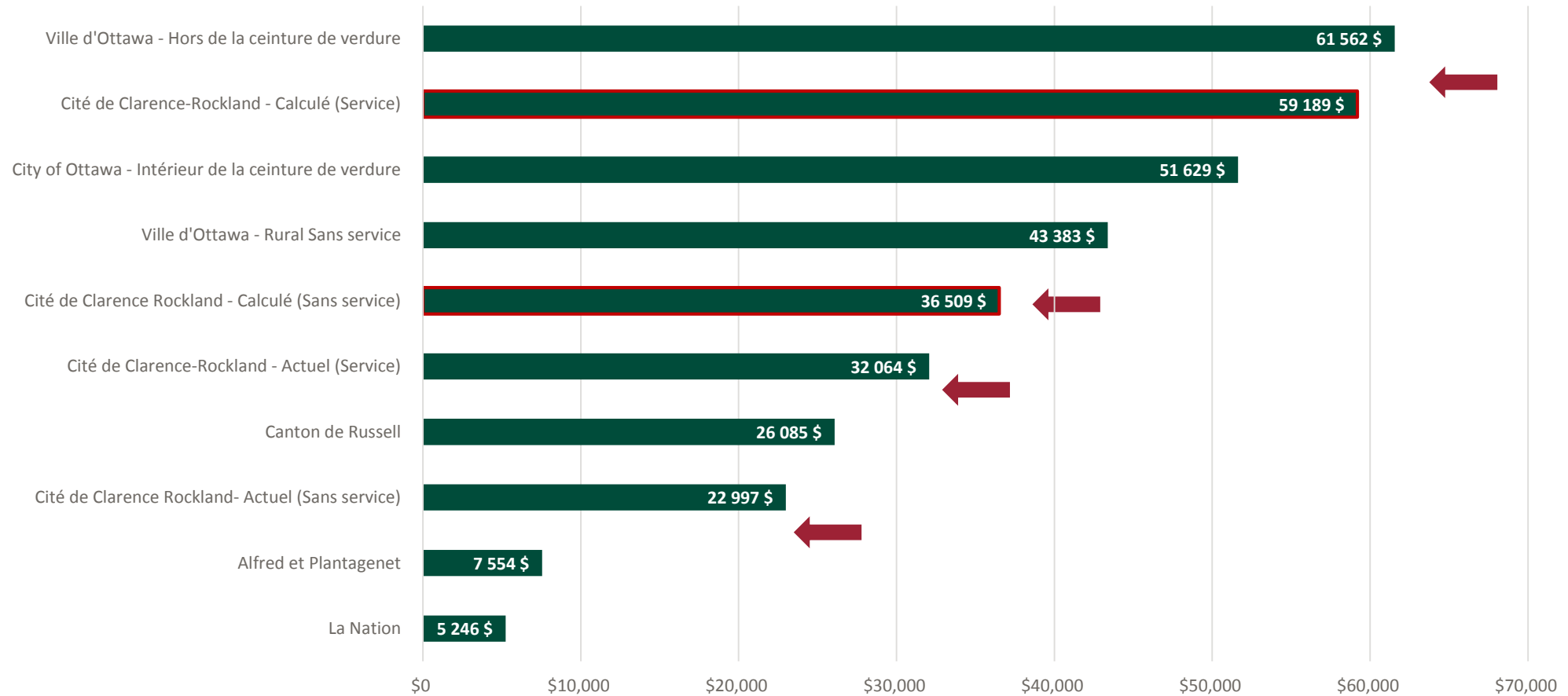
*Note : Les frais pour les résidences non servis par le système d'eau et d'égouts par unité sont les suivants : 36 509 \$ pour détaché/Semi-détaché 29 013 \$ pour les autres multiples et 19 342 \$ pour les appartements.*



# Comparaison des taux résidentiels actuels et des taux calculés (logements individuels)

Service	Charge	Charge	Différence de charge	
	Résidentiel Actuel / SDU	Résidentiel Calculé / SDU		
<b>Services de bibliothèque</b>	941 \$	667 \$	(274 \$)	(29%)
<b>Parcs et loisirs</b>	7 153 \$	9 200 \$	2 047 \$	29%
<b>Services de réglementation</b>	27 \$	36 \$	9 \$	36%
<b>Études liées au développement</b>	124 \$	192 \$	68 \$	54%
<b>Services d'incendie</b>	1 419 \$	1 244 \$	(175 \$)	(12%)
<b>Services liés à une autoroute</b>				
Travaux public	1 258 \$	873 \$	(385 \$)	(31%)
Routes et autres	1 2075 \$	24 297 \$	12 222 \$	101%
<b>Service d'eau potable</b>	3 680 \$	9 373 \$	5 693 \$	155%
<b>Services d'égouts sanitaires</b>	5 387 \$	13 307 \$	7 920 \$	147%
<b>TOTAL DE LA REDEVANCE RÉSIDEN- TIELLE (SERVICE)</b>	<b>32 064 \$</b>	<b>59 189 \$</b>	<b>27 125 \$</b>	<b>85%</b>

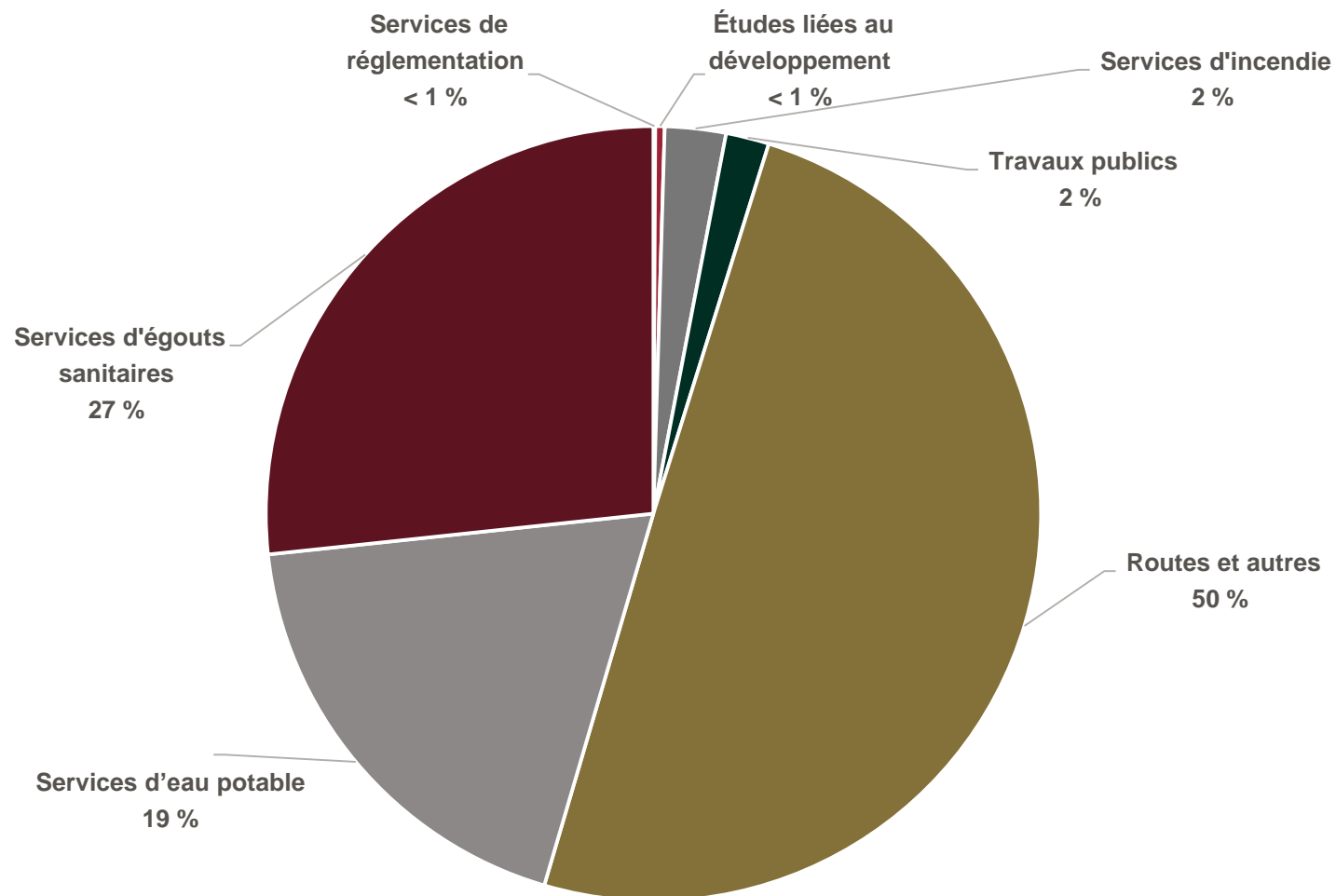
# Comparaison des taux résidentiels (par unité individuelle)



# Redevance d'aménagement non résidentiel calculée

\$/Mètre carré	
Non-Résidentiel	\$331,70

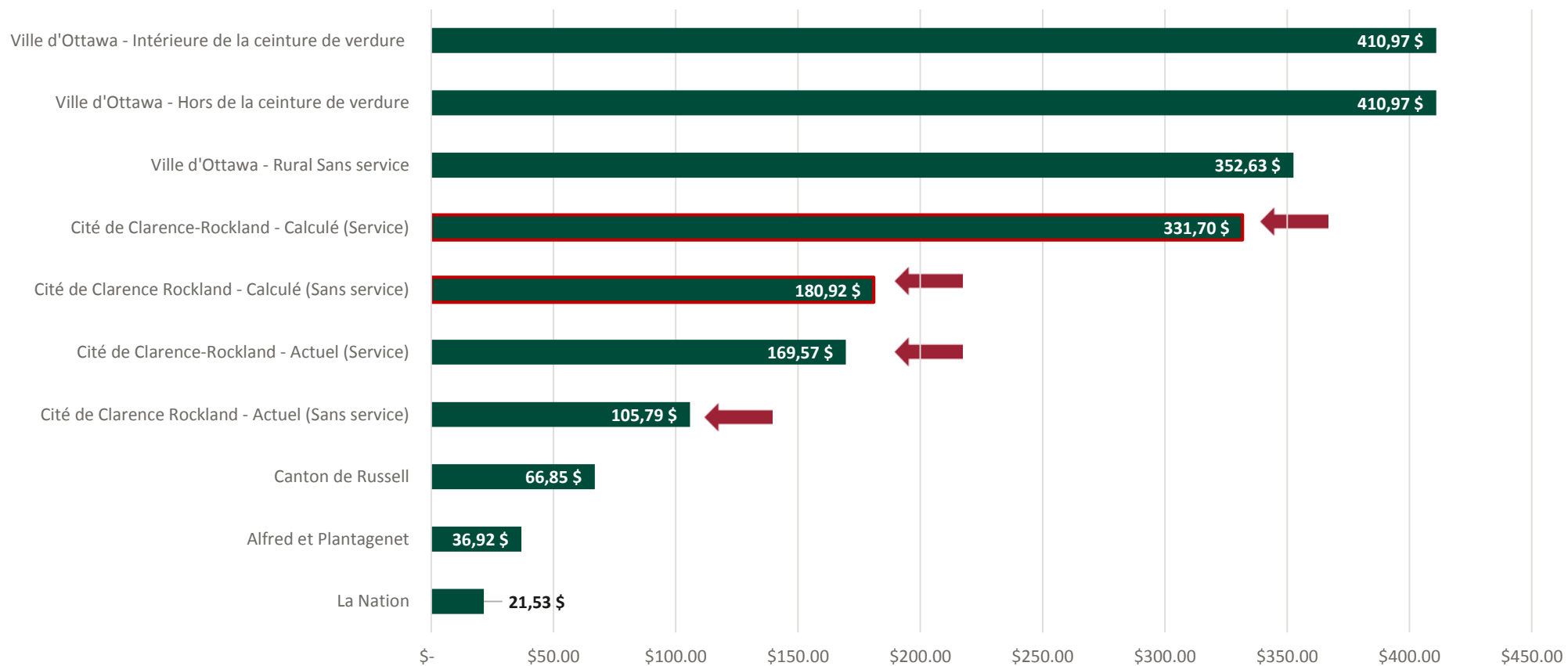
Remarque : la redevance les propriétés non servis par mètre carré est de 180,92 \$.



# Comparaison des taux non résidentiels actuels et calculés

Service	Charge	Charge	Différence de charge	
	Non-Résidentiel Actuel / m <sup>2</sup>	Non-Résidentiel Calculé / m <sup>2</sup>		
Services de bibliothèque	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	N/A
Parcs et loisirs	0,00 \$	0,00 \$	0,00 \$	N/A
Services de réglementation	0,20 \$	0,26 \$	0,06 \$	32%
Études liées au développement	0,86 \$	1,29 \$	0,43 \$	50%
Services d'incendie	10,09 \$	8,44 \$	(1,65 \$)	(16%)
<b>Services liés à une autoroute</b>				
Travaux public	8,94 \$	5,98 \$	(2,96 \$)	(33%)
Routes et autres	85,70 \$	164,95 \$	79, 25 \$	92%
Service d'eau potable	25,89 \$	62,28 \$	36,39 \$	141%
Services d'égouts sanitaires	37,89 \$	88,50 \$	50,61 \$	134%
<b>TOTAL DE LA REDEVANCE RÉSIDEN- TIELLE (SERVICE)</b>	<b>169,57 \$</b>	<b>331,70 \$</b>	<b>162,13 \$</b>	<b>96%</b>

# Comparaison des taux non résidentiels (par m<sup>2</sup>)



# Éléments de la politique des redevances d'aménagement

- Le nouveau règlement 2024 des redevances d'aménagement comprendra de nouvelles exigences législatives.
- Les exemptions de la ville sont les suivantes
  - Conseil scolaire
  - Lieux de culte
  - Bâtiments temporaires
  - La Cité de Clarence-Rockland, les Comtés unis de Prescott et Russell
  - Suppression de l'exemption pour les logements abordables (désormais prévue par la loi)
- Le règlement entrera en vigueur dès son adoption ou le 1er février 2025.

# Calendrier de l'étude des redevances d'aménagement proposée - Dates clés

Objet	Date /Commentaires
Préparer le projet de prévisions de développement	Complété
Compléter les niveaux de service historiques et interroger le personnel	Complété
Examen des politiques et recommandations	Complété
Préparer les programmes d'immobilisations des redevances d'aménagement	Complété
Calcul préliminaire du taux des redevances d'aménagement	Complété
Préparation d'un projet d'étude de fond sur les redevances d'aménagement	Octobre/novembre 2024
Consultation de l'industrie du développement	Décembre 2024
<b>Publication de l'étude des redevances d'aménagement</b>	<b>15 novembre 2024 ou plus tôt (60 jours avant le règlement des redevances d'aménagement)</b>
Avis de réunion publique	21 novembre 2024 (20 jours avant la réunion)
Réunion publique statutaire	11 décembre 2024
<b>Adoption du règlement des redevances d'aménagement</b>	<b>15 janvier 2025</b>
Avis d'adoption d'un règlement	Janvier 2025
Période de recours	40 jours après l'adoption du règlement des redevances d'aménagement

Prochaines étapes