



? Pourquoi cette vérification?

Le gouvernement fédéral et le gouvernement provincial, l'industrie et le Conseil municipal exercent sur la Ville d'Ottawa d'énormes pressions pour accélérer l'approbation des demandes de permis d'aménagement, essentiellement afin d'accroître l'offre de logements sur tout le territoire de la Ville. Parallèlement, on continue d'apporter des changements importants aux lois, ainsi qu'aux priorités stratégiques ciblant directement l'aménagement du territoire.

La Ville a mis en œuvre les changements ainsi apportés aux lois provinciales, en faisant concorder les objectifs stratégiques adoptés par le Conseil municipal pour accroître le nombre de logements avec son rôle essentiel d'organisme de réglementation et d'intendance des actifs municipaux.

Q Ce que nous avons constaté

Nous avons constaté que des changements substantiels ont été apportés dans les dernières années au processus d'examen des demandes de permis d'aménagement. Grâce à ces changements, la Ville a pu constater une réduction tendancielle des délais nets écoulés dans le traitement des demandes jusqu'au moment où elle rend des décisions dans de nombreux types de demandes, en continuant d'exercer les contrôles essentiels, qui amènent plusieurs directions générales de la Ville à travailler en collaboration.

Or, il y a toujours des blocages et des attentes incohérentes parmi ces directions générales, ce qui a pour effet d'accroître dans l'ensemble les délais d'examen de certains types de demandes de permis d'aménagement. C'est ce qu'on peut surtout constater à l'étape de la mise au point de l'accord postérieur à l'approbation : les retards considérables qui se produisent à cette étape peuvent donner lieu à des risques juridiques et faire augmenter les

coûts des promoteurs immobiliers, ce qui peut finir par se répercuter sur l'abordabilité des logements.

Dans cette mission de vérification, nous avons aussi constaté que dans le cadre du processus interne d'examen des demandes de permis d'aménagement, les pouvoirs décisionnels internes n'ont pas été officiellement établis, et la preuve réunie pour démontrer que les différents experts de la question ont livré leurs commentaires est limitée lorsqu'il s'agit d'enchaîner avec l'étape suivante du processus de traitement de la demande. Enfin, la Ville a l'occasion d'accroître la transparence des résultats de ce processus, notamment en publiant les indicateurs phares les plus pertinents pour le Conseil, pour l'industrie de la promotion immobilière et pour les autres parties prenantes.

💡 Nous avons déposé sept recommandations pour veiller à :

- ce qu'il y ait suffisamment d'experts de la question et de fondés de pouvoir décisionnels clairement désignés pour revoir et approuver les demandes;
- ce qu'il y ait suffisamment de ressources et des attentes clairement définies dans la préparation et la mise au point des accords d'aménagement postérieurs à l'approbation pour les plans d'implantation et les plans de lotissement;
- faire un suivi cohérent des dossiers dans l'ensemble des directions générales de la Ville, notamment en conservant les pièces justificatives de l'approbation des questions à résoudre soulevées par les experts de la question;
- ce que les indicateurs de rendement clés les plus pertinents soient publiés pour améliorer la transparence et la prise de décisions.