

**Report to  
Rapport au:**

**Council  
Conseil**

**12 November 2025 / 12 novembre 2025**

**Submitted on November 10, 2025  
Soumis le 10 novembre 2025**

**Submitted by  
Soumis par:**

**Michel Bellemare, Secretary-Treasurer, Committee of Adjustment / Secrétaire-trésorier du Comité de dérogation**

**Contact Person**

**Personne ressource:**

**Matthew Garnett, Deputy Secretary-Treasurer, Committee of Adjustment /  
Secrétaire-trésorier adjoint du Comité de dérogation**

**Matthew.Garnett@ottawa.ca**

**Ward: CITY WIDE / À L'ÉCHELLE DE LA VILLE      File Number: ACS NUMBER**

**SUBJECT: COMMITTEE OF ADJUSTMENT - 2026 DRAFT OPERATING BUDGET**

**OBJET: COMITÉ DE DÉROGATION – BUDGET PROVISOIRE DE  
FONCTIONNEMENT DE 2026**

#### **REPORT RECOMMENDATIONS**

**That City Council receive and table the Committee of Adjustment 2026 Draft Operating Budget at its meeting on November 12, 2025, for subsequent consideration by Council in Committee of the Whole to be held December 10, 2025.**

## **RECOMMANDATIONS DU RAPPORT**

**Que le Conseil municipal reçoive et dépose le budget provisoire de fonctionnement de 2026 du Comité de dérogation à sa réunion du 12 novembre 2025 et qu'il l'examine subséquemment en comité plénier le 10 décembre 2025.**

### **BACKGROUND**

On December 7, 2022, Council approved a term of Council process for tax-supported and rate-supported budgets, as recommended in the 2022-2026 Governance Review Report. The adopted recommendations directed that the Committee of Adjustment prepare its own budget for tabling with Council at the same time as Standing Committees of Council table recommended draft budget amendments.

The Committee of Adjustment 2026 Draft Operating Budget is to be tabled on November 12, 2025, along with other draft budgets for services that report to a Commission, Board, or special purpose body, as part of the City's overall draft operating and capital budget process.

The Committee of Adjustment Terms of Reference approved by Council on January 29, 2025, stipulate that the Secretary-Treasurer must submit a draft annual budget for Council approval, in accordance with its mandate of recovering 100 per cent of the costs of processing applications through a fee schedule.

### **CONTEXTE**

Le 7 décembre 2022, le Conseil a approuvé un processus concernant l'élaboration des budgets financés par les taxes et les redevances, conformément aux recommandations du Rapport sur l'examen de la structure de gestion publique pour 2022-2026. Les recommandations adoptées stipulaient que le Comité de dérogation devait préparer son propre budget en vue de le présenter au Conseil au moment où les comités permanents déposeraient les modifications proposées à leurs budgets préliminaires.

Dans le cadre du processus global d'établissement du budget provisoire de fonctionnement et des immobilisations de la Ville, le Comité de dérogation doit donc déposer son budget provisoire de fonctionnement de 2026 le 12 novembre 2025, soit en même temps que les budgets préliminaires des services qui relèvent d'une commission, d'un conseil ou d'un organisme à vocation particulière.

Approuvé par le Conseil le 29 janvier 2025, le mandat du Comité de dérogation stipule que le secrétaire-trésorier doit soumettre au Conseil un budget annuel préliminaire pour

approbation, conformément à son objectif de recouvrer la totalité des coûts de traitement des demandes par l'imposition de frais.

## **DISCUSSION**

The Committee of Adjustment 2026 Draft Operating Budget was developed to achieve Council's directive to recover 100 per cent of direct costs and to comply with the requirement of the *Planning Act* that its fee schedule cover only the anticipated costs of processing applications. Application fees and other service charges are set to generate the revenue necessary to recover direct costs, while minimizing surpluses and deficits.

The 2026 operating budget proposal identifies inflationary pressures related to operations, primarily linked to collectively bargained cost of living increases, increased remuneration and adjustments to employee benefits, to ensure that the Committee has the necessary resources to continue to deliver on its mandate and meet its statutory obligations and service standards, which make it one of the City's fastest and most accessible planning approval processes.

### **Application Intake**

The number of applications received by the Committee of Adjustment fluctuates each year, so forecasts of application numbers and revenues are generally based on several years of data to identify stable trends. These forecasts also have a direct impact on application fees, so stable forecasts can help minimize fee adjustments from year to year. However, after reaching a ten-year high in 2021, the Committee has seen a sustained decline in the number of applications, which can be attributed to various factors affecting overall construction activity and the economy in general. Recently, this decline has exceeded the tolerable limit for maintaining stable forecasts, and Committee staff have responded by making significant forecast reductions for 2024 and 2025.

It is particularly difficult to predict the number of applications that will be received in 2026 due to the number of recent and planned legislative changes, programs and policies at all levels of government aimed at stimulating housing construction, including Ottawa's Housing Acceleration Plan and the new Comprehensive Zoning By-law, the impact of which cannot yet be determined. However, recognizing that the downward trend in the number of applications received continued in 2025, the proposed operating budget for 2026 anticipates a further reduction in the forecasted number of applications next year to mitigate the risk of future deficits. This reduction, which brings the number of projected applications down to 750, represents approximately 16% less than the projections made just two years ago. The projections also reflect the most recent data

available on the proportional distribution of the types of applications received by the Committee.

## **Fees**

The Committee of Adjustment 2026 Draft Operating Budget proposes a 9.4% increase in core application fees to generate revenue equivalent to operating costs, taking into account the decline in the number of applications described above. This total fee increase includes a 3.45% inflationary pressure on operating costs, as noted above, and an additional 5.95% increase to offset the impact of the decline in the number of applications received each year. As a result, almost two-thirds of the total fee increase is required to address a projected revenue gap next year and only about one third relates to an actual increase in expenditures.

In developing and administering the tariff of fees, Committee staff consider several factors, including *Planning Act* requirements, Council's direction to recover 100 per cent of direct costs and the need to minimize year-end surpluses and deficits while keeping fees as affordable as possible for all applicants. Fees charged for similar application types in comparator jurisdictions are also regularly monitored and highlight that the 2026 Draft Operating Budget sets out a fee schedule that is generally consistent with or more favourable than similar types of applications in other jurisdictions in Ontario.

## **ANALYSE**

Le budget provisoire de fonctionnement de 2026 du Comité de dérogation a été établi de façon à respecter la directive du Conseil de recouvrer la totalité des coûts directs et à se conformer à l'obligation prévue par la *Loi sur l'aménagement du territoire*, selon laquelle le barème des droits ne doit couvrir que les coûts prévus pour le traitement des demandes. Les droits de demande et autres frais de service sont fixés de façon à générer des recettes qui couvriront les coûts directs tout en minimisant les excédents et les déficits.

La proposition de budget de fonctionnement pour 2026 fait état de tensions inflationnistes de nature opérationnelles, principalement attribuables à l'indexation au coût de la vie, à la hausse de la rémunération et aux rajustements des avantages sociaux prévus dans les conventions collectives, visant à garantir que le Comité dispose des ressources nécessaires pour continuer à accomplir son mandat et à se conformer à ses obligations statutaires et à ses normes de service, qui en font l'un des processus d'approbation des demandes de planification les plus rapides et les plus accessibles de la Ville.

## Réception des demandes

Comme le nombre de demandes reçues par le Comité de dérogation varie d'année en année, les prévisions quant au nombre de demandes et aux recettes sont généralement fondées sur les données de plusieurs années afin de dégager une certaine stabilité dans les tendances. Ces prévisions ont également une incidence directe sur les frais de demande, de sorte que des prévisions stables peuvent contribuer à limiter les ajustements tarifaires d'une année à l'autre. Cependant, après avoir atteint des records décennaux en 2021, le Comité a constaté une baisse soutenue du nombre de demandes, attribuable à divers facteurs affectant l'activité générale du secteur de la construction et l'économie dans son ensemble. Récemment, cette baisse a dépassé la limite tolérable pour maintenir des prévisions stables. Le personnel du Comité a donc réduit considérablement les prévisions pour 2024 et 2025.

Il est particulièrement difficile de prévoir le nombre de demandes qui seront reçues en 2026, en raison des multiples changements — récents et à venir — à la loi, aux programmes et aux politiques à tous les niveaux de gouvernement visant à stimuler la construction de logements, notamment le Plan pour accélérer la construction de logements d'Ottawa et le nouveau Règlement de zonage complet, dont les répercussions ne sont pas encore connues. Toutefois, comme la tendance à la baisse du nombre de demandes reçues s'est maintenue en 2025, le budget de fonctionnement proposé pour 2026 prévoit une diminution supplémentaire du nombre de demandes à recevoir l'an prochain, afin d'atténuer le risque de déficits futurs. Cette réduction, qui ramène le nombre de demandes anticipées à 750, représente une baisse d'environ 16 % par rapport aux projections établies il y a à peine deux ans. Les projections reflètent également les données les plus récentes disponibles sur la répartition proportionnelle des types de demandes reçues par le Comité.

## Frais

Dans son budget provisoire de fonctionnement pour 2026, compte tenu de la diminution du nombre de demandes décrites ci-dessus, le Comité de dérogation propose une augmentation de 9,4 % des droits de demande de base afin de générer des recettes équivalentes aux coûts de fonctionnement. Cette hausse totale des droits comprend une tension inflationniste de 3,45 % sur les coûts de fonctionnement, comme indiqué ci-dessus, en plus d'une augmentation de 5,95 % visant à atténuer les répercussions de la baisse du nombre de demandes reçues chaque année. Par conséquent, près des deux tiers de la hausse totale des droits servent à combler le manque à gagner attendu l'an prochain, et seulement un tiers environ est lié à une augmentation réelle des dépenses.

Dans le cadre de la détermination et de l'administration du barème des droits, le personnel du Comité tient compte de plusieurs facteurs, notamment les exigences de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, la directive du Conseil de recouvrer la totalité des coûts directs et la nécessité de minimiser les excédents et les déficits en fin d'exercice, tout en maintenant des frais aussi abordables que possible pour toute personne qui dépose une demande. Les frais exigés pour des demandes similaires dans d'autres administrations font également l'objet d'un suivi régulier. Les constats qui en découlent indiquent que le barème des droits prévu au budget préliminaire de fonctionnement pour 2026 est assez semblable à celui d'autres administrations de l'Ontario, voire plus avantageux.

### **RURAL IMPLICATIONS**

There are no specific rural implications associated with this report.

### **RÉPERCUSSIONS SUR LE SECTEUR RURAL**

Aucune répercussion sur le secteur rural n'est associée à la mise en œuvre du présent rapport.

### **CONSULTATION**

This report is being submitted as part of the 2026 budget review process and is subject to the same budget consultation process.

### **CONSULTATION**

Le présent rapport est présenté dans le cadre du processus d'examen du budget 2026 et assujetti au même processus de consultation sur le budget.

### **COMMENTS BY THE WARD COUNCILLOR(S)**

This is a City-wide issue.

### **COMMENTAIRES DES CONSEILLERS DE QUARTIER**

Il s'agit d'une question à l'échelle de la ville.

### **LEGAL IMPLICATIONS**

There are no legal impediments to implementing the recommendations in this report.

**RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES**

Il n'y a aucune repercussion juridique dans la mise en œuvre des recommandations du présent rapport.

**RISK MANAGEMENT IMPLICATIONS**

There are no specific risk management implications associated with this report.

**RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES RISQUES**

Aucune repercussion sur la gestion des risques n'est associée à la mise en œuvre des recommandations du rapport.

**FINANCIAL IMPLICATIONS**

As outlined within the report.

**RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES**

Répercussions soulignées dans le présent rapport.

**ACCESSIBILITY IMPACTS**

There are no specific accessibility impacts associated with this report.

**RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ**

Il n'y a aucune repercussion sur l'accessibilité associée à la réception du présent rapport.

**TECHNOLOGY IMPLICATIONS**

No technical implications associated with receiving this report.

**RÉPERCUSSIONS TECHNOLOGIQUES**

Aucune repercussion technologique n'est associée à la réception du présent rapport.

**TERM OF COUNCIL PRIORITIES**

This section is not applicable to this report.

**PRIORITÉS DU MANDAT DU CONSEIL**

Cette section ne s'applique pas au présent rapport.

**SUPPORTING DOCUMENTATION**

Document 1 – 2026 Draft Operating Budget

Document 2 – 2026 Draft Operating Budget condensed

**DOCUMENT DE RÉFÉRENCE**

Document 1 - Prévisions préliminaires du budget de fonctionnement de 2026 condensé

**DISPOSITION**

Budgets will be amended as per Council deliberation and adoption.

**SUITE À DONNER**

Les budgets seront modifiés en fonction des délibérations du Conseil et de leur adoption.