



RAPPORT PLA19-03

Réunion ordinaire du Conseil

2019-01-29

TITRE : Étude préliminaire des redevances d'aménagement scolaires dans Ottawa en prévision du nouveau règlement des RAS 2019-2024

BUT : Présenter aux membres, pour information, une proposition préliminaire d'un nouveau règlement de redevances d'aménagement scolaires dans la ville d'Ottawa pour la période 2019 à 2024

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX :

I. SITUATION ACTUELLE

Objectif

1. Selon les exigences de la *Loi sur l'éducation*, informer le public des taux proposés par le CEPEO pour les redevances d'aménagement scolaires à Ottawa et solliciter des commentaires au sujet d'un nouveau règlement des RAS proposé pour la période de 2019 à 2024.

Contexte

2. Selon la formule de financement du ministère de l'Éducation, la collecte des RAS est la principale source de financement pour acheter des terrains pour les conseils scolaires, lorsque c'est lié à la croissance. Les RAS permettent d'acquérir un terrain dans le but de construire des écoles dans les secteurs des nouveaux développements.
3. Le CEPEO participe actuellement à un processus de consultation dont le but est d'adopter le nouveau règlement des RAS. Le règlement actuel expire le 31 mars 2019.
4. Une étape requise par le processus, est de compléter l'étude préliminaire des RAS. (*Réf. Section 257.61 de la Loi sur l'éducation*)
5. Avant d'adopter un règlement de redevances d'aménagement scolaires, le Conseil doit compléter une étude préliminaire sur les frais de développement de l'éducation.
6. L'étude préliminaire doit inclure :
 - a. Des estimations de la quantité, du type et de l'emplacement prévus du logement et le développement non résidentiel;
 - b. Les prévisions d'effectifs et le nombre de nouvelles écoles requises qui détermineront les nouvelles places-élèves;
 - c. L'estimation du coût net des terrains scolaires et des terrains scolaires liée à la croissance pour de nouvelles écoles;
 - d. Tout autre renseignement.

7. Le Conseil est également tenu par la loi de tenir une réunion pour informer le public et les communautés intéressées et recueillir leurs commentaires sur les nouvelles propositions des RAS.
8. Veuillez noter que ce processus d'étude préliminaire pour renouveler les règlements des RAS a été achevé conjointement avec les trois autres conseils scolaires d'Ottawa (CECCE, OCDSB et OCSB).

Considérations

Étude préliminaire sur les redevances d'aménagement scolaires (Règlement de 2019-2024)

9. La gestion et la consultante de Quadrant Advisory Group ont maintenant terminé l'étude préliminaire sur les redevances d'aménagement scolaires préparée en appui à un nouveau règlement.
10. Une copie de l'étude peut être téléchargée du site Web du CEPEO en cliquant sur (À PROPOS/Plan, Politiques et redevances/REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES/OTTAWA RAS 2019-2024/Étude préliminaire). Une version papier de l'étude préliminaire a également été mise à la disposition du public sur demande, à partir du 14 janvier 2019.
11. L'étude a été officiellement soumise au ministère de l'Éducation pour approbation avant l'adoption d'un nouveau règlement au CEPEO. En outre, conformément aux exigences de la législation, des copies de l'étude préliminaire ont été fournies aux trois conseils scolaires voisins et à la Ville d'Ottawa.
12. Des exemplaires ont également été mis à la disposition des parties intéressées :
 - Association des constructeurs d'habitations du Grand Ottawa (GOHBA);
 - Association des propriétaires et gestionnaires (BOMA), Construction d'Ottawa;
 - Chambre de commerce d'Ottawa (OCA).

Besoins futurs de sites scolaires

13. L'étude préliminaire des redevances d'aménagement scolaires comprend l'identification de 9 futurs sites d'écoles élémentaires et de 5 futurs sites d'écoles secondaires au cours de la période d'examen de 15 ans.
14. Ces sites sont généralement situés dans des secteurs de la ville où la pression existe sur les logements et où l'on prévoit un développement résidentiel. Les zones de croissance où des sites sont requis en dehors de la ceinture de verdure sont dans les banlieues telles que Kanata, Stittsville (Fernbank), Nepean-Sud, Riverside-Sud, Findlay Creek et Orléans. Le document d'étude préliminaire inclut également l'identification de sites à l'intérieur de la ceinture verte (zones d'examen d'Ottawa Ouest et du Centre, et Village des riverains - Rockcliffe).

Taux calculés des RAS

15. L'étude préliminaire des RAS établit un taux de 784,00 \$ par unité de logement de développement résidentiel et de 0,58 \$ le pied carré pour le développement non résidentiel. Ces chiffres sont basés sur une division en pourcentage de la population résidentielle et non résidentielle dans une proportion de 80/20.

16. Les frais calculés représentent une augmentation importante par rapport au règlement actuel, dont les frais sont de 423,00 \$ par unité résidentielle neuve et de 0,22 \$ par pied carré pour le développement non résidentiel.
17. L'étude préliminaire comprend une valeur prévue de 430 000 \$ de l'acre pour les sites scolaires (au lieu de 400 000 \$ de l'acre en 2014). Cette estimation est prévue pour renouveler le règlement à la fin du mois de mars 2019.
18. Le coût supposé de la préparation des sites pour la construction de nouvelles écoles et les ajouts est relativement inchangé. L'estimation est passée de 127 645,00 \$ de l'acre en 2014 à 126 900,00 \$ de l'acre en 2019. Ce chiffre est basé sur un historique moyen des coûts encourus.

Imposition d'un plafond temporaire sur les taux des RAS

19. Le Règlement de l'Ontario 438/18 en vigueur depuis le 12 octobre 2018 et modifiant le Règlement 20/98 sur les RAS, maintient un plafond provisoire ou interrompt les augmentations des taux des RAS jusqu'à ce que l'examen soit terminé. Le CEPEO ne pourra donc pas augmenter ses taux et créera un déficit financier pour faire face aux nouvelles acquisitions de sites et aux préparations de sites.
20. Les zones géographiques couvertes ne pourront pas être modifiées, et les conseils scolaires sans règlement en vigueur ne peuvent pas en adopter. Toutefois, le règlement provincial n'interdit pas au CEPEO de faire approuver un règlement qui sera applicable pour les 5 prochaines années et qui remplacera celui qui se terminera le 31 mars 2019.
21. Comme indiqué précédemment, le règlement actuel du CEPEO sur les RAS d'Ottawa est donc limité dans son prochain règlement à 423,00 \$ par unité de logement résidentielle neuve et à 0,22 \$ par pied carré de nouveau développement non résidentiel. Le règlement est basé sur 85 % de part résidentielle et 15% de part non résidentielle.
22. Les modifications au règlement adoptées par la province vont probablement créer un déficit de revenu. L'étude préliminaire sur les redevances d'aménagement scolaires de 2019 est importante. Elle fournit une évaluation des frais qui auraient été nécessaires afin d'assurer la collecte complète des fonds pour répondre aux besoins de sites scolaires liés à la croissance. Ce manque à gagner sera l'un des problèmes qui devra être abordé dans le cadre de l'examen du Ministère. Le plafonnement des taux des RAS limitera également la portée des décisions politiques qu'un conseil pourrait envisager dans le cadre du nouveau processus d'adoption des règlements 2019.

Notes complémentaires

23. Veuillez noter que les prévisions d'effectifs contenues dans l'étude préliminaire ont été calculées en utilisant une méthodologie spécifique requise selon le règlement provincial. Ces prévisions sont spécifiques au calcul des RAS et peuvent différer de ceux préparés par la gestion du CEPEO.
24. L'adoption d'un nouveau règlement des RAS du CEPEO pour Ottawa est prévue pour la réunion ordinaire du Conseil du 26 mars 2019.

II. INCIDENCES FINANCIÈRES

25. La collecte des RAS est la principale source de financement au CEPEO afin d'acquérir des terrains ou de préparer les sites scolaires dans les régions en croissance d'Ottawa.
26. Au moment de l'expiration du règlement des RAS prévue à la fin du mois de mars 2019, on estime que le CEPEO aura collecté depuis 2001 avec ses RAS d'Ottawa environ 25 millions de dollars. Sans la mise en œuvre de ces redevances, le CEPEO aurait été obligé de trouver une autre source de financement pour acheter les sites et payer les coûts de préparation de sites.
27. Le déficit anticipé d'environ 26 millions de dollars à la fin mars 2019, serait pris en charge par le nouveau règlement des RAS d'Ottawa durant la période de 2019 à 2024.

III. CONSULTATION

28. Afin d'envisager l'adoption et la mise en œuvre d'un nouveau règlement des RAS, le CEPEO est tenu de suivre un processus de consultation régi par la loi. Ce processus comprend la tenue d'un minimum de deux réunions publiques et pour chacune d'elles, un avis public a été publié dans les journaux.
29. Une publicité a été publiée dans Le Droit et le Ottawa Citizen le 3 janvier 2019 qui avisait le public qu'une réunion est prévue le 29 janvier 2019. Cet avis indiquait que l'étude préliminaire des RAS d'Ottawa du CEPEO serait mise à la disposition du public au plus tard le 14 janvier 2019.
30. Une copie de l'étude a été publiée sur le site Web du CEPEO et des copies papiers du document sont également disponibles sur demande depuis le 14 janvier 2019, en communiquant avec le Service des immobilisations du CEPEO.

IV. PROCHAINES ÉTAPES

Les recommandations de la gestion dans le présent rapport et les commentaires du public seront considérés par le Conseil en vue de l'adoption du règlement des redevances d'aménagement scolaires du CEPEO dans la ville d'Ottawa pour la période 2019-2024, lors de la réunion ordinaire du 26 mars 2019.

RECOMMANDATIONS :

QUE soit reçu le rapport PLA19-03 portant sur l'étude préliminaire des redevances d'aménagement scolaires dans Ottawa en prévision du nouveau règlement des RAS 2019-2024.

INCIDENCES (financières et autres) ET EXPLICATIONS

Revenu estimé d'environ 94 millions \$ sur une période de 15 ans, sans le règlement provisoire de la province.

ÉCHÉANCE

Le nouveau règlement adopté le 26 mars 2019 serait applicable du 1^{er} avril 2019 au 31 mars 2024

Surintendant des affaires,



Stéphane Vachon

**Directrice de l'éducation et
secrétaire-trésorière,**



Édith Dumont