



quadrant advisory
group limited

Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario

Étude préliminaire des redevances
d'aménagement scolaires et révision des politiques
des redevances d'aménagement scolaires

Date : Le 11 janvier 2019



enhancing our living and
learning communities



AVANT-PROPOS

Le document suivant réalise la section 257.61 de la Loi sur l'éducation qui indique que « avant d'adopter un règlement de redevances d'aménagement scolaires, le conseil effectue une étude préliminaire sur ces redevances ». Le document suivant contient le rapport sur l'étude préliminaire sur les redevances d'aménagement scolaires pour le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (CEPEO).

Le document suivant contient aussi le rapport préliminaire concernant la « Revue des politiques sur les redevances d'aménagement scolaires » du CEPEO, conforme aux exigences législatives pour effectuer un examen des politiques sur les redevances d'aménagement scolaires existantes du conseil avant la considération de l'adoption d'un nouveau règlement sur les redevances d'aménagement scolaires.

Enfin, ce rapport comprend une copie du règlement sur les redevances d'aménagement scolaires proposé qui désigne les catégories de développements résidentiels et non-résidentiels, ainsi que l'utilisation des terrains, bâtiments et structures sur lesquels des redevances d'aménagement scolaires seront imposées, en spécifiant les zones où les frais établis seront imposés.

Le 12 octobre 2018 la province de l'Ontario a adopté le Règl. de l'Ont. 438/18 qui empêche les conseils scolaires d'établir des règlements sur les redevances d'aménagement scolaires qui imposeraient des taux de redevances d'aménagement scolaires plus élevés que les taux des règlements présentement en vigueur (qui seront appelés taux des règlements intérimaires dans ce rapport), jusqu'à ce que la province ait eu l'occasion de revoir les lois sur les redevances d'aménagement scolaires. Dans l'intérim, ce rapport d'étude préliminaire et les taux des redevances d'aménagement scolaires recommandées reflètent les redevances nécessaires pour financer les coûts nets des terrains scolaires pour les 15 prochaines années. Toutes insuffisances de financement causées par l'adoption de taux des règlements intérimaires, ou taux « plafonnés », devront être récupérées soit par des taux de redevances d'aménagement scolaires plus élevés à l'avenir ou par des subventions provinciales.

REMERCIEMENTS

Les consultants souhaitent remercier, avec appréciation, les efforts des employés du conseil scolaire qui ont offert une assistance indispensable tout au long du processus de l'étude.

De plus, les consultants souhaitent remercier M. Marty Owens et M. Paul A. Webber, Bell Baker LLP, conseiller juridique pour les conseils adjacents d'Ottawa pour leur aide sur les questions de redevances d'aménagement scolaires; l'expertise offerte par Altus Group sur des questions concernant l'évaluation des sites; ainsi que Tim Uyl, vice-président de Paradigm Shift Technology Group Inc. (PSTGI) pour l'aide de sa compagnie pour le développement des projections de l'inscription des élèves et la révision de la cartographie des zones.

Le contenu de ce rapport, y compris les formats, les modèles des feuilles de calculs et les résultats des modèles sont la propriété de Quadrant Advisory Group Limited. Le contenu ne doit pas être copié, publié, distribué, téléchargé, transmis ou converti, dans n'importe quelle forme ou par n'importe quels moyens, électronique ou autre, sans la permission écrite préalable de Quadrant Advisory Group Limited.

Étude préliminaire des redevances d'aménagement scolaires du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario 2019

SOMMAIRE EXÉCUTIF

L'objectif de ce rapport est de fournir des informations préliminaires en respectant le calcul des redevances d'aménagement scolaires du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (CEPEO) devant être instaurées dans le nouveau règlement sur les redevances d'aménagement scolaires (assujéti aux dispositions du règlement intérimaire établi par le Règl. de l'Ont. 438/18). Le conseil recherchera l'avis du public, tiendra des réunions publiques concurrentes mardi le 29 janvier 2019 et tiendra compte des soumissions publiques avant l'adoption des redevances d'aménagement scolaires proposées pour le mardi 26 mars 2019.

Le 25 mars 2014 le CEPEO a adopté le règlement sur les redevances d'aménagement scolaires 01-2014 avec la mise en place des taux suivants dès le 1er avril 2014 :

423,00 \$ par unité de logement résidentielle

0,22 \$ par pied carré surface de plancher hors œuvre brute

et selon une récupération de 85 % des coûts nets des terrains scolaires de nouveaux aménagements résidentiels.

Le règlement existant est doit expirer le 31 mars 2019. De plus, la section 257.56 de la *loi sur l'éducation* stipule qu'un règlement sur les redevances d'aménagement scolaires n'entre pas en vigueur avec le 5^e jour après la date de l'adoption du règlement par le conseil. Par conséquent, afin d'assurer la continuation des redevances d'aménagement scolaires comme source de financement pour les exigences d'hébergement des élèves liées à la croissance, le CEPEO doit adopter un ou des règlements au plus tard le 26 mars 2019.

L'objectif principal de tout conseil pour la mise en place des redevances d'aménagement scolaires est d'offrir une source de financement pour les coûts des terrains pour l'éducation liés à la croissance qui ne sont pas financés par les subventions allouées dans le modèle de financement capital de la province.

Les redevances d'aménagement scolaires peuvent être à tous niveaux, pourvu que :

- Les procédures établies dans la réglementation et requises par le Ministère soient suivies et seulement les coûts nets des terrains scolaires liés à la croissance soient récupérés; et,
- Pas plus de 40 % des coûts applicables sont financés par les aménagements non-résidentiels (y compris les aménagements commerciaux, industriels et institutionnels non-exemptés).

Le calcul des redevances d'aménagement scolaires est basé sur les nouveaux élèves générés par les nouvelles unités de logement dans la ville d'Ottawa pour lesquelles :

- des permis de construire seront émis au cours de la période prévue de 15 ans de mi-2019 à mi-2034;
- les élèves générés par les nouveaux aménagements résidentiels qui sont temporairement accommodés en attente d'approbation du financement, la construction et l'ouverture d'une capacité permanente;

- des coûts supplémentaires pour les terrains ou l'aménagement des sites sont nécessaires pour répondre aux exigences de ces hébergements d'élèves liés à la croissance; et

les redevances d'aménagement scolaires peuvent être imposées sur les nouvelles unités d'aménagement (c.-à-d. qu'elles ne sont pas réglementairement exemptées des paiements des redevances d'aménagement scolaires).

PRINCIPAUX COMPOSANTS DE L'ÉTUDE SUR LES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES

En déterminant quel niveau de redevances d'aménagement scolaires est nécessaire pour financer les exigences des sites d'écoles liés à la croissance future, les questions essentielles suivantes doivent être explorées et on doit y répondre :

- Combien de nouvelles unités de logement doivent être construites au cours des 15 ans suivant l'adoption du règlement et combien d'élèves du CEPEO seront générés par les nouvelles unités de logement;
- Combien de places pour élèves détenues et exploitées par le CEPEO sont en surplus par rapport aux exigences d'inscription communautaire existantes et sont donc disponibles pour accommoder le nouveau développement résidentiel en proximité raisonnable (c.-à-d., des zones résidentielles) du nouvel aménagement, à long terme;
- Quelle portion de la capacité sur le terrain du conseil est utilisée pour accommoder temporairement les élèves générés par le nouvel aménagement résidentiel et pour lesquels une accommodation permanente n'a pas été construite (c.-à-d., les exigences transitionnelles du site);
- Quel sera le coût pour acquérir et entretenir le terrain nécessaire pour construire les places d'élèves supplémentaires nécessitées par les nouveaux aménagements résidentiels, et;
- Comment la stratégie établie de l'acquisition du terrain dans ce rapport s'harmonise avec les plans de capital à long terme du conseil et les demandes de financement prioritaire de capital futur ?

ADMISSIBILITÉ D'ADOPTER UN NOUVEAU RÈGLEMENT SUR LES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRESS

Afin d'être admissible pour adopter un nouveau règlement sur les redevances d'aménagement scolaires le CEPEO doit démontrer qu'il y aura soit un déficit dans le compte des redevances d'aménagement scolaires dès le 1^{er} avril 2019 ou que l'inscription moyenne au cours de la prochaine période réglementaire surpassera la capacité de l'école sur le comité élémentaire ou secondaire. On s'attend à ce que le CEPEO ait un déficit de 26,8 millions de dollars dans le compte des redevances d'aménagement scolaires. Comme tel, le CEPEO se qualifie pour adopter un nouveau règlement sur les redevances d'aménagement scolaires.

DÉVELOPPEMENT PRÉVU

Une prévision des nouvelles unités d'hébergement et le nombre prévu d'élèves CEPEO qui seront générés par de nouveaux aménagements résidentiels dans la zone dans laquelle les redevances d'aménagement

scolaires doivent être imposées, au cours de la période de prévision de 15 ans, furent dérivés d'une considération :

- Des données VURLS mises à jour et des informations d'application d'aménagement supplémentaire fournies par la division de planification, recherche et prévisions de la ville d'Ottawa, et;
- Une révision du changement dans les demeures occupées par le secteur de recensement, et;
- Une révision des données de permis de constructions de la ville d'Ottawa de 2014 à 2017 pour déterminer les activités de permis de construire liées à la création d'unités de logement accessoires qui seraient exemptées des paiements des redevances d'aménagement scolaires.

Un alignement spatial des délimitations de l'assiduité des écoles élémentaire et secondaire CEPEO par rapport à l'application des développements spécifiant les types d'unité de logement et de location fut entrepris afin de déterminer combien d'élèves seraient générés par les aménagements résidentiels supplémentaires. Les rendements d'élèves spécifiques au conseil furent appliqués aux prévisions des nouvelles unités résidentielles dans la zone de captage de chaque école pour déterminer comment les nouveaux aménagements auraient un impact sur l'inscription future des écoles CEPEO individuelles.

Les prévisions de logements à redevances d'aménagement scolaires sur 15 ans indiquent que 96 328 nouvelles unités de logement occupées nettes supplémentaires seront ajoutées aux logements existants de la ville d'Ottawa au cours des 15 prochaines années, en moyenne 6 422 unités par année. Des unités de logement supplémentaires nettes, on s'attend à ce que 34 % soit de faible densité (simple et semi-détaché), 18 % soit de moyenne densité (maisons en rangée, maisons de ville, et cetera), 9 % soit des maisons de ville en rangée et le 39 % restant soit des appartements de haute densité. Les prévisions de logements à redevances d'aménagement scolaires sont nettes des démolitions.

Les prévisions d'aménagements non-résidentiels sont basées sur les informations préliminaires suivantes :

- L'étude préliminaire pour la modification DC de la ville d'Ottawa, datée du 24 mars 2017 et préparée par Hemson Consulting Ltd., pour la période de prévision de 2019 jusqu'à 2027, et;
- Une interpolation de la cible du plan officiel de la ville d'Ottawa de 745 000 employés avant 2036 et en utilisant les suppositions de l'étude sur la densité d'emploi DC 2017 pour la période de prévision de 2028 à 2034, et;
- Une révision des données de permis de construire de la ville de 2014 à 2017 pour déterminer quel pourcentage des aménagements industriels, commerciaux et institutionnels seraient réglementairement exemptés des paiements de redevances d'aménagement scolaires.

La projection de la surface de plancher hors œuvre brute (SPHOB) non-résidentielle supplémentaire sur la période de prévision de 15 ans (32 676 305 millions de pieds carrés supplémentaires de la surface de plancher hors œuvre brute « net ») est appliquée à la portion des coûts scolaires nets que le CEPEO prévoit récupérer des aménagements non-résidentiels.

PRÉVISIONS D'EXIGENCES D'ACCOMMODATIONS POUR ÉLÈVES

Les exigences du site résultants des nouveaux aménagements résidentiels dans chaque zone sous revue indiquent le nombre cumulatif de nouvelles places d'élèves requises par la 15^e année de la période de prévision et pour lesquels il n'y a pas de places pour élèves permanentes pour accommoder tous les élèves projetés.

La capacité des installations élémentaires et secondaires dans l'inventaire existant du conseil reflète les capacités sur le terrain approuvées par le Ministère à des fins de redevances d'aménagement scolaires, y compris toutes capacités permanentes qui sont dans le processus de conception/construction et qui doivent ouvrir à l'année scolaire 2019/2020.

Les projections d'inscription scolaire sur 15 ans préparées par les consultants sont utilisées pour déterminer le nombre de sites liés à la croissance nécessaire comme résultat de la croissance d'inscription anticipée dans certaines portions de la juridiction du conseil. La croissance d'inscription comprend les élèves en attente (c.-à-d. les élèves liés à la croissance tenus de façon temporaire en attente de la construction de nouvelles places d'élèves) et les élèves supplémentaires devant être générés par les nouvelles unités de logement au cours des 15 prochaines années. L'information concernant les inscriptions projetées et les exigences des sites liés à la croissance est comparée à, et alignée avec, les besoins capitaux prioritaires du conseil.

Toutes prévisions d'inscriptions élémentaires sont des inscriptions dénombrées puisque cela reflète l'initiative provinciale respectueuse de la prématernelle à longueur de journée. Les inscriptions secondaires reflètent l'inscription quotidienne moyenne. De plus, en vue des redevances d'aménagement scolaires, les projections d'inscriptions sont préparées du point de vue d'hébergement des élèves dans leurs zones d'école natale à long terme (c.-à-d., les élèves tenus en dehors de la zone sous revue sont transférés de nouveau à leur région de logement et les élèves des nouveaux développements résidentiels qui sont présumés être hébergés dans leur zone résidentielle à long terme) où le conseil prévoit la construction de places pour élèves supplémentaires.

Les besoins d'hébergement des élèves générés par les nouveaux aménagements résidentiels (c.-à-d., les exigences des nouveaux aménagements ou EDNA) accumulés sur une période de temps avant l'approbation du financement de capitaux du ministère pour construire plus de capacités scolaires. Dans l'intérim, les élèves communautaires existants générés par les nouveaux développements résidentiels sont temporairement transportés par autobus à des écoles mobiles ou en dehors de leur zone de résidence. Les lois sur les redevances d'aménagement scolaires permettent aux conseils scolaires d'exclure les surplus temporaires et que la capacité disponible pour que les exigences d'hébergement d'élèves liées à la croissance accumulée générée par les nouveaux développements résidentiels soient entièrement financés par l'imposition de redevances d'aménagement scolaires sur plusieurs périodes réglementaires. La période nécessaire pour accumuler suffisamment d'élèves pour justifier que la construction de plus de capacité scolaire soit exacerbée où le nombre d'élèves par logement est bas (par exemple : le nombre d'élèves requis pour remplir une école de langue française prend plus de temps à se produire qu'une école de langue anglaise). Les conseils scolaires d'Ottawa ont des règlements des RAS en place depuis la création des lois existantes en 1998 (ainsi qu'en vertu de la loi sur les redevances d'aménagement de 1989) L'analyse entreprise dans l'étude fondamentale est conçue pour assurer que la récupération des coûts de terrains nets pour l'éducation soient conformes avec les priorités de capitaux à plus long terme du conseil. C'est-à-dire, l'évaluation des exigences des sites liés à la croissance prend en considération l'inscription augmentée dérivée des nouveaux logements antérieurement construits et pour lesquels les exigences des sites nécessaires n'ont pas encore été entièrement financées, ainsi que l'impact sur les inscriptions futures dérivées de la construction de logements supplémentaires au cours des 15 prochaines années.

Les projections d'inscription de toute la juridiction de mi-2019 à mi-2034 indiquent que, pour la juridiction de CEPEO d'Ottawa, le nombre d'élèves de l'élémentaire (M-8 ou M-6) augmentera de 2 882 (de 10 365 à 13 187) et d'élèves du secondaire (Gr 9-12 ou Gr 7-12) augmentera de 3 183 (de 5 298 à 8 481) élèves dans toute la juridiction.

Les projections d'inscription d'élèves détaillées pour chaque école se retrouvent à l'Annexe A (quoiqu'il est noté que le formulaire A d'information d'inscription et capacité reflète la juridiction entière du conseil, tandis

que la détermination des exigences liées à la croissance dans ce rapport est basée sur la portion de la ville d'Ottawa de la juridiction du conseil).

Les prévisions de logement de 15 ans ont été attribuées à chaque école élémentaire et secondaire selon le lieu proposé des développements résidentiels vis-à-vis les limites d'assiduité des écoles élémentaires approuvées par le conseil. Les exigences de nouveaux développements, ou EDNA, sont alors déterminées selon l'école. Les écoles individuelles qui seront touchées par les nouveaux aménagements résidentiels sont ultérieurement revues pour déterminer leur habilité d'accueillir de nouvelles inscriptions d'élèves issues de nouveaux aménagements. Où il est déterminé qu'il y a un besoin d'acquérir des terrains supplémentaires pour accueillir la croissance d'inscription; le nombre de places nécessaires pour élèves supplémentaires, ainsi que le coût potentiel d'acquisition et d'entretien des terrains; est le point déterminant pour établir les coûts des terrains scolaires nets projetés.

La détermination des places nettes pour élèves liées à la croissance (PNÉLC) et les besoins de sites associés aux croissances reflètent :

- la croissance d'inscription projetée de 2019 à 2034 dans chacune des 9 zones sous revue élémentaires et 4 secondaires, prenant en considération les aménagements résidentiels par école et l'importance de l'effet sur l'inscription des écoles individuelles de l'aménagement, ainsi que;
- l'attribution des tailles des sites pour les nouvelles écoles selon les normes établies par le conseil;
- les coûts des sites et les coûts de préparation/aménagement des sites reflètent une combinaison de l'expérience en acquisition de sites du conseil et la recherche d'évaluation récemment entreprise par Altus Group Limited au nom du conseil.

EXIGENCE D'ADOPTION D'UN RÈGLEMENT INTÉRIMAIRE SUR LES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES

Le 12 octobre 2018 la province de l'Ontario a adopté le Règl. de l'Ont. 438/18 qui empêche les conseils scolaires d'établir des règlements sur les redevances de l'aménagement scolaires qui imposeraient des taux de redevances sur l'aménagement scolaire plus élevés que les taux des règlements présentement en vigueur (référées à comme taux des règlements intérimaires dans ce rapport), jusqu'à ce que la province ait eu l'occasion de revoir ces lois. Dans l'intérim, ce rapport d'étude préliminaire et les taux de redevances d'aménagement scolaires recommandés reflètent les redevances nécessaires pour financer les coûts nets des terrains scolaires pour les 15 prochaines années, peu importe le « plafond » des taux prescrits.

D'autres changements effectués par l'adoption du Règl. de l'Ont. 438/18 comprennent :

- Plusieurs décisions de politiques qui étaient le domaine des fiduciaires dans le cadre du processus d'adoption d'un règlement sur les redevances d'aménagement scolaires ont été limitées dans les lois - c'est-à-dire :
 - Pas d'habilité d'effectuer des changements aux parts résidentielles/non-résidentielles
 - Pas d'habilité de considérer l'adoption de redevances spécifiques aux zones
 - Pas d'habilité de considérer l'adoption de taux résidentiels différenciés

où les décisions de politiques résulteraient en une augmentation des taux de redevances d'aménagement scolaires au-delà des charges du 31 août 2018

- Les conseils sur les redevances d'aménagement scolaires ne doivent plus adopter des résolutions concernant les surplus d'opération ou les arrangements d'hébergements alternatifs qui pourraient être utilisés pour réduire les redevances
- Les conseils sur les redevances d'aménagement scolaires ne sont pas requis d'offrir une explication dans la soumission de redevances d'aménagement scolaires s'ils éliminent des capacités disponibles ou de surplus des calculs (c.-à-d., les espaces utilisés comme placement temporaire)

Dans l'intérim les conseils sur les redevances d'aménagement scolaires avec des règlements qui expirent avant l'automne de 2019 continuent de préparer les études préliminaires sur les redevances d'aménagement scolaires afin de déterminer la différence entre les taux « réglementaires plafonnés par intérim » et les « taux calculés » nécessaires pour récupérer 100 % des coûts nets de terrains scolaires liés à la croissance. Les conseils sur les redevances d'aménagement scolaires suivent le même processus en respectant la consultation des actionnaires et en tenant des réunions publiques, ainsi qu'en cherchant l'approbation du Ministère concernant les projections d'inscription sur 15 ans et le nombre de sites d'écoles fondamentaux aux « taux calculés ». Les conseils sur les redevances d'aménagement scolaires chercheront à adopter des règlements de 5 ans avec l'intention de modifier les règlements pour augmenter les redevances une fois la revue de la province complétée. Les conseils pourraient avoir à surveiller les insuffisances de financement des redevances d'aménagement scolaires pendant la période durant laquelle les taux « plafonnés » sont en place. Il n'y a pas de directive actuellement pour répondre aux insuffisances de financement : taux de redevances d'aménagement scolaires augmentés ou financement provincial. Finalement, tout délai dans l'approbation du financement pour construire de nouvelles places d'élèves nécessitées par les pressions d'inscriptions augmente le niveau de places temporaires requises et les insuffisances potentielles du financement des redevances d'aménagement scolaires si ce besoin lié à la croissance n'est pas intégré dans les taux de redevances d'aménagements scolaires futurs.

TAUX DE REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES PROPOSÉS RÉSULTANTS

Comme résultat d'entreprise toutes les recherches nécessaires et l'achèvement de la soumission des redevances d'aménagement scolaires, les redevances d'aménagement pour l'éducation proposées pour le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario, où 80 % des coûts sont récupérés des développements résidentiels, sont comme suit :

784 \$ par unité de logement résidentiel

0,58 \$ par pied carré de surface de plancher non-résidentiel hors œuvre brut

C'est en comparaison à 423 \$ par unité de logement résidentiel et 0,22 \$ par pied carré surface de plancher non-résidentiel hors œuvre brut dans le règlement sur les redevances d'aménagement scolaires de 2014 (bien que ces taux soient basés sur 85 % de parts résidentielles).

Alors que les taux règlementaires des redevances d'aménagement scolaires calculés sont basés sur une récupération résidentielle de 80 %, et que le conseil puisse choisir de maintenir cette approche ou puisse choisir d'allouer un pourcentage différent des redevances (d'un minimum de 0 % à un maximum de 40 %) à un aménagement non-résidentiel, mais seulement après que la révision de cette loi soit complétée par le ministère de l'Éducation.

Les formulaires des redevances d'aménagement scolaires pour le conseil furent soumis au ministère de l'Éducation pour approbation le 18 décembre 2018. L'approbation ministérielle de la soumission est requise avant l'adoption du règlement.

Si le conseil scolaire choisit d'adopter un règlement pour prélever les frais d'aménagement scolaire ou non-résidentiels, alors le règlement prendra substantivement le formulaire établi à l'Annexe B. La gamme de redevances possibles dépend du choix de pourcentage du conseil des coûts des terrains scolaire nets liés à la croissance qui doivent être financés par les redevances sur les aménagements résidentiels et le pourcentage, s'il y a lieu, qui doit être financé par les redevances sur les aménagements non-résidentiels. Le pourcentage qui doit être financé par les redevances sur les aménagements non-résidentiels ne doit pas excéder 40 %, selon le paragraphe 8 de la section 7 du Règlement 20/98. La gamme de possibilités pour le conseil est établie ci-dessous :

Taux RAS proposés 2019 du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario		
Non-résidentiel Partager	Résidentiel Taux	Non-résidentiel Taux
0%	\$980	\$0,00
5%	\$931	\$0,14
10%	\$882	\$0,29
15%	\$833	\$0,43
20%	\$784	\$0,58
25%	\$735	\$0,72
40%	\$588	\$1,16

CHAPITRE 1 - INTRODUCTION

1.1 Contexte législatif

Les redevances d'aménagements scolaires sont des redevances qui peuvent être prélevées par le Conseil sur des développements résidentiels, industriels, commerciaux et institutionnels (à l'exception des ajouts municipaux, scolaires et résidentiels spécifiés aux unités existantes et les logements de remplacement, ainsi que les exemptions spécifiques pour les rallonges industrielles de l'aire de plancher brut et le remplacement des aménagements non-résidentiels) en vertu de la division E de la partie IX de la Loi sur l'éducation.

Les redevances liées aux coûts nets de terrains scolaires pour fournir des terrains supplémentaires (sites pour écoles et/ou coûts d'aménagement des sites) pour les élèves liés à la croissance. Les coûts nets des terrains scolaires sont définis par les lois comme :

- Les coûts pour acquérir les terrains, ou un intérêt dans les terrains, y compris un intérêt à bail, doivent être utilisés par le conseil pour fournir les hébergements pour les élèves;
- Les coûts pour maintenir les terrains ou autrement préparer le site pour qu'un bâtiment ou des bâtiments puissent être bâtis sur le site pour offrir des accommodations aux élèves;
- Les coûts pour préparer et distribuer les études préliminaires sur les redevances d'aménagement scolaires;
- L'argent d'intérêt emprunté pour payer pour l'acquisition de terrain et l'entretien du site;
- Les coûts pour effectuer les études en lien avec l'acquisition du terrain.

Il est noté que l'acquisition d'« intérêt dans un terrain » n'est pas défini dans la Loi. Cette composante des coûts nets des terrains scolaires est considérée plus en détails au chapitre 6 de ce rapport.

Les redevances sont collectées chez l'émetteur des permis de construction de la ville d'Ottawa, imposant les dispositions du règlement sur les redevances d'aménagement pour l'éducation du conseil.

Les redevances d'aménagement pour l'éducation sont une source de financement primaire pour un conseil scolaire en croissance dans leur juridiction.

La section 257.54 de la Loi sur l'éducation permet au conseil d'« adopter des règlements pour l'imposition de redevances d'aménagement pour l'éducation » s'il y a un aménagement résidentiel dans la juridiction du conseil qui augmenterait les coûts des terrains.

Cependant, les redevances d'aménagements scolaires comme moyen de financer les coûts d'acquisition d'un site sont seulement disponibles aux conseils qui se qualifient en vertu de la Loi. Pour se qualifier, l'inscription moyenne projetée du conseil au cours de la période réglementaire de 5 ans doit surpasser la capacité permanente au moment de l'adoption du règlement sur le comité élémentaire ou secondaire, pour toute la juridiction du conseil, ou, d'autre part, le conseil doit démontrer qu'il a un besoin financier qui n'est présentement pas atteint.

De plus, la section 257.70 de la Loi sur l'éducation permet au conseil d'« adopter un règlement qui modifie le règlement sur les redevances d'aménagement scolaires ». Une modification du règlement sonne au conseil l'occasion d'évaluer les circonstances où les dépenses actuelles excèdent les estimations des coûts, pour assurer une pleine récupération des coûts et gérer une insuffisance d'argent temporaire. Si, par exemple, les coûts d'acquisition récente d'un site ou de développement d'un site sont plus élevés ou plus bas qu'estimés dans le calcul existant du règlement, une modification pourrait être effectuée pour incorporer cette augmentation ou réduction des coûts dans la/les structure(s) des taux de redevances d'aménagement

scolaires. Il en est de même pour le renouvellement du règlement, de sorte que l'analyse du compte des redevances d'aménagement scolaires transitionnel détermine la relation entre le revenu des redevances d'aménagement scolaires prélevé et les exigences d'acquisition/d'aménagement du site généré par la croissance d'inscription. La modification et le renouvellement du règlement nécessite une réconciliation du compte de redevances d'aménagement scolaires en vertu du paragraphe 7(5) du Règl. de l'Ont. 20/98.

1.2 Règlement sur les redevances d'aménagement scolaires du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario

Le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (CEPEO) a imposé les redevances d'aménagement scolaires depuis 2001 sous l'autorité législative de la *Loi sur l'éducation*, L.R.O., 1990. En 2001, 2004, 2009 et 2014, le CEPEO a adopté des règlements sur les redevances de l'aménagement scolaire pour toute la juridiction qui s'appliquent à toute la ville d'Ottawa (désignée comme « région » distincte en vertu du Règl. de l'Ont. 20/98). Tandis que le conseil a historiquement eu l'autorité législative de considérer l'adoption de plusieurs règlements de régions spécifiques, les taux de redevances d'aménagement scolaires total par aménagement résidentiel et non-résidentiel sont plus bas lorsque l'on fait la moyenne à travers la ville.

Cependant, si le CEPEO détermine qu'il souhaite considérer l'adoption de règlements spécifiques aux régions une fois les pouvoirs d'actionnaires pour prendre cette décision de politique sur les redevances de l'aménagement scolaires restaurés, une nouvelle étude préliminaire sur les redevances de l'aménagement scolaires doit par la suite être effectuée conforme avec plusieurs structures réglementaires, avant que le conseil puisse considérer l'adoption des taux de redevances de l'aménagement scolaire réglementaires spécifiques aux régions.

1.3 Processus de révision de la politique et consultation des exigences pour l'adoption d'un règlement

Afin de considérer l'adoption d'un nouveau règlement sur les redevances d'aménagement scolaires, le conseil doit en premier lieu effectuer une revue des politiques sur les redevances d'aménagement scolaires existantes, conformément aux lois. Le paragraphe (1) de la section 257.60 de la Loi sur l'éducation indique que :

« Avant d'adopter un règlement de redevances d'aménagement scolaires, le conseil examine sa politique liée à ces redevances. »

Le paragraphe (2) indique que :

« Dans le cadre de l'examen prévu au paragraphe (1), le conseil veille à ce que les renseignements voulus soient fournis au public. À cette fin, il tient au moins une réunion publique dont il donne un préavis d'une part, dans au moins un journal à grande diffusion de son territoire de compétence. »

Puisque le conseil a un règlement sur les redevances d'aménagement scolaires en place, cette section a alors l'effet de nécessiter un minimum de réunions publiques qui doivent avoir lieu dans le cadre du nouveau règlement sur les redevances d'aménagement scolaires.

L'objectif de cette première réunion publique est d'assurer que l'information adéquate soit disponible au public concernant la revue du conseil des politiques sur les redevances d'aménagement scolaires du conseil. Cette réunion aura lieu mardi le 29 janvier 2019 à 19 h aux bureaux du conseil situé à 2445 Boul. St-Laurent. Les informations concernant la revue des politiques du conseil sont disponibles pour le public dans ce document. Le titre de ces informations est, « Document fondamental concernant une revue des politiques

sur les redevances d'aménagement scolaires du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario » et se retrouve à l'Annexe C de ce document.

Le conseil s'est réuni avec les actionnaires intéressés du développement communautaire le 26 octobre pour revoir les bases pour les redevances proposées et pour recevoir les commentaires.

La planification de la deuxième réunion publique nécessite que le règlement proposé et que l'étude préliminaire pour les nouvelles redevances d'aménagement scolaires soient disponibles au public au moins deux semaines avant la réunion, et pour assurer que tous ceux qui sont présents à la réunion « puissent faire des représentations concernant le règlement » (p.257.63(2)). Cette réunion est également planifiée pour le mardi 29 janvier 2019 immédiatement après la réunion publique de 19 h et elle aura lieu aux bureaux du CEPEO.

Finalement, on s'attend à ce que le conseil considère l'adoption du nouveau règlement sur les redevances d'aménagement scolaires mardi le 26 mars 2019 à 19 h au même endroit.

Une copie de l'« avis de réunions publiques » est incluse à la page suivante, suivi d'un tableau sommaire des taux de redevances d'aménagement scolaires adoptés pour tous les conseils avec des règlements sur les redevances d'aménagement scolaires en vigueur.

REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES DANS LA VILLE D'OTTAWA AVIS DE RÉUNION PUBLIQUE

Conseil des
écoles publiques
de l'Est de l'Ontario



Première réunion – Réunion publique sur l'examen des politiques

Mardi, le 29 janvier 2019 à 19h00
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (CEPEO) - Salle du Conseil
2445, boulevard Saint-Laurent, Ottawa, Ontario

PRENEZ NOTE que le 29 janvier 2019, le Conseil des écoles publiques de l'Ontario de l'Ontario (CEPEO) tiendra une réunion publique en vertu de l'article 257.60 de la Loi sur l'éducation (la «Loi»). La première réunion aura pour but d'examiner les politiques actuelles du Conseil en matière de redevances d'aménagement scolaires et d'obtenir les commentaires du public. Toute personne qui assiste à la réunion peut faire une déclaration au conseil à l'égard des politiques. Le Conseil considérera également toutes les demandes écrites.

Un document d'examen de la politique figure en annexe du rapport de l'étude préliminaire sur les redevances d'aménagement scolaires 2019. Le document d'examen énonce les politiques du Conseil pour le règlement actuel sur les redevances d'aménagement scolaires et sera disponible au plus tard le 14 janvier 2019 au siège social, pendant les heures normales de bureau ou sur le site web suivant: www.cepeo.on.ca

Deuxième réunion – Réunion publique sur le nouveau règlement

Mardi, le 29 janvier 2019 à 19h30
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (CEPEO) - Salle du Conseil
2445, boulevard Saint-Laurent, Ottawa, Ontario

Conformément à l'article 257.63 de la Loi, le Conseil tiendra une deuxième réunion publique pour examiner le nouveau règlement des redevances d'aménagement scolaires conformément à l'article 257.63 de la Loi et pour informer le public de la proposition relative aux redevances d'aménagement scolaires. Toute personne qui assiste à la réunion peut faire une déclaration au conseil à l'égard de la proposition. Le Conseil considérera également toutes les soumissions écrites. Toutes les soumissions reçues par écrit et celles exprimées lors de la réunion publique seront examinées avant l'adoption et la promulgation d'un règlement sur les redevances d'aménagement scolaires.

L'étude préliminaire sur les redevances d'aménagement scolaires (RAS) requise en vertu de l'article 257.61 de la Loi (y compris le règlement proposé sur les RAS) et énonçant la proposition des redevances d'aménagement scolaires proposée par le Conseil sera disponible (c'est-à-dire le rapport de l'étude préliminaire sur les RAS et le document d'examen de la politique des RAS) le 14 janvier 2019 au siège social, pendant les heures normales de bureau ou sur le site Web du CEPEO.

Veuillez noter que, conformément au règlement 438/18 imposé le 12 octobre 2018, un conseil scolaire ne peut pas adopter des taux supérieurs aux taux actuellement en vigueur des RAS. Par conséquent, les réunions publiques ont pour but d'indiquer quels auraient été les taux des RAS, si ce règlement n'avait pas été adopté par la province.

Enfin, le CEPEO devrait envisager l'adoption d'un nouveau règlement imposant des redevances d'aménagement scolaires à Ottawa le 26 mars 2019.

Troisième assemblée publique – En vue de l'adoption du règlement

Mardi, le 26 mars 2019 à 19h00
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (CEPEO) - Salle de conseil
2445, boulevard Saint-Laurent, Ottawa, Ontario

Le but de cette réunion est de recevoir l'approbation du Conseil pour adopter un nouveau règlement des RAS à Ottawa. Toute personne qui assiste à la réunion peut faire des représentations à ce sujet. Les documents écrits, déposés avant la réunion, seront également considérés. Toutes les parties intéressées sont invitées à assister aux réunions publiques. Le Conseil apprécierait recevoir un exemplaire des mémoires qui seront présentées, au moins une semaine avant la tenue de la réunion publique, afin qu'elles puissent être distribuées aux conseillers et conseillères scolaires. Les documents écrits et les demandes de présenter une délégation au Conseil doivent être adressés à:

Édith Dumont, directrice de l'éducation et secrétaire-trésorière, (613) 742-8960, poste 2201 ou par courriel à direction@cepeo.on.ca

En plus des réunions publiques prévues par la loi indiquées ci-dessus, le conseil tient des réunions ordinaires ouvertes au public au cours desquelles le public peut recueillir des informations sur les redevances d'aménagement scolaires. Les procédures habituelles des réunions du conseil s'appliqueront à ces réunions. Pour tout commentaire ou demande de renseignements supplémentaires à ce sujet, veuillez s.v.p. vous adresser à M. Benoit Duquette, gestionnaire en urbanisme et aux locations (613-742-8960, poste 2227), pendant les heures normales de bureau.

Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (CEPEO), 2445 boulevard Saint-Laurent, Ottawa, ON K1G 6C3
613-742-8960 | cepeo.on.ca

LUCILLE COLLARD, Présidente
ÉDITH DUMONT, Directrice de l'éducation et
secrétaire-trésorière

RÈGLEMENTS SUR LES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES DANS LA PROVINCE DE L'ONTARIO

Conseil scolaire	Date de mise en œuvre du règlement	Période du règlement	Région appliquée du règlement	Type de frais (3)	Frais d'unité de logement résidentiel	Non-Rés. Frais/pied carré de surface brute de plancher	% des frais attribuable au développement résidentiel	% des frais attribuable au développement non-rés.
Algonquin & Lakeshore Catholic DSB	oct-17	5 ans	Ville de Kingston	R/S	254,00 \$	0,00 \$	100%	0%
Brant Haldimand Norfolk Catholic DSB	oct-18	5 ans	Ville de Brantford, Conté de Brant	R/S J/O/r	912,00 \$	0,00 \$	100%	0%
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario	avr-14	5 ans	Ville d'Ottawa	J/O/r	423,00 \$	0,22 \$	85%	15%
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario	mars-15	5ans	Comtés unis de Prescott et Russell	J/O/r	444,00 \$	0,00 \$	100%	0%
Conseil des écoles catholiques du Centre-Est ¹	janv-16	5 ans	Ville d'Ottawa	J/O/r	718,00 \$	0,53 \$	20%	80%
Dufferin-Peel Catholic DSB	juin-14	5 ans	Région de Peel	J/O/r	1 343,00 \$	0,56 \$	75%	25%
Durham Catholic DSB	mai-14	5 ans	Région de Durham (excl. Clarington)	J/O	786,00 \$	0,00 \$	100%	0%
Durham DSB	mai-14	5 ans	Région de Durham (excl. Clarington)	J/O	1 949,00 \$	0,00 \$	100%	0%
Greater Essex County DSB	mai-14	5 ans	Ville de Windsor	J/O/r	305,00 \$	0,00 \$	100%	0%
Greater Essex County DSB	mai-14	5 ans	Comté d'Essex et Canton de Pelee	J/O/r	305,00 \$	0,00 \$	100%	0%
Halton Catholic DSB ²	juil-18	1 an	Région d'Halton	J/O	2 269,00 \$	0,58 \$	85%	15%
Halton DSB ²	juil-18	1 an	Région d'Halton	J/O	4 364,00 \$	1,11 \$	85%	15%
Hamilton-Wentworth Catholic DSB	août-14	5 ans	Ville de Hamilton	J/O	885,00 \$	0,34 \$	85%	15%
Hamilton-Wentworth DSB	août-14	5 ans	Ville de Hamilton	J/O	1 039,00 \$	0,39 \$	85%	15%
Kawartha Pine Ridge DSB	juil-15	5 ans	Clarington	R/S	1 028,00 \$	0,24 \$	90%	10%
Niagara Catholic DSB	juin-15	5 ans	fmr Comté de Lincoln	J/O/r	1 860,00 \$	0,00 \$	100%	0%
Niagara Catholic DSB	juin-15	5 ans	fmr Comté de Welland	J/O/r	172,00 \$	0,00 \$	100%	0%
Ottawa Catholic SB	avr-14	5 ans	Ville d'Ottawa	J/O	466,00 \$	0,34 \$	80%	20%
Ottawa-Carleton DSB	avr-14	5 ans	Ville d'Ottawa	J/O	723,00 \$	0,52 \$	80%	20%
Peel DSB	juin-14	5 ans	Région de Peel	J/O	3 224,00 \$	0,45 \$	90%	10%
Peterborough, Victoria, Northumberland & Clarington Catholic DSB	juil-15	5 ans	Clarington	R/S	710,00 \$	0,16 \$	90%	10%
Simcoe Muskoka Catholic DSB	oct-18	5 ans	Comté de Simcoe	J/O/r	448,00 \$	0,12 \$	90%	10%
Simcoe County DSB	oct-18	5 ans	Comté de Simcoe	J/O	1 311,00 \$	0,35 \$	90%	10%
Toronto Catholic DSB ²	nov-18	1 an	Ville de Toronto	J/O (avec région exemptée)	1 493,00 \$	1,07 \$	75%	25%
Upper Grand DSB	août-14	5 ans	Comté de Dufferin	J/O/r	832,00 \$	0,00 \$	100%	0%
Upper Grand DSB	août-14	5 ans	Comté de Wellington	J/O/r	1 567,00 \$	0,00 \$	100%	0%
Waterloo Catholic DSB	juin-16	5 ans	Municipalité régionale de Waterloo	J/O	653,00 \$	0,32 \$	80%	20%
Waterloo Region DSB	juin-16	5 ans	Municipalité régionale de Waterloo	J/O	1 948,00 \$	1,41 \$	80%	20%
Wellington Catholic DSB	août-14	5 ans	Comté de Wellington	J/O	317,00 \$	0,00 \$	100%	0%
York Catholic DSB	juil-14	5 ans	Région de York	J/O	991,00 \$	0,17 \$	90%	10%
York Region DSB ¹	juil-14	5 ans	Région de York	J/O	5 416,00 \$	0,90 \$	90%	10%

¹ Taux amendés

³ R/S = Région Spécifique; J/O = Jurisdiction-ouverte; r = taux régional des RAS

- Conseil des écoles catholiques du Centre-Est - 28 février 2016 et York Region DSB - 1^{er} Mars 2017

² Règlement intérimaire

- Halton DSB , HCDSB, TCDSB, BHNCSB, SMCDSD and SCDSB

Mise à jour Novembre 2018

1.4 Exigences législatives pour adopter un nouveau règlement sur les redevances d'aménagement scolaires

La section 257.54 de la Loi sur l'éducation indique que « S'il y a des travaux d'aménagement résidentiel dans le territoire de compétence d'un conseil qui augmenteraient les dépenses immobilières à fin scolaire, le conseil peut, par règlement administratif, imposer des redevances d'aménagement scolaires sur les biens-fonds de son territoire de compétence qui font l'objet de travaux d'aménagement résidentiel ou non résidentiel. »

De plus, la section 257.61 de la Loi sur l'éducation exige qu'« avant d'adopter un règlement sur les redevances d'aménagement pour l'éducation, le conseil doit compléter une étude fondamentale sur les redevances d'aménagement pour l'éducation ».

La section 257.62 stipule qu'« un règlement de redevances d'aménagement scolaires ne peut être adopté que dans la période de 365 jours qui suit la conclusion de l'étude préliminaire sur ces redevances ».

La section 10 du Règl. de l'Ont. 20/98 établit des « conditions qui doivent être atteintes afin que le conseil puisse adopter un règlement sur les redevances d'aménagements scolaires ». Ces conditions sont :

1. Le Ministère a approuvé les estimations du conseil du nombre total d'élèves élémentaires et secondaires pour chacune des quinze années de la période prévue.
2. Le Ministre a approuvé les estimations du conseil du nombre de sites scolaires élémentaires et secondaires utilisés par le conseil pour déterminer les coûts nets des terrains scolaires.
3. Le conseil a donné une copie de l'étude préliminaire sur les redevances d'aménagement scolaires concernant le règlement (ce rapport) au Ministre et à chaque conseil qui a compétence dans la région à laquelle s'applique le règlement.
4. Le conseil répond à au moins une des conditions suivantes :
 - L'inscription élémentaire ou secondaire moyenne estimée sur la période de cinq ans du règlement excède la capacité totale respective disponible pour accommoder les élèves selon le conseil, dans toute la juridiction, à la date d'adoption du règlement, ou
 - Au moment de l'expiration du dernier règlement sur les redevances d'aménagement scolaires du conseil qui s'applique à une partie de ou à toute la région dans laquelle les redevances seraient imposées, le solde dans le compte des redevances d'aménagement scolaires est inférieur au montant requis pour payer les obligations restantes pour répondre aux coûts nets des terrains scolaires liés à la croissance, tel que calculé afin de déterminer les redevances d'aménagement scolaires imposées en vertu de ce règlement.

Le CEPEO est autorisé adopter un nouveau règlement sur les redevances d'aménagement scolaires pourvu que le conseil ait un déficit dans le compte des redevances d'aménagement scolaires du conseil et ait une inscription secondaire en excès de la capacité, tel que démontré à la section suivante.

1.5 Admissibilité pour imposer les redevances d'aménagement scolaires et le formulaire A

Le formulaire A des soumissions de redevances de l'aménagement scolaire inclus à la page suivante démontre que l'inscription dénombrée (c.-à-d., qui inclut la maternelle à plein temps) au cours du terme de 5 ans proposé du règlement sur les redevances d'aménagement scolaires (2019/2020 à 2023/2024), tel que mesuré en octobre et mars de chaque année académique, est plus élevé que la capacité permanente de l'inventaire existant des écoles du conseil, sur le comité secondaire. Comme résultat, le CEPEO répond au « déclencheur » législatif basé sur l'excès de capacité d'inscription sur le comité élémentaire ou secondaire.

On remarque, cependant, que les lois permettent au conseil d'utiliser les redevances d'aménagement scolaires comme source de financement pour l'achat de sites supplémentaires en raison d'une croissance d'inscription sur les deux comités (élémentaire et secondaire), même si le conseil répond au « déclencheur » législatif pour seulement un comité.

Concernant la qualification pour adopter un nouveau règlement sur les redevances d'aménagement scolaires, le solde du compte des redevances d'aménagement scolaires du CEPEO est insuffisant pour financer les coûts d'éducation et des terrains nets admissibles projetés du conseil. Il y a un déficit dans le compte de l'ordre de 26,8 millions de dollars.

Pour le CEPEO, l'inscription décomptée moyenne sur cinq ans (2019/20 à 2023/24) est de 11 250 pour le comité élémentaire et 6 472 pour le comité secondaire. Quand ces chiffres sont comparés aux 13 305 espaces permanents dans l'inventaire existant du conseil d'infrastructures élémentaires et aux 6 238 espaces permanents au comité secondaire, l'inscription excède la capacité du comité secondaire.

Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario RÈGLEMENT 2019 SUR LES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES Formulaire A - Admissibilité pour imposer des RAS

A.1.1 : PROVOQUATION D'UN CALCUL DE LA CAPACITÉ - COMITÉ ÉLÉMENTAIRE

Élémentaire Comité Tout le conseil Capacité	Effectif de l'inscription moyenne quotidienne élémentaire prévue						Élémentaire Moyenne Prévue Inscription less Capacité
	Année 1 2019/ 2020	Année 2 2020/ 2021	Année 3 2021/ 2022	Année 4 2022/ 2023	Année 5 2023/ 2024	Moyenne Prévue Inscription Plus de cinq ans	
13 305	10 765	10 980	11 262	11 489	11 753	11 250	-2 055

Les inscriptions prévues n'incluent pas les élèves au niveau élémentaire ou secondaire générés par les nouveaux développements immobiliers en dehors de la ville.

A.1.2 : PROVOQUATION D'UN CALCUL DE LA CAPACITÉ - COMITÉ SECONDAIRE

Secondaire Comité Tout le conseil Capacité	Inscription moyenne quotidienne secondaire prévue						Secondaire Prévue Inscription less Capacité
	Année 1 2019/ 2020	Année 2 2020/ 2021	Année 3 2021/ 2022	Année 4 2022/ 2023	Année 5 2023/ 2024	Moyenne Prévue Inscription Plus de cinq ans	
6 238	5 768	6 110	6 486	6 863	7 134	6 472	234

A.2: OBLIGATIONS FINANCIÈRES RAS (Estimation le 30 juin 2019)

Capital impayé ajusté :	\$51 540 150
Moins le solde ajusté du compte RAS :	\$24 986 280
Obligations/surplus financier RAS total :	-26 553 870

1.6 Exigences de l'étude préliminaire

Voici l'information établie qui doit être incluse dans une étude préliminaire sur les redevances d'aménagement scolaires et le chapitre approprié provient du rapport inclus :

1. les estimations du montant, des types et des lieux anticipés d'aménagements résidentiels pour chaque année des quinze ans de la période de prévision, ainsi que les prévisions non-résidentielles anticipées de la surface de plancher hors œuvre brute dans la ville d'Ottawa - Chapitre 4
2. le nombre de places d'élèves projetées (Chapitre 5) et le nombre de nouveaux sites et/ou de coûts d'aménagement nécessaires pour fournir les places d'élèves projetées - Chapitre 6
3. le nombre de places d'élèves existantes disponibles pour satisfaire au nombre de nouvelles places pour élèves nécessaires projetées à l'article #2 - Chapitre 7 et Annexe A
4. pour chaque école dans l'inventaire du conseil, le nombre de places d'élèves existantes et le nombre d'élèves qui vont à l'école, y compris les élèves temporaires - Annexe A
5. pour chaque place d'élève existante élémentaire et secondaire dans la juridiction du conseil que le conseil ne prévoit pas utiliser, une explication indiquant pourquoi le conseil ne prévoit pas les utiliser - Chapitre 7 (bien que ce ne soit plus une exigence législative)
6. des estimations des coûts des terrains scolaires, des coûts nets des terrains scolaires et des coûts nets des terrains scolaires liés à la croissance nécessaires pour projeter les nouvelles places d'élèves à l'article #2, le lieu des sites nécessaires, la superficie des nouveaux sites scolaires, y compris la zone qui excède le maximum établi à la section 2 du Règl. de l'Ont. 20/98, une explication pour indiquer si les coûts du terrain en surplus sont des coûts de terrains scolaires et si oui, pourquoi - Chapitre 6
7. le nombre de places d'élèves permanents fournies par l'école, selon les prévisions du conseil, devant être construites sur le site et le montant de ces places d'élèves qui seront utilisées pour accommoder les nouveaux élèves à l'article #2 - Annexe A Formulaire G sommaires
8. une déclaration de la politique du conseil concernant les arrangements possibles avec les municipalités, les conseils scolaires ou autres personnes ou entités dans le secteur public ou privé, y compris les arrangements à long terme ou coopératifs, qui fourniraient des hébergements pour les nouveaux élèves de l'article #2, sans imposer des redevances d'aménagement scolaires, ou avec une réduction des redevances - Annexe D (bien que ce ne soit plus une exigence législative)
9. une déclaration du conseil indiquant qu'il a revu son budget d'opération pour des économies qui pourraient être appliquées pour réduire les coûts nets des terrains scolaires liés à la croissance et le montant de toutes économies qu'il a l'intention d'appliquer, s'il y a lieu - Annexe D (bien que ce ne soit plus une exigence législative).

Le CEPEO a développé des suppositions dans les calculs sur lesquels le règlement sur les redevances d'aménagement scolaires sera basé.

La législation stipule qu'un règlement de redevances d'aménagement scolaires ne peut être adopté que dans la période de 365 jours qui suit la conclusion de l'étude préliminaire sur ces redevances. Ce rapport, daté le 11 janvier 2019, sera considéré pour réception par le conseil, dans le cadre de la réunion du 26 mars 2019 qui considérera aussi l'adoption du règlement.

De plus, ce rapport sera transmis au ministère de l'Éducation et chaque conseil adjacent, conformément aux exigences législatives.

1.7 Processus de l'étude sur les redevances d'aménagement scolaires

La figure 1-1 offre une vue d'ensemble du processus des redevances d'aménagement scolaires devant être suivi lorsqu'un conseil envisage l'adoption d'un deuxième (et tous autres qui suivent) règlement sur les redevances d'aménagement scolaires en vertu de la Loi sur l'éducation, incluant le processus de revue des politiques. La vue d'ensemble reflète le processus établi avant la déclaration de la revue législative.

Figure 1
Vue d'ensemble du processus des redevances d'aménagement scolaire et les échéances proposés

PREMIÈRE PHASE DÉTERMINER L'ÉLIGIBILITÉ	DEUXIÈME PHASE ANALYSE	TROISIÈME PHASE CONSIDÉRATION D'AUTRES SOURCES DE FINANCEMENT POUR RÉPONDRE AUX BESOINS	QUATRIÈME PHASE SOUSSION AU MINISTÈRE	CINQUIÈME PHASE PROCESSUS PUBLIC	SIXIÈME PHASE ADOPTION ET ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT
A. Évaluation de déclencheur de capacité	A. Montant estimé sur quinze ans, type et lieu des aménagements résidentiels et non-résidentiels	A. La politique du conseil concernant les partenariats possibles dans le secteur public/privé pour fournir des accommodations additionnelles et une déclaration de comment la politique est instaurée	A. Remplir les formulaires du Ministère	A. Consultation informelle des actionnaires	A. Liaison avec les représentants de la région municipale concernant le problème concernant l'entrée en vigueur/collection
	B. Rendements d'élèves RAS pour déterminer le montant moyen de nouveaux élèves	B. La politique du conseil sur les économies du budget d'opération qui pourrait être appliquée	B. Compléter l'étude préliminaire et l'envoyer au Ministère de l'éducation, au public et aux conseils adjacents	B. Réunion(s) publique(s)	B. Considération du conseil des contributions publiques, au besoin
	C. Analyse de la structure du règlement et de la zone sous revue		C. L'approbation du Ministère de l'éducation	C. Revue des soumissions publiques	C. Deuxième réunion publique à la discrétion du conseil
	D. Prévisions des élèves liées à la croissance nette et du nombre des nouveaux sites/acres de terrain requis				D. Adoption du règlement
	E. Coûts de terrains scolaires liés à la croissance nette estimée et l'emplacement du site (net des subventions, fonds RAS en surplus, etc.)				E. Entrée en vigueur du règlement
	F. Impact fiscal de l'évaluation de la croissance				F. Avis de l'adoption du règlement/préparation du dépliant RAS
	G. Répartition des coûts résidentiels aux non-résidentiels				

PAGE LAISSÉE VIDE INTENTIONNELLEMENT

CHAPITRE 2 - APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

Le chapitre suivant définit la méthodologie utilisée pour effectuer l'analyse fondamentale qui souligne les redevances d'aménagement scolaires proposées.

Il y a deux aspects distinctifs au modèle. Le premier est l'élément de planification, qui comprend principalement les projections d'unités de logement sur une période de quinze ans, l'analyse du rendement des élèves, la détermination des exigences d'un nouvel aménagement, les projections d'inscription pour les communautés existantes, la détermination des places d'élèves nettes liées à la croissance par zone sous revue et l'identification des exigences supplémentaires des sites en raison de croissance. Le deuxième élément, le composant financier, comprend la détermination des redevances (sous la forme d'une analyse du flux de trésorerie), y compris l'identification des coûts d'acquisition et d'aménagement du site, et de l'étude, l'échéance des dépenses prévues, la détermination des sources de revenus et l'évaluation de l'impact de l'emprunt.

Une description de chaque étape du processus du calcul est établie ci-dessous.

2.1 Élément de planification

Étape 1 - Déterminer le montant, le type et le lieu des aménagements anticipés sur une période de 15 ans (c.-à-d., les permis de construction devant être émis) et quelles redevances d'aménagement scolaires seraient imposées pendant la période de prévisions de mi-2019 à mi-2034.

Des prévisions des nouvelles unités de logement dans la région où les redevances d'aménagement scolaires seront imposées, sur la période de prévision de 15 ans, furent dérivées en considérant :

1. Les données VURLS mises à jour et les informations supplémentaire fournies par la division de planification, recherche et prévisions de la ville d'Ottawa, et;
2. Un examen des changements des logements occupés selon les projections de population du secteur de recensement et du Ministère des finances, et;
3. Une révision des données de permis de constructions de la ville d'Ottawa de 2014 à 2017 pour déterminer les activités de permis de constructions liés à la création d'unités de logements accessoires qui seraient exemptées des paiements des redevances d'aménagement scolaires.

Une correspondance spatiale des délimitations de l'assiduité des écoles élémentaire et secondaire CEPEO par rapport à l'application des développements spécifiant les types d'unités d'hébergements et de location qui ont été entrepris afin de déterminer combien d'élèves seraient générés par les nouveaux aménagements résidentiels supplémentaires. Les rendements d'élèves spécifiques au conseil furent appliqués aux prévisions des nouvelles unités résidentielles dans la zone de captage de chaque école pour déterminer comment les nouveaux aménagements auraient un impact sur l'inscription future.

Les prévisions de logements à redevances d'aménagement scolaires sur 15 ans indiquent que 96 328 nouvelles unités de logement occupées nettes supplémentaires seront ajoutées aux logements existants de la ville d'Ottawa au cours des 15 prochaines années, en moyenne 6 422 unités par année. Des unités de logement supplémentaires nettes, on s'attend à ce que 34 % soit de faible densité (simple et semi-détaché), 18 % soit de moyenne densité (maisons en rangée, maisons de ville, et cetera), 9 % soit des maisons de ville en rangée et le 39 % restant soit des appartements de haute densité. Les prévisions de logements à redevances d'aménagement scolaires sont nettes des démolitions.

Les prévisions d'aménagements non-résidentiels sont basées sur les informations préliminaires suivantes :

- L'étude préliminaire pour la modification DC de la ville d'Ottawa, datée du 24 mars 2017 et préparée par Hemson Consulting Ltd., pour la période de prévision de 2019 jusqu'à 2027, et;
- Une interpolation de la cible du plan officiel de la ville d'Ottawa de 745 000 employés avant 2036 et en utilisant les suppositions de l'étude sur la densité d'emploi DC 2028 pour la période de prévision de 2028 à 2034, et;
- Une révision des données de permis de construire de la ville de 2014 à 2017 pour déterminer quel pourcentage des aménagements industriels, commerciaux et institutionnels seraient règlementairement exemptés des paiements de redevances d'aménagement scolaires.

La projection de la surface de plancher hors œuvre brute (SPHOB) non-résidentielle supplémentaire sur la période de prévision de 15 ans (32 676 305 millions de pieds carrés supplémentaires de la surface de plancher hors œuvre brute « net ») est appliquée à la portion des coûts scolaires nets que le CEPEO prévoit récupérer des aménagements non-résidentiels.

Étape 2 - La structure d'ébauche du règlement est basée sur toute la juridiction plutôt qu'une approche spécifique à la région pour la structure du règlement. Les raisons de politiques pour ce choix sont établies à l'Annexe B. Les zones élémentaires et secondaires sous revue correspondent en grande partie aux limites actuelles de fréquentation de chaque école CEPEO (sauf où les élèves assistent de façon permanente à des programmes en dehors de la zone sous revue). Les limites des zones sous revue continuent de considérer l'hébergement des élèves dans leur région de résidence à long terme, ainsi que les barrières créées par l'homme incluant les axes routiers majeurs, les voies ferrées et les zones industrielles, les limites municipales, les distances de déplacements dans les politiques de transports et les exigences de programme, etc. du conseil, conforme aux priorités capitales à long terme du conseil.

Étape 3 - Utiliser l'information d'inventaire d'infrastructure scolaire pour déterminer les capacités sur le terrain approuvées par le ministère et le nombre d'espaces temporaires pour chaque école élémentaire et secondaire existante. Adapter la capacité sur le terrain aux espaces d'élèves pour tenir compte des changements à la capacité des écoles résultants de partenariats communautaires, d'initiatives pour la garde d'enfants, etc., et soumises au ministère de l'Éducation comme réduction de la capacité du SIIS sur le terrain.

Étapes 4 à 6 - Déterminer les projections d'inscription du conseil, par école, par année, par programme sur la période de prévision de 15 ans. Les projections d'inscriptions qui distinguent les exigences d'élèves de la communauté existante (rétention élémentaire et secondaire, le nombre d'inscriptions futures à la maternelle et l'avancement par année de la population d'élèves existante) des exigences d'élèves des nouveaux aménagements (le nombre d'élèves anticipés devant être générés par les nouveaux aménagements dans la ville et pour les 15 prochaines années) furent préparés par les consultants et revus par les employés de planification du conseil. Enfin, l'analyse d'inscription suppose que tous les élèves temporairement hébergés en dehors de leur zone de fréquentation résidentielle en attendant la construction d'une nouvelle école sont renvoyés à leur zone résidentielle et font partie des exigences d'hébergement liées à la croissance là où cela est conforme aux priorités capitales à long terme.

Étapes 7 et 9 - Déterminer le nombre de places d'élèves « disponibles » pour répondre à la croissance d'inscription résultant de la construction de nouveaux aménagements résidentiels. Le conseil est autorisé à exclure toutes places d'élèves disponibles qui, selon le conseil, ne pourraient pas raisonnablement être utilisées pour répondre à la croissance d'inscription. Les écoles dans chaque zone sous revue sont distinguées entre celles qui ont été (tel qu'indiqué par la croissance constante dans les exigences de la communauté existante des inscriptions en 15 ans excédant la capacité disponible en raison de la croissance résidentielle) et seront touchées par les constructions futures de logements supplémentaires dans les limites d'assiduités, de celles qui ne le sont pas. La détermination des besoins liés à la croissance sur 15 ans s'aligne aux besoins d'hébergements d'élèves à long terme ainsi qu'aux exigences de financement de priorités de capital.

Soustraire toutes les places d'élèves disponibles et de surplus dans les infrastructures existantes des exigences totales de nouveaux aménagements (inscription totale sur 15 ans), pour déterminer les exigences nettes de places d'élèves liées à la croissance, par zone d'assiduité. Déterminer les places nettes d'élèves liées à la croissance par zone sous revue et dans chaque zone sous revue selon le temps et la croissance du lieu.

Étape 8 - Compléter le formulaire A de la soumission des redevances d'aménagement scolaires pour déterminer l'admissibilité pour imposer les redevances d'aménagement scolaires. Ceci comprend une analyse détaillée du compte des redevances d'aménagement scolaires et le besoin de fournir un historique de transactions conformément à la loi, ainsi que le besoin de projeter le solde du compte de la date avant l'entrée en vigueur du nouveau règlement sur les redevances d'aménagement scolaires.

Étape 10 - Déterminer le montant des coûts de sites et/ou d'aménagement de sites supplémentaires nécessaires pour répondre aux besoins de places d'élèves nettes liées à la croissance et l'échéance des dépenses proposées. Où les besoins peuvent être atteints par l'ajout d'infrastructure existante et où aucun élément de terrain supplémentaire n'est requis, aucun site n'est identifié. Cependant, dans le deuxième cas, il pourrait y avoir des coûts d'aménagement de site encourus pour répondre à la croissance d'inscription. Ces coûts seront inclus dans la détermination des « coûts nets des terrains scolaires liés à la croissance » le cas échéant. De plus, le conseil peut acquérir des terrains adjacents aux sites scolaires existants afin de répondre à la croissance d'inscription. Enfin, l'acquisition de terrains pourrait faire partie de stratégies de réaménagement et pourrait inclure l'acquisition des terrains déclarés « en surplus » par des conseils scolaires adjacents et pourrait exiger le remplacement d'infrastructures dépassées si cela est jugé nécessaire par la municipalité dans le cadre de l'approbation du plan du site.

Où il y a des coûts de transition, c'est-à-dire : la nouvelle école ou l'ajout n'a pas encore été construit, mais le conseil a déjà défrayé les coûts d'acquisition et/ou de préparation du site du compte des redevances d'aménagement scolaires, il y a un besoin de réduire les coûts nets des terrains scolaires futurs par le montant déjà financé, afin d'éviter un compte double.

Étape 11 - Déterminer les sites ou la superficie supplémentaire nécessaire et sur quelle base le CEPEO peut acquérir les terrains.

2.2 Élément financier :

Étape 1 - Identifier les coûts d'acquisition des terrains (ou par acre) en dollars de 2019 conformément aux évaluations de terrains définies dans le rapport d'évaluation d'Altus Group Limited de septembre 2018. Où les ententes d'achat et de vente ont été finalisées, incorporer le prix fixé.

Étape 2 - Identifier les coûts de l'aménagement et de la préparation du site et des études applicables spécifiés à la section 257.53(2) de la Loi sur l'éducation.

Étape 3 - Appliquer un facteur d'indexation approprié aux coûts de préparation/d'aménagement du site pour reconnaître l'augmentation des coûts de main d'œuvre et de matériaux sur une période de prévision de 15 ans. Appliquer un facteur de hausse du terrain approprié aux coûts d'acquisition du site, sur la période du règlement (c.-à-d., 5 ans).

Étape 4 - Déterminer quels montants, le cas échéant, doivent être appliqués pour réduire les redevances comme résultat de ce qui suit :

1. La politique du conseil sur les arrangements de logements alternatifs;
2. La politique du conseil sur l'application du surplus du budget d'opération pour réduire les coûts nets des terrains scolaires.

3. Tout financement en surplus dans le compte des redevances d'aménagement scolaires existant qui pourrait être appliqué pour réduire les redevances.

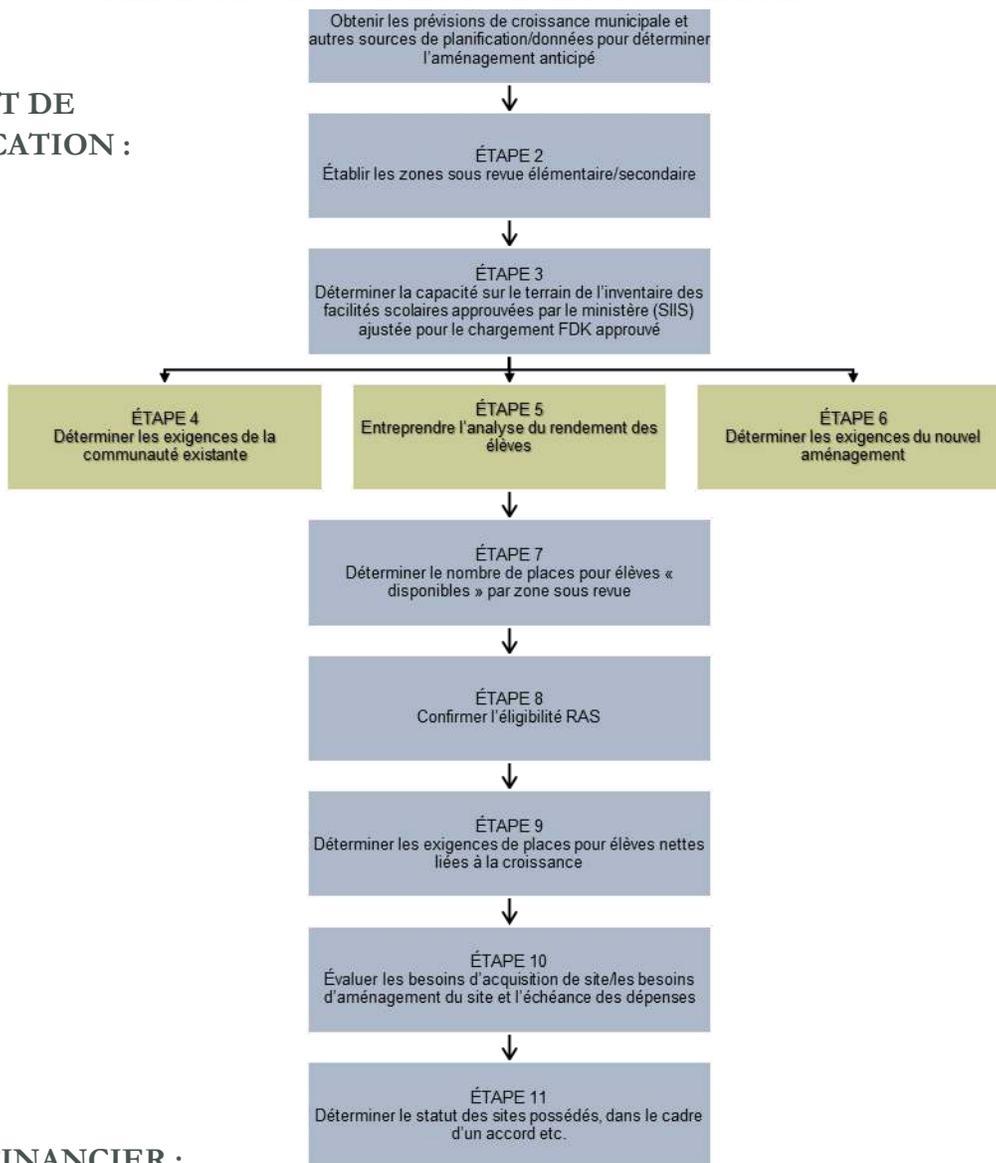
Ou déterminer s'il y a un solde négatif dans le compte qui doit être appliqué aux taux de redevances d'aménagement scolaires dérivés pour la période réglementaire suivante.

Étape 5 - Déterminer le montant de la redevance (résidentielle et non-résidentielle si le conseil prévoit avoir des redevances non-résidentielles), en considérant l'impact d'emprunt (particulièrement quand il y a un déficit important au solde du compte de redevances d'aménagement scolaires) et les revenus d'intérêt du compte de redevances d'aménagement scolaires en effectuant une analyse du flux de trésorerie du programme de dépenses sur la période de prévision de 15 ans. L'analyse du flux de trésorerie conforme à une approche de remboursement d'une ligne de crédit, spécifiant le taux d'intérêt devant être payé et la période de remboursement.

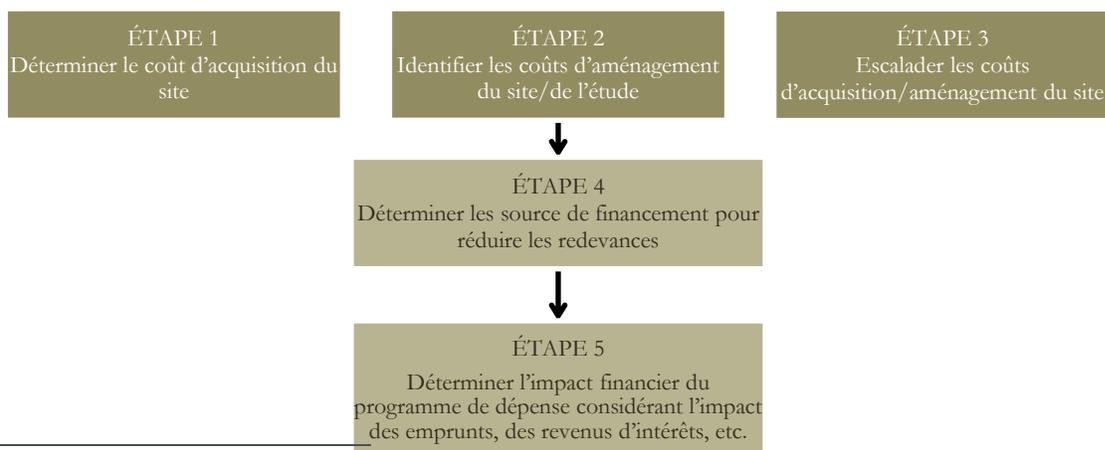
FIGURE 2-1

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE DE
REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES

ÉLÉMENT DE
PLANIFICATION :



ÉLÉMENT FINANCIER :



¹ ÉTAPE 7 - Les places d'élèves disponibles qui, selon le conseil, ne pourraient pas raisonnablement être utilisées pour répondre à la croissance (section 7.3 du Règl. de l'Ont. 20/98 tel que modifié).

CHAPITRE 3 - JURIDICTION DU CONSEIL

3.1 Dispositions législatives

Le paragraphe 257.54(4) de la Loi sur l'éducation indique que « les règlements de redevances d'aménagement scolaires peuvent s'appliquer à tout le territoire de compétence du conseil ou une partie de son territoire ».

Malgré cela, « aucun règlement de redevances d'aménagement scolaires du conseil ne doit s'appliquer à l'égard des terrains de plus d'une région » si les réglementations divisent les régions de compétence du conseil en régions prescrites. Dans le cas du CEPEO la ville d'Ottawa est une « région » distincte du reste de la juridiction du conseil.

Enfin, « les redevances d'aménagement scolaires perçues aux termes d'un règlement de redevances d'aménagement scolaires qui s'applique aux terrains d'une région ne peuvent être utilisées à l'égard des terrains qui se trouvent à l'extérieur de celle-ci qu'avec l'approbation écrite préalable du ministre » et « l'argent d'un compte de redevances d'aménagement scolaires établi en vertu du paragraphe 16(1) du Règl. de l'Ont. 20/98 peut seulement être utilisé pour les coûts nets de terrains scolaires liés à la croissance attribuée à ou résultant de l'aménagement de la région à laquelle s'applique le règlement sur les redevances d'aménagement scolaires » (tel que modifié par le Règl. de l'Ont. 193/10).

La détermination des taux de redevances de l'aménagement scolaire proposés retrouvée dans ce rapport est basée sur une seule structure de redevance réglementaire pour toute la juridiction. Si le conseil désire considérer des taux de redevances d'aménagement scolaires spécifiques par région, une nouvelle étude préliminaire, le processus d'approbation du ministère et le processus de consultation publique sont nécessaires.

Les cartes 3-1 et 3-2, retrouvées à la fin de ce chapitre, délimitent la juridiction géographique analysée dans le rapport préliminaire sur les redevances d'aménagement scolaires et les zones sous revue élémentaires et secondaires utilisées pour déterminer les coûts de terrains scolaires liés à la croissance.

3.2 Analyse des exigences d'hébergement d'élèves par « zone sous revue ».

Afin d'attribuer le nombre de places d'élèves qui seraient « disponibles et accessibles » à un nouvel aménagement, dans la région où l'aménagement prend place, la juridiction du conseil a été divisée en subdivisions, nommées « zones sous revue » dans la soumission de redevances d'aménagement scolaires. Dans chaque zone sous revue, les écoles sont distinguées par celles qui ont été touchées et seront touchées par les nouveaux aménagements résidentiels et celles qui ne le sont pas. Cette distinction reflète l'intention du conseil scolaire d'accommoder les élèves dans leur zone résidentielle au long terme. La séparation de la croissance et non-croissance est aussi conforme à la dernière façon dont les projets d'infrastructure municipaux avec redevances d'aménagement liés à la croissance étaient définis. Par exemple, la capacité en surplus à une succursale de bibliothèque n'élimine pas le besoin de succursales de bibliothèque supplémentaires où la croissance de la population nécessite une expansion des services de bibliothèque dans la nouvelle zone d'aménagement.

La capacité sur le terrain totale de toutes les accommodations existantes est considérée comme étant la capacité disponible totale du conseil à des fins éducatives et nécessaires pour répondre aux besoins de la communauté existante, comme priorité première. Ensuite, le conseil scolaire a le droit de reconnaître et éliminer toute capacité qui n'est pas disponible pour être utilisée pour accommoder les élèves liés à la

croissance, pourvu qu'une explication soit fournie pour l'exclusion. À cet effet, l'utilisation d'espaces d'hébergements permanents dans une zone sous revue est basée sur les paramètres suivants :

1. Les besoins de la communauté existante (à la fin de la période de prévision de 15 ans) doivent être prioritaires quant aux besoins résultants des nouveaux aménagements dans la construction des places d'élèves supplémentaires.
2. Les élèves provenant d'un nouvel aménagement pour les écoles touchées par la construction de nouveaux logements remplissent la capacité sur le terrain disponible en surplus dans leur zone de captage résidentiel.
3. Les élèves provenant des nouveaux aménagements dans la zone sous revue doivent être prioritaires sur les besoins d'hébergements temporaires d'autres zones sous revue.

Le reste des espaces d'élèves requis comme résultat des nouveaux aménagements dans la zone sous revue, ou les exigences de places d'élèves nettes liées à la croissance, seront possiblement financés par les redevances d'aménagement scolaires.

Le concept de la zone sous revue dans les redevances d'aménagement scolaires est basé sur le principe que les élèves devraient, à long terme, pouvoir être hébergés dans de l'infrastructure permanente dans leur région résidentielle; alors, toute capacité existante disponible dans la juridiction, ou dans la zone sous revue plus large n'est pas nécessairement une solution rentable à long terme pour héberger les élèves générés par la construction de nouveaux logements. En vue du calcul des redevances d'aménagement scolaires décrit dans ce rapport, les élèves du conseil qui vont présentement à des écoles en dehors de leur zone résidentielle ont été transférés si la situation est considérée temporaire. De plus ces élèves temporaires sont une portion des besoins de site liés à la croissance nécessaire s'ils sont le résultat de nouveaux logements construits et l'identification des besoins de sites scolaires futurs.

Il y a quatre principes importants auxquels les consultants doivent adhérer pour effectuer le calcul des redevances d'aménagement scolaires basées sur la zone sous revue :

1. La capacité nécessaire pour accommoder les élèves des aménagements existants ne devrait pas être utilisée pour fournir une capacité « temporaire » pour de nouveaux aménagements à long terme; et
2. Les élèves générés par les nouveaux aménagements ne devraient pas exacerber le problème d'hébergement actuel d'un conseil (c.-à-d., une plus grande portion de la population des élèves hébergée de façon temporaire pour de plus longues périodes de temps); et
3. Les coûts de transport du conseil devraient être minimisés.
4. Déterminer où les aménagements résidentiels ont eu lieu, ou auront lieu, et l'inscription des écoles spécifiques affectées par cet aménagement résidentiel.

La justification des limites de la zone sous revue pour les comités élémentaires et secondaires du conseil tient également compte des critères suivants :

1. Un désir du conseil d'aligner les structures d'alimentation des écoles alors que les élèves vont de la maternelle à l'élémentaire jusqu'aux programmes secondaires;
2. Les limites d'assiduité des écoles actuelles approuvées par le conseil;

3. La distance de voyage vers les écoles conforme aux politiques de transport du conseil;
4. Les anciennes limites municipales;
5. Les barrières créées par l'homme ou naturelles (par exemple, les axes routiers majeurs existants ou proposés tels que l'autoroute 417 et l'autoroute 416, les voies ferrées, les zones industrielles, les vallées fluviales, les falaises, les terrains environnementaux majeurs, etc.);
6. La distance des écoles avoisinantes.

Les zones sous revue d'écoles secondaires sont normalement plus grandes que les zones sous revue d'écoles élémentaires puisque les écoles secondaires ont de plus grands édifices et de plus longues distances de transport. Typiquement, un groupement d'écoles élémentaires est constitué d'écoles « réservoirs » pour une seule école secondaire.

En vue de l'approche pour toute la juridiction du calcul des redevances d'aménagement scolaires, le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario a 4 zones sous revue d'écoles élémentaires et 2 zones sous revue d'écoles secondaires tel qu'indiqué au tableau 3-1 et montré aux cartes 3-1 et 3-2, à la fin du chapitre.

Chaque zone sous revue a été subdivisée afin de déterminer les exigences de places d'élèves nettes liés à la croissance. La base de données d'applications d'aménagements détaillée permet au conseil de spécifier quels sites scolaires existants et proposés seront touchés par les nouveaux aménagements résidentiels. La détermination des besoins de places d'élèves nettes liées à la croissance est alors concentrée sur les sites scolaires où des coûts supplémentaires d'acquisition et/ou d'aménagement de sites pourraient être nécessaires pour accommoder la croissance d'inscription et pour lesquels les employés du conseil ont identifié un besoin d'hébergement.

Il convient de noter qu'effectuer la détermination des exigences supplémentaires des sites en utilisant une approche de zone sous revue et de subdivision sous revue est conforme à la façon dont les besoins de construction de capital futur pour le conseil sera évalué à long terme.

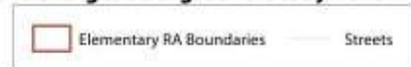
TABLEAU 3-1 ZONES SOUS REVUE DE RAS PAR CEPEO

ZONES D'ÉCOLES ÉLÉMENTAIRES SOUS REVUE
FPE01 Nepean- Kanata- W. Carleton- Goulbourn- Rideau
FPE02 S. Gloucester- Osgoode-S/O de Cumberland
FPE03 E. Gloucester - Cumberland
FPE04 - Ville d'Ottawa intérieur de la ceinture verte
ZONES D'ÉCOLES SECONDAIRES SOUS REVUE
FPS01 Dans la ceinture verte
FPS02 En dehors de la ceinture verte

Des cartes de vue d'ensemble des écoles élémentaires et secondaires sont fournies aux deux pages suivantes.



Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario: Education Development Charges Background Study 2019
Elementary Review Area Boundary Overview



Carte 3-1 : Zones sous revues **élémentaires** du Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario



Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario: Education Development Charges Background Study 2019
Secondary Review Area Boundary Overview

	Secondary RA Boundaries		Rails		Streets
---	-------------------------	---	-------	---	---------

Carte 3-2 : Zones sous revues secondaires du Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario

CHAPITRE 4 - SOMMAIRE DE LA CROISSANCE PRÉVUE RÉSIDENTIELLE/NON-RÉSIDENTIELLE

4.1 Information préliminaire

Cette section du rapport touche aux prévisions de 15 ans des aménagements résidentiels et non-résidentiels pour la période de prévision de mi-2019 à mi-2034. Les exigences législatives concernant les prévisions de croissance des redevances d'aménagement scolaires citent la nécessité d'identifier le temps, le lieu et le type d'aménagement résidentiel anticipés, qui sont des éléments essentiels du processus des redevances d'aménagement scolaires intégral en raison du lien intrinsèque entre les nouvelles unités et les nouvelles places d'élèves. Le lieu de l'aménagement est particulièrement important pour la détermination des exigences de sites liées à la croissance supplémentaires. Par conséquent, tous les efforts possibles ont été faits pour considérer les informations de prévisions résidentielles et non-résidentielles disponibles.

L'échéance de l'aménagement des prévisions des redevances d'aménagements scolaires des aménagements résidentiels et non-résidentiels s'est déroulée après la mise à jour des redevances d'aménagement municipal de la ville d'Ottawa. Ainsi, les conseils d'Ottawa ont consulté la division de planification, de recherche et de prévision de la ville dans le développement des prévisions des nouvelles unités nettes. Alors que les prévisions de croissance DC sont axées sur le potentiel d'aménagement dans toute la ville et les besoins d'infrastructure municipale liés à la croissance générée par les aménagements résidentiels et non-résidentiels, les prévisions de redevances d'aménagement scolaires de logement tiennent compte de l'impact sur les besoins d'hébergements d'élèves futurs dans chaque école. Par la suite, des prévisions annuelles détaillées des unités de logements occupés furent effectuées par école du CEPEO, par type de densité et par nombre de chambres à coucher, en utilisant les données d'aménagement de pipeline fournies par la ville d'Ottawa, avec des mises à jour prenant en considération les applications d'aménagements majeures plus récentes, les opportunités d'intensification et de réaménagement des terrains, les centres orientés sur le transport, etc.

Tandis que les lois sur les redevances d'aménagement scolaires exigent que les taux du règlement soient basés sur des prévisions de 15 ans de permis de construction auxquels les redevances d'aménagement scolaires s'appliqueraient, les prévisions de logement détaillées sont également désignées pour déterminer comment l'immigration nette, la re-gentrification en raison de la population vieillissante, les changements de perspectives sur les choix de densité et des besoins d'espaces de logement, ainsi que les politiques gouvernementales sur le logement et la rentabilité affecteront l'occupation des logement à long terme.

Des prévisions des nouvelles unités de logement dans la région où les redevances d'aménagement scolaires seront imposées, sur la période de prévision de 15 ans, furent dérivées en considérant :

- 1) Les données VURLS mises à jour et les informations supplémentaire fournies par la division de planification, recherche et prévisions de la ville d'Ottawa, et;
- 2) Un examen des changements des logements occupés selon les projections de population du secteur de recensement et du Ministère des finances, et;
- 3) Une révision des données de permis de construction de la ville d'Ottawa de 2014 à 2017 pour déterminer les activités de permis de construction liés à la création d'unités de logements accessoires qui seraient exemptées des paiements des redevances d'aménagement scolaires.

Une correspondance spatiale des délimitations de l'assiduité des écoles élémentaire et secondaire CEPEO par rapport à l'application des développements spécifiant les types d'unités d'hébergements et de location qui ont

été entrepris afin de déterminer combien d'élèves seraient générés par les nouveaux aménagements résidentiels supplémentaires. Les rendements d'élèves spécifiques au conseil furent appliqués aux prévisions des nouvelles unités résidentielles dans la zone de captage de chaque école pour déterminer comment les nouveaux aménagements auraient un impact sur l'inscription future.

Les prévisions de logements à redevances d'aménagement scolaires sur 15 ans indiquent que 96 328 nouvelles unités de logement occupées nettes supplémentaires seront ajoutées aux logements existants de la ville d'Ottawa au cours des 15 prochaines années, en moyenne 6 422 unités par année. Des unités de logement supplémentaires nettes, on s'attend à ce que 34 % soit de faible densité (simple et semi-détaché), 18 % soit de moyenne densité (maisons en rangée, maisons de ville, et cetera), 9 % soit des maisons de ville en rangée et le 39 % restant soit des appartements de haute densité. Les prévisions de logements à redevances d'aménagement scolaires sont nettes des démolitions. Le processus de prévision inclut une revue de la catégorie des maisons de ville en rangées dans les données MPAC et en appliquant les données d'élèves du conseil pour déterminer les rendements d'élèves spécifiques pour ce type de choix de logement.

Les prévisions d'aménagements non-résidentiels sont basées sur les informations préliminaires suivantes :

- 1) L'étude préliminaire pour la modification DC de la ville d'Ottawa, datée du 24 mars 2017 et préparée par Hemson Consulting Ltd., pour la période de prévision de 2019 jusqu'à 2027, et;
- 2) Une interpolation de la cible du plan officiel de la ville d'Ottawa de 745 000 employés avant 2036 et en utilisant les suppositions de l'étude sur la densité d'emploi DC 2028 pour la période de prévision de 2028 à 2034, et;
- 3) Une révision des données de permis de constructions de la ville de 2014 à 2017 pour déterminer quel pourcentage des développements industriels, commerciaux et institutionnels seraient réglementairement exemptés des paiements de redevances d'aménagement scolaires;

La projection de la surface de plancher hors œuvre brute (SPHOB) non-résidentielle supplémentaire sur la période de prévision de 15 ans (32 676 305 millions de pieds carrés supplémentaires de la surface de plancher hors œuvre brute « net ») est appliquée à la portion des coûts scolaires nets que le CEPEO prévoit récupérer des aménagements non-résidentiels.

4.2 Exigences législatives

Puisque la législation permet aux conseils scolaires de percevoir des redevances d'aménagement scolaires pour les aménagements résidentiels et non-résidentiels, les deux doivent être considérés dans les prévisions de croissance comme suit :

« L'étude préliminaire sur les redevances d'aménagement scolaires comprend l'évaluation de l'ampleur, du type et de l'emplacement envisagés de l'aménagement résidentiel et non résidentiel. » (paragraphe 257.61(2) de la Loi sur l'éducation)

« Estimer le nombre de nouveaux logements situés dans le secteur où doivent être imposées les redevances, pour chacune des années, jusqu'à un maximum de 15, selon le nombre de son choix, qui suivent le jour où il a l'intention de faire entrer le règlement en vigueur. »; (Règl. de l'Ont. 20/98), paragraphe 7(1)

« Le conseil fixe les redevances qui doivent être imposées sur un aménagement non résidentiel sous réserve de ce qui suit :

- (a) Un taux à appliquer à la SPHOB fixé par le conseil à l'égard de l'aménagement;

(b) Un taux à appliquer à la valeur déclarée de l'aménagement. » (Règl. de l'Ont. 20/98), paragraphe 7(10)

« S'il a l'intention d'imposer des redevances différentes sur différentes sortes d'aménagements résidentiels, le conseil fixe le pourcentage des dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance qui doivent être financées par des redevances imposées sur un aménagement résidentiel qui doit lui-même être financé en fonction de chaque sorte d'aménagement résidentiel. » (Règl. de l'Ont. 20/98), section 9.1

« Le conseil fixe le pourcentage des dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance qui doit être financées par des redevances imposées sur un aménagement résidentiel et le pourcentage éventuel qui doit être financé par des redevances imposées sur un aménagement non résidentiel. Le pourcentage qui doit être financé par des redevances imposées sur un aménagement non résidentiel ne doit pas être supérieur à 40 %. » (Règl. de l'Ont. 20/98), paragraphe 7(8)

Les lignes directrices sur les redevances d'aménagement scolaires indiquent que « les conseils sont encouragés d'assurer que les projections de croissance sont conformes à celles des municipalités. »

4.3 Prévisions de croissance résidentielle et Formulaires B et C

4.3.1 Permis de construction historiques

Les données de permis de construction de Statistiques Canada indiquent que plus de 53 000 permis de construction résidentiels furent émis pour la ville d'Ottawa depuis 2010, ou en moyenne 6 628 par année. Approximativement 31 % des unités étaient simples et semi-détachées; 32 % étaient des unités de moyenne densité; 32 % des appartements et presque 5 % des conversions.

Tableau 4-1					
Ville d'Ottawa					
Historique des achèvements d'unités de logement par type de densité					
Moyenne par année	Unifamiliale isolée et jumelée	Multiples ¹	Appartements ²	Conversions	Total
2010	2 254	2 555	2 601	133	7 543
2011	2 183	2 641	1 569	96	6 489
2012	1 547	2 562	2 537	209	6 855
2013	1 646	1 804	1 685	333	5 468
2014	2 119	2 671	2 360	271	7 421
2015	1 733	1 321	1 382	243	4 679
2016	2 125	2 214	2 767	202	7 308
2017	2 279	2 404	2 124	455	7 262
Total des unités	15 886	18 172	17 025	1 942	53 025
% du Total des unités	218,8%	250,2%	234,4%	26,7%	730,2%
Moyenne annuelle	1 986	2 272	2 128	243	6 628
Moyenne des 5 dernières années	1 980	2 083	2 064	301	6 428
% du Total des unités	30,8%	32,4%	32,1%	4,7%	100,0%
Référence : CANSIM Archive Report 026-0021 (Table 9) Bldg. permits by type of structure and type of work					
Notes: 1. Comprend les maisons en rangée et les appartements de type duplex					
2. Comprend les studios, studios et appartements d'une chambre et de deux chambres					

TABLEAU 4-2
Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario
RÈGLEMENT 2019 SUR LES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES
Formulaires B/C - Sommaires des unités de logement

PRÉVISION DE NOUVELLES UNITÉS DE LOGEMENT NETTES¹

	Année 1 2019/ 2020	Année 2 2020/ 2021	Année 3 2021/ 2022	Année 4 2022/ 2023	Année 5 2023/ 2024	Année 6 2024/ 2025	Année 7 2025/ 2026	Année 8 2026/ 2027	Année 9 2027/ 2028	Année 10 2028/ 2029	Année 11 2029/ 2030	Année 12 2030/ 2031	Année 13 2031/ 2032	Année 14 2032/ 2033	Année 15 2033/ 2034	Total de toutes les unités
Ville d'Ottawa																
Simplex et semi-détachés	1 945	1 435	2 224	2 431	2 662	2 283	2 514	1 900	2 084	2 097	2 050	2 297	2 496	2 625	1 986	33 029
Maisons en rangé, etc.	1 110	1 169	1 041	1 359	1 275	1 209	1 084	1 238	924	1 168	1 177	1 302	1 027	1 200	788	17 071
Appartements	2 007	2 487	2 254	1 571	1 856	2 334	2 487	2 939	3 188	2 463	2 792	2 554	2 451	2 421	3 394	37 198
Maisons en rangée sur plusieurs étages	672	681	715	740	659	573	632	491	684	759	535	639	548	337	365	9 030
Total	5 734	5 772	6 234	6 101	6 452	6 399	6 717	6 568	6 880	6 487	6 554	6 792	6 522	6 583	6 533	96 328

Nouvelles unités totales brutes dans la zone réglementée	98 827
Moins : Unités réglementaires exemptées dans la zone réglementée	2 499
Nouvelles unités totales nettes dans la zone réglementée	96 328

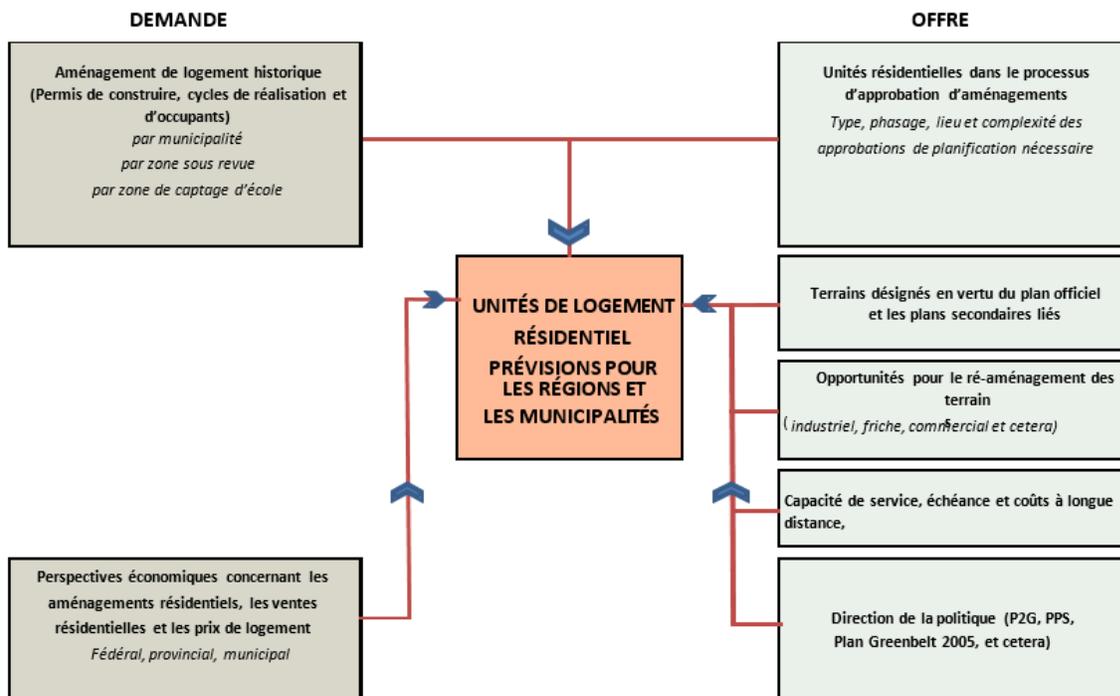
Remarques : 1. Peut être considéré le net des démolitions et des conversions.

4.3.2 Approche méthodologique

Les prévisions municipales des aménagements résidentiels tiennent généralement compte : des tendances démographiques sous-jacentes, de l'échéance et du lieu de l'emplacement de l'infrastructure, des politiques de planification locales (Plan officiel et Plans secondaires), des politiques de planification provinciales, des considérations de demande (incluant les conditions récentes et projetées du marché immobilier et les statistiques de constructions historiques récentes) et d'offre (l'offre de terrains et les taux d'absorptions), des étapes des unités dans le processus d'approbation d'aménagements, des politiques gouvernementales sur le logement qui affectent la rentabilité des logements, et cetera. La figure 4-1 illustre la méthodologie des projections de la formation d'un logement typique.

FIGURE 4-1

Prévisions de croissance résidentielle : Méthodologie proposée Modèle des projections de la formation de logement



Afin de préparer les projections de 15 ans des nouvelles unités de logement occupées de la ville d'Ottawa, pour lesquelles les redevances d'aménagement scolaires sont imposées, le processus à suivre comprend;

- 1) L'utilisation des données VURLS les plus récentes, triées par l'étape du processus d'approbation de l'aménagement et éliminer plusieurs aménagements « enregistrés » supposant que les permis de construction furent émis avant avril 2019 quand le règlement entre en vigueur.
- 2) Travailler avec la division de planification, recherche et prévisions de la ville pour dériver les totaux de contrôle pour l'application d'aménagement VURLS (Kanata Stittsville, Leitrim, Orleans, Riverside South, South Nepean), l'aménagement intercalaire dans la ceinture verte et en dehors de la ceinture verte, les aménagements potentiels TOC et CDP, les opportunités d'aménagements

ruraux et de réaménagements majeurs qui ne sont pas reflétés dans la base de données VURLS la plus récente.

- 3) Ajuster les données pour ajouter des aménagements supplémentaires liés à la croissance en dehors de la ceinture verte conformes aux totaux contrôlés municipaux par type de densité. Effectuer des ajustements au phasage pour atténuer les totaux annuels conformes aux données de permis de construction historiques.
- 4) Revoir les changements des logements occupés par le secteur de recensement pour la période de 2001 à 2016 et assigner les secteurs de recensement aux aménagements résidentiels ruraux.
- 5) Une comparaison spatiale détaillée des prévisions de 15 ans des nouvelles unités de logement occupés à chaque école élémentaire et secondaire des conseils adjacents d'Ottawa pour déterminer l'impact potentiel sur les inscriptions d'élèves futurs et déterminer la zone de captage des écoles pour lesquelles des accommodations d'élèves supplémentaires seront nécessaires pour la période de prévisions.

Exemptions résidentielles réglementaires :

Exemptions d'unités de logement supplémentaires -

La section 257.54 (3) de la Loi sur l'éducation exempte, de l'imposition des redevances d'aménagement scolaires, la création de deux unités de logement supplémentaires dans un logement simple détaché existant (c.-à-d., la conversion d'une unité simple en duplex ou triplex), ou une unité de logement supplémentaire dans un logement semi-détaché ou en rangée et d'autres bâtiments résidentiels. Une réduction de 2 499 unités de moyenne densité, ou 14,6 % des unités de moyenne densité totale a été établie dans les prévisions de redevances d'aménagement scolaires sur les unités de logements selon une revue de la base de données de permis de construction de la ville pour la période de 2014 à 2017, et où les permis de construction furent approuvés pour des unités annexes dans de logements sur terrains.

Exemptions d'unités de logement de remplacement -

La section 4 du Règl. de l'Ont. 20/98 exige que le conseil exempte des paiements des redevances d'aménagement scolaires, le « remplacement » sur le même site, une unité de logement qui fut détruite par un incendie, une démolition ou autrement, ou qui fut endommagé par un incendie, une démolition ou autrement pour qu'il ne soit plus habitable, pourvu que le permis de construction du nouveau bâtiment soit émis dans les deux ans suivant la destruction du logement ou depuis qu'il n'est plus habitable. Les prévisions des nouvelles unités nettes sont nettes des démolitions.

Nouvelles unités nettes et formulaires B et C

Le tableau 4-3 résume les prévisions de logement de la ville d'Ottawa par type d'unité pour la période de mi-2019 à mi-2034. Le tableau fournit aussi un sommaire des prévisions de logement par zone sous revue élémentaire et secondaire du CEPEO.

Le tableau 4-4 qui suit résume les formulaires B et C de la soumission des redevances d'aménagement scolaires.

TABLEAU 4-3
FORMULAIRE E
Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario
RÈGLEMENT 2019 SUR LES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES
Places d'élèves liées à la croissance nette

Comité élémentaire

Zone sous revue	SIMPLE et SEMI-DÉTACHÉE	MOYENNE DENSITÉ	APPARTEMENTS (inclut des logements bâtis pour les aînés et les étudiants)	MAISONS DE VILLE EN RANGÉES	UNITÉS TOTALES
FPE01 Nepean- Kanata- W. Carleton- Goulbourn- Rideau	17 321	9 693	6 204	4 271	37 489
FPE02 S. Gloucester- Osgoode-S/O de Cumberland	7 121	3 645	2 755	1 090	14 611
FPE03 E. Gloucester - Cumberland	6 427	3 733	4 635	2 288	17 083
FPE04 - Ville d'Ottawa à l'intérieur de la ceinture verte	1 570	0	23 604	1 381	26 555
FPE05 Nouvel hébergement en dehors d'Ottawa	590	0	0	0	590
TOTAL	33 029	17 071	37 198	9 030	96 328

Comité secondaire

Zone sous revue	SIMPLE et SEMI-DÉTACHÉE	MOYENNE DENSITÉ	APPARTEMENTS (inclut des logements bâtis pour les aînés et les étudiants)	MAISONS DE VILLE EN RANGÉES	UNITÉS TOTALES
FPS01 Intérieur de la ceinture verte	330	0	7 592	1 381	9 303
FPS02 È l'extérieur de la ceinture verte	32 699	17 071	29 606	7 649	87 025
FPS03 Nouvel hébergement en dehors d'Ottawa	0	0	0	0	0
TOTAL	33 029	17 071	37 198	9 030	96 328

TABLEAU 4-4
Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario
RÈGLEMENT 2019 SUR LES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES
Formulaires B/C - Sommaires des unités de logement

PRÉVISION DE NOUVELLES UNITÉS DE LOGEMENT NETTES¹

	Année 1 2019/ 2020	Année 2 2020/ 2021	Année 3 2021/ 2022	Année 4 2022/ 2023	Année 5 2023/ 2024	Année 6 2024/ 2025	Année 7 2025/ 2026	Année 8 2026/ 2027	Année 9 2027/ 2028	Année 10 2028/ 2029	Année 11 2029/ 2030	Année 12 2030/ 2031	Année 13 2031/ 2032	Année 14 2032/ 2033	Année 15 2033/ 2034	Total de toutes les unités
Ville d'Ottawa																
Simple et semi-détachées	1 945	1 435	2 224	2 431	2 662	2 283	2 514	1 900	2 084	2 097	2 050	2 297	2 496	2 625	1 986	33 029
Maisons en rangé, etc.	1 110	1 169	1 041	1 359	1 275	1 209	1 084	1 238	924	1 168	1 177	1 302	1 027	1 200	788	17 071
Appartements	2 007	2 487	2 254	1 571	1 856	2 334	2 487	2 939	3 188	2 463	2 792	2 554	2 451	2 421	3 394	37 198
Maisons en rangée sur plusieurs étages	672	681	715	740	659	573	632	491	684	759	535	639	548	337	365	9 030
Total	5 734	5 772	6 234	6 101	6 452	6 399	6 717	6 568	6 890	6 487	6 554	6 792	6 522	6 583	6 533	96 328
FPE01 Nepean- Kanata- W. Carleton- Goulbourn- Rideau																
Simple et semi-détachées	1 107	690	1 601	1 531	1 611	1 231	1 259	811	834	797	748	1 152	1 398	1 336	1 215	17 321
Maisons en rangé, etc.	567	659	667	767	764	580	552	625	318	542	669	798	712	864	609	9 693
Appartements	1 007	1 331	181	255	-	50	505	684	550	230	550	195	201	120	345	6 204
Maisons en rangée sur plusieurs étages	362	382	303	333	288	192	240	219	296	450	180	360	265	176	225	4 271
Total	3 043	3 062	2 752	2 886	2 663	2 053	2 556	2 339	1 998	2 019	2 147	2 505	2 576	2 496	2 394	37 489
FPE02 S. Gloucester- Osgoode-S/O de Cumberland																
Simple et semi-détachées	345	410	249	344	329	347	469	450	551	597	642	575	557	868	388	7 121
Maisons en rangé, etc.	376	339	226	345	205	283	195	208	296	296	225	193	153	221	84	3 645
Appartements	204	216	36	-	-	335	35	450	400	-	60	609	-	190	220	2 755
Maisons en rangée sur plusieurs étages	74	74	86	115	40	70	30	30	100	100	100	70	100	51	50	1 090
Total	999	1 039	597	804	574	1 035	729	1 138	1 347	993	1 027	1 447	810	1 330	742	14 611
FPE03 E. Gloucester - Cumberland																
Simple et semi-détachées	309	162	184	396	538	561	668	506	574	586	528	448	414	308	245	6 427
Maisons en rangé, etc.	167	171	148	247	306	346	337	405	310	330	283	311	162	115	95	3 733
Appartements	178	309	202	176	217	470	77	-	547	225	472	530	472	380	380	4 635
Maisons en rangée sur plusieurs étages	146	135	236	202	241	221	241	152	198	119	165	119	93	20	-	2 288
Total	800	777	770	1 021	1 302	1 598	1 323	1 063	1 629	1 260	1 448	1 408	1 141	823	720	17 083
FPE04 - Ville d'Ottawa à l'intérieur de la ceinture verte																
Simple et semi-détachées	139	128	145	116	141	103	77	94	86	78	95	89	94	80	105	1 570
Maisons en rangé, etc.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Appartements	618	631	1 835	1 140	1 639	1 479	1 870	1 805	1 691	2 008	1 710	1 220	1 778	1 731	2 449	23 804
Maisons en rangée sur plusieurs étages	90	90	90	90	90	90	121	90	90	90	90	90	90	90	90	1 381
Total	847	849	2 070	1 346	1 870	1 672	2 068	1 989	1 867	2 176	1 895	1 399	1 962	1 901	2 644	26 555
FPE05 Nouvel hébergement en dehors d'Ottawa																
Simple et semi-détachées	45	45	45	44	43	41	41	39	39	39	37	33	33	33	33	590
Maisons en rangé, etc.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Appartements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Maisons en rangée sur plusieurs étages	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	45	45	45	44	43	41	41	39	39	39	37	33	33	33	33	590

Remarques : 1. Peut être considéré le net des démolitions et des conversions.

Nouvelles unités totales brutes dans la zone réglementée	98 827
Moins : Unités réglementaires exemptées dans la zone réglementée	2 499
Nouvelles unités totales nettes dans la zone réglementée	96 328

4.4 Prévisions de croissance non-résidentielle et formulaire D

Les prévisions de croissance non-résidentielle (Tableaux 4-5 et 4-6) indiquent qu'un total de 55 719 457 pieds carrés de surface de plancher hors œuvre brute (SPHOB) non-résidentielle et d'ajouts sont anticipés pour la ville d'Ottawa sur la période de prévisions de 15 ans. Les propriétés municipales, des conseils scolaires, industrielles et institutionnelles supplémentaires, qui sont exemptées en vertu de la Loi, sont prévues avoir un total de 23 043 152 pieds carrés de GFA pour cette même période. Alors, un règlement sur les redevances d'aménagement scolaires peut être appliqué contre les 32 676 305 pieds carrés nets de surface de plancher hors œuvre brute net. Les prévisions de croissance non-résidentielle sont dérivées des prévisions DC du 24 mars 2017 de la ville des nouveaux espaces de construction et d'employés préparées par Hemson Consulting Ltd. pour la portion de 2019 à 2027 de la période de prévisions. Pour la période de prévisions de 2027 à 2034, les consultants ont utilisé la cible du plan officiel de la ville de 745 000 employés avant 2036, interpolé et en utilisant les suppositions de densité d'emploi DC de Hemson de :

- Commercial - 385 pieds carrés par employé
- Industriel - 990 pieds carrés par employé
- Institutionnel - 400 pieds carrés par employé

Une revue de la base de données des permis de construction de la ville pour la période de 2014 jusqu'à 2017 a déterminé qu'environ 31 % de tous les permis liés aux aménagements industriels seraient exemptés des

paiements de redevances d'aménagement scolaires, alors que 40 % des aménagements commerciaux et 68 % des aménagements institutionnels seraient exemptés des paiements des redevances d'aménagement scolaires.

Le tableau 4-5 résume le formulaire D de la soumission de redevances d'aménagement scolaires :

TABLEAU 4-5
Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario
RÈGLEMENT 2019 SUR LES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES
Formulaire D - Développement non-résidentiel

D1 - Charges non-résidentielles basées sur la surface brute de plancher (pi2)

La surface brute de plancher hors œuvre non-résidentielle déterminé par le conseil à être construite sur 15 ans après la date d'entrée en vigueur du règlement	55 719 457
Moins : La surface brute de plancher hors œuvre déterminée par le conseil des développements exemptés	23 043 152
La surface de plancher hors œuvre brute estimée nette déterminée par le conseil	32 676 305

Tableau 4-6
Ville d'Ottawa

Prévisions non-résidentielles de la surface brute nette de plancher hors œuvre

Prévisions d'espace de construction, nouveau et ajouts (pi2)					
	Année	Commercial	Industriel	Institutionnel	Total
Prévu (basé sur les modifications DC prévues en mars 2017)	2019/20	1 882 650	1 020 690	506 400	3 409 740
	2020/21	1 904 980	1 033 560	512 400	3 450 940
	2021/22	1 927 695	1 045 440	518 400	3 491 535
	2022/23	1 950 795	1 058 310	524 800	3 533 905
	2023/24	1 973 895	1 070 190	530 800	3 574 885
	2024/25	1 997 380	1 083 060	537 200	3 617 640
	2025/26	2 021 250	1 095 930	543 600	3 660 780
	2026/27	2 045 505	1 109 790	550 000	3 705 295
	2027/28	2 069 933	1 123 044	556 568	3 749 545
	2028/29	2 095 202	1 136 753	563 363	3 795 317
	2029/30	2 121 481	1 151 011	570 429	3 842 920
	2030/31	2 148 811	1 165 839	577 777	3 892 427
	2031/32	2 177 235	1 181 260	585 420	3 943 915
	2032/33	2 206 795	1 197 298	593 368	3 997 462
	2033/34	2 237 538	1 213 978	601 634	4 053 151
	Moyenne annuelle	2 050 700	1 112 400	551 500	3 714 600
	NOUVEL ESPACE TOTAL (PI2)	30 761 146	16 686 152	8 272 159	55 719 457
	En % de SPHOB	55,2%	29,9%	14,8%	100,0%
	Moins SPHOB exempt des règlements	12 345 842	5 105 988	5 591 322	23 043 152
	Prévisions SFHOB nettes	18 415 304	11 580 165	2 680 837	32 676 305

Source : De 2019 à 2027, tiré de l'étude préliminaire des modifications DC de la ville d'Ottawa, Hemson Consulting Ltd. Le 24 mars 2017, et de 2027 à 2034 interpolé basé sur la cible OP de 745 000 employés par 2036, en utilisant les suppositions de densité d'emploi DC.

CHAPITRE 5 - TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET ATTENTES D'INSCRIPTIONS FUTURES

5.1 Tendances démographiques et d'inscriptions

Le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario fournit des services d'éducation de langue française dans la ville d'Ottawa. Le CEPEO a une inscription préliminaire pour 2018-19 (basée sur les inscriptions de septembre 2018) de 15 663 élèves pour toute la juridiction (10 365 à l'élémentaire et 5 298 au secondaire) et exploite présentement 23 écoles dans la ville d'Ottawa.

5.1.1 Vue d'ensemble

Les consultants furent retenus pour préparer les projections à long terme (c.-à-d., 15 ans) pour le conseil. L'analyse expliquée dans la présente examine les tendances démographiques historiques et d'inscriptions dans la juridiction du conseil. La détermination des projections d'inscriptions sur 15 ans utilise un alignement spatial des données des élèves du CEPEO historiques avec les données de logement SÉFMO (c.-à-d., par période d'occupation et de type de densité), afin de dériver le montant d'élèves CEPEO qui seront générés par les nouveaux aménagements résidentiels et pour déterminer les inscriptions appropriées par école, par année, par programme (par exemple, l'immersion française pour OCDSB et OCSB) pour les années scolaires de 2019/20 à 2033/34.

Les éléments essentiels des tendances historiques (démographiques et d'inscriptions) sont examinés ci-dessous. Premièrement, les *tendances démographiques* sont évaluées en termes de :

Quel fut le *changement de la population d'âge scolaire et préscolaire*, pour toute la juridiction, et pour les sous-géographies dans la juridiction du conseil ? Plusieurs conseils scolaires peuvent et vont connaître une croissance de population d'âge scolaire, contrebalancée par les régions en déclin. De plus, il est possible de connaître une croissance d'enfants d'âge scolaire secondaire en raison de l'immigration, mais un déclin de la population d'âge scolaire élémentaire.

Plus important, quel fut le *changement de la population d'âge scolaire et préscolaire* par famille ? Il est possible de connaître une importante nouvelle construction de logements et aussi de connaître un déclin de la population d'âge scolaire par famille en raison d'une population vieillissante qui stimule la demande pour une portion des nouveaux logements. Tel que noté dans ce rapport, il est possible de connaître une augmentation d'enfants par famille dans les aménagements de gratte-ciel en raison d'une réduction des logements abordables.

Comment est-ce que les *tendances migratoires* ont changé, en entier ou par âge ? Comment est-ce que l'économie a affecté l'immigration et l'émigration des femmes âgées de 20 à 35 ans (c.-à-d., celles qui comptent pour la majorité des naissances par famille) ? Est-ce que la *composition ethnique de la population immigrante* a changé et, si oui, comment est-ce que cela pourrait affecter l'inscription pour le conseil catholique en particulier ? Quelle est l'*affiliation religieuse de la population migratoire* ? Il devrait être noté que la religion est seulement demandée aux deux recensements.

Comment est-ce que le *taux de naissance* (c.-à-d., le nombre d'enfants nés chaque année) et le *taux de fertilité* (c.-à-d., le nombre d'enfants qu'une femme est susceptible d'avoir au cours de sa vie) ont changé pour certains groupes d'âge ? Par exemple, dans plusieurs régions, le taux de naissances a diminué au cours des dernières années, alors que les taux de fertilité des femmes âgées de plus de 35 augmentent. Généralement, les données indiquent que, pour la majorité de la province, les femmes initient la formation de la famille plus tard dans leur vie et, par conséquent, ont moins d'enfants.

Deuxièmement, les *tendances d'inscription* sont évaluées en termes de :

Comment est-ce que la *structure du ratio maternelle-8* (c.-à-d., la quantité d'élèves qui entrent à la maternelle par rapport à la quantité d'élèves qui terminent la 8^e année) du conseil a changé ?

Est-ce que les changements à *l'exécution du programme* ont affecté les tendances d'inscriptions du conseil (par exemple, l'introduction des programmes d'immersion française) ?

Comment est-ce la *part d'inscription élémentaire/secondaire* du conseil a changé par rapport aux inscriptions des conseils adjacents et des écoles privées/autres ?

5.1.2 Population et logement

Les données sur la population et les unités de logement de Statistique Canada liées aux recensements de 2006, 2011 et 2016 sont fournies au tableau 5-1. Ces données offrent un aperçu des changements démographiques par circonscription de la ville et pour la ville entière. Cette information est une des sources des tendances de la population d'âge scolaire et préscolaire discutées dans la présente tel qu'elles sont liées à la juridiction du CEPEO.

Le tableau 5-1 compare la population d'âge scolaire et préscolaire entre les périodes de recensement de 2006-2011 et 2011-2016, illustrant le changement des tendances qui auront un impact sur la croissance d'inscriptions futures pour le conseil.

Tel que démontré dans le tableau, du point de vue de toute la ville, la population d'âge préscolaire (âges 0 à 4) a augmenté de 4 350 personnes entre 2006 et 2016. La population d'âge scolaire élémentaire (5 à 14 ans) a augmenté de 8 340 personnes, et la population d'âge scolaire secondaire (15 à 19 ans) a augmenté de 2 280 personnes.

Les données du recensement pour la période de 2006 à 2016 indiquent aussi que pour toute la ville le nombre d'enfants d'âge préscolaire et scolaire élémentaire augmente dans des zones d'aménagement essentielles comme Barrhaven, Kanata Nord, Stittsville, Cumberland, Gloucester Sud et Nepean. Les principales zones de croissances tiennent compte d'une augmentation de 5 100 enfants d'âge préscolaire, 13 715 enfants d'âge scolaire élémentaire et 6 565 enfants d'âge scolaire secondaire.

En termes de changements futurs des structures d'âges dans les quartiers de la ville d'Ottawa, le pourcentage de la population du quartier âgée de plus de 65 ans, comme pourcentage de la population totale, est un des indicateurs de la re-gentrification future et la nouvelle occupation des logements. En ce qui concerne l'impact des inscriptions futures du CEPEO, cela devra être surveillé au fil du temps.

Tableau 5-1

Ville d'Ottawa - Variation de la population d'âge préscolaire et scolaire par quartier (recensement de 2006 à 2016)

	Recensement 2006					Recensement 2011					Recensement 2016					Recensement 2006-2016 Variation 0 à 4 ans	Recensement 2006-2016 Variation 5 à 14 ans	Recensement 2006-2016 Variation 15 à 19 ans	
	Population totale des résidents	0 à 4 ans	5 à 9 ans	10 à 14 ans	15 à 19 ans	Population totale des ménages privés	0 à 4 ans	5 à 9 ans	10 à 14 ans	15 à 19 ans	Population totale des ménages privés	0 à 4 ans	5 à 9 ans	10 à 14 ans	15 à 19 ans				
Quartier	Ville d'Ottawa - Total	812 130	44 380	46 235	52 135	54 595	883 390	49 140	48 765	50 665	58 305	916 960	48 730	53 625	53 085	56 875	4 350	8 340	2 280
Quartier 1	Orléans	46 000	2 105	2 615	3 490	4 045	47 670	2 355	2 480	2 980	3 815	46 900	2 300	2 460	2 770	2 955	195	(875)	(1 090)
Quartier 2	Innes	37 820	1 875	2 335	3 020	3 335	38 310	1 975	2 120	2 505	3 115	39 845	2 060	2 485	2 410	2 750	185	(460)	(585)
Quartier 3	Barhaven	36 815	2 705	2 700	3 135	3 025	46 475	3 530	3 365	3 260	3 530	57 150	3 885	4 465	4 165	4 025	1 180	2 765	1 000
Quartier 4	Kanata Nord	26 510	2 155	1 940	1 935	1 745	34 470	2 675	2 745	2 480	2 395	38 925	2 245	3 020	3 055	2 960	90	2 200	1 215
Quartier 5	West Carleton March	21 455	1 190	1 425	1 740	1 690	23 055	1 165	1 490	1 645	1 795	23 635	1 070	1 455	1 635	1 560	(120)	(75)	(130)
Quartier 6	Stittsville	19 410	1 230	1 595	1 780	1 535	26 455	1 840	1 955	2 070	2 090	30 510	1 820	2 325	2 380	2 250	590	1 330	715
Quartier 7	Bay	43 995	2 355	2 175	2 265	2 460	43 935	2 315	2 190	2 120	2 280	42 890	2 040	2 085	2 145	2 295	(315)	(110)	(165)
Quartier 8	College	50 350	2 140	2 500	2 950	3 285	50 795	2 350	2 180	2 530	3 205	48 065	2 370	2 235	2 300	2 860	230	(915)	(425)
Quartier 9	Knoxdale-Mervale	38 070	1 590	1 895	2 285	2 695	38 380	1 700	1 620	2 015	2 515	38 000	1 845	1 920	1 875	2 295	255	(385)	(400)
Quartier 10	Gloucester-Southgate	44 380	2 820	3 130	3 065	3 555	47 860	2 990	2 900	3 235	3 935	47 165	2 735	2 975	2 860	3 495	(85)	(980)	(60)
Quartier 11	Beacon Hill-Cyrville	32 235	1 535	1 750	2 060	2 240	33 155	1 570	1 560	1 800	2 390	32 440	1 650	1 730	1 835	2 025	115	(245)	(215)
Quartier 12	Rideau-Vanier	39 360	1 360	1 180	1 245	1 755	41 105	1 515	1 100	1 045	2 010	39 045	1 480	1 280	995	1 710	120	(200)	(45)
Quartier 13	Rideau-Rockcliffe	37 280	1 810	1 870	2 165	2 225	37 075	1 880	1 810	1 820	2 130	36 080	1 785	1 800	1 880	2 005	(25)	(295)	(220)
Quartier 14	Somerses	33 515	1 020	750	705	1 000	35 110	1 000	690	650	950	36 525	985	785	725	1 000	(35)	35	-
Quartier 15	Kitchissippi	36 105	1 965	1 755	1 815	1 880	37 920	2 035	1 850	1 690	1 765	38 640	2 025	2 080	1 735	1 630	60	245	(230)
Quartier 16	River	44 885	2 340	2 340	2 545	2 995	45 795	2 400	2 200	2 350	2 830	44 345	2 345	2 360	2 195	2 780	5	(330)	(215)
Quartier 17	Capital	33 755	1 545	1 445	1 465	1 630	34 490	1 495	1 465	1 450	1 770	34 210	1 495	1 485	1 590	2 005	(50)	225	355
Quartier 18	Alta Vista	43 185	2 280	2 320	2 445	2 725	44 050	2 470	2 275	2 25	2 780	42 410	2 280	2 365	2 175	2 530	-	(225)	(195)
Quartier 19	Cumberland	33 405	2 140	2 260	2 810	2 700	43 375	2 975	3 000	3 015	3 440	49 795	3 105	3 360	3 510	3 515	965	2 000	815
Quartier 20	Osgoode	22 695	1 340	1 530	1 835	1 780	24 445	1 285	1 545	1 775	1 895	25 190	1 315	1 595	1 690	1 735	(25)	(80)	(45)
Quartier 21	Rideau-Coulbourn	23 535	1 230	1 450	1 805	1 765	24 530	1 315	1 445	1 575	1 855	24 065	1 150	1 540	1 600	1 585	(80)	(115)	(180)
Quartier 22	Gloucester-Sud de Nepean	26 895	3 055	2 325	1 795	1 310	41 020	3 720	3 940	3 185	2 530	52 520	3 715	4 420	4 595	3 775	660	4 895	2 465
Quartier 23	Kanata Sud	40 480	2 580	2 920	3 310	3 190	43 315	2 590	2 840	3 145	3 295	47 435	3 030	3 185	2 950	3 125	450	(95)	(65)
Croissance totale - Population d'âge préscolaire et scolaire dans les quartiers en croissance																	5 100	13 715	6 565

5.1.3 Vue d'ensemble et répartition des inscriptions

Les inscriptions élémentaires et secondaires historiques (2013/14 à 2017/18) pour le CEPEO et les conseils adjacents d'Ottawa ont été résumées dans le tableau 5-2. Ce tableau résume le changement d'inscriptions à l'élémentaire et au secondaire pour chaque conseil sur cette période de temps, ainsi que les parties de répartitions (c.-à-d., le pourcentage des élèves qui choisissent d'aller aux écoles du CEPEO). Cette information provient des inscriptions reportées par le ministère (la portion d'Ottawa du CEPEO et le CEPEO seulement) et se retrouve dans le rapport de projections de financement annuel pour chaque conseil scolaire de l'Ontario.

L'inscription élémentaire du CEPEO en pourcentage de l'inscription adjacente totale d'Ottawa est passée de 7,56 % en 2013/14 à 8,22 % en 2017/18, alors que les inscriptions secondaires continuent d'augmenter de 6,96 % à 7,18 %.

Élémentaire	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18
OCDSB	43 439	47 990	47 659	48 273	49 043
OCSB	22 983	26 269	27 082	27 973	28 534
CEPEO	6 618	7 017	7 417	7 876	8 404
CECCE	14 526	14 768	15 014	15 563	16 292
Total	87 566	96 044	97 172	99 685	102 273
OCDSB Part en %	49,61%	49,97%	49,05%	48,43%	47,95%
OCSB Part en %	26,25%	27,35%	27,87%	28,06%	27,90%
CEPEO Part en %	7,56%	7,31%	7,63%	7,90%	8,22%
CECCE Part en %	16,59%	15,38%	15,45%	15,61%	15,93%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Secondaire	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18
OCDSB	22 345	22 149	21 956	21 999	22 420
OCSB	13 213	12 724	12 596	12 580	12 675
CEPEO	2 995	3 091	2 877	2 917	3 101
CECCE	4 475	4 546	4 682	4 771	4 985
Total	43 028	42 510	42 111	42 267	43 181
OCDSB Part en %	51,93%	52,10%	52,14%	52,05%	51,92%
OCSB Part en %	30,71%	29,93%	29,91%	29,76%	29,35%
CEPEO Part en %	6,96%	7,27%	6,83%	6,90%	7,18%
CECCE Part en %	10,40%	10,69%	11,12%	11,29%	11,54%
Total	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

5.2 Les projections d'inscriptions d'élèves et les projections des besoins d'hébergements d'élèves sur 15 ans

La fin de ce chapitre résume les projections d'inscriptions élémentaires et secondaires sur 15 ans pour le CEPEO.

5.2.1 Méthodologie

La dérivation des projections par école et par année consiste en deux éléments méthodologiques distincts. Le premier, qui est conforme aux normes de l'industrie, suit une approche de taux de rétention pour déterminer comment les élèves existants du conseil (c.-à-d., les élèves résidents dans les logements existants dans la juridiction du conseil ainsi que ceux qui résident en dehors de la juridiction, mais qui vont à des écoles du conseil) iraient d'année en année et feraient la transition du comité élémentaire au comité secondaire, y compris tous les changements de répartitions passant des programmes scolaires élémentaires aux programmes scolaires secondaires. Cet élément de la méthodologie de projection des inscriptions s'appelle les « exigences de la communauté existante ». Certains de ces élèves vont aux écoles où des espaces temporaires ont été fournis en anticipation de la construction de nouvelles places d'élèves dans la zone résidentielle, une fois le financement approuvé par la province.

La deuxième partie de l'exercice de projection est de déterminer combien d'élèves seraient générés par les aménagements de logements supplémentaires au cours de la période de projection et quelle portion de ces élèves choisirait potentiellement d'aller aux écoles du conseil. Cet élément de l'exercice de prévisions est appelé « exigences du nouveau développement ». Les lignes directrices des RAS exigent que chaque élément de la projection soit examiné séparément et ensuite combiné pour déterminer l'inscription totale projetée. L'approche méthodologique de chaque élément est examinée en profondeur ci-dessous.

Exigences de la communauté existante

Les projections d'inscriptions de la communauté existante doivent refléter les changements prévus de l'inscription concernant les unités de logement qui furent antérieurement construites et occupées dans la juridiction du conseil. Les projections de la communauté existante peuvent aussi inclure des élèves qui habitent en dehors de la juridiction du conseil, mais qui vont aux écoles du conseil.

Les principaux éléments du modèle de projection communautaire existant sont définis à la figure 1.

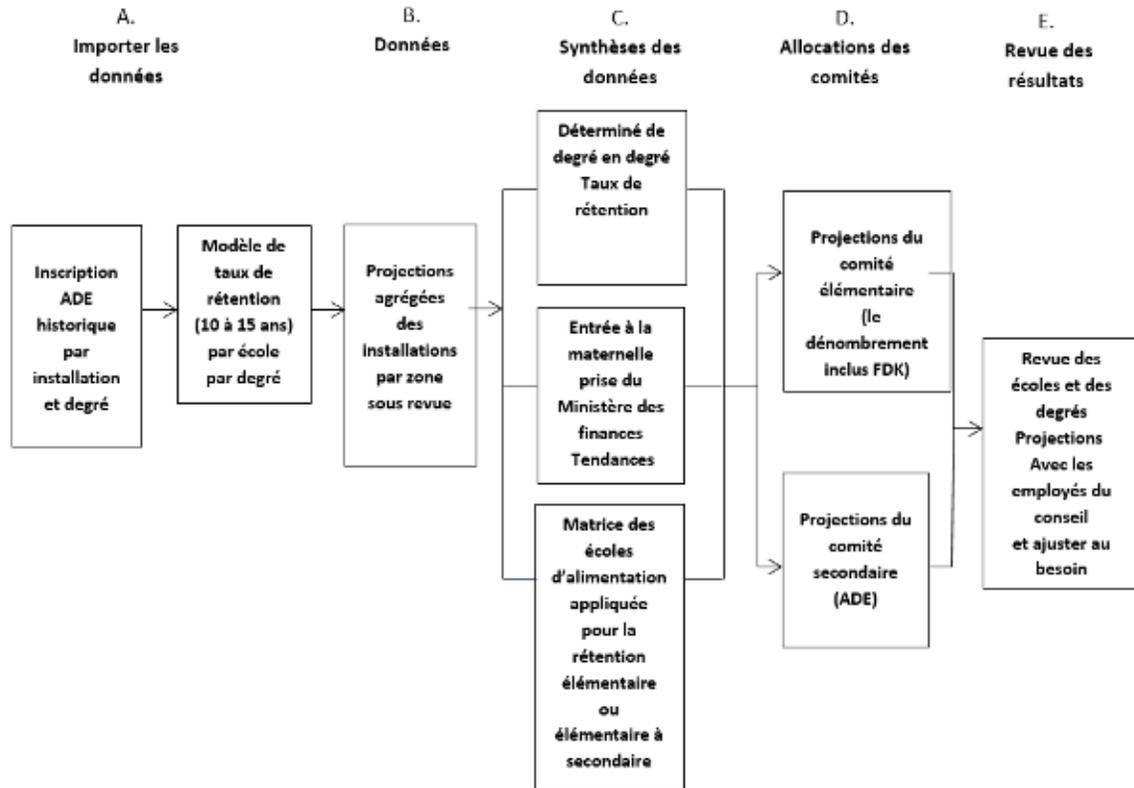
1. Les projections d'inscriptions désagrégées par sous-géographie (c.-à-d., les zones sous revue) et par école.
2. L'inscription quotidienne moyenne historique par école, par année et par programme (par exemple, en immersion française). Cette information est fournie par le conseil et est basée sur les inscriptions initiales de l'automne 2018. Les résumés d'inscriptions sont utilisés pour déterminer comment les changements aux dispositions de l'infrastructure et des programmes, ainsi que le choix d'école, ont affecté les inscriptions des élèves jusqu'à ce jour. Cette information fournit aussi des perspectives sur la façon dont les répartitions du conseil ont changé à travers la juridiction et selon les subdivisions. Cette information fournit aussi une indication des situations temporaires où les élèves se font offrir des hébergements temporaires en attente de la construction d'espaces d'élèves supplémentaires (par exemple, les élèves qui habitent dans le sud de Cumberland et Gloucester qui vont aux écoles en dehors de ces régions en attente de nouvelles écoles dans leurs zones résidentielles).
3. Les taux de rétention historiques par école, par année et par programme - le nombre d'élèves passant d'une année à l'autre sont-ils plus ou moins élevés que les années précédentes ? Est-ce que les changements aux programmes offerts affectent la part de l'inscription du conseil à n'importe quelle école particulière ou les taux de rétention plus récents d'une école ou d'une année en particulier ?
4. La rétention des écoles satellites pour chaque école élémentaire et secondaire - ceci inclut les élèves qui mènent à des programmes spécialisés (par exemple, l'immersion française, le français prolongé,

surdoué, etc.) et des écoles élémentaires aux écoles secondaires. Typiquement les élèves de la 8^e année sont dirigés vers l'école secondaire préférée en fonction des limites d'assiduités du conseil. Cependant, les politiques « d'accès ouvert » au niveau secondaire permettent souvent aux élèves d'aller à l'école de leur choix (ce qui pourrait inclure une école secondaire d'un conseil adjacent).

5. Les anomalies d'inscriptions historiques et l'habileté de documenter les changements inhabituels des inscriptions à n'importe quelle école individuelle en raison de changements de programmes, de personnel, de politiques de transport, d'améliorations capitales, etc.
6. Revoir l'ébauche des projections d'inscriptions totales des conseils adjacents d'Ottawa par rapport à plusieurs sources de projections de population, y compris le ministère des Finances.
7. Revoir les situations d'élèves temporaires avec chaque conseil d'Ottawa et faire des ajustements pour refléter les changements futurs aux limites d'assiduité tandis que les nouvelles places pour élèves sont construites.

Figure 1

EXIGENCES D'ÉLÈVES DE LA COMMUNAUTÉ EXISTANTE



8. Revoir l'ébauche des projections d'inscriptions par école, par année et par programme avec chaque conseil et le comparer aux projections d'inscriptions d'élèves préparées par le conseil. Ajuster les suppositions de rétention et de souscription pour les écoles individuelles le cas échéant.

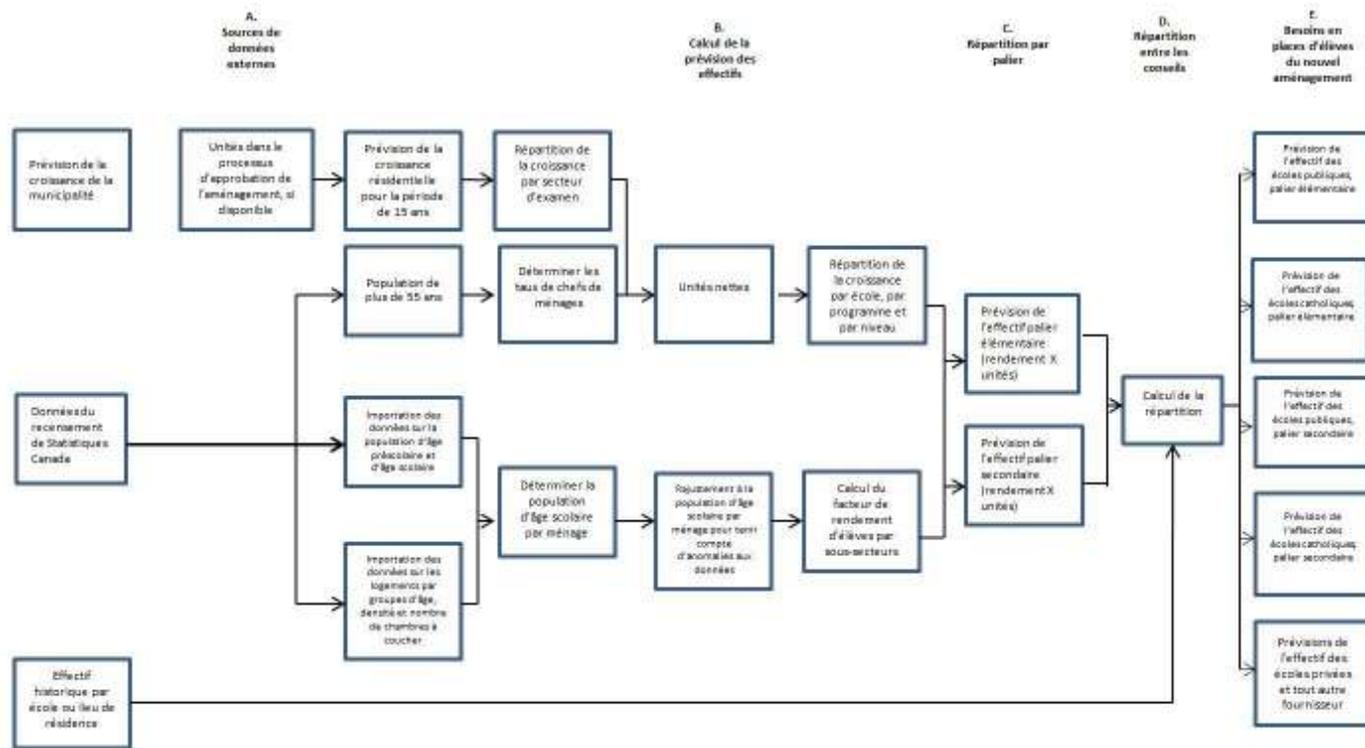
Exigences des nouveaux développements

L'inscription projetée qui soutient les « exigences de nouveaux aménagements » doit déterminer le nombre d'élèves qui occuperaient le nouvel aménagement résidentiel et le pourcentage de ces élèves qui iront probablement aux écoles du conseil. Certains de ces élèves peuvent aller temporairement à des écoles existantes du conseil, en attendant l'ouverture d'une nouvelle école dans la zone résidentielle.

Les principaux éléments du modèle de projection des nouveaux aménagements sont définis à la figure 2.

1. Les unités dans le processus d'approbation d'aménagement - une comparaison spatiale des VURLS de la ville et des données d'aménagement supplémentaires aux limites d'assiduité du CEPEO approuvées par le conseil est utilisée comme une des considérations pour dériver les prévisions de logement détaillées sur quinze ans par zone scolaire résidentielle et par unité.

FIGURE 2
BESOINS EN PLACES D'ÉLÈVES DU NOUVEL AMÉNAGEMENT : SCHÉMA CONCEPTUEL



2. Les cycles de rendements d'élèves dérivés des données historiques des élèves du CEPEO comparées spatialement aux données de logement MPAC par période de construction de logement au cours des 15 dernières années (pour dériver des cycles de rendements d'élèves de 15 ans), par type de densité et par zone sous revue. Les rendements d'élèves pour les maisons de ville en rangées furent dérivés séparément pour déterminer si l'occupation historique est semblable aux unités d'appartements ou aux unités de maisons de ville de moyenne densité. Les cycles de rendements d'élèves étaient ensuite appliqués à chacune des applications d'aménagements comportant les prévisions de logement par école.
3. Les projections de population spécifiques à l'âge du ministère des Finances (MF) pour la ville d'Ottawa furent revues et les répartitions historiques du CEPEO appliquées pour déterminer l'ampleur des augmentations d'inscriptions projetées, conformes à la fertilité et les suppositions de migration nettes à la base des projections du MF. Les exigences totales des nouveaux aménagements en plus des exigences des communautés existantes étaient revues par les pairs par rapport aux projections du MF.
4. La figure 2 définit l'approche méthodologique pour l'évaluation des exigences des nouveaux développements.

Le cycle de rendement des élèves de nouvelles unités

La figure 3 traduit l'impact de la tendance d'occupation des unités détachées simples à la représentation conceptuelle du cycle de rendement d'élèves pour ces types d'unités de logement. Cette figure illustre le cycle typique de rendement pour une nouvelle unité de logement simple détachée, à partir de l'occupation initiale de l'unité. En réalité, il y a plusieurs variables qui affectent le cycle de rendement d'élèves total. Premièrement, la plupart des nouvelles communautés sont construites au cours de périodes de 5 à 15 ans,

pour les rendements totaux d'élèves agrégés; de même une communauté composée entièrement d'unités détachées simples représenteront une amalgamation d'unités à différents points du cycle de rendement d'élèves. Il devrait être noté que les nouvelles communautés sont généralement composées de :

- Des unités sont construites et occupées à différents moments;
- Aménagements de densités variées (faible, moyenne, élevée);
- Ce sont des types d'unités particuliers avec des rendements d'occupations « initiaux » (par exemple, style de vie adulte, pour le loisir, les appartements pour personnes âgées, etc.).

La deuxième variable est qu'il y a essentiellement deux cycles de rendement d'élèves qui ont historiquement affecté les unités détachées simples dans les nouvelles communautés : le premier cycle, qui prend place au cours des (environ) premières 15 à 20 années d'aménagement communautaire; et le cycle durable, qui se produit après ce point.

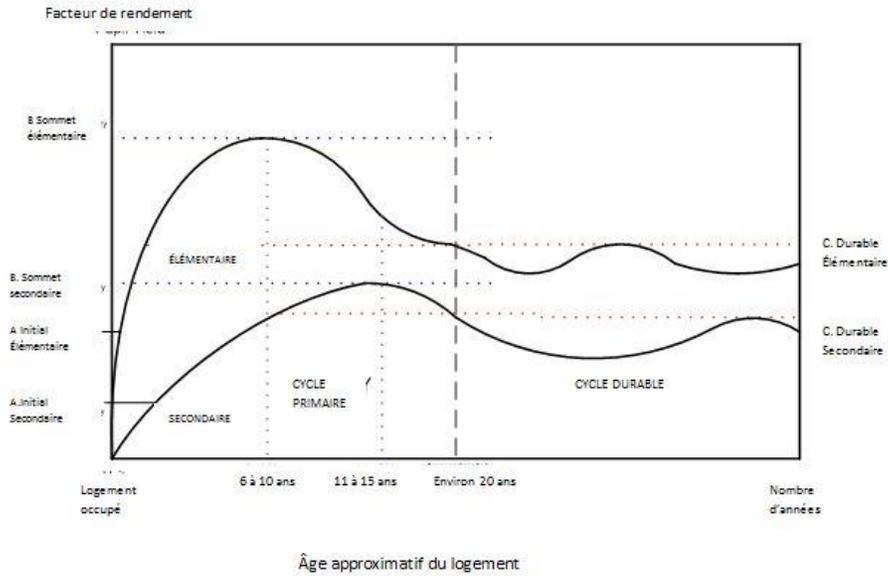
Le premier cycle de rendement pour les rendements des élèves élémentaires dans de nouvelles unités simples détachées atteint généralement son sommet dans les premières 7 à 10 années de l'aménagement communautaire, selon l'échéance de l'occupation des unités. Les tendances démographiques et d'occupation récentes, cependant, suggèrent que le processus de création de famille est retardé puisque beaucoup de familles repoussent le moment d'avoir des enfants et ont aussi moins d'enfants (tel qu'indiqué par les taux déclinant de fertilité). Cependant, la structure d'âge de la population immigrante peut avoir un impact considérable sur le rendement des élèves.

Les rendements « maximaux » peuvent demeurer relativement constants au cours de plusieurs années, particulièrement lors de périodes de croissance économique soutenue. Éventuellement, cependant, les rendements élémentaires déclineraient graduellement jusqu'à ce qu'ils atteignent la fin du cycle de rendement initial et passent à la première étape du cycle de rendements durable. Le cycle de rendement initial de production d'élèves secondaires culmine après environ 12 à 15 ans après un nouvel aménagement communautaire (selon l'échéance de l'occupation des unités), et connaît un plus bas taux de déclin que le comité élémentaire, avant d'atteindre le cycle de rendement durable.

La deuxième phase, le cycle de rendements durable pour les comités élémentaires et secondaires, semble maintenir les mêmes sommets et creux. Cependant, le sommet du cycle durable est considérablement plus bas que le sommet principal pour la communauté.

Par conséquent, le rendement global d'élèves mélangés pour une seule communauté incorporera la combinaison de ces facteurs. Les rendements d'élèves applicables aux différentes communautés varieront selon ces facteurs démographiques (et autres). La production d'élèves par la nouvelle occupation d'unités de logements existants peut varier par rapport à l'occupation initiale. Pour ces raisons, un rendement intégral d'élèves reflète généralement une pondération (c.-à-d., la portion d'unités de faible, moyenne et haute densités construites chaque année) et le mélange de ces variables. Il y a un besoin de suivre la façon dont les quartiers ayant une population aînée accrue et qui augmente en raison de l'immigration nette, changeront avec le temps.

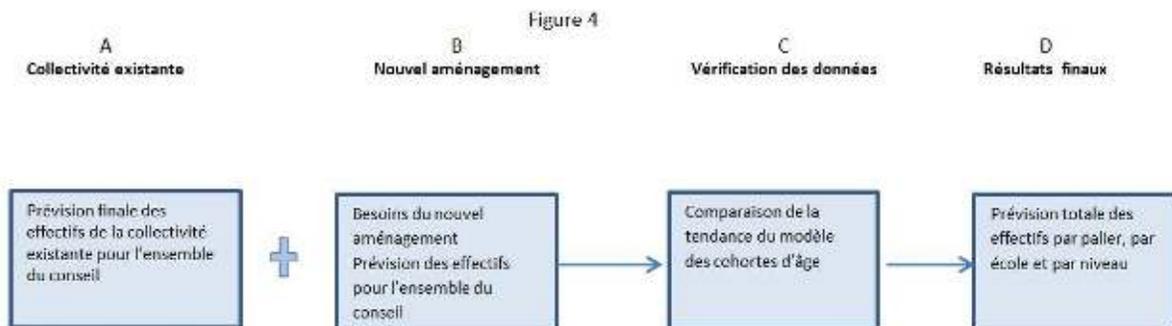
FIGURE 3
Représentation conceptuelle du cycle du facteur de rendement applicable à un logement unifamilial



Projections d'inscription d'élèves totales

Les « exigences de la communauté existante » projetées sont ajoutées aux « exigences des nouveaux aménagements » totales par école et par année pour déterminer l'inscription projetée totale sur la période de prévisions, tel qu'indiqué à la figure 4.

Cette information est vérifiée en détail avec les employés du conseil. Les inscriptions sont ajustées, le cas échéant, tel qu'indiqué antérieurement.



5.2.2 Sommaire des projections d'inscriptions du conseil

Les sommaires des inscriptions des RAS totales sur 15 ans, pour le CEPEO, sont fournis au tableau 5-3 et pour les comités élémentaires et secondaires. Les projections d'inscriptions totales à l'élémentaire indiquent que d'ici la fin de la période de prévisions de 15 ans le conseil aura une inscription totale de 13 187 élèves pour une augmentation de 2 822 élèves par rapport à l'inscription projetée 2018/19 de 10 365. On s'attend à ce que le conseil connaisse une augmentation d'environ 985 élèves dans la communauté existante, qui doit augmenter de 1 837 élèves selon les projections à partir des nouveaux aménagements résidentiels, ce qui est un rendement total d'élèves de 0,0191. Cette information reflète les inscriptions JK-6 ou JK-8.

Pour les programmes de la 7^e à la 12^e année et de la 9^e à la 12^e année, les projections du CEPEO prévoient une augmentation de 2 350 élèves dans la communauté existante et 834 élèves supplémentaires à venir de nouveaux aménagements au cours des 15 prochaines années. Ceci résulte en une inscription projetée totale sur 15 ans de 8 481 élèves, ou une augmentation d'environ 3 183 élèves de l'inscription projetée de 2018/19.

TABLEAU 5-3
Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario
 Inscription historique et projetée

	Actuel 2018/ 2019	Année 1 2019/ 2020	Année 2 2020/ 2021	Année 3 2021/ 2022	Année 4 2022/ 2023	Année 5 2023/ 2024	Année 6 2024/ 2025	Année 7 2025/ 2026	Année 8 2026/ 2027	Année 9 2027/ 2028	Année 10 2028/ 2029	Année 11 2029/ 2030	Année 12 2030/ 2031	Année 13 2031/ 2032	Année 14 2032/ 2033	Année 15 2033/ 2034
Comité élémentaire																
Actuel	10 365	10 653	10 770	10 935	11 027	11 144	11 216	11 292	11 326	11 347	11 383	11 417	11 431	11 424	11 395	11 350
Exigences des nouveaux développements		112	211	326	462	608	747	891	1 025	1 162	1 307	1 420	1 546	1 658	1 767	1 837
Total	10 365	10 765	10 980	11 262	11 489	11 753	11 963	12 183	12 350	12 509	12 690	12 837	12 977	13 082	13 162	13 187

2 822

	Actuel 2018/ 2019	Année 1 2019/ 2020	Année 2 2020/ 2021	Année 3 2021/ 2022	Année 4 2022/ 2023	Année 5 2023/ 2024	Année 6 2024/ 2025	Année 7 2025/ 2026	Année 8 2026/ 2027	Année 9 2027/ 2028	Année 10 2028/ 2029	Année 11 2029/ 2030	Année 12 2030/ 2031	Année 13 2031/ 2032	Année 14 2032/ 2033	Année 15 2033/ 2034
Comité secondaire																
Actuel	5 298	5 725	6 029	6 365	6 694	6 911	7 072	7 205	7 322	7 455	7 468	7 585	7 585	7 564	7 596	7 648
Exigences des nouveaux développements		43	82	121	169	223	285	347	408	478	552	615	680	737	794	834
Total	5 298	5 768	6 110	6 486	6 863	7 134	7 357	7 552	7 730	7 933	8 021	8 199	8 265	8 301	8 390	8 481

3 183

CHAPITRE 6 - EXIGENCES ET ÉVALUATION DU SITE

6.1 Exigences législatives

Les étapes établies à la section 7 du Règl. de l'Ont. 20/98 pour la détermination des redevances d'aménagement scolaires nécessitent que le conseil « estime les coûts nets de terrains scolaires pour les sites d'écoles élémentaires/secondaires nécessaires pour fournir des places d'élèves pour les nouveaux élèves de l'école ».

La section 257.53(2) spécifie les éléments suivants comme coûts de terrains scolaires s'ils sont encourus ou proposés pour être encourus par le conseil :

1. Les coûts pour acquérir les terrains, ou un intérêt dans les terrains, y compris un intérêt à bail, devant être utilisés par le conseil pour fournir les hébergements pour les élèves;
2. Les coûts pour maintenir les terrains ou autrement préparer le site pour qu'un bâtiment ou des bâtiments puissent être bâtis sur le terrain pour offrir des hébergements aux élèves;
3. Les coûts pour préparer et distribuer les études préliminaires des redevances d'aménagement scolaires tel que requis par cette division.
4. L'intérêt sur l'argent emprunté pour payer les coûts décrits à l'article 1 et 2.
5. Les coûts pour effectuer les études en lien avec l'acquisition du terrain mentionnés à l'article 1.

Seule la composante capitale des coûts de location de terrains ou pour acquérir un droit de teneur de bail comporte un coût de terrain scolaire.

En vertu de la même section de la loi, les éléments suivants ne sont pas des coûts de terrains scolaires :

1. Les coûts de construction devant être utilisés pour fournir des accommodations d'élèves;
2. Les coûts qui sont attribuables au terrain en excès d'un site qui ne sont « pas des coûts de terrains scolaires ». (section 2 sous-section 1 du Règl. de l'Ont. 20/98).

Cependant, le terrain n'est pas en excès s'il est raisonnablement nécessairement,

- (a) pour répondre aux exigences légales concernant le site; ou
- (b) pour permettre l'infrastructure pour l'hébergement des élèves que le conseil prévoit fournir sur le site devant y être situé et pour fournir l'accès à cette infrastructure.

L'exception est :

- (a) les terrains qui ont déjà été acquis par le conseil avant le 1^{er} février 1998, ou
- (b) les terrains pour lesquels il n'y a pas d'accord conclu avant le 1^{er} février 1998, en vertu duquel le conseil doit, ou a l'option de, acheter le terrain.

Finalement, la régulation spécifie les tailles de site suivantes :

Écoles élémentaires	
Nombre d'élèves	Aire maximale (acres)
1 à 400	4
401 à 500	5
501 à 600	6
601 à 700	7
701 ou plus	8

Écoles secondaires	
Nombre d'élèves	Aire maximale (acres)
1 à 1000	12
1001 à 1100	13
1101 à 1200	14
1201 à 1300	15
1301 à 1400	16
1401 à 1500	17
1501 ou plus	18

Dans certains cas, les conseils scolaires pourraient accepter un site d'une plus petite taille lorsqu'il est situé à proximité d'un parc qui est disponible en partie ou en entier pour l'utilisation des programmes scolaires (c.-à-d., préférablement sur une base d'utilisation exclusive pendant la journée scolaire). Cependant, des municipalités pourraient être réticentes à permettre l'utilisation de ce terrain. Le conseil scolaire devra probablement participer au partage des responsabilités financières liées aux coûts d'exploitation et à la gestion des risques.

Dans certains cas, les conseils pourraient exiger des sites de tailles qui excèdent le maximum prescrit ci-dessus, puisqu'il est possible qu'une portion du site ne puisse pas être aménagée (par exemple, des terrains environnementalement sensibles, des terrains boisés, etc.). Les conseils scolaires de langue française peuvent acquérir des sites scolaires plus grands en anticipation de la création de campus scolaires (c.-à-d., deux écoles sur un site qui offrent des programmes JK-12). Des changements aux programmes offerts pourraient se traduire par de plus grands édifices scolaires, de plus grands espaces de terrains de jeu, d'espaces de stationnement, d'accès aux sites, etc., qui nécessiteraient de plus grands sites scolaires. Les lois des RAS

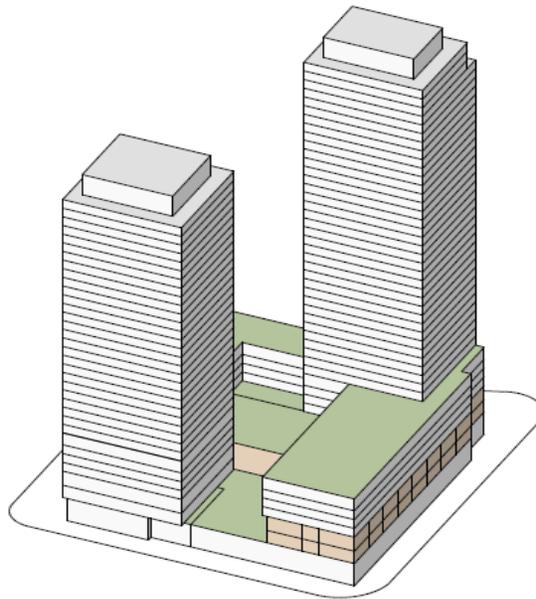
traitent de l'acquisition des sites scolaires excédant les limites de superficie établies ci-dessus. La taille des sites scolaires doit être déterminée de façon spécifique par site et peut être supérieure ou inférieure que spécifié dans le tableau ci-dessus.

6.2 Exigences pour l'augmentation de la taille d'un site

Les lignes directrices des RAS (section 2.3.8) exigent que « quand la région de sites proposés excède les désignations de sites dans ce tableau (c.-à-d., le tableau ci-dessus), une justification du besoin pour le terrain en excès est nécessaire ». Puisque les normes de réglementations n'ont pas été mises à jour depuis 1998, des sites de taille plus grande que spécifié par les normes de réglementations pourraient être requis pour tenir compte des normes changeantes de stationnement municipal et de l'impact de programmes tels que PCS, FDK et la garde pour enfants sur le site, un plus grand besoin d'accès au site, d'espaces de terrains de jeu, d'exigences de stationnements; le potentiel pour accommoder l'augmentation d'élèves temporaires et un plus grand espace pour l'édifice. Quand la taille des terrains scolaires comprend du terrain non-aménageable, des lots de forme irrégulière avec peu de façade sur la rue; ou des terrains qui ne peuvent pas être divisés ou vendus; ou qui comprennent l'exigence pour de plus grands sites pour répondre aux besoins de programmes ou de sites municipaux planifiés; la taille complète du site peut être considérée admissible pour les RAS, pourvu que l'explication appropriée soit offerte dans le rapport d'étude préliminaire des RAS.

6.3 Considérations de tailles de sites réduites et acquisition d'intérêt du terrain

La section suivante traite des besoins de site liés à la croissance d'inscription dans des milieux d'aménagement urbains intensifiés; où les coûts d'acquisition de terrain pour un site scolaire excèdent le coût de construction d'une école podium (une illustration de l'école podium est démontrée ci-dessous). Une école podium est une école construite à la base d'un gratte-ciel tel qu'illustré ci-dessous ou qui peut se situer à proximité d'un gratte-ciel avec des infrastructures partagées (par exemple, l'accès au site, des espaces verts, des espaces de bâtiment partagés, etc.).



Prestation de courtoisie des architectes de CS&P

La section de la Loi sur l'éducation portant sur les redevances d'aménagement scolaires fut conçue pour aborder l'acquisition de terrains dans un milieu vierge - qui est : conçu pour composer avec l'acquisition des sites d'écoles élémentaires et secondaires de tailles typiquement retrouvées à travers l'Ontario et en dehors des milieux urbains qui attirent l'usage intensifié de terrains.

Dans un milieu urbain, les terrains disponibles pour l'aménagement ou le réaménagement sont de plus en plus rares et plus précieux en raison de l'augmentation potentielle de la densité sur le site avec le temps. Ceci crée une situation d'intérêts concurrents pour les terrains qui ne sont pas entièrement abordés par cette législation. Quand les coûts des terrains sont prohibitifs en raison de la valeur de la densité potentielle sur le terrain, un conseil scolaire pourrait ne pas être en position d'acquérir le terrain (ou de réunir les parcelles de terrains) de taille insuffisante pour un site scolaire typique sauf si le conseil veut exproprier les propriétés; ce qui suscite souvent des inquiétudes et des dépenses publiques considérables. De plus, la communauté d'aménagement ne voudra peut-être pas financer les coûts par l'imposition de redevances d'aménagement scolaires considérablement plus élevées, même si c'était une solution plus rentable en termes de croissance qui paie pour la croissance.

Étant donné que la définition des coûts de terrains scolaires inclut :

Les coûts pour acquérir les terrains, **ou un intérêt dans les terrains**, y compris un intérêt à bail, devant être utilisé par le conseil pour fournir les hébergements pour les élèves, mais exclut les coûts des bâtiments devant être utilisés pour fournir des hébergements aux élèves.

Est-ce que le coût pour acquérir un « intérêt dans le terrain » inclut l'acquisition dans l'aménagement d'étages, où l'aménagement d'étages incorpore un édifice scolaire ? Il est à noter que l'« intérêt dans un terrain » n'est pas défini dans la Loi sur l'éducation. Est-ce que les coûts de construction de l'édifice scolaire peuvent être considérés comme admissibles pour les RAS, en lieu de la propriété d'un site scolaire où les coûts des terrains sont prohibitifs ? Les promoteurs soulèvent le potentiel d'un accord strate aux conseils scolaires, selon lequel le promoteur sera le propriétaire des droits de densité sur le terrain si la propriété devient en surplus par rapport aux besoins scolaires publics ultérieurs; même dans une situation de terrain vierge. Cependant, un changement des lois et des règlements associés nécessiterait de permettre au financement des RAS d'être utilisé pour payer pour les intérêts sur le capital - les coûts de construction d'une école où le conseil ne maintient pas la propriété du terrain.

Pendant le processus de l'étude des RAS 2013/14, plusieurs des sites scolaires admissibles pour les RAS incluent les coûts de stationnement sous-terrain comme coûts admissibles de préparation du site, même si un stationnement sous-terrain est clairement un coût de construction de sorte qu'il nécessite une application pour un permis de construction et l'approbation, et la structure de stationnement sous-terrain supporte la structure de l'édifice de l'école. Une analyse de cas démontrant que le coût de financement de la construction d'un stationnement sous-terrain est inférieur au coût d'acquisition d'un terrain de surface de taille suffisante pour répondre aux exigences de stationnement municipal, fut le fondement pour inclure les coûts de construction du stationnement sous-terrain comme un coût admissible pour les RAS pour plusieurs des sites dans ces études des RAS. Les conseils scolaires d'Ottawa peuvent inclure du stationnement sous-terrain pour des régions de réaménagement résidentiel intensifié exigeant de nouvelles écoles pour servir à la croissance d'inscription. Dans chaque cas, les coûts liés au stationnement sous-terrain sont notés.

Un accord de propriété stratifié consiste en la détermination de propriété ou d'utilisation du terrain divisé au-dessus et/ou sous le niveau, et comprend typiquement deux parties ou plus. Un aménagement par étape peut être des édifices ou des terrains, divisés en unités séparés, appelés lots en copropriétés. Ceci permet la

possession individuelle des terrains en copropriétés. Ainsi, une école sur des étages supérieurs construite dans le cadre d'un aménagement de gratte-ciel pourrait être développée comme un développement en copropriété où l'école possède une portion de l'édifice, des espaces de jeu sur le toit, des espaces de garde d'enfants et des espaces de circulation nécessaires pour répondre aux besoins des programmes d'élèves. Il y a des avantages potentiels aux aménagements communautaires en termes de paiements de redevances d'aménagement réduits et un potentiel commercial augmenté de leurs aménagements, particulièrement où les infrastructures communautaires et les espaces partagés pour les programmes scolaires sont disponibles pour la communauté locale comme partie d'un aménagement à usages multiples. Il y a des opportunités pour créer des espaces communautaires supplémentaires dans des aménagements de gratte-ciel qui n'avaient pas assez d'espaces intérieurs pour l'utilisation de la communauté locale, particulièrement là où les aménagements résidentiels sont de plus en plus occupés par des familles avec des enfants. Les espaces de programmes spécialisés dans les écoles comme les faiseurs d'espaces (les faiseurs d'espaces offrent des façons pratiques et créatives d'encourager les étudiants à concevoir, expérimenter, bâtir et inventer alors qu'ils s'engagent profondément dans les sciences, l'ingénierie et le bricolage), les bibliothèques, les gymnases, etc. pourraient être mis à la disposition de la communauté locale en dehors des heures d'école. Les centres communautaires comme partie de la conception de l'école peuvent ajouter des espaces de programmes partagés supplémentaires.

Dans le cas d'une école sur des étages supérieurs, l'échéance de l'aménagement gratte-ciel imposera l'échéance nécessaire pour financer et construire l'école. Avoir les coûts de construction de l'école et du stationnement sous-terrain financés par les redevances d'aménagement scolaires élimine le besoin d'attendre pour l'approbation de financement capital prioritaire de la province. Ceci permet à l'échéance de l'aménagement scolaire d'être plus précisément aligné avec l'échéance prévue de la construction d'un aménagement de gratte-ciel.

Il est important pour un conseil scolaire d'avoir le contrôle sur la portion du développement qui comprend les installations scolaires et les espaces de programme. De plus, il y a un besoin de déterminer comment les intérêts en copropriété accommoderont la croissance ou le déclin d'inscription au cours de cycle de vie de l'édifice. Finalement, l'inscription scolaire suivra toujours la construction et l'occupation des aménagements des gratte-ciel environnants et il ne pourrait pas y avoir suffisamment d'élèves pour garantir l'ouverture d'une école au moment même où l'aménagement en copropriété est complété. Il pourrait y avoir un besoin de développer les espaces de programmes d'élèves pour répondre à la croissance d'inscription et il pourrait y avoir un besoin de redéfinir certains des espaces scolaires si l'inscription décline pendant le cycle de vie de l'édifice.

Dans le contexte des RAS, il y aura un besoin de démontrer que l'acquisition d'un intérêt de terrain peut inclure un intérêt en copropriété et que les fonds des RAS peuvent être utilisés pour payer pour les coûts de construction de l'école podium - une étude de cas sera nécessaire pour démontrer que le coût de l'intérêt strate est inférieur au coût d'acquisition du terrain en vertu des lois des RAS. Les intérêts de copropriété pourraient faire partie du réaménagement du surplus de sites scolaires qui sont la propriété des conseils scolaires adjacents.

6.4 Exigences du site

Les exigences du site résultant des nouveaux aménagements résidentiels dans chaque zone sous revue indiquent le nombre cumulatif de nouvelles places d'élèves requises par la 15^e année de la période de prévision et pour lesquels il n'y a pas de places pour élèves permanentes pour accommoder tous les élèves projetés. De plus, de nouveaux sites pourraient ne pas être nécessaires là où le conseil prévoit des

constructions supplémentaires pour les infrastructures existantes pour répondre à toutes ou à une portion des exigences de nouveaux aménagements sur une période de prévisions (même que, dans certains cas l'acquisition de propriétés à proximité et la démolition des édifices existants pourraient être nécessaires). Même dans une situation de site vierge, les ajouts aux écoles construites pour répondre à la croissance d'inscription pourraient exiger l'aménagement supplémentaire de sites (par exemple, le nivellement, la décontamination des sols, la mise à jour des services utilitaires, l'élimination des portables, la démolition d'édifices existants, etc.).

Les conseils acquièrent généralement des sites au moins deux ans avant l'ouverture d'un nouvel édifice scolaire, afin d'assurer qu'il y a suffisamment de temps alloué pour l'entretien et la préparation du site, la conception de l'édifice, l'appel d'offres, la construction de l'édifice et le processus d'accord de capital. Le délai nécessaire pour approuver les plans d'aménagement, acquisition des sites scolaires, d'évaluation des besoins de préparation des sites et pour commencer la construction de l'école peut prendre une décennie ou plus, particulièrement là où les aménagements à usages multiples ou les réaménagements de terrains sont proposés. Aligner le financement, l'acquisition et l'échéance d'aménagement du site est particulièrement difficile dans un milieu urbain en aménagement intensifié.

6.5 Évaluation du terrain et approche pour les sites scolaires

Les conseils scolaires à proximité d'Ottawa ont retenu les services de Altus Group pour effectuer une analyse des coûts d'acquisition de terrains liés à la croissance « devant être encourus » (section 257.53(2) de la Loi sur l'éducation) par le conseil sur la période de prévisions de 15 ans. Spécifiquement, les évaluateurs se sont fait demander d'émettre une opinion concernant :

- (a) L'estimation de la valeur de la superficie du terrain pour les acquisitions de sites scolaires par les conseils scolaires (c.-à-d. : élémentaire et secondaire) à partir de la date d'entrée en vigueur du 1^{er} avril 2019. L'évaluation est établie sur la base que les terrains sont adéquats pour être utilisés comme écoles, sont entretenus jusqu'à la ligne du terrain, nivelés grossièrement et sans défauts environnementaux, de sols ou autres, et qu'il n'y a pas d'obstacles qui empêcheraient l'utilisation des terrains pour la construction d'une école ou utilisations connexe. L'évaluation suppose aussi que le gaz, l'électricité, l'eau, les égouts, les chemins et autres infrastructures typiques (selon le lieu) sont disponibles jusqu'à la ligne du terrain, avec une capacité adéquate aux fins d'aménagement scolaire.
- (b) Un taux d'escalade annuel du terrain à être appliqué à la valeur marchande afin de soutenir les coûts probables de l'acquisition des sites pour les 5 prochaines années (c.-à-d., du 1^{er} avril 2019 au 31 mars 2024).

L'affectation est complétée conformément aux Normes uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (NUPPEC) concernant les consultations et rapports immobiliers.

Ce qui suit est extrait du rapport « coûts d'acquisitions des terrains pour les sites d'écoles élémentaires et secondaires de la région d'Ottawa » préparé par Altus Group :

Processus d'évaluation du terrain

6.5.1 Méthodologie

L'étendue du travail effectué par Altus Group incluait ce qui suit :

- (a) Terrain valorisé à 100 % frais simples

- (b) Une revue des lieux géographiques/quartiers, où les sites scolaires proposés doivent être situés.
- (c) Une revue de l'utilisation typique du terrain en planifiant les désignations et politiques applicables aux sites scolaires publics.
- (d) Une revue des facteurs physiques, légaux, sociaux, politiques, économiques et autres disponibles au public qui pourraient affecter la valeur du site scolaire public.
- (e) La recherche des données transactionnelles des sites acquises pour l'aménagement d'écoles élémentaires et secondaires publiques. L'information du marché fut obtenue des conseils scolaires de la région d'Ottawa, de RealTrack, de GeoWarehouse, de MLS et de la base de données interne de Altus Group Limited. Les données dérivées de ces sources ont été vérifiées lorsque possible et sont considérées comme exactes.
- (f) L'évaluation de l'intérêt dans la propriété assujettie en utilisant la méthodologie d'évaluation appropriée; à cet effet, l'approche de comparaison de marché directe a été appliquée et ensuite réconciliée pour offrir la valeur estimée finale.
- (g) La date de l'aperçu économique et du marché provenant du Conference Board du Canada, Société canadienne d'hypothèques et de logement et la base de données interne de Altus Group Limited.
- (h) L'achèvement d'un rapport narratif sommaire qui définit le contexte, les descriptions, les analyses et les conclusions de valeur.
- (i) L'analyse établie dans ce rapport repose sur l'information écrite et verbale obtenue d'une diversité de sources qui sont considérées comme étant fiables. Sauf indication contraire par la présente, l'information fournie par le client n'a pas été vérifiée et est considérée correcte. Le mandat pour l'approbation n'exige pas un rapport préparé aux standards appropriés pour les tribunaux ou pour l'arbitrage; la documentation complète ou la confirmation de toute information par référence à la source primaire ne fut pas complétée.

En établissant la valeur marchande actuelle des sites scolaires élémentaires et secondaires, il est nécessaire d'émuler la perspective et la justification des acheteurs de marché.

L'approche d'évaluation primaire que les participants du marché utilisent typiquement pour établir la justification des prix pour les sites scolaires publics (élémentaire et secondaire) est l'approche du marché de comparaison directe. Elle utilise une comparaison simple des transactions qui ont été effectuées, concernant d'autres terrains vacants similaires et agissant en tant que mandataire pour la propriété. L'approche est appliquée avec succès quand il y a un volume raisonnable de transactions qui ont des caractéristiques similaires par rapport à la propriété en question.

Finalement, le rapport d'évaluation du terrain était assujetti aux suppositions extraordinaires suivantes :

Suppositions extraordinaires	
Identification de la propriété	<p>Les régions géographiques identifiées comme nécessitant potentiellement des sites scolaires élémentaires et/ou scolaires et pour lesquelles les estimations de coûts de terrains sont fournis par :</p> <p>Lieux suburbains : Kanata, Stittsville, South Nepean, Riverside South, Orleans, Leitrim.</p> <p>Lieux ruraux : Manotick, Richmond, Greely.</p> <p>Lieux urbains : Village des riverains, Gladstone.</p>

Taille physique	Les normes d'aire du site pour les nouvelles écoles dans les régions suburbaines, rurales et presque urbaines sont généralement basées sur une exigence entre 5 et 7 acres pour les écoles élémentaires et entre 12 et 18 acres pour les écoles secondaires. Dans des lieux plus centraux les besoins de terrains du conseil scolaire sont typiquement d'environ 2 acres et pouvant soutenir un édifice de 4 étages et 55 000 pieds carrés.
Planification de l'utilisation du terrain	L'évaluation suppose que les sites sont proprement zonés pour permettre le développement d'une école publique.
Entretien	L'évaluation suppose que les sites scolaires sont proprement entretenus (par exemple, les égouts pluviaux et sanitaires, le gaz, l'eau, la télécommunication, les accès routiers et autres infrastructures typiques) jusqu'à la ligne de propriété.
Géotechnique	Cela suppose que les sites scolaires sont fournis classés approximativement et avec des conditions géotechniques adéquates pour soutenir l'aménagement d'une école.
Environnemental	Il est supposé que les sites scolaires sont sans défauts environnementaux ou latents, et qu'il n'y a rien qui empêcherait l'utilisation des terrains pour la construction d'une école.
Divers	Les coûts estimés de l'acquisition du site n'incluent pas une allocation pour d'autres coûts associés comme les taxes de transfert du terrain, l'administration, frais généraux, etc., ils n'incluent pas aussi les coûts extraordinaires associés à l'expropriation du terrain, la remédiation du sol, la contamination et autres facteurs environnementaux.

6.5.2 Conclusions de valeur - Sites scolaires suburbains

Les transactions de marché ont été identifiées et analysées selon les variables mentionnées (dans le plein rapport) et l'effet approprié sur le prix est intuitivement noté afin de faire une comparaison directe. Se basant sur notre revue du marché, nous sommes de l'opinion que la valeur marchande du terrain devant être acquis pour l'aménagement scolaire (c.-à-d., les exigences des écoles élémentaires et secondaires), à partir du 1^{er} avril 2019, peut être assez représentative en appliquant le taux par unité de 430 000 \$ par acre de superficie du site. Les données du marché indiquent de plus qu'il n'y a pas de différence observable du taux par unité entre les lieux géographiques suburbains revus. Les taux des unités sont alors établis au 1^{er} avril 2019 comme suit :

Estimations du taux par unité de la valeur du terrain - 1^{er} avril 2019		
Emplacement	Site scolaire	
	Élémentaire	Secondaire
Kanata	430 000 \$ p.a.	430 000 \$ p.a.
Stittsville	430 000 \$ p.a.	430 000 \$ p.a.
South Nepean	430 000 \$ p.a.	430 000 \$ p.a.
Riverside South	430 000 \$ p.a.	430 000 \$ p.a.
Leitrim	430 000 \$ p.a.	430 000 \$ p.a.
Orleans	430 000 \$ p.a.	430 000 \$ p.a.

6.5.3 Conclusions de valeur - Sites scolaires ruraux

Sur la base de notre examen du marché, nous considérons que la valeur marchande du terrain devant être acquis pour l'aménagement scolaire (c.-à-d., les exigences des écoles élémentaires et secondaires) dans le village de Manotick, le village de Richmond et le village de Greely, à partir du 1^{er} avril 2019, peut être assez représentative en appliquant le taux par unité par acre de superficie du site, comme suit :

Estimations du taux par unité de la valeur du terrain - 1 ^{er} avril 2019		
Emplacement	Site scolaire	
	Élémentaire	Secondaire
Manotick	415 000 \$ p.a.	415 000 \$ p.a.
Richmond	400 000 \$ p.a.	400 000 \$ p.a.
Greely	385 000 \$ p.a.	385 000 \$ p.a.

6.5.4 Conclusions de valeur - Sites scolaires urbains

Sur la base de nos examens de marché, nous considérons que la valeur marchande d'un site scolaire urbain, (élémentaire et secondaire), dès la date d'entrée en vigueur (1^{er} avril 2019) peut être justement représentée en appliquant un taux par unité comme suit :

Estimations du taux par unité de la valeur du terrain - 1 ^{er} avril 2019		
Emplacement	Site scolaire	
	Élémentaire	Secondaire
Urbain (Village des riverains)	1 325 000 \$ p.a.	1 325 000 \$ p.a.
Urbain (Gladstone)	2 000 000 \$ p.a.	2 000 000 \$ p.a.

Modèle d'escalade de la valeur du terrain

Selon les termes de référence, il est nécessaire d'établir un facteur à appliquer aux taux de superficie, dans les lieux suburbains et urbains afin de projeter les coûts d'acquisitions probables sur une période de prévision de 5 ans (c.-à-d. du 1^{er} avril 2019 au 31 mars 2024).

Il n'y a pas un seul indicateur qui suit les prix de terrains institutionnels correctement. Nous avons alors revu certains des indices communs utilisés par les participants du marché afin de juger le prix probable sur la période de projection. Ceci impliquait :

- (a) L'examen des tendances des données transactionnelles (c.-à-d., les prix des terrains pour les sites scolaires).
- (b) Prix de vente résidentiels moyens

- (c) Indice de prix de nouvelles maisons
- (d) Indice de prix du consommateur
- (e) La revue des taux d'inflation des baux immobiliers
- (f) Discussion informelle avec les participants du marché pour évaluer leurs attentes.

Trouver les projections actuelles et précises pour les 5 prochaines années est pour le moins difficile. Avec des conditions de marché normales, les projections futures des taux d'inflation applicables aux terrains ou tous types de terrains immobiliers qui peuvent être liés aux tendances historiques du marché. Puisque les nouveaux sites scolaires sont typiquement construits dans de nouvelles subdivisions résidentielles le prix payé reflète essentiellement le potentiel d'aménagement alternatif du terrain au développeur et les données concernant les prix de terrains résidentiels offrent une bonne estimation de l'inflation du prix du terrain. Dans ces circonstances où les conditions du marché immobilier local sont moins actives d'autres indices d'inflation tel que l'indice des prix à la consommation (IPC) peuvent être utiles.

Selon nos recherches du marché et en considérant les conditions actuelles du marché, il est conclu que le taux d'inflation annuel pour la période de projection du terme réglementaire pour les diverses régions géographiques de la ville peut être exprimé de façon raisonnable comme suit :

Lieux suburbains

Selon nos recherches du marché et en considérant les conditions actuelles et historiques du marché, nous concluons que le taux d'inflation annuel pour la période de projection du terme réglementaire peut être exprimé de façon raisonnable comme 2,0 % par année. Cependant, on remarque que des augmentations importantes des prix de terrains démontrés par de transactions récentes comprenant des terrains de superficie suburbaine acquis pour l'aménagement de subdivisions résidentielles futures suggèrent qu'il pourrait y avoir des « pics » dans le taux de \$ par acre par unité pour les sites scolaires suburbains (c.-à-d., évalués de 5 % à 10 %) dans les termes du règlement.

Lieux ruraux

Selon nos recherches du marché et en considérant les conditions actuelles et historiques du marché, nous concluons que le taux d'inflation annuel pour la période de projection du terme réglementaire peut être exprimé de façon raisonnable comme 2,0 % par année.

Lieux urbains

Selon nos recherches du marché et en considérant les conditions actuelles et historiques du marché, nous concluons que le taux d'inflation annuel pour la période de projection du terme réglementaire peut être exprimé de façon raisonnable comme 2,0 % par année.

Déterminer les besoins d'acquisition de sites dans le cadre de la détermination des coûts nets des terrains scolaires

Les coûts d'acquisition des sites évalués prévus pour les calculs des redevances d'aménagement scolaires pourraient appartenir à ces catégories :

1. parcelles de terrains en plein milieu d'une acquisition dans le cadre d'une stratégie de regroupement de terrains;
2. acquisitions de sites futurs spécifiés en vertu de l'entente d'option entre le conseil et un propriétaire;

3. exigences de sites futurs réservés ou désignés dans un plan secondaire, ou desquels le lieu exact n'est pas encore déterminé;
4. terrains acquis de conseils adjacents qui ont déclaré les terrains en surplus à leurs besoins (doivent être acquis à une « valeur marchande juste » tel que spécifié dans la loi);
5. acquisition de parcelles de terrains par expropriation amicale ou non-amicale;
6. sites futurs, identifiés par une municipalité dans le cadre du plan secondaire ou autre processus de planification, ou sites identifiés dans le cadre de projets d'entreprise commune;
7. expansions des sites existants pour permettre la construction de capacité supplémentaire ou d'infrastructures de programmes;
8. achats futurs de terrains proposés devant être encourus par un conseil (section 257.53(2)), où l'acquisition de ce terrain est repoussée en raison d'entretien du terrain, du processus d'approbation du financement de capital, ou les approbations de la planification.

6.6 Inflation des terrains sur la période de prévisions

Le rapport des évaluateurs estime un taux d'inflation annuel du terrain devant être appliqué aux valeurs de superficie afin de soutenir les coûts probables de l'acquisition des sites pour les 5 prochaines années. En établissant un facteur d'inflation devant être appliqué à l'horizon des 5 prochaines années, les évaluateurs ont considéré les conditions économiques historiques récentes et les tendances de valeurs de terrains au cours des 15 dernières années. Ainsi, les évaluateurs recommandent un facteur d'inflation de 2,0 % par année aux fins de projeter les valeurs de terrains sur la période réglementaire de cinq ans, mais ils ont indiqué le potentiel d'un « pic » des terrains suburbains. Pour la simplicité, les conseils adjacents d'Ottawa ont appliqué un facteur d'inflation de 2,0 % aux besoins d'acquisitions de sites dans les zones sous revue où les sites spécifiques n'ont pas encore été identifiés.

6.7 Coûts de préparation/développement des sites

Les coûts de préparation/développement des sites sont « les coûts pour maintenir les terrains ou autrement préparer le site pour qu'un bâtiment ou des bâtiments puissent être bâtis sur le site pour offrir des hébergements aux élèves ».

Les coûts de préparation/développement des sites sont financés par trois différentes sources. En premier, il y a une attente que le propriétaire du site scolaire désigné fournira :

- l'entretien du site à la limite de la propriété;
- nivellement grossier et compaction; et
- un site sans débris;

en considération d'être payé une « juste valeur marchande » pour le terrain. Quand un terrain non entretenu est acquis par le conseil, le coût pour fournir l'entretien du terrain est inclus dans les redevances d'aménagement scolaires. Dans le cas du réaménagement de sites scolaires, les coûts de préparation du site pourraient inclure la décontamination des sols, la démolition d'édifices existants sur le site, l'infrastructure

d'entretien qui nécessite d'être remplacé en raison de l'âge (c.-à-d., l'eau, les égouts, le gaz et les services, les convertisseurs, etc.), la gestion des égouts pluviaux sur place, l'entretien des services routiers, etc.

Tel que noté antérieurement dans ce chapitre, les coûts de préparation d'un site dans des situations d'aménagement intensifié pourraient inclure les coûts de la construction de stationnements souterrains pour servir l'école, dans certaines circonstances.

La troisième et dernière source de financement des coûts de préparation/aménagement du site est les redevances d'aménagement scolaires (c.-à-d., pour les conseils scolaires « admissibles »). Dans le cadre d'une discussion avec la communauté d'aménagement, les conseils et le ministère, une liste (d'aucune façon une liste exhaustive) des coûts de préparation/ d'aménagement du site admissibles pour les RAS dans une situation de site vierge a été déterminée.

6.7.1 Coûts de préparation/développement des sites admissibles dans une situation de site vierge

Les coûts de préparation/développement des sites admissibles pour les RAS dans une zone d'aménagement vierge incluent :

- un honoraire versé pour acquérir un site ou pour assister aux négociations pour acquérir un site;
- les coûts pour répondre aux exigences municipales pour bien entretenir le site scolaire avant la construction de l'infrastructure scolaire;
- les rapports d'évaluation de terrains et frais légaux;
- les études de transport lié à l'accessibilité du site;
- les analyses du sol;
- les études environnementales concernant la condition des sites scolaires;
- les études préliminaires de planification/évaluation du site;
- les études de gestion des eaux pluviales liées au site;
- les études archéologiques précédant l'approbation du plan du site;
- les études de planification en vue d'assurer l'approbation municipale du plan du site;
- les coûts d'expropriation;
- les coûts d'entente d'option du site;
- le nivellement grossier, l'élimination de la terre et du débris, le remplissage planifié;
- la destruction des bâtiments sur le site;
- les taxes de transfert de terrain.

Enfin, tel que noté ci-dessus, dans des situations où le conseil acquiert du terrain non-entretenu à des fins de construction d'un édifice scolaire ou si la municipalité locale demande un entretien mis à jour lié à l'accès du site et la sécurité des élèves, les coûts admissibles pourraient aussi inclure :

- coût d'entretien du site;

- accès au site temporaire ou permanent par chemin;
- services d'électricité, sanitaire et d'eau au site;
- l'entretien hors site exigé par la municipalité (par exemple, les trottoirs).

6.7.2 Conclusions concernant les coûts moyens de la préparation du site par acre

Le conseil a conclu qu'une moyenne de 256 100 \$ par acre (selon les détails de dépenses historiques établis ci-dessous) pour les sites scolaires élémentaires et secondaires est raisonnable selon l'expérience du conseil au cours des termes des règlements actuels et antérieurs. Là où le stationnement sous-terrain est une solution plus rentable, les coûts ont été inclus à 67 200 \$ par espace de stationnement, selon les normes où toutes les exigences de stationnement, d'arrêts d'autobus, du ramassage des ordures et de livraison sont accommodées sous le niveau du sol avec la hauteur nécessaire des plafonds et un rayon de redressement exigé pour les autobus.

Un facteur d'inflation de 2 % par année pour les coûts de préparation/d'aménagement du site a été appliqué, qui est un peu inférieur à la moyenne annuelle de l'indice des prix à la consommation depuis l'adoption du règlement original en 2001. Les coûts de préparation/d'aménagement du site sont augmentés annuellement au cours de la période de prévisions de quinze ans.

Le formulaire G de la soumission des RAS, établi à l'annexe A, définit le coût par acre supposé (exprimé en dollars 2019) le total supposé des coûts de terrain augmentés à l'année d'acquisition du site ou la fin de la période réglementaire proposée, selon la première de ces éventualités, les coûts d'aménagement du site et les coûts de financement associés pour chaque site nécessaire pour répondre aux besoins des places d'élèves nettes liées à la croissance.

CEPEO et CECCE
COÛT MOYEN DE LA PRÉPARATION DU SITE PAR ACRE

Référence de la zone sous revue actuelle	Nom des sites RAS admissibles	Adresse	Année de l'acquisition du site	Taille du site en acres	Coûts net de la préparation du site actuellement	Coûts net de la préparation du site par acre	Coûts net de la préparation du site par acre 2019\$	Coûts total de la préparation du site par acre 2019\$
1.	FCE01	Saint Jean-Paul II (Stittsville)	2005	5,71	\$ 348 261	\$ 60 991	\$ 78 636	\$ 449 009
2.	FCE02	Jean-Robert-Gauthier (Barrhaven) (Chapman)	2010	5,19	\$ 828 373	\$ 159 609	\$ 185 110	\$ 960 720
3.	FCE06	Alain-Fortin (Avalon)	2010	5,66	\$ 1 532 096	\$ 270 688	\$ 313 936	\$ 1 776 875
4.	FCE01	Saint-Rémi (Kanata Nord)	2011	5,96	\$ 1 085 444	\$ 182 121	\$ 206 793	\$ 1 232 488
5.	FCS01	Ecole secondaire catholique Pierre Savard	2012	13,99	\$ 986 075	\$ 70 484	\$ 78 356	\$ 1 096 199
6.	FCE06	Notre-Dame-des-Champs	2012	4,84	\$ 1 649 153	\$ 340 734	\$ 378 787	\$ 1 833 328
7.	FCE02	Sainte-Kateri (Barrhaven II)	2013	5,09	\$ 369 270	\$ 72 548	\$ 78 960	\$ 401 909
8.	FCS03	Collège catholique Mer Bleue (Orléans) secondaire	2015	12,50	\$ 4 395 118	\$ 351 609	\$ 366 819	\$ 4 585 242
9.	FCS01	Paul-Desmarais (Kanata secondaire)	2015	14,85	\$ 5 980 497	\$ 402 727	\$ 420 148	\$ 6 239 201
10.	FCE06	Notre Place (Avalon II)	2016	6,01	\$ 2 084 091	\$ 346 771	\$ 354 191	\$ 2 128 691
11.	FPE01/FPS01	EEP Maurice-Lapointe (Kanata South) (K-12)	2011	15,96	\$ 3 487 690	\$ 218 527	\$ 253 333	\$ 4 043 189
12.	FPE02	EEP Michel-Dupuis (Riverside Sud) (K-8)	2012	6,07	\$ 1 182 934	\$ 194 882	\$ 219 341	\$ 1 331 403
CONSEILS ADJACENTS TOTAUX D'OTTAWA					\$ 23 929 002	\$ 234 990	\$ 244 534	\$ 256 096

Valeur devant être incluse dans la soumission RAS 2019

\$ 256 100

CHAPITRE 7 - CALCULS DE REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES

La base du calcul de l'échéance des redevances d'aménagement scolaires pour toute la juridiction du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario est documentée dans la soumission de redevances d'aménagement scolaires du conseil au ministère de l'Éducation et se trouve à l'Annexe A.

7.1 Prévisions assumées de croissance

Les coûts nets de terrains scolaires et les calculs des RAS pour le conseil étaient basés sur les prévisions suivantes de nouvelles unités nettes de logement pour la période de mi-2018 à mi-2033, tel que détaillé au chapitre 4 de ce rapport :

RÉSIDENTIEL :

Nouvelles unités nettes	96 328
Unités moyennes par année	6 422
Permis de construction résidentielle annuels moyens 2010-2017	6 628

NON-RESIDENTIEL :

Les prévisions de la valeur des permis de construction non-résidentielle (incluent les aménagements commerciaux, industriels et institutionnels) au cours de la période de mi-2019 à mi-2034, tel que détaillé au chapitre 4 de ce rapport, sont résumées comme suit :

Aire de plancher brut net (GFA)	32 676 305 pieds carrés
GFA moyenne annuelle	2 178 420 pieds carrés

7.2 Rendement des élèves lié au RAS

De plus, les calculs de redevances d'aménagement scolaires du conseil étaient basés sur des suppositions concernant le nombre d'élèves générés, par type d'unité de logement (avec des rendements d'élèves séparés appliqués à chaque type), par municipalité et par comité (élémentaire ou secondaire) des nouveaux aménagements, tel qu'établi dans le formulaire F de zone sous revue à l'annexe A et décrit en détail au chapitre 5 de ce rapport.

Le tableau 7-1 établit les rendements d'élèves utilisés pour déterminer le nombre d'élèves générés par les nouveaux aménagements et les rendements attribuables au CEPEO selon une comparaison spatiale des données d'élèves du CEPEO et des données de logement MPAC. Un rendement de « zéro » fut appliqué aux unités de logement pour étudiants et pour les aînés.

TABLEAU 7-1

CONSEIL DES ÉCOLES PUBLIQUES DE L'EST DE L'ONTARIO

Rendements des élèves pondérés mélangés CEPEO RAS 2019

Zone sous revue	SIMPLE et SEMI-DÉTACHÉE	MOYENNE DENSITÉ	APPARTEMENTS (inclut des logements bâtis pour les aînés et les étudiants)	MAISONS DE VILLE EN RANGÉES	UNITÉS TOTALES
FPE01 Nepean- Kanata- W. Carleton- Goulbourn- Rideau	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0219
FPE02 S. Gloucester- Osgoode-S/O de Cumberland	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0196
FPE03 E. Gloucester - Cumberland	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0332
FPE04 - Ville d'Ottawa à l'intérieur de la ceinture verte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0055
FPE05 Nouvel hébergement en dehors d'Ottawa	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0284
TOTAL	0,0369	0,0228	0,0034	0,0117	0,0191

Zone sous revue	SIMPLE et SEMI-DÉTACHÉE	MOYENNE DENSITÉ	APPARTEMENTS (inclut des logements bâtis pour les aînés et les étudiants)	MAISONS DE VILLE EN RANGÉES	UNITÉS TOTALES
FPS01 Intérieur de la ceinture verte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
FPS02 Extérieur de la ceinture verte	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
FPS03 Nouvel hébergement en dehors d'Ottawa	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
TOTAL	0,0158	0,0111	0,0017	0,0065	0,0087

7.3 Détermination des exigences des places d'élèves nettes liées à la croissance

La détermination du nombre de places d'élèves liées à la croissance admissibles pour le financement des RAS comprend trois étapes essentielles. L'analyse requise pour compléter chacune de ces étapes fut effectuée pour chacune des subdivisions qui doit croître, ou les zones sous revue, discutée au chapitre 3. Généralement, les étapes requises pour déterminer le nombre de places d'élèves nettes liées à la croissance par zone sous revue sont comme suit :

1. Remplir chaque modèle de zone sous revue avec chacune des écoles qui ont des limites d'assiduité dans la zone sous revue individuelle.
2. Déterminer les besoins de nouveaux aménagements à partir du nombre d'élèves générés par les unités de logement devant être construites au cours de la période prévue.
3. Déterminer les besoins de la communauté existante (bien que ce ne soit plus une exigence législative) qui est l'inscription projetée (c.-à-d., l'inscription dénombrée pour le comité élémentaire et l'inscription pour le comité secondaire) au cours de la période de prévisions de 15 ans. Cette projection des besoins de la communauté existante inclut les élèves générés des nouveaux aménagements résidentiels dans les périodes des RAS réglementaires précédentes (maintenant considérés comme les élèves de la communauté

existante) qui continuent d'être hébergés de façon temporaire dans des écoles existantes en attente de places d'élèves supplémentaires devant être construites dans leur zone résidentielle. Toute capacité utilisée pour accommoder ces élèves n'est pas soustraite afin de déterminer les besoins liés à la croissance où la situation d'hébergement est de nature temporaire. En d'autres mots, ces élèves n'ont pas de capacité assignée jusqu'à ce que leurs hébergements permanents soient construits, où la construction de places d'élèves supplémentaires est conforme aux priorités capitales à long terme du conseil.

4. Distinguer entre les écoles des zones sous revue qui ont de nouveaux aménagements résidentiels à l'intérieur des limites d'assiduité de l'école et pour lesquelles des hébergements d'élèves supplémentaires sont nécessaires et les écoles qui ont peu ou aucun aménagement résidentiel ou un surplus d'espaces suffisants qui peuvent, selon le conseil, être utilisés pour répondre à la croissance d'inscription.
5. Finalement, soustraire toutes les places d'élèves résiduelles en surplus et disponibles qui, selon le conseil, sont disponibles pour héberger les élèves générés par les nouveaux aménagements résidentiels. Les EDNA attribuables aux écoles pour lesquels une solution d'accommodation n'est pas nécessaire ne font pas partie de la solution des places d'élèves nettes liées à la croissance (PNÉLC) pour lesquelles du terrain supplémentaire sera requis.
6. En déterminant l'admissibilité des PNÉLC à partir de maintenant on tient compte de toute capacité scolaire supplémentaire antérieurement financée par les allocations de capital, y compris des projets qui seront construits et opérationnels dans l'année suivant l'adoption du règlement, et pour lesquels le conseil est dans le processus d'acquisition du terrain nécessaire, ou a récemment acquis le terrain nécessaire pour créer un nouveau site scolaire ou l'expansion d'un site scolaire.
7. L'admissibilité des places d'élèves nettes liées à la croissance est ensuite incorporée au formulaire G pour déterminer les coûts nets de terrains scolaires selon l'alignement des besoins RAS identifiés avec les stratégies d'hébergements d'élèves à long terme de l'OCDSB.

Déterminer les exigences nettes de places d'élèves liées à la croissance

Le tableau 7-2 établit les exigences nettes de places d'élèves liées à la croissance (supposant une approche pour toute la juridiction au calcul), y compris la détermination des exigences du nouvel aménagement et les besoins de la communauté existante, par comité pour le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario.

	JK-6	Gr 7-12	TOTAUX
Capacité sur le terrain (fondation d'Ottawa seulement)	7 577	5 418	12 995
Inscription projetée 2033/2034 (Communauté actuelle)	7 981	6 035	14 016
Exigences des nouveaux développements 2033/2034 (Élémentaire)	1 820	834	2 654
Moins : PNELC à être reconverti dans les installations existantes	136	152	289
Ajouter : PNELC du règlement précédent tenu en hébergement temporaire	0	0	0
No de PNELC inclus dans le taux RAS	1 684	986	2 670

Remarques : 1)

7.4 Coût capital approuvé par élève

Les paragraphes 4 à 10 de la section 7 du Règl. de l'Ont. 20/98 établissent les étapes à suivre pour déplacer des nouveaux élèves liés à la croissance pour obtenir « les coûts nets de terrains scolaires liés à la croissance ». Généralement, ces étapes sont comme suit :

1. Estimer les coûts nets des terrains scolaires pour les sites d'écoles élémentaire et secondaire nécessaires pour fournir les places d'élèves.
2. Estimer le solde du compte des RAS existants, la journée avant la conception du nouveau règlement des RAS, s'il y a lieu. Si le solde est positif, soustraire le solde des coûts nets des terrains scolaires. Si le solde est négatif, ajouter le solde (de façon positive) aux coûts nets des terrains scolaires. En estimant le solde du compte, le conseil a l'habileté de tenir compte des besoins actuels liés à la croissance plutôt que les besoins projetés.
3. Déterminer la portion des redevances liées aux aménagements résidentiels et non-résidentiels si le conseil veut imposer une redevance non-résidentielle.
4. Différencier les redevances d'aménagement résidentielles par type d'unité si le conseil prévoit imposer un taux résidentiel variable. Des instructions établissant l'approche méthodologique pour différencier les redevances résidentielles se retrouvent dans les lignes directrices sur les redevances d'aménagement scolaires (printemps 2002) préparées par le ministère de l'Éducation.

7.5 Coûts nets des terrains scolaires et les formulaires E, F et G

Les coûts totaux nets de terrains scolaires pour le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario, y compris l'inflation des terrains au cours du terme du règlement (cinq ans), les coûts d'acquisition des sites, les coûts d'aménagements des sites, les coûts associés au financement et les coûts des études, moins les soldes des comptes des RAS, sont 93 041 515 \$ à être récupérés de 96 328 nouvelles unités nettes.

Le conseil ne prévoit pas être en mesure de désigner des fonds du budget d'exploitation à des fins d'acquisition de sites scolaires. Un rapport du conseil discutant les politiques du conseil approuvées et les résolutions récentes du conseil se retrouvent à l'annexe D de ce document.

De plus, le conseil ne s'est pas fait présenter un arrangement d'hébergement alternatif viable qui servirait à réduire les redevances. Des copies du rapport du conseil et de la résolution se retrouvent à l'annexe E de ce document.

Soumission des RAS (Formulaire E, F et G) :

Les feuilles des zones sous revue établies à l'Annexe A détaillent l'information suivante pour chaque zone sous revue élémentaire et secondaire :

- le montant cumulatif des nouvelles unités de logement prévues par type;
- le rendement d'élèves pondéré/mélangé par type d'unité et le nombre de places d'élèves liées à la croissance générée par les prévisions résidentielles de 15 ans (formulaires E et F);
- les écoles existantes dans chaque zone sous revue, le No. SIIS et la capacité d'accueil actuel à des fins des RAS, ainsi que le nombre de classes mobiles et la superficie de chaque site scolaire;
- les inscriptions communautaires actuelles projetées;
- les exigences cumulatives des nouveaux aménagements et la détermination du nombre de places d'élèves disponibles et en surplus;
- le nombre de places d'élèves nettes liées à la croissance (c.-à-d., le nombre de places d'élèves admissibles);
- les commentaires détaillant les priorités capitales de chaque conseil et la détermination du montant de PNÉLC;
- une description des besoins d'acquisitions de sites liés à la croissance, du montant d'acres admissibles, des coûts par acre prévus, des coûts de préparation des sites, des coûts de financement et des coûts totaux des terrains scolaires (formulaire G).

7.6 Comptes des RAS

La section 7(5) du Règl. de l'Ont. 20/98 (tel que modifié par 473/98 et le Règl. de l'Ont. 193/10) indique que :

« Le conseil estime le solde du compte des redevances d'aménagement scolaires éventuel lié au secteur où doivent être imposées les redevances. L'estimation porte sur le solde tel qu'il existe immédiatement avant le jour où le conseil a l'intention de faire entrer le règlement en vigueur. »

« Le conseil redresse les dépenses immobilières nettes à fin scolaire en fonction du solde estimatif éventuel visé à la disposition 5. Si le solde est positif, il est soustrait des dépenses. S'il est négatif, il est réputé positif et il est ajouté aux dépenses. »

Le tableau 7-3 résume les collections des comptes des RAS du 1^{er} octobre 2001 au 31 mars 2019 pour le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario. Les collections couvrent la période qui correspond à l'entrée en vigueur du règlement des RAS original - aux collections projetées jusqu'au 31 mars 2019, et incluent les collections des aménagements résidentiels et non-résidentiels, ainsi que tous les bénéfices de la disposition de surplus de propriétés (c.-à-d., dans la mesure où le site disposé était antérieurement financé par les redevances d'aménagement scolaires), tout intérêt accumulé sur ce compte à date, toutes dépenses d'intérêts sur les déficits du compte à date et tous remboursements ou versements excédentaires pendant ce laps de temps. Les perceptions totales pour la période du 1^{er} octobre 2001 au 31 août 2018 sont de 23 115 280 \$ tel qu'indiqué au Tableau 7-3.

La section 7(5) du Règl. de l'Ont. 20/98 exige que le conseil estime les perceptions du compte des RAS et les dépenses admissibles le jour immédiatement avant la date quand le conseil prévoit avoir le nouveau règlement qui entre en vigueur. Cette « estimation » est typiquement effectuée plusieurs mois avant l'entrée en vigueur du nouveau règlement. Les perceptions actuelles pour la période de mars à avril au cours des 5 dernières années ont été utilisées comme fondement pour l'estimation de collections des RAS supplémentaires pour la période du 1^{er} septembre 2018 au 31 mars 2019. Le revenu supplémentaire de 1 750 000 \$ est présumé, avant l'entrée en vigueur du nouveau règlement.

Le tableau 7-3 calcule aussi le solde du compte des RAS « estimé » dès le 31 mars 2019 qui est la journée avant la date d'entrée en vigueur du règlement proposé. Les perceptions des RAS totales depuis le 31 mars 2019 sont estimées à 24 865 280 \$. Quand on tient compte des dépenses des RAS

TABLEAU 7-3
Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario
RAPPROCHEMENT DES COMPTES RAS - Collections RAS

Du 1^{er} octobre 2001 au 31 mars 2019 Énoncé de continuité pour déterminer le solde du compte RAS actuel et toutes obligations financières non capitalisées

Date	Collections RAS	Collections RAS cumulatives
<i>Solde reporté de DCA 1989 dès le 1^{er} octobre 2001</i>	\$ -	\$0,00
<i>Collections RAS du 1^{er} septembre 1999 au 31 août 2000</i>	\$ 734 518	\$734 518,00
<i>Collections RAS du 1^{er} septembre 2000 au 31 août 2001</i>	\$ 415 313	\$1 149 831,00
<i>Collections RAS du 1^{er} septembre 2001 au 31 août 2002</i>	\$ 367 460	\$1 517 291,00
<i>Collections RAS du 1^{er} septembre 2002 au 31 août 2003</i>	\$ 321 274	\$1 838 565,00
<i>Collections RAS du 1^{er} septembre 2003 au 31 août 2004</i>	\$ 352 899	\$2 191 464,00
<i>Collections RAS du 1^{er} septembre 2004 au 31 août 2005</i>	\$ 137 750	\$2 329 214,00
<i>Collections RAS du 1^{er} septembre 2005 au 31 août 2006</i>	\$ 228 168	\$2 557 382,00
<i>Collections RAS du 1^{er} septembre 2006 au 31 août 2007</i>	\$ 254 695	\$2 812 077,00
<i>Collections RAS du 1^{er} septembre 2007 au 31 août 2008</i>	\$ 362 705	\$3 174 782,00
<i>Collections RAS du 1^{er} septembre 2008 au 31 août 2009</i>	\$ 536 219	\$3 711 001,00
<i>Collections RAS du 1^{er} septembre 2009 au 31 août 2010</i>	\$ 1 404 387	\$5 115 388,00
<i>Collections RAS du 1^{er} septembre 2010 au 31 août 2011</i>	\$ 1 320 681	\$6 436 069,00
<i>Collections RAS du 1^{er} septembre 2011 au 31 août 2012</i>	\$ 1 626 000	\$8 062 069,00
<i>Collections RAS du 1^{er} septembre 2012 au 31 août 2013</i>	\$ 1 423 996	\$9 486 065,00
<i>Collections RAS du 1^{er} septembre 2013 au 31 août 2014</i>	\$ 1 458 824	\$10 944 889,00
<i>Collections RAS du 1^{er} septembre 2014 au 31 août 2015</i>	\$ 2 742 568	\$13 687 457,00
<i>Collections RAS du 1^{er} septembre 2015 au 31 août 2016</i>	\$ 2 502 614	\$16 190 071,00
<i>Collections RAS du 1^{er} septembre 2016 au 31 août 2017</i>	\$ 3 111 625	\$19 301 696,00
<i>Collections RAS du 1^{er} septembre 2017 au 31 août 2018</i>	\$ 3 813 584	\$23 115 280,00
Plus :		
Collections RAS prévues du 1 ^{er} septembre 2018 au 31 mars 2019	\$1 750 000	\$24 865 280,00
Collections RAS nettes totales du 1^{er} octobre 2001 au 31 mars 2019		\$24 865 280,00
Solde prévu du compte RAS dès le 31 mars 2019		-\$26 783 870,38

pour la même période, le solde du compte dès le 31 mars 2019 est projeté à 26 783 870 \$.

Le tableau 7-4 détermine les dépenses des RAS admissibles pour le conseil et détaille les coûts d'acquisition des sites, les coûts « nets » de la préparation et de l'aménagement des sites et les coûts des études. L'analyse définit toutes les dépenses des RAS depuis le 1^{er} octobre 2001 et approuvées par le conseil jusqu'au 31 mars 2019. Les consultants ont travaillé avec les employés du conseil pour réconcilier les dépenses depuis l'adoption du règlement original; assurer que toutes les dépenses entrées étaient admissibles pour les RAS et enlever toutes les dépenses qui ne sont pas admissibles; déterminer le pourcentage d'admissibilité des sites basé selon la réconciliation des droits liés à la croissance. La portion des dépenses admissibles devant être financées par les redevances d'aménagement scolaires est démontrée dans chaque période réglementaire et un solde cumulatif du compte des RAS est déterminé.

7.7 Analyse du flux de trésorerie et formulaires H1 et H2.

Le tableau 7-5 établit une analyse de trésorerie sur 15 ans des programmes de dépenses de capital proposés pour les sites scolaires.

Le montant des redevances est déterminé sur une base d'un partage de 85 % résidentiel / 15 % non-résidentiel, pour le conseil. Ainsi, une analyse de sensibilité est offerte pour divers ratios non-résidentiels de 0 % à 40 %.

Lorsque les perceptions des RAS de n'importe quelle année sont insuffisantes pour couvrir le coût des dépenses des RAS, le financement intérimaire prenant la forme d'une ligne de crédit est appliqué, avec un taux d'intérêt de la banque du Canada (4,7 % pour 2020 conforme aux projections de la banque du Canada) en plus des frais d'administration de 1,1 %.

La méthodologie de flux de trésorerie est conforme à celle utilisée par les municipalités pour les études DC et est décrite comme suit :

Estimations du flux de trésorerie :

- les coûts d'acquisition des sites sont présumés augmentés de 2,0 % et les coûts d'aménagement des sites sont présumés augmentés de 2 % par année conformément aux informations préliminaires fournies au chapitre 6.
- les coûts d'acquisition des sites sont majorés seulement pour la période du terme du règlement (cinq ans); les coûts d'aménagement des sites sont augmentés pour la pleine période de prévisions de quinze ans;
- le compte de redevances d'aménagement scolaires encourt 2,30 % de revenus d'intérêts par année;
- tous besoins de financement intérimaire sont présumés venir des fonds de roulement internes du conseil jusqu'à 2,5 millions de dollars par année.

TABLEAU 7-4
Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario

RAPPROCHEMENT DES COMPTES RAS - Dépenses RAS												
Règlement	Description de la propriété	Taille de la propriété (acres)	Référence de la zone sous revenu	% lié à la croissance	Dépenses RAS cumulatives	% des coûts RAS admissibles financés à date	Obligations financières non cumulatives	Coûts de l'acquisition du site	Coûts de la préparation du site ou de l'enquête	Ajustements aux coûts d'acquisition du site	Ajustements aux coûts de la préparation du site ou de l'enquête	Remarques concernant les ajustements nécessaires au compte RAS
Règlement No 1 de l'année scolaire 1999 au 31 août 2004	<i>Dépenses RAS du 1er septembre 1999 au 27 novembre 2004</i>			100%	\$ 44 000	100,0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 44 000,00	Coûts de l'enquête non représentés dans les états financiers
	EFP Du Somers (2589 Vanars, Orleans)	7,04	FPE03	100%	\$ 675 027	100,0%	\$ -	\$ 515 075,00	\$ -	\$ 83 309,00	\$ 19 585,38	Coûts d'acquisition et de préparation du site plus élevés sur le bilan que les états financiers
	EFP Julie-Payette (1388 Hilltop Terrace, Kanata)	3,71	FPE01	100%	\$ 675 262	100,0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 654 144,00	\$ 22 118,00	Coûts d'acquisition et de préparation du site plus élevés sur le bilan que les états financiers
	EFP Le Prieuré (8025 Longfield Drive, Orleans)	7,00	FPE02	100%	\$ 1 061 166	100,0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1 033 853,00	\$ 27 313,00	Coûts d'acquisition et de préparation du site plus élevés sur le bilan que les états financiers
Règlement No 2 de l'année scolaire 1999 au 31 août 2004	EFP Barhaven Sud (la portion Gr 7-12 de la future école)	12,00	FPE02	100%	\$ 1 200 000	100,0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1 144 000,00	\$ 56 000,00	Coûts d'acquisition et de préparation du site plus élevés sur le bilan que les états financiers
	EFP Financéjessie (109 Gospage St.)	1,15	FPE04	100%	\$ 12 700	100,0%	\$ -	\$ (2 750,00)	\$ -	\$ -	\$ -	Coûts d'acquisition et de préparation du site plus élevés sur le bilan que les états financiers
	EFP L'Alternatif & EA Le Carrefour, 2449 St. Laurent Blvd.	4,27	FPS01	100%	\$ 769 523	100,0%	\$ -	\$ 769 523,00	\$ -	\$ -	\$ -	Coûts d'acquisition du site plus bas sur le bilan que les états financiers (2,03% lié à la croissance - pas 100% basé sur 2016 de 1,019 sur le terrain) et les coûts de la préparation du site sont plus élevés.
	EFP Gisèle-Lalonde, 500 Millennium Blvd. (aussi nommé 2580 Tim Rd.)	12,00	FPS02	100%	\$ 4 320 296	100,0%	\$ 8 885 544	\$ -	\$ 3 857 075,00	\$ -	\$ -	Coûts d'acquisition du site plus bas sur le bilan que les états financiers
Règlement No 2 du 31 août 2004 au 31 août 2009	<i>Dépenses RAS du 23 novembre 2004 au 31 mai 2005</i>			100%	\$ 88 339	100,0%	\$ -	\$ -	\$ 88 338,00	\$ -	\$ -	Coûts de la préparation du site non représentés dans les états financiers
	EFP Maurice-Lapointe (Kanata South)	13,00	FPE01/FFS02	100%	\$ 3 370 164	100,0%	\$ -	\$ 3 024 084,00	\$ -	\$ -	\$ -	Coûts de la préparation du site non représentés dans les états financiers
	EFP Michèle-Jean (Strandherd)	5,60	FPE01	100%	\$ 1 304 474	100,0%	\$ 13 449 521	\$ -	\$ 1 204 474,00	\$ -	\$ -	Coûts de la préparation du site non représentés dans les états financiers
	<i>Dépenses RAS du 26 août 2005 au 30 juin 2005</i>			100%	\$ 199 916	100,0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	Coûts de la préparation du site non représentés dans les états financiers
Règlement No 3 du 31 août 2009 au 31 août 2014	Coûts de l'enquête et frais juridiques RAS 2009 à 201	RMA		100%	\$ 4 337 643	100,0%	\$ -	\$ 15 000 000,00	\$ -	\$ 16 531,00	\$ -	Coûts d'acquisition et de préparation du site plus élevés sur le bilan que les états financiers
	EFP Maurice-Lapointe (Kanata South)	15,36	FPE01/FFS02	100%	\$ 2 537 816	100,0%	\$ -	\$ 2 451 863,00	\$ -	\$ -	\$ -	Assume que le montant des états financiers est correct en raison du temps auquel il fut reporté sur le bilan.
	EFP Barhaven Sud (la portion Gr 7-12 de la future école)	12,00	FPS02	100%	\$ 76 808	100,0%	\$ -	\$ -	\$ 76 808,00	\$ -	\$ -	Coûts supplémentaires pour la préparation du site de la feuille de calcul du coût de l'expérience du site préparée par les employés du
	EFP Michèle-Jean (Strandherd)	7,00	FPE01	100%	\$ 3 775	100,0%	\$ -	\$ -	\$ 3 775,00	\$ -	\$ -	Processus pour sites futurs mais qui n'apparaissent pas à l'annexe D2
Règlement No 4 du 1er juillet 2015 au 31 mars 2019	<i>Dépenses RAS du 1er juillet 2015 au 31 mars 2016</i>			100%	\$ 20 604 485	100,0%	\$ -	\$ -	\$ 59 041,00	\$ -	\$ -	Coûts supplémentaires pour la préparation du site de la feuille de calcul du coût de l'expérience du site préparée par les employés du
	Autres dépenses admissibles	RMA		100%	\$ 59 041	100,0%	\$ -	\$ -	\$ 59 041,00	\$ -	\$ -	Coûts supplémentaires pour la préparation du site de la feuille de calcul du coût de l'expérience du site préparée par les employés du
	EFP Maurice-Lapointe (Kanata South) (1811) (17 Bridgestone Dr.)	13,00	FPE01/FFS02	100%	\$ 320 432	100,0%	\$ 20 860 018	\$ -	\$ 60 836,00	\$ -	\$ -	Coûts supplémentaires pour la préparation du site de la feuille de calcul du coût de l'expérience du site préparée par les employés du
	EFP Michel-Dupuis (Riverside Sud) (2444) (716 Brian Good Ave.)	6,08	FPE02	100%	\$ 1 107 242	100,0%	\$ 22 087 260	\$ -	\$ 295,00	\$ -	\$ -	Coûts supplémentaires pour la préparation du site de la feuille de calcul du coût de l'expérience du site préparée par les employés du
Règlement No 4 du 1er juillet 2013 au 31 mars 2019	EFP Barhaven Sud (la portion Gr 7-12 de la future école)	12,00	FPS02	100%	\$ 6 967 916	60,1%	\$ (4 169 896)	\$ 4 962 851,00	\$ 1 290,00	\$ -	\$ -	Processus pour sites futurs mais qui n'apparaissent pas à l'annexe D2
	EFP Michèle-Jean (Strandherd)	8,25	FPE01	100%	\$ 50 000	0,0%	\$ (4 239 896)	\$ 50 000,00	\$ -	\$ -	\$ -	provenant du courriel P Terault (le 16 octobre 2018, 14 h 15) concernant les achats de sites jusqu'au 31 décembre 2018
	EFP Centre Nord (Gladstone) (506880) (1010 Somerset St. West)	2,00	FPE04	100%	\$ 2 069 939	0,0%	\$ (6 309 835)	\$ -	\$ 2 054,00	\$ 2 067 895,00	\$ -	Coûts supplémentaires pour la préparation du site de la feuille de calcul du coût de l'expérience du site préparée par les employés du
	EFP Orleans Sud (Mer Bleue) (2405 et 2413 Mer Bleue)	12,967	FPS02	100%	\$ 5 833 632	0,0%	\$ 37 008 747	\$ -	\$ 178 632,00	\$ -	\$ -	Coûts supplémentaires pour la préparation du site de la feuille de calcul du coût de l'expérience du site préparée par les employés du
Règlement No 4 du 1er juillet 2013 au 31 mars 2019	<i>Dépenses RAS du 1er septembre 1999 au 31 mars 2019</i>			100%	\$ 51 649 150,38		\$ 15 835,00	\$ 19 797,00	\$ 15 835,00	\$ 22 082 982,00	\$ 5 650 401,38	concernant les achats de sites jusqu'au 31 décembre 2018
	EFP Louis-Le Carrefour (Orléans de la Ferme Beauport) (LCMFD 24722) 2720 Richmond Rd.	15,96	FPE02/FFS02	100%	\$ 745 389	0,0%	\$ (12 888 856)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	provenant du courriel P Terault (le 16 octobre 2018, 14 h 15) concernant les achats de sites jusqu'au 31 décembre 2018
	Valeridge Village Rockcliffe	5,13	FPE04	100%	\$ 2 365 421	0,0%	\$ (16 254 277)	\$ -	\$ -	\$ 5 655 000,00	\$ -	Coûts supplémentaires pour la préparation du site de la feuille de calcul du coût de l'expérience du site préparée par les employés du
	EFP Le Centre de la santé (44, rue de la Santé, H10)	6,48	FPE04	100%	\$ 8 583 232	0,0%	\$ 48 102 779	\$ -	\$ 2 115 421,00	\$ -	\$ -	Coûts supplémentaires pour la préparation du site de la feuille de calcul du coût de l'expérience du site préparée par les employés du
Règlement No 4 du 1er septembre 1999 au 31 mars 2019	EFP Le Centre de la santé (44, rue de la Santé, H10)	7,18	FPE01	100%	\$ 2 930 536	0,0%	\$ 51 633 315	\$ -	\$ 10 722,00	\$ -	\$ -	provenant du courriel P Terault (le 16 octobre 2018, 14 h 15) concernant les achats de sites jusqu'au 31 décembre 2018
	EFP De La Salle (6336) (80106 St. Patrick)	8,60	FPE01/FFS01	100%	\$ 18 635	0,0%	\$ (26 763 870)	\$ -	\$ -	\$ 2 856 000,00	\$ 74 536,00	concernant les achats de sites jusqu'au 31 décembre 2018

Commentaires des scénarios :	
Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario	
LES DEUX COMITÉS	

Estimations de trésorerie	
A. Revenu d'intérêt du compte RAS (par an de)	2,30%
B. Taux d'emprunt de la ligne de crédit	5,30%

TABLEAU 7-5

Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario

Analyse du flux de trésorerie pour les deux comités (compétence totale)

Actuel (2019) \$

FORMULAIRE H2 - Utilisant les hébergements municipaux DC nouvellement occupés, prix par unité					
Type de développement (Du bilan)	Net Nouvelles unités	Exigences totales de Nouveau développement	Facteur de répartition	Coûts des terrains nets pour l'éducation par type de développement	RAS résidentiel différencié Par unité
Faible densité	33 026	1 341	51%	\$38 438 122	1 185
Moyenne densité	17 071	579	28%	\$21 838 458	1 222
Haute densité	41 228	262	21%	\$19 184 512	350
TOTAL*	91 325	2 182	100%	\$79 521 152	757

Taux RAS proposés 2019 du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario		
Non-résidentiel Partage	Résidentiel Taux	Non-résidentiel Taux
9%	\$80	10,0%
9%	\$81	10,1%
13%	\$82	10,2%
19%	\$83	10,4%
25%	\$84	10,5%
29%	\$85	10,7%
4%	\$86	11,1%

	Année 1 2019/ 2020	Année 2 2020/ 2021	Année 3 2021/ 2022	Année 4 2022/ 2023	Année 5 2023/ 2024	Année 6 2024/ 2025	Année 7 2025/ 2026	Année 8 2026/ 2027	Année 9 2027/ 2028	Année 10 2028/ 2029	Année 11 2029/ 2030	Année 12 2030/ 2031	Année 13 2031/ 2032	Année 14 2032/ 2033	Année 15 2033/ 2034
Revenus															
1. Paiements et hébergements alternatifs	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
2. Surplus ou déficit opérationnel	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
3. Emprunt de la ligne de crédit	\$ 30 000 000	\$ 2 000 000	\$ 22 000 000	\$ 3 000 000	\$ 4 500 000	\$ 2 000 000	\$ 1 500 000	\$ -	\$ -	\$ 2 500 000	\$ 3 000 000	\$ 2 000 000	\$ 1 000 000	\$ -	\$ -
4. Sous-total	\$ 30 000 000	\$ 2 000 000	\$ 22 000 000	\$ 3 000 000	\$ 4 500 000	\$ 2 000 000	\$ 1 500 000	\$ -	\$ -	\$ 2 500 000	\$ 3 000 000	\$ 2 000 000	\$ 4 000 000	\$ -	\$ -
5. Revenu RAS estimé (résidentiel) Par unité \$ 784	\$ 4 495 956	\$ 4 525 248	\$ 4 871 455	\$ 4 785 187	\$ 5 058 958	\$ 5 076 816	\$ 5 268 128	\$ 5 149 312	\$ 5 395 520	\$ 5 535 808	\$ 5 128 329	\$ 5 324 928	\$ 5 117 248	\$ 5 181 312	\$ 5 121 872
6. Revenu RAS estimé (non-résidentiel) Par pi2 \$ 0,68	\$ 1 180 336	\$ 1 155 375	\$ 1 183 361	\$ 1 197 448	\$ 1 211 334	\$ 1 225 821	\$ 1 242 430	\$ 1 255 523	\$ 1 270 518	\$ 1 282 008	\$ 1 302 153	\$ 1 318 632	\$ 1 333 370	\$ 1 354 572	\$ 1 373 392
7. Revenu RAS sous-total	\$ 5 676 292	\$ 5 680 623	\$ 6 054 816	\$ 5 982 635	\$ 6 268 152	\$ 6 298 637	\$ 6 510 558	\$ 6 404 835	\$ 6 666 038	\$ 6 817 834	\$ 6 430 482	\$ 6 643 560	\$ 6 451 618	\$ 6 535 884	\$ 6 495 264
8. Revenu total	\$ 35 676 292	\$ 7 680 623	\$ 28 054 816	\$ 8 982 635	\$ 10 766 152	\$ 8 298 637	\$ 8 006 567	\$ 6 404 835	\$ 6 666 038	\$ 6 817 834	\$ 9 440 482	\$ 8 643 560	\$ 10 449 626	\$ 6 515 584	\$ 6 495 264
Dépenses															
9. Coûts de construction du site	\$ 2 577 100	\$ 1 671 757	\$ 15 063 759	\$ -	\$ 1 331 320	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2 151 035	\$ 2 365 361	\$ -	\$ 2 398 199	\$ -	\$ -
10. Coûts de la préparation du site ¹	\$ -	\$ -	\$ 6 639 393	\$ 2 465 504	\$ 2 298 781	\$ 2 671 919	\$ 1 750 981	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1 379 502	\$ 1 013 098	\$ -	\$ 1 707 882
11. Coûts de soutien	\$ 24 000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 84 000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 84 300	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 24 000
12. Dépenses prévues sous-total	\$ 2 601 100	\$ 1 671 757	\$ 21 703 152	\$ 2 465 504	\$ 4 180 406	\$ 1 031 949	\$ 1 165 934	\$ -	\$ -	\$ 2 056 635	\$ 2 449 661	\$ 1 379 563	\$ 4 017 648	\$ -	\$ 1 731 662
13. Coûts d'emprunt de la ligne de crédit - Principal	\$ 5 114 541	\$ 5 331 279	\$ 4 639 457	\$ 4 450 076	\$ 4 468 767	\$ 4 579 115	\$ 4 754 975	\$ 5 015 554	\$ 5 314 315	\$ 5 512 725	\$ 5 677 363	\$ 5 861 311	\$ 6 123 539	\$ 6 321 353	\$ 6 407 657
14. Coûts d'emprunt de la ligne de crédit - Intérêt	\$ 1 820 459	\$ 1 382 721	\$ 2 090 343	\$ 2 269 821	\$ 2 250 235	\$ 2 140 880	\$ 1 865 025	\$ 1 204 446	\$ 1 406 886	\$ 1 300 247	\$ 1 042 921	\$ 808 685	\$ 698 411	\$ 498 322	\$ 39 888
15. Dépenses d'emprunt sous-total	\$ 6 935 000	\$ 6 714 000	\$ 6 729 800	\$ 6 720 000	\$ 6 720 000	\$ 6 720 000	\$ 6 720 000	\$ 6 720 000	\$ 6 720 000	\$ 6 720 000	\$ 6 720 000	\$ 6 720 000	\$ 6 720 000	\$ 6 720 000	\$ 6 447 545
16. Dépenses totales	\$ 9 536 100	\$ 8 385 757	\$ 28 432 952	\$ 9 185 504	\$ 10 900 406	\$ 7 761 949	\$ 7 985 934	\$ 6 720 000	\$ 6 720 000	\$ 6 778 635	\$ 9 169 991	\$ 8 089 583	\$ 10 737 648	\$ 6 720 000	\$ 6 289 327
17. Revenu net (Dépenses)	\$ 26 140 192	\$ (605 134)	\$ (477 136)	\$ (192 872)	\$ (130 704)	\$ 436 688	\$ (120 633)	\$ (315 165)	\$ (653 962)	\$ 94 999	\$ 270 601	\$ 644 297	\$ (289 222)	\$ (118 416)	\$ 1 205 937
Années 4 à 15 (hors RAS)															
18. Solde d'ouverture du compte RAS	\$ (16 703 671)	\$ (501 250)	\$ (1 503 635)	\$ (1 502 691)	\$ (1 775 563)	\$ (1 928 267)	\$ (1 415 579)	\$ (1 264 343)	\$ (1 810 111)	\$ (1 685 875)	\$ (1 570 375)	\$ (1 300 174)	\$ (755 070)	\$ (1 344 100)	\$ (1 248 506)
19. Revenu net hors dépenses	\$ 26 203 612	\$ (1 112 134)	\$ (72 260)	\$ (192 672)	\$ (150 704)	\$ 480 600	\$ (22 833)	\$ (5 165)	\$ (55 564)	\$ 94 999	\$ 270 501	\$ 544 297	\$ (289 222)	\$ (104 408)	\$ 1 205 657
20. Sous-total	\$ 9 500 251	\$ (1 613 384)	\$ (1 575 895)	\$ (1 695 363)	\$ (1 926 267)	\$ (1 437 667)	\$ (1 280 412)	\$ (1 320 116)	\$ (1 865 675)	\$ (1 590 876)	\$ (1 300 174)	\$ (755 070)	\$ (1 344 100)	\$ (1 248 506)	\$ (12 849)
21. Ligne de crédit - Capital payable en fin d'année	\$ (24 895 468)	\$ (21 552 180)	\$ (28 975 722)	\$ (37 495 842)	\$ (57 495 876)	\$ (34 976 761)	\$ (31 887 189)	\$ (28 646 232)	\$ (21 331 917)	\$ (16 312 194)	\$ (15 634 925)	\$ (11 353 514)	\$ (9 728 926)	\$ (3 427 357)	\$ -
22. Sous-total	\$ (25 385 718)	\$ (23 165 564)	\$ (24 450 627)	\$ (39 191 205)	\$ (59 402 143)	\$ (36 533 240)	\$ (33 167 601)	\$ (29 967 347)	\$ (23 197 992)	\$ (16 992 800)	\$ (16 935 119)	\$ (12 508 821)	\$ (10 774 025)	\$ (4 674 863)	\$ (12 569)
23. Revenu d'intérêt (12 mois sur le sous-total)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
24. Solde de fermeture du compte RAS prévu pour 15 ans (comprend O/S capital payable)	\$ (25 385 718)	\$ (23 065 572)	\$ (40 486 413)	\$ (38 241 206)	\$ (39 402 143)	\$ (36 332 340)	\$ (32 958 732)	\$ (28 256 343)	\$ (22 987 582)	\$ (19 882 870)	\$ (16 835 000)	\$ (12 509 392)	\$ (10 774 025)	\$ (4 656 483)	\$ (12 569)
25. Solde de fermeture du compte RAS prévu pour 15 ans (exclut O/S capital payable)	\$ (500 259)	\$ (1 510 393)	\$ (1 582 691)	\$ (1 775 563)	\$ (1 906 267)	\$ (1 415 579)	\$ (1 294 948)	\$ (1 610 111)	\$ (1 685 875)	\$ (1 570 875)	\$ (1 300 174)	\$ (755 878)	\$ (1 044 100)	\$ (1 248 506)	\$ (12 569)

Debt totale (capital seulement) :	26 500 000
Paiement de dette total (capital et intérêt) :	27 547 645
Debt à la fin de la période prévue (capital seulement) :	-
Année à laquelle la dette non-payée est entièrement financée :	2033/31

¹ Pas d'augmentation appliquée après cette période de 15 ans.
² Inclut tous les intérêts du compte RAS accumulé des règlements RAS existants du conseil.

*Explication de l'analyse du flux d'argent :*A. Revenus

- La ligne 1 incorpore toutes réductions atténuantes aux redevances résultant des arrangements d'hébergements alternatifs conclus ou proposés par le conseil.
- La ligne 2 incorpore tout surplus du budget d'opération à la disposition du conseil pour atténuer les coûts nets des terrains scolaires.
- La ligne 3 incorpore les emprunts proposés par rapport à une ligne de crédit avec une banque primée. La ligne 3 comprend un processus répétitif par lequel le financement intérimaire (ligne de crédit) est incorporé afin d'assurer que le « solde de fermeture » à la ligne 27 n'excède pas un solde négatif de 2,5 millions de dollars (c.-à-d. l'analyse du flux de trésorerie envisage que le conseil utilisera jusqu'à 2,5 millions de dollars des fonds de roulement internes du conseil au cours de n'importe quelle année comme financement de flux de trésorerie à court terme) et que la ligne de crédit sera complètement payée à la fin de la période de prévisions de 15 ans.
- La ligne 4 sous-totaux des lignes 1 à 3.
- La ligne 5 détermine le revenu des RAS devant être généré par les permis de construction résidentiels qui doivent être émis au cours de la période de prévisions.
- La ligne 6 détermine le revenu des RAS devant être généré par les permis de construction non-résidentiels qui doivent être émis au cours de la période de prévisions.
- La ligne 7 indique le sous-total du revenu des RAS résidentiels (ligne 5) et du revenu des RAS non-résidentiels (ligne 6).
- La ligne 8 indique le total de toutes les sources de revenus anticipés, y compris les fonds empruntés par rapport à la ligne de crédit (lignes 1 à 7).

B. Dépenses

- La ligne 9 introduit dans les calculs les coûts d'acquisition annuels des sites. L'échéance des dépenses de capital détermine le point auquel le facteur d'escalade de 2,0 % par année est appliqué aux 5 premières années de la période de prévisions.
- La ligne 10 incorpore les coûts de préparation/d'aménagement des sites et l'inflation de ces coûts à 2 % par année au cours d'une pleine période de prévisions de 15 ans.
- La ligne 11 incorpore les coûts d'études spécifiés à la section 257.53(2) au début de chaque nouvelle période réglementaire, et au cours de la période de prévisions de 15 ans.
- La ligne 12 totalise toutes les dépenses prévues
- La ligne 13 établit les paiements annuels principaux par rapport aux emprunts de la ligne de crédit. Un taux d'intérêt de 5,8 % (c.-à-d. un taux primé plus des frais d'administration de 1,1 %) s'accumulera dès la période de 6 mois suivant l'emprunt de la ligne de crédit.
- La ligne 14 calcule le coût annuel d'emprunt par rapport à la ligne de crédit et indique quand chaque tranche d'emprunt est entièrement payée.
- La ligne 15 totalise les paiements annuels principaux et d'intérêts requis.
- La ligne 16 calcule les dépenses totales, y compris les exigences d'emprunt en faisant le total des lignes 9 à 15.

C. Analyse du flux de trésorerie

- La ligne 17 calcule les revenus totaux moins les dépenses totales (ligne 8 moins ligne 16).
- La ligne 18 extrait le « solde de fermeture » de l'année précédente et le décrit comme le « solde d'ouverture » pour l'année suivante.
- La ligne 19 introduit le solde des revenus moins les dépenses de la ligne 17.
- La ligne 20 calcule un sous-total des lignes 18 et 19.
- La ligne 21 indique le niveau des paiements principaux impayés d'une année donnée comme partie du calcul des obligations financières totales du conseil.
- La ligne 22 indique les obligations financières totales incluant tous paiements principaux impayés.
- La ligne 23 encourt les revenus d'intérêt du compte des RAS à 2,3 % sur le sous-total (ligne 20).
- La ligne 24 représente les obligations financières totales impayées, y compris tous paiements principaux moins tout intérêt encouru actuellement (ligne 22 plus ligne 23).
- -La ligne 25 indique les obligations financières totales incluant tous paiements principaux impayés.

7.8 Répartition non-résidentielle

Une des principales décisions politiques qui doivent être prises par le conseil avant l'adoption du règlement est le pourcentage des coûts de terrains scolaires net qui doit être récupéré des aménagements résidentiels et non-résidentiels (ou résidentiels seulement).

La répartition des coûts en capital scolaire nets pour déterminer les redevances d'aménagement scolaires résidentielles par unité et le taux non-résidentiel par pied carré d'aire de plancher brut était basé sur une répartition de 80 % résidentiel et 20 % non-résidentiel. Cependant, il convient de noter que la détermination des redevances des RAS basées sur toute partie présumée d'un aménagement résidentiel sans exemption réglementaire au cours du terme du règlement et toute partie proportionnelle d'un aménagement non-résidentiel (industriel, institutionnel et commercial), ne cause pas de préjudice à la décision de politique finale du conseil à ce propos.

Une analyse de sensibilité définissant une gamme de taux des RAS résidentiels et de taux non-résidentiels comparables sont établis dans le coin supérieur gauche de l'analyse du flux de trésorerie. Les répartitions non-résidentielles de 0 % à 40 % sont déterminées à ces fins.

7.9 Redevances d'aménagement scolaires

Enfin, le tableau 7-6 résume le calcul des redevances d'aménagement scolaires résidentielles et non-résidentielles de toute la juridiction pour le conseil.

Cette information est conforme à la soumission des RAS, dont l'approbation est nécessaire par le ministère de l'Éducation avant la considération de l'adoption du règlement.

TABLEAU 7-6
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario

CALCULS DES FRAIS DES DÉVELOPPEMENTS D'ÉDUCATION	
Coûts des terrains d'éducation totaux nets liés à la croissance (sur une période de prévision de 15 ans incluant le financement associé et les coûts de l'enquête)	\$ 94 401 440
Coûts financés sous le règlement 2014 précédent	\$ -
Coûts de l'acquisition du site	\$ 26 924 569
Hausses de coûts du terrain	\$ 1 410 763
Coûts de la préparation du site	\$ 16 102 589
Hausses de coûts de la préparation du site	\$ 1 808 572
Paiements d'intérêts de la ligne de crédit	\$ 21 047 645
Coûts de l'enquête	\$ 336 000
Obligations/Surplus financier (Solde du compte RAS projeté dès le 21 mars 2019)	\$ 26 783 870
Revenus d'intérêts	\$ -
Solde de fermeture du compte	\$ (12 569)
Nouvelles unités nettes totales	96 328
Total non-résidentiel, SPHOB déterminé par le conseil non-exempté	32 676 305
Frais des développements d'éducation résidentielle par unité basés sur 80 % des coûts des terrains d'éducation totaux nets liés à la croissance	\$ 784
Frais des développements d'éducation non-résidentiels par pi2 de SPHOB basés sur 20 % des coûts totaux nets des terrains pour l'éducation liés à la croissance	\$ 0,58

ANNEXE A - SOUMISSION DES RAS 2019

Ce qui suit établit les soumissions des RAS transmises au ministère de l'Éducation pour examen et approbation.

**Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario
RÈGLEMENT 2019 SUR LES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES
Formulaire A - Admissibilité pour imposer des RAS**

A.1.1 : PROVOQUATION D'UN CALCUL DE LA CAPACITÉ - COMITÉ ÉLÉMENTAIRE

Élémentaire Comité Tout le conseil Capacité	Effectif de l'inscription moyenne quotidienne élémentaire prévue						Élémentaire Moyenne Prévue Inscription less Capacité
	Année 1 2019/ 2020	Année 2 2020/ 2021	Année 3 2021/ 2022	Année 4 2022/ 2023	Année 5 2023/ 2024	Moyenne Prévue Inscription Plus de cinq ans	
13 305	10 765	10 980	11 262	11 489	11 753	11 250	-2 055

Les inscriptions prévues n'incluent pas les élèves au niveau élémentaire ou secondaire générés par les nouveaux développements immobiliers en dehors de la ville c

A.1.2 : PROVOQUATION D'UN CALCUL DE LA CAPACITÉ - COMITÉ SECONDAIRE

Secondaire Comité Tout le conseil Capacité	Inscription moyenne quotidienne secondaire prévue						Secondaire Prévue Inscription less Capacité
	Année 1 2019/ 2020	Année 2 2020/ 2021	Année 3 2021/ 2022	Année 4 2022/ 2023	Année 5 2023/ 2024	Moyenne Prévue Inscription Plus de cinq ans	
6 238	5 768	6 110	6 486	6 863	7 134	6 472	234

A.2: OBLIGATIONS FINANCIÈRES RAS (Estimation le 30 juin 2019)

Capital payé ajusté :	\$51 849 150
Moins le solde ajusté du compte RAS :	\$24 865 280
Obligations/surplus financier RAS total :	-\$26 783 070

Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario
RÈGLEMENT 2019 SUR LES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES
Formulaires B/C - Sommaires des unités de logement

PRÉVISION DE NOUVELLES UNITÉS DE LOGEMENT NETTES¹

	Année 1 2019/ 2020	Année 2 2020/ 2021	Année 3 2021/ 2022	Année 4 2022/ 2023	Année 5 2023/ 2024	Année 6 2024/ 2025	Année 7 2025/ 2026	Année 8 2026/ 2027	Année 9 2027/ 2028	Année 10 2028/ 2029	Année 11 2029/ 2030	Année 12 2030/ 2031	Année 13 2031/ 2032	Année 14 2032/ 2033	Année 15 2033/ 2034	Total de toutes les unités
Ville d'Ottawa																
Simple et semi-détachées	1 945	1 435	2 224	2 431	2 662	2 283	2 514	1 900	2 084	2 097	2 050	2 297	2 496	2 625	1 986	33 029
Maisons de ville, maisons en rangé, etc.	1 110	1 169	1 041	1 359	1 275	1 209	1 084	1 238	924	1 168	1 177	1 302	1 027	1 200	788	17 071
Appartements	2 007	2 487	2 254	1 571	1 856	2 334	2 487	2 939	3 188	2 463	2 792	2 554	2 451	2 421	3 394	37 198
Maisons de ville empliées	672	681	715	740	659	573	632	491	684	759	535	639	548	337	365	9 030
Total	5 734	5 772	6 234	6 101	6 452	6 399	6 717	6 568	6 880	6 487	6 554	6 792	6 522	6 583	6 533	96 328
FPE01 Nepean- Kanata- W. Carleton- Goulbourn- Rideau																
Simple et semi-détachées	1 107	690	1 601	1 531	1 611	1 231	1 259	811	834	797	748	1 152	1 398	1 336	1 215	17 321
Maisons de ville, maisons en rangé, etc.	567	659	667	767	764	580	552	625	318	542	669	798	712	864	609	9 693
Appartements	1 007	1 331	181	255	-	50	505	684	550	230	550	195	201	120	345	6 204
Maisons de ville empliées	362	382	303	333	288	192	240	219	296	450	180	360	265	176	225	4 271
Total	3 043	3 062	2 752	2 886	2 663	2 053	2 556	2 339	1 998	2 019	2 147	2 505	2 576	2 496	2 394	37 489
FPE02 S. Gloucester- Osgoode-S/W de Cumberland																
Simple et semi-détachées	345	410	249	344	329	347	469	450	551	597	642	575	557	868	388	7 121
Maisons de ville, maisons en rangé, etc.	376	339	226	345	205	283	195	208	296	296	225	193	153	221	84	3 645
Appartements	204	216	36	-	-	335	35	450	400	-	60	609	-	190	220	2 755
Maisons de ville empliées	74	74	86	115	40	70	30	30	100	100	100	70	100	51	50	1 090
Total	999	1 039	597	804	574	1 035	729	1 138	1 347	993	1 027	1 447	810	1 330	742	14 611
FPE03 E. Gloucester - Cumberland																
Simple et semi-détachées	309	162	184	396	538	561	668	506	574	586	528	448	414	308	245	6 427
Maisons de ville, maisons en rangé, etc.	167	171	148	247	306	346	337	405	310	330	283	311	162	115	95	3 733
Appartements	178	309	202	176	217	470	77	-	547	225	472	530	472	380	380	4 635
Maisons de ville empliées	146	135	236	202	241	221	241	152	198	119	165	119	93	20	-	2 288
Total	800	777	770	1 021	1 302	1 598	1 323	1 063	1 629	1 260	1 448	1 408	1 141	823	720	17 083
FPE04 - Ville d'Ottawa dans Greenbelt																
Simple et semi-détachées	139	128	145	116	141	103	77	94	86	78	95	89	94	80	105	1 570
Maisons de ville, maisons en rangé, etc.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Appartements	618	631	1 835	1 140	1 639	1 479	1 870	1 805	1 691	2 008	1 710	1 220	1 778	1 731	2 449	23 604
Maisons de ville empliées	90	90	90	90	90	90	121	90	90	90	90	90	90	90	90	1 381
Total	847	849	2 070	1 346	1 870	1 672	2 068	1 989	1 867	2 176	1 895	1 399	1 962	1 901	2 644	26 555
FPE05 Nouvel hébergement en dehors d'Ottawa																
Simple et semi-détachées	45	45	45	44	43	41	41	39	39	39	37	33	33	33	33	590
Maisons de ville, maisons en rangé, etc.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Appartements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Maisons de ville empliées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	45	45	45	44	43	41	41	39	39	39	37	33	33	33	33	590

Remarques : 1. Peut être considéré le net des démolitions et des conversions.

Nouvelles unités totales brutes dans la zone régleme	98 827
Moins : Unités réglementaires exemptées dans la zone régl	2 499
Nouvelles unités totales nettes dans la zone régleme	96 328

Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario
RÈGLEMENT 2019 SUR LES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES
Formulaire D - Développement non-résidentiel

D1 - Charges non-résidentielles basées sur la surface brute de plancher (pi2)

La surface brute de plancher hors œuvre non-résidentielle déterminé par le conseil à être construite sur 15 ans après la date d'entrée en vigueur du règlement	55 719 457
Moins : La surface brute de plancher hors œuvre déterminée par le conseil des développements exemptés	23 043 152
La surface de plancher hors œuvre brute estimée nette déterminée par le conseil	32 676 305

FORMULAIRE E

**Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario
RÈGLEMENT 2019 SUR LES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES**

Places d'élèves liées à la croissance nette

Comité élémentaire

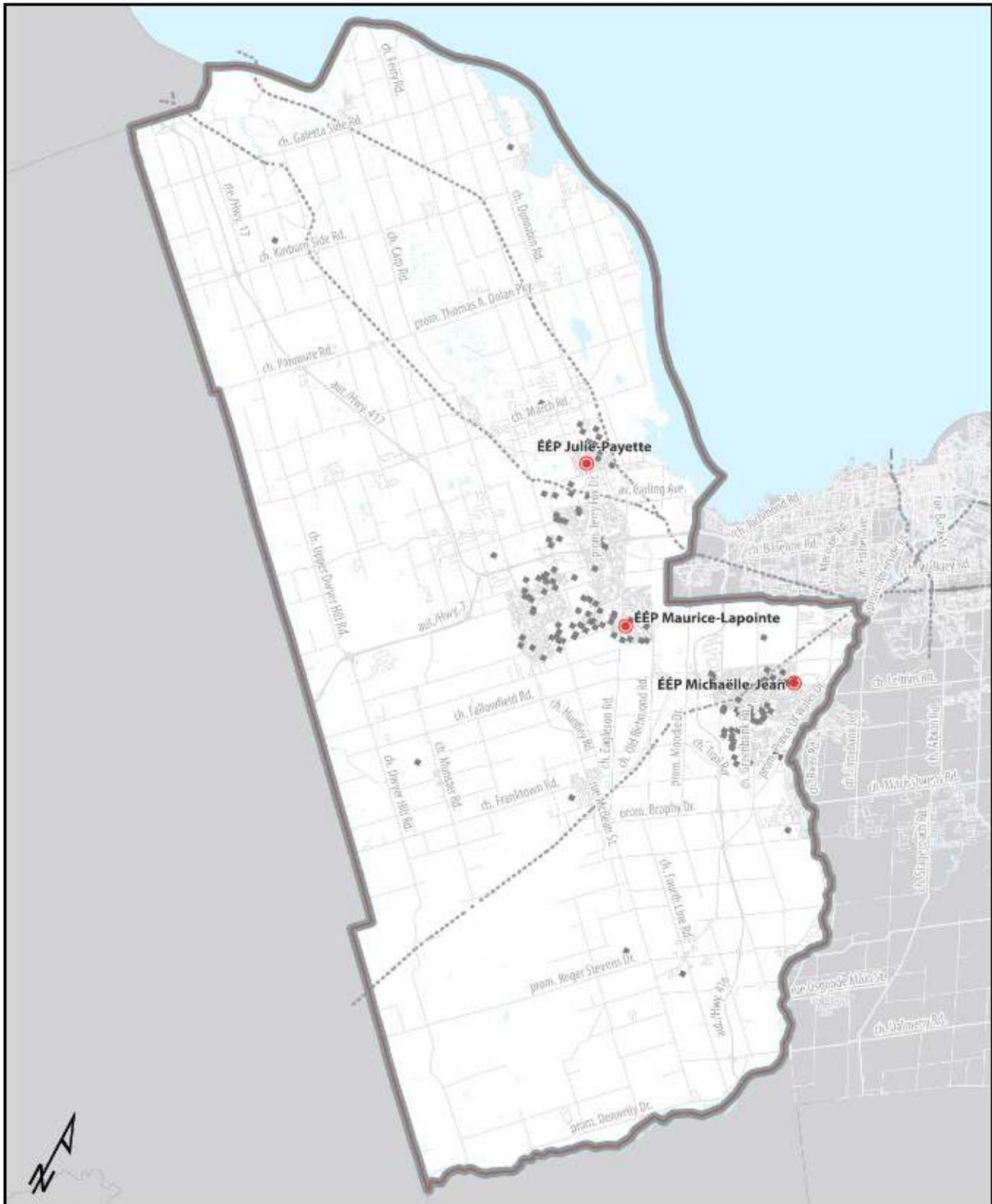
Zone sous revue	Projections de nouvelles unités nettes totales cumulatives sur 15 ans (1)	% des prévisions totales de croissance résidentielle municipale (2)	Rendement des élèves RAS pondéré mélangé (3)	Exigences d'élèves des nouveaux développements 2018/19-2032/32 (4) = (3) x (1)	Capacité sur le terrain 2017/18 (5)	Projections de la communauté existante ADE 2032/33 (6)	Exigences de places d'élèves liées à la croissance nette 1999/00-2032/33 (7)	SIMPLE et SEMI-DÉTACHÉE	MOYENNE DENSITÉ	APPARTEMENTS (inclut des logements bâtis pour les aînés et les étudiants)	MAISONS DE VILLE EN RANGÉES	UNITÉS TOTALES
FPE01 Nepean- Kanata- W. Carleton- Goulbourn- Rideau	37 489	39%	0,022	821	1 653	1 976	670	17 321	9 693	6 204	4 271	37 489
FPE02 S. Gloucester- Osgoode-S/O de Cumberland	14 611	15%	0,0196	286	850	884	310	7 121	3 645	2 755	1 090	14 611
FPE03 E. Gloucester - Cumberland	17 083	18%	0,0332	568	2 231	2 235	247	6 427	3 733	4 635	2 288	17 083
FPE04 - Ville d'Ottawa à l'intérieur de la ceinture verte	26 555	28%	0,0055	146	2 843	2 886	458	1 570	0	23 604	1 381	26 555
FPE05 Nouvel hébergement en dehors d'Ottawa	590	1%	0,0284	17	5 728	3 369	-	590	0	0	0	590
TOTAL	96 328	100%	0,0191	1 837	13 305	11 350	1 684	33 029	17 071	37 198	9 030	96 328

Comité secondaire

Zone sous revue	Projections de nouvelles unités nettes totales cumulatives sur 15 ans (1)	% des prévisions totales de croissance résidentielle municipale (2)	Rendement des élèves RAS pondéré mélangé (3)	Exigences d'élèves des nouveaux développements 2018/19-2032/32 (4) = (3) x (1)	Capacité sur le terrain 2017/18 (5)	Projections de la communauté existante ADE 2032/33 (6)	Exigences de places d'élèves liées à la croissance nette 1999/00-2032/33 (7)	SIMPLE et SEMI-DÉTACHÉE	MOYENNE DENSITÉ	APPARTEMENTS (inclut des logements bâtis pour les aînés et les étudiants)	MAISONS DE VILLE EN RANGÉES	UNITÉS TOTALES
FPS01 Intérieur de la ceinture verte	9 303	9,7%	0,0062	58	2 113	2 018	143	330	0	7 592	1 381	9 303
FPS02 Extérieur de la ceinture verte	87 025	90,3%	0,0089	776	3 715	4 017	539	32 699	17 071	29 606	7 649	87 025
FPS03 Nouvel hébergement en dehors d'Ottawa	-	0,0%	-	-	410	1 613	-	0	0	0	0	0
TOTAL	96 328	100,0%	0,0087	834	5 828	7 648	682	33 029	17 071	37 198	9 030	96 328
LES DEUX COMITÉS				2 671	19 133	18 998	2 366					

ZONES D'ÉCOLES ÉLÉMENTAIRES SOUS EXAMEN

Carte de la zone sous examen FPE01

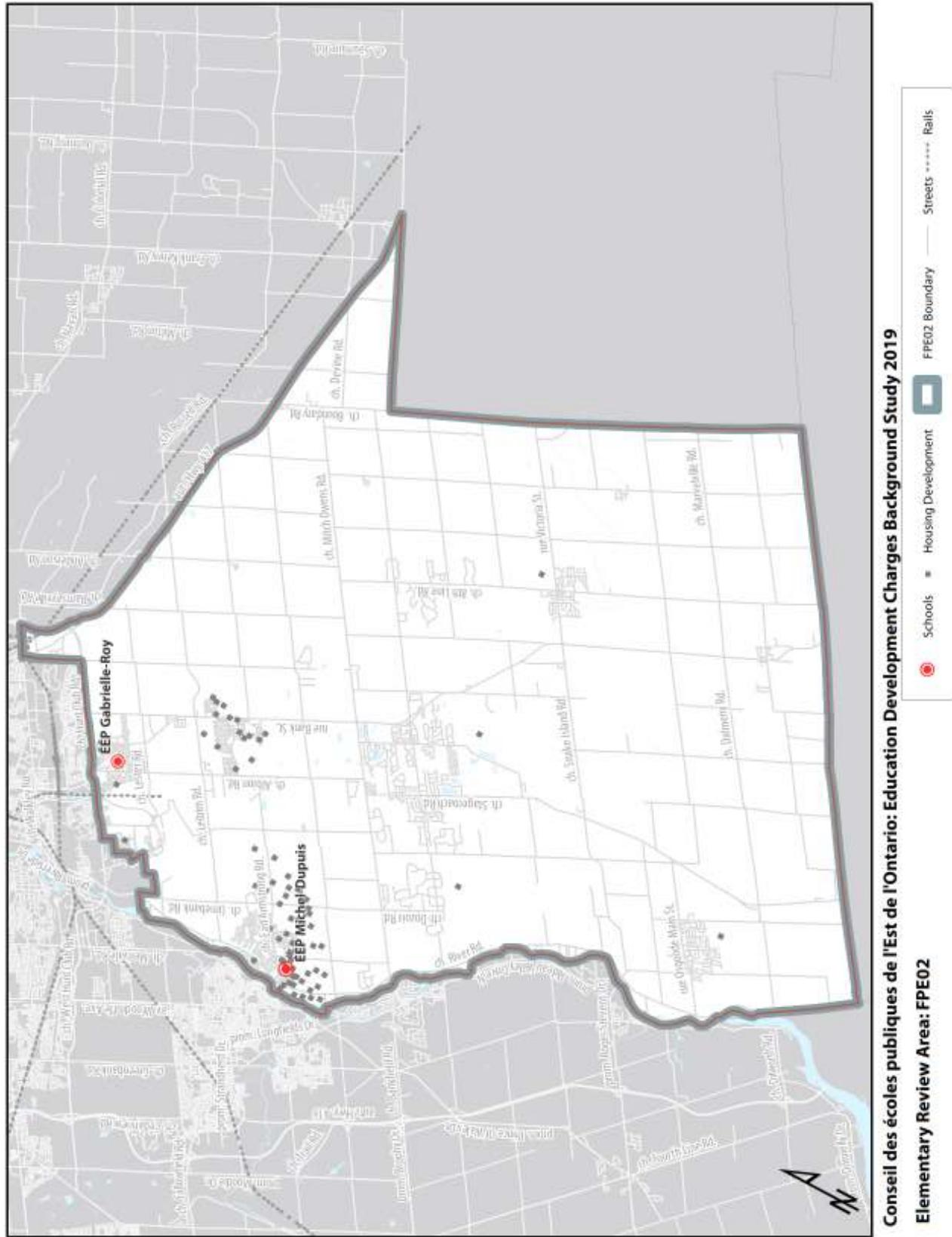


Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario: Education Development Charges Background Study 2019

Elementary Review Area: FPE01

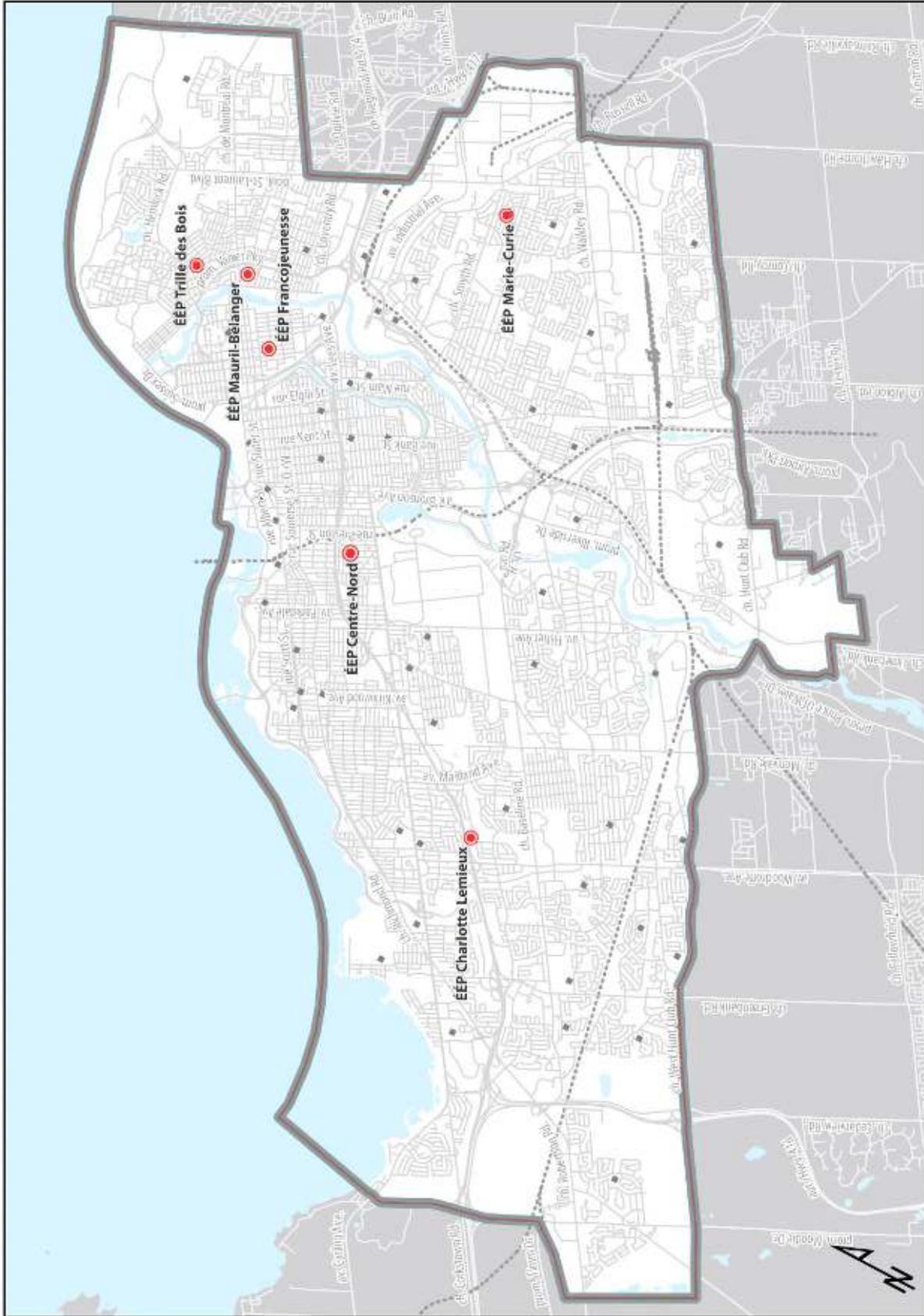


Carte de la zone sous revue FPE02



Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario: Education Development Charges Background Study 2019

Elementary Review Area: FPE02



Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario: Education Development Charges Background Study 2019

Elementary Review Area: FPE04

-  Schools
-  Housing Development
-  FPE04 Boundary
-  Streets
-  Rails

Formulaire G - Coûts nets des terrains d'éducation liés à la croissance		Inclut les coûts de stationnement sous-terrain															
Zone sous revue	Description des besoins de l'acquisition du site liés à la croissance	Statut du site	Année d'acquisition proposée	Exigences PNELC	Capacité proposée de l'école	% de la capacité attribuable aux exigences de PNELC	No total d'acres nécessaires	Acres RAS éligibles	Coût par acre	Coûts des terrains pour l'éducation	Moins les coûts des terrains pour l'éducation déjà financés	Coûts admissibles de préparation du site	Moins les coûts de préparation du site déjà financés	Hausse de coûts du terrain	Hausse de coûts de la préparation du site	Coûts de financement	Coûts totaux des terrains pour l'éducation
FFE01	ÉEP Kanada Sud (5111) (M-6) (Les coûts d'acquisition et de préparation du site inclus dans le déficit)	A P&S	2019	0	474	100%	7,17	7,17	398 326 \$	2 856 000 \$	(2 856 000) \$	1 836 237 \$	(74 536) \$	- \$	71 173 \$	834 175 \$	2 867 049 \$
FFE01	ÉEP Kanada Ouest (50585) (M-6)	Désigné et réservé	2029	304	366	83%	6,00	4,98	430 000 \$	2 142 951 \$	- \$	1 276 302 \$	- \$	223 040 \$	342 357 \$	1 813 469 \$	5 739 139 \$
FFE01	ÉEP Barhaven Sud (51648) (M-6 partie d'un campus scolaire adjacent)	Possédé	2019	366	366	100%	6,00	5,99	430 000 \$	2 577 180 \$	- \$	1 534 921 \$	- \$	- \$	62 010 \$	1 899 716 \$	6 073 827 \$
FFE02	ÉEP Leirim (50677)	Désigné et réservé	2028	310	366	85%	5,12	4,33	430 000 \$	1 862 939 \$	- \$	1 109 532 \$	- \$	138 886 \$	270 031 \$	1 563 969 \$	5 000 367 \$
FFE03	ÉEP Orléans Sud (51109) (M-6) (partie d'un site M-12 adjacents futur)	A P&S	2019	0	366	100%	3,00	3,00	430 000 \$	1 290 000 \$	(2 853 681) \$	768 300 \$	(90 143) \$	- \$	27 398 \$	321 111 \$	(537 014) \$
FFE03	ÉEP Orléans Nord-Est (M-6) (51230)	Désigné et réservé	2023	247	366	67%	6,00	4,04	430 000 \$	1 738 328 \$	- \$	1 035 316 \$	- \$	143 294 \$	138 618 \$	1 387 000 \$	4 434 556 \$
FFE04	ÉEP Rockcliffe (51229) (M-6) (L'acquisition du site fait partie du déficit et excède la superficie admissible dans les subdivisions)	A P&S	2019	0	570	55%	6,48	3,59	1 322 917 \$	4 755 462 \$	(8 572 500) \$	920 601 \$	(10 722) \$	- \$	36 739 \$	430 633 \$	(2 439 548) \$
FFE04	Centre Nord Gladstone Village (51336) (M-6) (L'acquisition et la préparation du site font partie du déficit)	À déterminer	2020	166	166	100%	2,00	2,00	2 000 000 \$	4 000 000 \$	(2 067 885) \$	1 105 771 \$	(2 054) \$	38 642 \$	67 556 \$	1 429 397 \$	4 572 027 \$
FFE04	Orléans Centre-Ouest Leslie Park (51714) (M-6)	À déterminer	2021	292	288	100%	4,94	4,94	1 325 000 \$	6 545 500 \$	- \$	1 265 134 \$	- \$	264 438 \$	104 298 \$	3 722 330 \$	11 801 940 \$
Coûts totaux des terrains pour l'éducation élémentaire				1 684	3 328		46,7	40,1		\$ 27 768 379	\$ (16 350 066)	\$ 10 852 113	\$ (177 459)	\$ 863 310	\$ 1 112 191	\$ 13 402 870	\$ 37 471 342

ZONES D'ÉCOLES SECONDAIRES SOUS REVUE

Règlement sur les redevances d'aménagement scolaires du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario
SUBMISSION 2019 SUR LES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES

L. Numéro de la mesure de développement scolaire	Montants												Total	Montant payable par famille	Montant payable par école	Montant payable par secteur		
	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31						
1. Amélioration des services de garde en garderies communales	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2. Amélioration des services de garde en garderies privées	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
3. Amélioration des services de garde en garderies communales et privées	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
4. Amélioration des services de garde en garderies communales et privées (hors garderies communales)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Écoles de zones sans services de développement immobilier ou pour lesquelles il n'y a pas de solutions d'habitat existantes à la construction adéquate

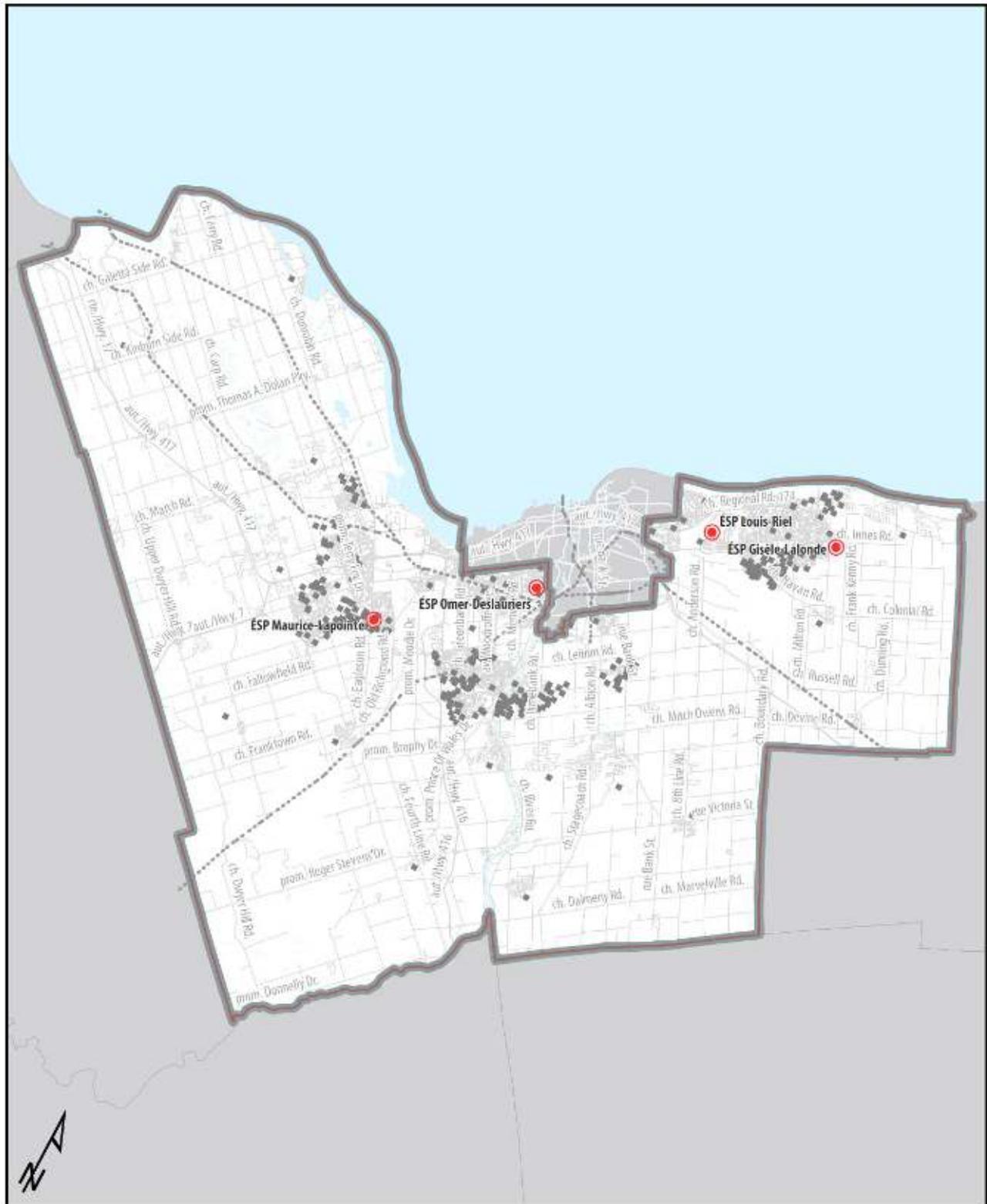
L. Numéro de la mesure de développement scolaire	Montants												Total	Montant payable par famille	Montant payable par école	Montant payable par secteur		
	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31						
1. Amélioration des services de garde en garderies communales	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2. Amélioration des services de garde en garderies privées	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
3. Amélioration des services de garde en garderies communales et privées	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
4. Amélioration des services de garde en garderies communales et privées (hors garderies communales)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Écoles de zones sans services de garde existants au pour lesquels des solutions d'habitat existantes à la construction sont nécessaires

L. Numéro de la mesure de développement scolaire	Montants												Total	Montant payable par famille	Montant payable par école	Montant payable par secteur		
	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24	2024-25	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31						
1. Amélioration des services de garde en garderies communales	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2. Amélioration des services de garde en garderies privées	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
3. Amélioration des services de garde en garderies communales et privées	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
4. Amélioration des services de garde en garderies communales et privées (hors garderies communales)	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Tableau 1 - Montants de la mesure de développement scolaire

Carte de la zone sous revue FPS02



Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario: Education Development Charges Background Study 2019

Secondary Review Area: FPS02



Formulaire G - Coûts nets des terrains d'éducation secondaire liés à la croissance

Zone sous revue	Description des besoins de l'acquisition du site liés à la croissance	Status du site	Année d'acquisition proposée	Exigences PNELC	Capacité proposée de l'école	% de la capacité attribuable aux exigences de PNELC	No total d'acres nécessaires	Acres RAS éligibles	Coût par acre	Coûts des terrains pour l'éducation	Moins les coûts des terrains pour l'éducation déjà financés	Coûts admissibles de préparation du site	Moins les coûts de préparation du site déjà financés	Hausse de coûts du terrain	Hausse de coûts de la préparation du site	Coûts de financement	Coûts totaux des terrains pour l'éducation						
FPS01	Maison de la Francophonie d'Ottawa (24722 - 513 acres) (Les coûts de l'acquisition et de la préparation du site sont partie du déficit)	Pressé	2019	0	42	100%	2,13	2,13	893,155 \$	2 115 421 \$	(2 115 421) \$	1 409 493 \$	(230 000) \$	- \$	58 907 \$	554 517 \$	1 772 917						
FPS01	500 Ode St. Patrick	reconversion une désignation de la MCO	2021	143	295	100%	1,43	1,43	3 975 000 \$	5 684 250 \$	- \$	368 223 \$	- \$	228 644 \$	34 153 \$	2 873 742 \$	9 188 012						
FPS02	Océans Sud (51394) (la portion 7-12 du campus M-12 futur)	A P&S	2019	0	681	53%	9,96	9,96	430 000 \$	2 259 214 \$	(2 201 319) \$	1 345 546 \$	(88 489) \$	- \$	63 884 \$	601 176 \$	1 822 096						
FPS02	Fiverside Sud (60689) (G-7-12)	Désigné et réservé	2021	180	681	53%	10,00	10,00	430 000 \$	2 268 287 \$	- \$	1 361 949 \$	- \$	91 639 \$	125 985 \$	1 746 227 \$	5 383 087						
FPS02	Kanata Nord (51395) (G-7-12)	Désigné et réservé	2031	359	681	53%	9,58	9,58	430 000 \$	2 173 019 \$	- \$	1 294 210 \$	- \$	226 170 \$	413 472 \$	1 689 114 \$	5 975 985						
Coûts totaux des terrains pour l'éducation secondaire											682	2 370		33,1	19,1	\$	14 500 190 \$	(4 916 740) \$	5 766 421 \$	547 453 \$	696 381 \$	7 644 775 \$	24 442 096

Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario
RÈGLEMENT 2019 SUR LES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES
 Formulaire H1 - Calculs RAS - uniforme résidentiel et non-résidentiel

Détermination des coûts totaux nets des terrains pour l'éducation liés à la croissance

Total	Coûts des terrains pour l'éducation sur 15 ans (Formulaire G)	\$ 67 281 570
Total	Obligations financières non-financées	\$ 26 783 870
Moins	Économies du budget d'opération	\$ -
	Arrangements d'hébergement alternatifs	\$ -
	Solde positif du compte RAS	\$ -
Sous-total	Coûts nets des terrains d'éducation liés à la croissance	\$ 94 065 440
Ajouter	Coûts de l'enquête RAS	\$ 336 000
Total	Coûts nets des terrains d'éducation liés à la croissance	\$ 94 401 440

Répartition des coûts totaux nets sur 15 ans des terrains pour l'éducation liés à la croissance

Coûts nets des terrains d'éducation liés à la croissance à être attribués aux développements non-résidentiels (maximum 40 %)	20%	\$ 18 880 288
Coûts nets des terrains d'éducation liés à la croissance à être attribués aux développements résidentiels	80%	\$ 75 521 152

Calcul des frais résidentiels uniformes

Coûts totaux nets des terrains pour l'éducation liés à la croissance résidenti	\$ 75 521 152
Nouvelles unités d'hébergements nettes (Formulaire C)	96 328
RAS résidentiel uniforme par unité d'hébergement	\$ 784

Calculs des charges non-résidentielles - utilisant soit SFHOB

Coûts totaux nets des terrains pour l'éducation liés à la croissance non-résidentielle	\$ 18 880 288	
Méthode SFHOB	SFHOB déterminé par le conseil non-exempté (Formulaire D)	32 676 305
	RAS non-résidentiel par pied carré de SFHOB	\$ 0,58

Coûts de financement liés aux dépenses RAS admissibles projetées sur 15 ans (à être distribuées proportionnellement par la feuille de soumission RAS)

\$ 21 047 645

Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario
 Ministère de l'Éducation de l'Ontario
RÈGLEMENT 2019 SUR LES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES
 Formulaire H2 - Calculs RAS - différenciel résidentiel et non-résidentiel

Coûts totaux nets des terrains pour l'éducation liés à la croissance résidentielle S 75 521 152

Taux différenciés pour toute la juridiction de la ville d'Ottawa

Détermination de la distribution des nouveaux développements

Type de développement (Formulaire B)	Nouvelles unités nettes (Formulaires B et C)	Rendement des élèves à l'élémentaire sur 15 ans (Formulaire E)	Exigences brutes élémentaires des nouveaux développements	Distribution des exigences brutes élémentaires des nouveaux développements	Rendement des élèves du secondaire sur 15 ans (Formulaire E)	Exigences brutes secondaires des nouveaux développements	Distribution des exigences brutes secondaires des nouveaux développements	Exigences brutes totales des nouveaux développements	Facteur de distribution
Faible densité	34 723	0,135%	2 292	15,61%	3,028	1 212	75,24%	-498	152,44%
Moyenne densité	17 371	0,157%	545	15,73%	3,021	363	18,30%	1 030	17,16%
Haute densité	46 223	0,026%	277	3,69%	3,023	123	6,47%	396	5,29%
Unités totales	98 317	0,040%	3 114	10,00%	0,020%	2 002	100,00%	3 860	100,00%

Coûts par unité d'hébergement pour toute la juridiction 8784

Calculs des frais différenciés basés sur le rendement des élèves par unité 1

Type de développement (Formulaire B)	Répartition des coûts nets des terrains pour l'éducation par type de développement	Nouvelles unités actées	RAS résidentiellement différenciés par unité par type de développement
Faible densité	57 979 984	33 029	1 743
Moyenne densité	512 952 533	17 071	759
Haute densité	1 978 232	45 228	103
Revenu RAS total généré:	973 521 152	96 328	

Calculs des frais différenciés basés sur les personnes par unité 1

Type de développement (Formulaire B)	Répartition des coûts nets des terrains pour l'éducation par type de développement	Nouvelles unités actées	RAS résidentiellement différenciés par unité par type de développement
Simple et semi-développés (3,53 PPU)	383 268 122	24 079	1 163
Moyenne densité (3,52 PPU)	523 838 456	17 071	1 222
Appartements (1,58 PPU)	515 254 572	45 228	350
Revenu RAS total généré:	973 521 152	96 328	

PAGE LAISSÉE VIDE INTENTIONNELLEMENT

RÈGLEMENT SUR LES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES

CONSEIL DES ÉCOLES PUBLIQUES DE L'EST DE L'ONTARIO RÈGLEMENT No. 01-2019-RAS-OTTAWA

Un règlement relatif à l'imposition de redevances d'aménagement scolaires

PRÉAMBULE

ALORS QUE la *loi sur l'éducation*, R.S.O. de 1990, chapitre E.2, telle que modifiée (ci-après appelée la « Loi »), autorise un conseil scolaire à adopter des règlements administratifs prévoyant l'imposition de redevances d'aménagement scolaires à l'égard des biens-fonds faisant l'objet de travaux d'aménagement à des fins résidentielles et non résidentielles dans son territoire de compétence;

ET ATTENDU QUE le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (ci-après appelé le « Conseil ») a déterminé que des travaux d'aménagement résidentiel et non-résidentiel dans son territoire de compétence et que ceux-ci auront pour effet d'accroître les dépenses immobilières à des fins scolaires;

ET ATTENDU QUE le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario a soumis au ministère de l'Éducation les estimations suivantes pour approbation :

- (1) le nombre total de nouveaux élèves élémentaires et secondaires; et
- (2) le nombre total de sites scolaires élémentaires et secondaires utilisés pour déterminer les coûts nets de terrains scolaires;

et de telles estimations ont été approuvées par le ministère de l'Éducation;

ET ATTENDU QUE le Conseil s'est conformé aux exigences prescrites à l'article 10 du Règlement de l'Ontario 20/98;

ET ATTENDU QUE le Conseil a procédé à un examen de ses politiques relatives aux redevances d'aménagement scolaires, a avisé le public et tenu une réunion publique le 29 janvier 2019, conformément à la section 257.60 et la section 257.63 de la *Loi sur l'éducation*;

ET ATTENDU QUE le Conseil a permis à toute personne présente à la réunion publique de faire des représentations concernant les redevances d'aménagement scolaires proposées.

EN CONSÉQUENCE LE CONSEIL DES ÉCOLES PUBLIQUES DE L'EST DE L'ONTARIO DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

PARTIE 1

APPLICATION

Définitions

1. Les définitions et termes dans le présent règlement administratif ont le même sens que dans la Loi, telle que modifiée de temps à autre, auront les mêmes significations dans ce règlement. En cas d'ambiguïté, les définitions contenues dans ce règlement auront préséance.
2. Dans ce règlement,
 - (1) « Loi » signifie la *Loi sur l'éducation*, R.S.O. 1990, c.E.2, tel que modifié, ou la loi lui ayant succédé;
 - (2) « Conseil » signifie le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario
 - (3) « aménagement » s'entend de la construction, de l'édification ou de la mise en place d'un ou plusieurs bâtiments ou structures sur des terres, ou de l'agrandissement ou la transformation d'un bâtiment ou d'une structure ayant pour effet d'accroître ses dimensions ou ses possibilités d'utilisation, et comprend en outre un réaménagement (« *development* »);
 - (4) « unité de logement » signifie une chambre ou un ensemble de chambres utilisées, conçues ou prévues pour l'utilisation d'une personne ou de personnes demeurant ensemble, dans laquelle de l'infrastructure culinaire et sanitaire est fournie pour l'utilisation exclusive de cette personne ou ces personnes, et inclut, mais sans s'y limiter, une unité ou des unités de logement dans un appartement, une maison de groupe, une résidence mobile, un duplex, un triplex, un logement semi-détaché, un logement simple détaché, un logement aligné en rangée (maison de ville) et un logement en rangée (maison de ville). Nonobstant ce qui précède, (i) une unité ou chambre dans un hébergement temporaire pour le public voyageant ou en congé et (ii) les accommodations de logement dans une maison de repos telle que définie dans et régie par les dispositions de la Loi sur les foyers de soins de longue durée de 2007, S.O. c.8, ne constitueront pas une unité de logement aux fins de ce règlement.
 - (5) « dépenses immobilières à fin scolaire » s'entend des coûts que le Conseil engage ou se propose d'engager aux fins de :
 - (i) l'acquisition d'un bien-fonds (« *education land costs* ») dont le Conseil se servira pour fournir des installations d'accueil pour les élèves, ou d'un intérêt sur un tel bien-fonds, y compris un intérêt à bail;
 - (ii) la préparation de l'emplacement, notamment par la viabilisation du bien-fonds, de sorte qu'un ou plusieurs bâtiments puissent y être construits en vue de fournir des installations d'accueil pour les élèves;

- (iii) la préparation et de la distribution des études préliminaires sur les redevances d'aménagement scolaires qu'exige la Loi;
 - (iv) les intérêts sur les emprunts contractés pour payer les coûts visés aux dispositions (i) et (ii); et
 - (v) les études menées relativement à l'acquisition visée à la disposition (i) (« *education land costs* »).
- (6) « redevance d'aménagement scolaire » s'entend d'une redevance d'aménagement imposée aux termes du présent règlement administratif adopté conformément à la Loi (« *education development charge* »);
- (7) « Immeuble industriels existants » s'entend d'un immeuble utilisé aux fins ou dans le cadre de ce qui suit : :
- (a) la fabrication, la production, le traitement, l'entreposage ou la distribution de quelque chose,
 - (b) les activités de recherche ou de développement effectuées dans le cadre de la fabrication, de la production ou du traitement de quelque chose;
 - (c) la vente au détail d'une chose par la personne qui l'a fabriquée, produite ou traitée, si la vente est effectuée au lieu de fabrication, de production ou de traitement;
 - (d) aux fins de bureaux ou à des fins d'administration qui remplissent les conditions suivantes :
 - i. elles concernent la fabrication, la production, le traitement, l'entreposage ou la distribution de quelque chose; et
 - ii. dans ou joint à l'édifice ou la structure utilisé pour la fabrication, la production, le traitement, l'entreposage ou la distribution.
- (8) « immeubles agricoles » s'entend d'un immeuble ou d'une structure situé sur une terre servant à des fins agricoles véritables et qui est nécessaire ou accessoire aux opérations agricoles, y compris les granges, les hangars à outils et les silos, ainsi que toute autre structure connexe qui sert aux fins d'abriter le bétail ou la volaille, à l'entreposage des produits de la ferme et aux fourrage et sous-produits de meunerie, et à l'entreposage de la machinerie et de l'équipement de ferme, mais ne comprend pas un logement ou autre structure qui sert à des fins résidentielles, ni les bâtiments ou parties de bâtiment utilisés à des fins commerciales, industrielles ou institutionnelles qui qualifient d'aménagements non résidentiels (« *farm buildings* »);
- (9) « surface de plancher hors œuvre brute » s'entend de la surface de plancher totale de tous les étages situés au-dessus du niveau final moyen du sol le long de chaque mur extérieur d'un immeuble, laquelle surface est calculée entre les faces externes des murs extérieurs ou à partir de la face externe des murs extérieurs jusqu'à l'axe de murs mitoyens qui séparent l'immeuble d'un autre, et, aux fins de la présente définition, la partie non résidentielle d'un immeuble ou d'une structure à usage mixte est réputée comprendre la moitié de toute surface de plancher qui est commune aux composantes

résidentielle et non résidentielle de l'immeuble ou de la structure à usage mixte (« *gross floor area* »);

- (10) « aménagement à usage mixte » s'entend de bien-fonds, d'immeubles ou de structures utilisés, conçus ou destinés à un usage résidentiel et non résidentiel (« *mixed use development* »);
- (11) « aménagement non résidentiel » s'entend d'un aménagement destiné à un usage autre que résidentiel, et comprend les aménagements commerciaux, industriels et institutionnels (« *non-residential development* »);
- (12) « aménagement résidentiel » s'entend de bien-fonds, de structures ou d'immeubles de toutes sortes utilisés, conçus ou destinés à des fins résidentielles pour une ou plusieurs personnes, et comprend les biens-fonds ou les immeubles ou les parties de ceux-ci, utilisés, conçus ou destinés à usages connexes (« *residential development* »).

Application du règlement et des exemptions

3. Assujettie aux exemptions prévues par la présente :

- (1) Sous réserve de toute exception prévue à cette fin dans le présent règlement administratif, celui-ci s'applique à tous les biens-fonds situés sur le territoire de la Ville d'Ottawa. Pour plus de précision, le territoire de la Ville d'Ottawa comprend tous les terrains situés dans les limites territoriales des anciennes villes d'Ottawa, Nepean, Kanata, Gloucester, Cumberland, Rockcliffe et Vanier ainsi que des anciens cantons de Goulbourn, Osgoode, Rideau et West Carleton, tels qu'ils existaient le 31 décembre 2000. Le présent règlement administratif s'applique à toutes les catégories d'aménagements résidentiels et à tous les usages connexes de biens-fonds, de structures ou d'immeubles, ainsi qu'à toutes les catégories d'aménagements non résidentiels et à tous les usages connexes de biens-fonds, de structures et d'immeubles.
- (2) Les redevances d'aménagement scolaires établies en vertu du présent règlement administratif ne s'appliquent pas aux biens-fonds qui appartiennent aux entités suivantes ou qui servent aux fins énumérées ci-dessous :
 - (1) une municipalité;
 - (2) un conseil scolaire d'un district;
 - (3) une université, un collège communautaire ou un collège d'arts appliqués et de technologie financé par les fonds publics et établi aux termes de la *Loi sur le ministère de la Formation et des Collèges et Universités*, L.R.O. 1990, chapitre M.19, ou d'une loi antérieure;
 - (4) un aménagement résidentiel construit sur un bien-fonds désigné comme étant un «lot pour agriculteur aux fins de retraite», selon la définition établie dans le plan officiel de la Ville d'Ottawa, tel que modifié de temps à autre;
 - (5) un lieu de culte et un bien-fonds servant à celui-ci, et tout cimetière, cour d'église ou lieu de sépulture, qui font l'objet d'une exonération d'impôt aux

termes de l'article 3 de la Loi sur l'évaluation foncière, L.R.O. 1990, *Chapitre A.31, c.3. tel que modifié*;

- (6) les immeubles agricoles tels que définis dans le présent règlement administratif.

Aménagements et utilisations des biens-fonds assujettis aux redevances d'aménagement scolaires

4. Conformément à la Loi et au présent règlement administratif, des redevances d'aménagement scolaires sont imposées par le Conseil sur les biens-fonds faisant l'objet de travaux d'aménagement ou de réaménagement résidentiel ou non résidentiel dans la Ville d'Ottawa, si ces travaux exigent une ou plusieurs des actions prévues au paragraphe 257.54 (2) de la Loi (ou toute disposition qui succédera à celle-ci), et énumérées ci-dessous :
 - (1) l'adoption ou la modification d'un règlement municipal de zonage en vertu de l'article 34 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, L.R.O. 1990, chapitre P.13 (ou toutes dispositions remplaçant celle-ci);
 - (2) l'autorisation d'une dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* (ou toutes dispositions remplaçant celle-ci);
 - (3) la cession d'un bien-fonds auquel s'applique un règlement municipal adopté en vertu du paragraphe 50(7) de la Loi sur l'aménagement du territoire (ou toutes dispositions remplaçant celle-ci);
 - (4) l'approbation d'un plan de lotissement en vertu de l'article 51 de la Loi sur l'aménagement du territoire (ou toutes dispositions remplaçant celle-ci);
 - (5) l'autorisation prévue à l'article 53 de la *Loi sur l'aménagement du territoire* (ou toutes dispositions remplaçant celle-ci);
 - (6) l'approbation d'une description aux termes de la *Loi de 1998 sur les condominiums*, L.O. 1998, chapitre 19 (ou toutes dispositions remplaçant celle-ci); ou
 - (7) l'émission d'un permis en vertu de la Loi de 1992 sur le code du bâtiment en relation au bâtiment ou la structure.

PARTIE II

REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES

A. Redevances d'aménagement scolaires applicables à l'aménagement résidentiel

5. Sous réserve des dispositions du présent règlement administratif, une redevance d'aménagement scolaire de 423 \$ par logement sera imposée à l'égard de toutes les catégories désignées d'aménagements résidentiels et à tous les types d'utilisations de bien-fonds, de structures ou d'immeubles désignés à des fins résidentielles, y compris tout logement qui est

accessoire à une utilisation non résidentielle et, dans le cas d'immeubles ou de structures à usage mixte, à l'égard de tout logement dans l'immeuble ou la structure à usage mixte.

Aménagements résidentiels non imposables et exonérations

6. (1) Conformément au paragraphe 257.54(3) de la Loi, une redevance d'aménagement scolaire n'est pas imposée à l'égard des travaux suivants :
- (a) l'agrandissement d'un logement existant qui ne crée pas un logement supplémentaire; ou
 - (b) l'aménagement d'au plus deux logements supplémentaires selon les conditions et restrictions prescrites à l'article 3 du *Règlement de l'Ontario 20/98* comme suit :

Appellation de catégorie d'immeubles d'habitation	Description de la catégorie d'immeubles d'habitation	Nombre maximal de logements additionnels	Restrictions
Habitations Unifamiliales individuelles	Immeubles d'habitation dont chacun contient un logement individuel et qui ne sont pas contigus à d'autres immeubles	Deux (2)	La surface de plancher hors œuvre brute totale du ou des logements additionnels doit être égale ou inférieure à celle du logement que contient déjà l'immeuble.
Habitations jumelées ou en rangée	Immeubles d'habitation dont chacun contient un logement individuel et dont un ou deux murs verticaux sont, à l'exclusion de toute autre partie, contigus à d'autres immeubles.	Un (1)	La surface de plancher hors œuvre brute du logement additionnel doit être égale ou inférieure à celle du logement que contient déjà l'immeuble.
Autres immeubles d'habitation	Immeubles d'habitation qui n'appartiennent pas à une autre catégorie d'immeubles d'habitation que vise le présent tableau.	Un (1)	La surface de plancher hors œuvre brute du logement additionnel doit être égale ou inférieure à celle du logement le plus petit que contient déjà l'immeuble.

7. Conformément à l'article 4 du Règlement de l'Ontario 20/98 :

- (1) Une redevance d'aménagement scolaire en vertu de l'article 5 du présent règlement administratif ne doit pas être imposée à l'égard du remplacement, sur le même emplacement, d'un logement qui a été démolé ou détruit, notamment par un incendie,

ou qui a subi des dommages, notamment à la suite d'un incendie ou de travaux de démolition, qui le rendent inhabitable.

- (2) Nonobstant le paragraphe 7.(1) ci-dessus, une redevance d'aménagement scolaire est imposée conformément à l'article 5 du présent règlement administratif si le permis de construire visant le logement de remplacement est délivré plus de deux ans ;
- (a) soit après la date où l'ancien logement a été détruit ou est devenu inhabitable; ou
- (b) si l'ancien logement a été démoli conformément à un permis de démolir délivré avant qu'il n'ait été détruit ou un fût devenu inhabitable, après la date de délivrance de ce permis.
- (3) Nonobstant le paragraphe 7.(1) ci-dessus, une redevance d'aménagement scolaire est imposée conformément à l'article 5 du présent règlement administratif à l'égard d'un ou plusieurs logements sur le même emplacement qui s'ajoutent au logement ou aux logements qui sont en voie d'être remplacés.
- (4) Une redevance d'aménagement scolaire est imposée conformément à l'article 5 du présent règlement administratif lorsqu'une structure ou un immeuble non résidentiel est remplacé ou converti, en tout ou en partie, en un ou plusieurs logements.

B. Redevances d'aménagement scolaires applicables à l'aménagement non-résidentiel

8. Sous réserve des dispositions du présent règlement administratif, une redevance d'aménagement scolaire de 0,22 \$ par pied carré de surface de plancher hors oeuvre brute de l'aménagement non résidentiel sera imposée à l'égard de toutes les catégories désignées d'aménagements non résidentiels et à tous les types d'utilisations de bien-fonds, de structures ou d'immeubles désignés à des fins non résidentielles, et, dans le cas d'immeubles ou de structures à usage mixte, à l'égard de tout usage non résidentiel dans l'immeuble ou la structure à usage mixte. La redevance d'aménagement scolaire sera collectée une fois concernant un aménagement particulier non-résidentiel, mais celles-ci n'empêchent pas l'application de ce règlement aux aménagements futurs de la même propriété.

Exonérations des redevances d'aménagement scolaires non-résidentiel

9. Nonobstant l'article 8 du présent règlement administratif, une redevance d'aménagement scolaire ne doit pas être imposée à l'égard d'un aménagement non résidentiel si l'aménagement n'a pas pour effet de créer une surface de plancher hors oeuvre brute d'aménagement non résidentiel ou d'augmenter la surface de plancher hors oeuvre brute existante de l'aménagement non-résidentiel.

10. (1) Nonobstant l'article 8 du présent règlement administratif, une redevance d'aménagement scolaire n'est pas imposée à l'égard du remplacement, sur le même emplacement, d'un immeuble non résidentiel qui a été démoli ou détruit, notamment par un incendie, ou qui a subi des dommages, notamment à la suite d'un incendie ou de travaux de démolition, qui le rendent inutilisable.
- (2) Nonobstant le paragraphe 10.(1) ci-dessus, une redevance d'aménagement scolaire est imposée conformément à l'article 8 du présent règlement administratif si le permis de construire visant l'immeuble de remplacement est délivré plus de cinq (5) ans :
- (1) soit après la date à laquelle l'ancien immeuble a été détruit ou est devenu inutilisable; ou
- (2) soit, si l'ancien immeuble a été démoli conformément à un permis de démolir délivré avant qu'il n'ait été détruit ou ne fût devenu inutilisable, après la date de délivrance de ce permis.
- (3) Nonobstant la section 10(1) ci-dessus, une redevance d'aménagement scolaire est imposée conformément à l'article 8 du présent règlement administratif à l'égard de toute surface de plancher hors œuvre brute de la partie non résidentielle de l'immeuble de remplacement qui excède celle de la partie non résidentielle de l'immeuble qui est en voie d'être remplacé, assujettie au calcul suivant :
- Si la surface de plancher hors œuvre brute (SPHOB) de la partie non résidentielle de l'immeuble de remplacement est supérieure à celle visant la partie non résidentielle de l'immeuble qui est en voie d'être remplacé, le Conseil n'est tenu d'exonérer le propriétaire que de la fraction de la redevance d'aménagement scolaire qui est calculée selon la formule suivante :
- Portion exemptée = [SPHOB (ancienne) / SPHOB (nouvelle)] X RAS
- où,
- « fraction exonérée » représente la fraction de la redevance d'aménagement scolaire dont le Conseil est tenu d'exonérer le propriétaire;
- « SPHOB (ancienne) » représente la SPHOB de la partie non résidentielle de l'immeuble qui est en voie d'être remplacé;
- « SPHOB (nouvelle) » représente la SPHOB de la partie non résidentielle de l'immeuble de remplacement;
- «RAS » représente la redevance d'aménagement scolaire qui serait exigible sans l'exonération.
- (4) Une redevance d'aménagement scolaire est imposée conformément à l'article 5 du présent règlement administratif si l'immeuble non résidentiel décrit au paragraphe 10.(1) ci-dessus est remplacé par ou converti, en tout ou en partie, en un ou plusieurs logements..

- (5) Une redevance d'aménagement scolaire est imposée conformément à l'article 8 du présent règlement administratif lorsqu'un logement décrit à la section 10(1) de ce règlement est remplacé par ou converti, en tout ou en partie, en un aménagement non résidentiel ou à des fins non-résidentielles.
11. Si un aménagement comprend l'agrandissement de la surface de plancher hors œuvre brute d'un immeuble industriel existant, la redevance d'aménagement scolaire payable à l'égard de l'agrandissement est calculée selon les règles ci-dessous :
- (a) Si la surface de plancher hors œuvre brute est agrandie d'au plus 50 pour cent, la redevance d'aménagement scolaire payable à l'égard de l'agrandissement est nulle;
 - (b) Si la surface de plancher hors œuvre brute est agrandie de plus de 50 pour cent, la redevance d'aménagement scolaire à l'égard de l'agrandissement correspond à la somme qui serait normalement payable, multipliée par la fraction obtenue par le calcul suivant :
 - (1) déterminer la fraction du pourcentage d'agrandissement de la surface de plancher hors œuvre brute qui dépasse 50 pour cent;
 - (2) diviser le pourcentage obtenu aux termes de la disposition (1) ci-dessus par le pourcentage d'agrandissement.

C. Aménagement à usage mixte

12. La redevance d'aménagement scolaire qui est imposée à l'égard d'un aménagement ou d'un réaménagement à usage mixte doit être la somme du montant applicable à la partie de l'aménagement utilisée à des fins résidentielles et du montant applicable à la partie de l'aménagement utilisée à des fins non résidentielles.
13. Aux fins du calcul de la redevance d'aménagement scolaire qui doit être imposée à l'égard d'un aménagement ou d'un réaménagement à usage mixte, la surface de plancher hors œuvre brute de la partie non résidentielle de l'immeuble doit inclure une portion proportionnelle des aires communes de l'immeuble.

PARTIE III

ADMINISTRATION

Paiement des redevances d'aménagement scolaires

14. La totalité d'une redevance d'aménagement scolaire est exigible et payable à la date à laquelle un permis de construire est délivré à l'égard d'un immeuble ou d'une structure sur un bien-fonds qui est assujéti aux redevances d'aménagement scolaires du Conseil. La redevance d'aménagement scolaire est payable à la municipalité qui a délivré le permis en question.

15. Le trésorier du Conseil voit à la création et à la gestion d'un fonds de réserve des redevances d'aménagement scolaires conformément à la Loi, au Règlement de l'Ontario 20/98 et au présent règlement administratif.

Don d'un bien-fonds en échange d'un crédit

16. En vertu de la Loi, et avec le consentement du ministre, le Conseil peut accepter un bien-fonds aux fins d'installations d'accueil pour les élèves à la place du paiement de tout ou d'une partie de la redevance d'aménagement scolaire. Lorsque le Conseil accepte un bien-fonds en vertu de la présente disposition, il accorde au propriétaire un crédit à valoir sur les redevances d'aménagement scolaires qu'il a imposées à l'égard du propriétaire.

Recouvrement des redevances d'aménagement scolaires impayées

17. La partie XI de la *Loi municipale de 2001* sur les municipalités, L.O. 2001, chapitre 25 s'applique, avec les modifications nécessaires, à l'égard d'une redevance d'aménagement scolaire, ou de toute portion de celle-ci, qui est impayée après la date d'échéance.

Date d'entrée en vigueur du règlement administratif

18. Ce règlement entrera en vigueur à 00 h 01 le 1^{er} avril 2019.

Abrogation du règlement administratif antérieur

19. Le règlement No. 01-2014 est abrogé dès l'entrée en vigueur du présent règlement, c'est-à-dire le règlement No. **01-2019-RAS-OTTAWA** en vigueur le 1^{er} avril 2019.

Divisibilité

20. Chacune des dispositions du présent règlement administratif est divisible et, advenant que l'une ou l'autre de ces dispositions soit déclarée invalide par une cour de justice ou un tribunal ayant compétence en la matière, les autres dispositions demeureront en vigueur et pleinement exécutoires.

Interprétation

21. Aucune des dispositions du présent règlement administratif ne doit être interprétée de manière à engager ou à obliger le Conseil à autoriser ou à entreprendre, à un moment précis, un projet d'immobilisation quelconque.
22. Toute référence à une loi ou à une disposition législative dans le présent règlement administratif est réputée être une référence à tout successeur à cette loi ou disposition législative. Il en est de même pour toute référence à un règlement ou à une disposition réglementaire.
23. La version française du présent règlement administratif est la version officielle dudit règlement.

Titre abrégé

23. Le titre agrégé du présent règlement administratif est le Règlement administratif de redevances d'aménagement scolaires No. 01-2019-RAS-OTTAWA du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario.

ADOPTÉ ET MIS EN VIGUEUR le ___^e jour de mars 2019.

Lucille Collard,

Présidente du conseil

Édith Dumont,

Directrice de l'éducation
et secrétaire-trésorière

ANNEXE C - DOCUMENT PRÉLIMINAIRE CONCERNANT UNE REVUE DES POLITIQUES SUR LES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES DU CONSEIL DES ÉCOLES PUBLIQUES DE L'EST DE L'ONTARIO

Le document d'examen des politiques établi dans ce rapport a pour but de fournir au lecteur une vue d'ensemble des politiques sur les redevances d'aménagement scolaires soutenant le règlement des RAS existant (c.-à-d., du 23 janvier 2014 tel que modifié en février 2016) du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario conformément à la section 257.60, division E de la Loi sur l'éducation, comme suit :

« Avant d'adopter un règlement de redevances d'aménagement scolaires, le conseil examine sa politique liée à ces redevances. »

De plus, chaque conseil doit :

1. s'assurer que toutes informations adéquates soient disponibles pour le public (c.-à-d., ce document); et
2. tenir au moins une réunion publique, avec les avis appropriés pour la réunion.

Alors que cette section du rapport établit plusieurs des considérations pour prendre des décisions sur les politiques des RAS, il est noté que l'adoption du Règl. de l'Ont. 438/18 élimine plusieurs des décisions de politiques jusqu'à ce que la province complète son examen des lois.

Règlement des RAS existant du CEPEO dans la ville d'Ottawa

Le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario a adopté et appliqué le règlement des RAS applicable à toute la ville d'Ottawa en 2001, 2004, 2009 et encore en 2014. Le règlement existant du conseil fut adopté le 25 mars 2014 avec l'application des redevances approuvées le 1^{er} avril 2014. Le conseil a tenu deux réunions publiques (y compris la considération de l'adoption du règlement) et a mené une session des actionnaires dans le cadre du processus de consultation des RAS de 2014.

Conformément à la Loi, le règlement des RAS du CEPEO ne peut pas être en vigueur pendant plus de 5 ans et expire au plus tard le 1^{er} avril 2019.

Vue d'ensemble des politiques des RAS

Cette section du rapport offre une vue d'ensemble des principaux problèmes des politiques sur les redevances d'aménagement scolaires qui seront réglés par le règlement des RAS proposé du conseil. Le conseil d'administrateurs, après la considération des consultations publiques, prendra une décision concernant certains de ces problèmes de politiques avant l'adoption d'un nouveau règlement des RAS anticipé de prendre place le 26 mars 2019.

Les décisions sur les politiques à être considérées par le conseil d'administrateurs, avant l'adoption du règlement, sont comme suit :

1. Quelle portion des coûts scolaires nets sera récupérée des aménagements résidentiels et non-résidentiels (par exemple commercial et institutionnel) ? Ce n'est plus une décision de politique en vertu du Règl. de l'Ont. 438/18 si un des taux excède le taux « plafonné » comparable.
2. Est-ce que les redevances sont appliquées pour une région spécifique ou pour toute la juridiction ? Ce n'est plus une décision de politique en vertu du Règl. de l'Ont. 438/18.

3. Est-ce que le conseil souhaite exempter certains aménagements résidentiels ou non-résidentiels ? Si oui, comment est-ce que le conseil propose de financer les insuffisances ?
4. Est-ce que le conseil souhaite offrir des crédits de démolition ou conversion au-delà de ceux spécifiés dans la loi ?
5. Quel terme réglementaire est proposé par le conseil; cinq ans, ou moins ?
6. Est-ce que le conseil souhaite appliquer du financement d'opération en surplus, s'il y a lieu, pour réduire les redevances? Ce n'est plus une exigence législative en vertu du Règl. de l'Ont. 438/18.
7. Est-ce qu'il y a des arrangements d'hébergements possibles avec des agences du secteur privé ou public qui réduiraient les redevances ? Ce n'est plus une exigence législative en vertu du Règl. de l'Ont. 438/18.
8. Quel niveau de redevances d'aménagement scolaires est-ce que le conseil souhaite imposer, étant donné que le conseil a le droit de récupérer moins de 100 % des coûts nets de terrains scolaires ? Le Règl. de l'Ont. 438/18 plafonne les taux des RAS à un montant égal à, ou inférieur que les taux des RAS du règlement adopté le 31 août 2018.

C.1 Pourcentage des coûts de terrains scolaires nets liés à la croissance devant être pris en charge dans les conseils.

Les paragraphes 9(iii) et 10 (vi) de la section 7 du Règl. de l'Ont. 20/98 limitent un conseil à une récupération de 100 % des coûts nets des terrains scolaires liés à la croissance des aménagements résidentiels et non-résidentiels.

Selon le modèle de financement de capital existant, un conseil scolaire qui se qualifie pour l'imposition de redevances d'aménagement scolaires a plus de flexibilité pour utiliser cette source de revenu disponible pour financer les coûts d'acquisition et d'aménagement des sites liés à la croissance sans avoir à attendre l'approbation du financement de la province par une approche de demande de financement. Cependant, en dérivant les coûts « nets » de terrains scolaires liés à la croissance, il y a plusieurs obstacles à la récupération de tous les coûts :

- des exemptions non-réglementaires accordées par le conseil scolaire limitent la récupération de tous les coûts;
- le coût pour fournir un terrain pour les élèves générés par un aménagement résidentiel à exemption réglementaire n'a pas de source de financement - ceci nécessitera une demande de financement au ministère de l'Éducation pour répondre à toutes insuffisances;
- il n'y a pas de restrictions sur le nombre d'acres de terrain que le conseil peut financer par un règlement sur les redevances d'aménagement scolaires, qui résulte par conséquent en moins de flexibilité du conseil pour accommoder les besoins d'inscription de pointe;
- la détermination des besoins de sites liés à la croissance est basée sur la capacité sur le terrain (une évaluation de la taille des salles de classe), qui pourrait ne pas refléter la capacité fonctionnelle de l'utilisation d'une salle de classe du point de vue des programmes.

Tous les conseils avec des règlements sur les redevances d'aménagement scolaires établis ont calculé leurs taux de redevances d'aménagement scolaires pour dériver une récupération à 100 % des coûts « nets » des

terrains scolaires, cependant, certains ont réduit ce niveau en accordant au moins quelques exemptions non-réglementaires limitées (c.-à-d., principalement des exemptions non-résidentielles), par l'entremise de négociations avec les intérêts d'aménagement de la communauté, et en réponse aux positions de politiques établies par la municipalité en compétence et autres actionnaires intéressés.

Considérations :

Une des considérations les plus importantes dans le traitement législatif des redevances d'aménagement scolaires est qu'il n'y a pas de source de financement basée sur les impôts pour récupérer les insuffisances quand la récupération des pleins coûts n'est pas atteinte. Les conseillers juridiques considèrent souvent qu'accorder des exemptions non-réglementaires pendant l'adoption d'un règlement exige que conseil absorbe la perte de revenus associée à l'accord des exemptions. Beaucoup de ces sources de revenus dans le modèle de financement de capital scolaire existant sont « enveloppées » et ne sont alors pas disponibles pour être utilisées à des fins autres que celles pour lesquelles elles étaient désignées par la Loi.

Le règlement des RAS de 2014 du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario récupère les coûts nets des terrains scolaires des aménagements résidentiels (85 %) et des aménagements non-résidentiels (15 %) dans la ville d'Ottawa. C'est-à-dire qu'aucune utilisation non-réglementaire n'est exemptée de redevances. Alors, le règlement des RAS existant est conçu pour récupérer le plus de coûts nets de terrains scolaires que le permette la Loi.

C.2 Les redevances de toute la juridiction par rapport à la région municipale (ou subdivision)

Dispositions du règlement des RAS existant :

Le règlement des RAS existant « en vigueur » s'applique de façon uniforme à la grandeur de la ville. La justification pour cette décision est principalement basée sur le principe que :

- 1) Une approche à la grandeur de la juridiction est plus cohérente avec la façon dont les services scolaires sont fournis par le conseil;
- 2) Une approche à la grandeur de la juridiction offre plus de flexibilité au conseil pour répondre à ces besoins d'hébergement à long terme;
- 3) L'application uniforme des redevances d'aménagement scolaires est plus conforme au modèle de financement scolaire intégral.
- 4) L'argent d'un compte de redevances d'aménagement scolaires peut être utilisé seulement pour les coûts nets de terrains scolaires liés à la croissance, attribués à ou résultant d'un aménagement dans la région à laquelle les redevances d'aménagement scolaires s'appliquent (section 16 du Règl. de l'Ont. 20/98). Par conséquent, l'argent collecté dans une région régie par un règlement ne peut pas être dépensé en dehors de cette région et c'est particulièrement problématique en raison du choix scolaire au niveau secondaire et des programmes spécialisés offerts.

Considérations publiques reçues concernant cette politique :

Aucune en 2014.

Dispositions législatives :

La sous-section (4) section 257.54 permet des règlements des RAS spécifiques aux régions pourvu que « les règlements de redevances d'aménagement scolaires puissent s'appliquer à tout un ou une partie du territoire de compétence du conseil ».

De plus, la Loi sur l'éducation permet à un conseil d'avoir plus d'un règlement des RAS en vertu de la sous-section (1) section 257.54 qui indique que « s'il y a des travaux d'aménagement dans le territoire de compétence d'un conseil augmenteraient les dépenses immobilières à fin scolaire, le conseil peut, par règlement administratif, imposer des redevances d'aménagement scolaires sur les biens-fonds de son territoire de compétence qui font l'objet de travaux d'aménagement résidentiel ou non-résidentiel ».

Enfin, la section 257.59(c) de la Loi sur l'éducation exige que « les règlements de redevances d'aménagement scolaires... désignent les secteurs dans lesquels est imposée une redevance d'aménagement scolaire ».

Considérations :

En vertu du cadre réglementaire, un conseil doit établir un compte des RAS séparé pour chaque règlement qu'il adopte et les fonds peuvent uniquement être utilisés pour payer des coûts nets de terrains scolaires liés à l'éducation (et les autres coûts de terrains « admissibles » tel que définis par la loi) dans la région (qui pourrait comprendre une région d'un conseil tel que défini par le Règl. de l'Ont. 20/98). L'approche complète établie dans la Loi, et qui régit la détermination des redevances d'aménagement scolaires, nécessite que le calcul des redevances, la préparation des études préliminaires, l'établissement des comptes de redevances d'aménagement scolaires et la dépense de ces fonds, etc., soient faits sur une base de règlements individuels.

Du point de vue méthodologique, un conseil admissible pour les redevances d'aménagement scolaires doit faire des suppositions en ce qui concerne la structure géographique de règlement ou des règlements dès le début du processus de calcul. Les discussions concernant le montant de règlements potentiels et la subdivision des juridictions du conseil en zones sous revue sont tenues avec le conseil au début du processus d'étude. Si, comme résultat du processus de consultation effectué en considération de l'adoption d'un règlement ou des règlements sur les redevances d'aménagement scolaires, le conseil choisit une différente direction politique, un conseiller juridique avise normalement une nouvelle étude préliminaire, et le processus de calcul/consultations publiques recommence.

Plusieurs des principales considérations pour évaluer la pertinence d'une application par région spécifique versus uniforme des redevances d'aménagement scolaires sont comme suit :

- L'utilisation de redevances d'aménagement scolaires uniforme à la grandeur de la juridiction est conforme à l'approche utilisée pour financer les coûts scolaires dans le modèle de financement provincial (c.-à-d., le même financement par élève à travers la province), avec un seul taux d'imposition pour les aménagements résidentiels (à travers la province) et un taux d'imposition uniforme pour toute la région pour tous les aménagements non-résidentiels (par type) et est conforme à l'approche prise par le conseil pour prendre des décisions en ce qui concerne les dépenses en capitaux;
- Les structures de règlements uniformes sont plus conformes à la mise en place du programme de capital du conseil (c.-à-d., l'infrastructure scolaire au besoin) et sont plus conformes aux philosophies du conseil d'accès égal à toute infrastructure scolaire pour tous les élèves;
- Les limites d'assiduité des écoles ont, et continueront de, changer avec le temps, tandis que les conseils gèrent un environnement d'accommodation dynamique et le besoin d'utiliser les ressources capitales

limitées de façon plus efficace, en particulier parce qu'ils font face à de l'infrastructure vieillissante, des changements démographiques et un curriculum et des exigences de programmes en changement constant;

- Lorsque le rythme des aménagements résidentiels génère le besoin d'un site scolaire sur un long laps de temps, il n'y a pas de besoin d'héberger les élèves temporairement à d'autres écoles; ce qui consomme le cycle de vie du bien de l'infrastructure d'hébergement, même si les élèves sont hébergés dans des structures portables;
- Les conseils scolaires de district ont une obligation réglementaire d'accommoder tous les élèves résidents et comme tel, portent moins attention aux limites municipales comme base pour déterminer la structure du règlement;
- Un conseil doit établir un compte des RAS séparé pour chaque règlement et ces fonds peuvent seulement être utilisés pour payer les coûts nets de terrains scolaires liés à la croissance de cette région qui est régie par le règlement;
- Dans une situation où les élèves sont hébergés dans une région qui est régie par un règlement autre que celui de leur lieu de résidence, il y a un potentiel de fonds perdus et la Loi sur l'éducation ne traite pas de ce type de circonstance.

L'application à la grandeur de la juridiction des redevances aide à minimiser le risque de ne pas récupérer tous les coûts, surtout là où les limites d'assiduité et les stratégies d'hébergements changent avec le temps.

Quand il est déterminé que la perte de fonds des RAS n'est pas probable sur le terme du règlement, et qu'un règlement par région spécifique est adopté par le conseil, la surveillance attentive sera nécessaire de façon continue pour assurer que le conseil ne se retrouve pas dans une position à ne pas pouvoir complètement financer les besoins de sites liés à la croissance à long terme. Quand la situation pourrait se produire, une nouvelle structure réglementaire devrait être considérée par le conseil le plus tôt que possible, parce qu'il n'y a pas l'habilité de combler les insuffisances de financement une fois les permis de construire émis;

- L'habilité d'utiliser les fonds des RAS pour l'emprunt de capital en vertu d'un projet d'un règlement de région particulière est limitée aux emprunts à des fins de flux de trésorerie seulement (c.-à-d., les insuffisances de revenus), causés par l'incapacité, en vertu des lois existantes, de récupérer suffisamment des coûts de terrains scolaires nets pour rembourser la région « empruntée »;
- Plusieurs comptes en vertu de plusieurs approches réglementaires limitent la flexibilité requise pour s'aligner à l'échéance et au lieu des besoins de sites aux sources de revenus disponibles et pourraient compromettre l'échéance de nouvelles constructions scolaires et augmenter les coûts de financement;
- Plusieurs règlements peuvent tenir compte de différents modèles et niveaux de développement (y compris la composition des unités de logement) en ce qu'ils incorporent des taux variables à travers la région. La pertinence d'utiliser des règlements spécifiques aux régions pour refléter la diversité économique dans une juridiction, devrait, cependant, être mesurée dans le contexte de l'impact potentiel sur le marché ou l'aménagement mesurable, particulièrement alors que la différence entre les valeurs de terrains dans une région continue d'augmenter;
- Le précédent pour imposer des redevances d'aménagement municipales uniformes pour les « services informels » (par exemple le loisir, les bibliothèques) est bien établi, et est présentement utilisé dans les règlements DC existants par presque toutes les municipalités. De même, les unités de logement de remplissage paient les mêmes redevances d'aménagement pour ces services que les nouvelles unités dans des régions de forte croissance, malgré la disponibilité de l'infrastructure existante. L'approche de

la moyenne des coûts à la base des règlements à grandeur de juridiction a l'habilité de mitiger l'impact des nouveaux prix immobiliers;

- Alors qu'aujourd'hui il y a peu de règlements des RAS spécifiques à une région dans la province de l'Ontario, ceux qui ont été adoptés ou proposés, reflètent les régions où il y a peu ou aucune attente d'assiduité en dehors des limites.

C.3 Exemptions résidentielles non-réglementaires

Dispositions législatives :

En vertu de la Loi, les exemptions résidentielles réglementaires incluent :

- L'agrandissement d'un logement existant (s.257.54(3)(a)).
- L'aménagement d'au plus deux logements supplémentaires, selon ce qui est prescrit et sous réserve des restrictions prescrites, dans des catégories prescrites d'immeubles d'habitation existants (s.257.54(3)(b), Règl. de l'Ont. 20/98 s.3).
- Le conseil exonère le propriétaire de la redevance d'aménagement scolaire à l'égard du remplacement, sur le même emplacement, d'un logement qui a été démoli ou détruit, notamment par un incendie, ou qui a subi des dommages, notamment à la suite d'un incendie ou de travaux de démolition, qui le rendent inhabitable. (Règl. de l'Ont. 20/98 section (4)).

De plus, la Partie III, s.7.1 du Règl. de l'Ont. 20/98 établit que « Le conseil estime le nombre de nouveaux logements situés dans le secteur où doivent être imposées les redevances, pour chacune des années, jusqu'à un maximum de 15, selon le nombre de son choix, qui suivent le jour où il a l'intention de faire entrer le règlement en vigueur. Cette estimation ne porte que sur les nouveaux logements à l'égard desquels des redevances d'aménagement scolaires peuvent être imposées. »

Par conséquent, tous coûts liés aux élèves générés des unités qui font l'objet d'une exemption réglementaire (intensification en logement) ne sont pas récupérables par les RAS.

Enfin, le Règl. de l'Ont 20/98 permet à un conseil de varier les taux des RAS pour considérer les différences en taille (par exemple le numéro de chambres à coucher, la superficie) des unités de logements ou l'occupation (permanent ou saisonnier, logement non familial ou logements familiaux) même que ce dernier (c.-à-d. l'occupation) pourrait changer avec le temps.

Le paragraphe (9) de la section 7 du Règl. de l'Ont. 20/98 indique que « Le conseil fixe les redevances imposées sur un aménagement résidentiel sous réserve de ce qui suit :

1. Les redevances sont exprimées selon un taux par logement.
2. Le taux est le même dans tout le secteur où les redevances doivent être imposées en application du règlement. »

Malgré cela, un conseil peut imposer différentes redevances sur différents types d'aménagements résidentiels (taux des RAS résidentiels différencier, selon le pourcentage des coûts nets de terrains scolaires liés à la croissance à être appliqué aux aménagements résidentiels qui doit être financé par chaque type. Les restrictions notées ci-dessus s'appliqueraient aussi dans le cas de taux des RAS résidentiels différenciés.

Considérations :

Certains types d'unités peuvent initialement générer un nombre limité (ou aucun) d'élèves (par exemple les maisons de ville bungalow, les petits appartements, les styles de vie adulte, les unités de loisir), bien que le « besoin de service » ne soit pas une exigence des redevances d'aménagement scolaires en vertu de la division E de la Loi sur l'éducation. Il y a un précédent pour imposer les coûts scolaires sur ces types d'unités, puisque les payeurs d'impôts résidentiels contribuent aux coûts scolaires s'ils utilisent les services scolaires ou non. De plus, il n'y a pas d'habilité législative en vertu de la Loi sur le code de construction de limiter le nombre d'occupants dans une unité de logement soit au moment de l'occupation initiale ou les occupations suivantes.

Il semblerait y avoir deux options en vertu des règlements des RAS pour gérer les variations de la population d'âge scolaire par famille, au cours du temps. Cependant, aucune des deux solutions n'est simple en pratique.

La première option est d'accorder une exemption pour un type d'unité de logement particulier. Cependant, toute catégorie exempte doit être définie de façon à ce qu'une projection raisonnable de 15 ans puisse être faite et une description physique puisse être incluse dans le règlement sur les redevances d'aménagement scolaires, afin que les responsables des bâtiments puissent facilement définir les unités exemptées (par exemple les logements pour aînés qui reçoivent de l'aide provinciale seraient définissables, tandis que les logements de marché vendus aux personnes âgées seraient très difficiles à projeter et définir, puisqu'ils pourraient être réclamés par n'importe quel aménagement). Aussi, le statut d'occupation peut changer avec le temps. De plus, les conseils scolaires font face à plusieurs définitions de zonage municipal dans leur juridiction et il est extrêmement difficile d'être cohérent avec toutes les pratiques de mise en application de règlement DC des municipalités en même temps.

Alors que la province a récemment élargi les exemptions des redevances d'aménagement municipal pour les unités de logement secondaires, exempter ces unités des paiements des redevances d'aménagement scolaires nécessitera une allocation de financement du ministère de l'Éducation pour récupérer les insuffisances.

La deuxième option sera de différencier les redevances résidentielles par type pour établir un taux de redevances d'aménagement scolaires plus bas pour les unités de logement qui seraient normalement occupées par un nombre inférieur d'enfants d'âge scolaire par maison. Cependant, le même type d'unité (par exemple simple détaché), avec le même nombre de chambres à coucher, ou la même superficie, pourrait avoir un nombre d'occupants d'âge scolaire très différent. Les mêmes difficultés sont présentes lorsqu'on essaie de définir un type d'unité qui sépare les divers niveaux d'occupation scolaire qui peut être défini et peut facilement être appliqué en vertu du règlement. Enfin, tel que noté plus tôt, il n'y a pas d'habilité législative de limiter le niveau d'occupation et le statut d'occupation peut changer avec le temps.

Cependant, même quand la décision de politique n'est pas de différencier les redevances résidentielles, les projections d'inscription sont habituellement conçues pour considérer la génération plus basse d'élèves de ces unités, ce qui est appliqué au nombre d'unités dans les prévisions d'unités de logement prévues comme logements sans enfants. Alors, les taux résidentiels non-différenciés représentent les moyennes pour tous les types d'unités qui prennent en considération la variation en population d'âge scolaire par logement.

À date, les consultants ne sont pas au courant d'un conseil qui a exempté aucune forme d'unité résidentielle non-réglementaire dans un règlement des RAS en vigueur.

Disposition du règlement sur les redevances d'aménagement scolaires existantes :

Actuellement, il n'y a pas d'exemptions réglementaires accordées pour les unités qui sont identifiées « bâties à l'intention des aînés » ou pour les projets de logement abordable. La détermination d'élèves générés par les nouveaux aménagements prend cependant en considération l'occupation minimale des unités de style de vie adulte par les enfants d'âge scolaire.

1. En vertu des dispositions législatives concernant l'intensification des logements dans la Loi sur l'éducation, une portion des unités prévues de moyenne densité sont présentement estimées être exemptées des paiements de redevances d'aménagement scolaires. Comme telles, les redevances sont réparties parmi les nouvelles unités « nettes ».
2. Les données historiques concernant les enfants d'âge scolaire par logement, qui représentent une « moyenne » de toutes les occupations de logement, sont une composante importante de l'inscription projetée à l'élémentaire et au secondaire.
3. L'analyse du rendement d'élèves de redevances d'aménagement scolaires évalue les taux de changement de direction et utilise cette information pour modifier les attentes futures du nombre d'enfants d'âge scolaire par logement.

C.4 Exemptions non-résidentielles non-réglementaires

Dispositions législatives :

Les exemptions réglementaires non-résidentielles incluent :

- les terrains appartenant à, et utilisés aux fins de, un conseil ou une municipalité
- les expansions aux bâtiments industriels (superficie de plancher brut)
- le remplacement, sur le même site, d'un bâtiment non-résidentiel qui fut détruit par un incendie, une démolition ou autrement, de façon à ce qu'il ne soit plus utilisable et pourvu que le permis de construire pour le bâtiment de remplacement fut émis moins de 5 ans après la date à laquelle le bâtiment est devenu inutilisable ou la date d'émission du permis de démolition

Le paragraphe (11) de la section 7 du Règl. de l'Ont. 20/98 indique que « le conseil fixe les redevances qui doivent être imposées sur un aménagement non-résidentiel... les redevances sont exprimées selon l'un ou l'autre des taux suivants...

- a) un taux à appliquer à la SPHOB fixée par le conseil à l'égard de l'aménagement, ou
- b) un taux à appliquer à la valeur déclarée de l'aménagement.

Considérations :

Si un conseil choisit de ne pas avoir de redevances non-résidentielles, alors les exemptions non-résidentielles non-réglementaires ne sont pas un problème.

Cependant, il n'y a pas de source de financement actuellement disponible dans le nouveau modèle de financement pour absorber les coûts pour offrir des exemptions non-réglementaires. De plus, l'administration du règlement et la collecte des redevances, et l'habilité de traiter toutes les applications d'aménagement de façon juste et équitable, sont rendues compliquées par l'accord d'exemptions non réglementaires.

Une opinion légale de 2007, recherchée à ce sujet par le consultant, suggère que le conseil scolaire doit absorber les coûts des exemptions volontairement accordées par le conseil à tout aménagement non-résidentiel non-règlementaire (c.-à-d., le conseil ne sera pas dans une position à récupérer le revenu perdu en augmentant les redevances sur les autres aménagements non-résidentiels en vertu de la Loi).

Dispositions du règlement des RAS existant :

Le règlement sur les redevances d'aménagement scolaires existant « en vigueur » du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario s'applique aux aménagements résidentiels et non-résidentiels. Le conseil peut avoir l'habilité de revoir cette décision de politique une fois que la province a complété sa revue de la Loi.

C.5 Crédits de démolition et conversion

Dispositions législatives :

La section 4 du Règl. de l'Ont. 20/98 prescrit une exemption d'unités de logement de remplacement.

La section 4 indique que « le conseil exonère le propriétaire de la redevance d'aménagement scolaire à l'égard du remplacement, sur le même emplacement, d'un logement qui a été démolé ou détruit, notamment par un incendie, ou qui a subi des dommages, notamment à la suite d'un incendie ou de travaux de démolition, qui le rendent inhabitable ».

Cependant, « le conseil n'est pas tenu d'exonérer le propriétaire de la redevance si le permis de construire visant le logement de remplacement est délivré plus de deux ans après

- a) la date à laquelle l'unité de logement fut détruite ou est devenue inhabitable; ou
- b) soit, si l'ancien logement a été démolé conformément à un permis de démolir délivré avant qu'il n'ait été détruit ou ne fût devenu inhabitable, après la date de délivrance de ce permis. »

La section 5 du Règl. de l'Ont. 20/98 porte sur l'exonération pour le remplacement d'un bâtiment non-résidentiel. Des dispositions similaires s'appliquent en ce qui concerne le remplacement de surface de plancher hors œuvre brut non-résidentielle (SPHOB), sauf que le crédit s'applique dans la mesure où la quantité de nouvel espace de plancher est équivalente à la SPHOB de l'espace de plancher remplacé. La période de grâce législative pour le remplacement de la SPHOB non-résidentielles est de cinq ans.

Il n'y a pas de dispositions législatives qui portent spécifiquement sur l'utilisation de conversions. Cependant, la section 4.1 des lignes directrices sur les redevances d'aménagement scolaires indique que, « les règlements du conseil pourraient inclure les dispositions pour les crédits de conversions d'utilisation de terrains. Normalement, cette situation se présenterait si les redevances d'aménagements scolaires sont payées pour un type d'aménagement et que peu après (la période de temps définie dans le règlement sur les redevances d'aménagement scolaires du conseil), le terrain est zoné de nouveau et un nouveau permis de construire issu pour réaménager (à une autre utilisation du terrain). Les règlements sur les redevances d'aménagement scolaires peuvent inclure des dispositions pour offrir des crédits dans une telle situation pour tenir compte du montant des redevances d'aménagement scolaires payé sur l'aménagement original (généralement en compensant le montant des redevances d'aménagement scolaires payables sur l'aménagement) ». Le règlement sur les redevances d'aménagement scolaires de 2014 du CEPEO offre un crédit égal au montant des redevances originalement payée sur l'espace qui est converti.

C.6 % des coûts nets de terrains scolaires à être à la charge des aménagements résidentiels et non-résidentiels

Dispositions législatives :

Le paragraphe 257.54(1) de la Loi sur l'éducation prévoit qu'un conseil peut adopter un règlement sur les redevances d'aménagement scolaires, « sur les biens-fonds de son territoire de compétence qui font l'objet de travaux d'aménagement résidentiel ou non-résidentiel, » si l'aménagement résidentiel dans la juridiction du conseil augmentait les coûts des terrains scolaires.

L'alinéa 8 de la section 7 du Règl. de l'Ont. 20/98 exige que, « le conseil fixe le pourcentage des dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance qui doit être financées par des redevances imposées sur un aménagement résidentiel et le pourcentage éventuel qui doit être financé par des redevances imposées sur un aménagement non-résidentiel. » « Le pourcentage devant être financé par les redevances sur les aménagements non-résidentiels ne sera pas de plus de 40 pour cent. »

Un conseil a le choix en vertu de la Loi sur l'éducation, d'imposer des redevances d'aménagement scolaires (pour la récupération en totalité ou en partie des coûts admissibles), ou d'imposer des redevances sur les aménagements résidentiels et non-résidentiels (jusqu'à un maximum de 40 % des coûts accordés aux aménagements non-résidentiels). En vertu de la section sur les redevances d'aménagement scolaires précédente de la législation DCA, des redevances sur les aménagements non-résidentiels (nommés aménagements « commerciaux » à ce temps) sont nécessaires.

Considérations :

Pour les règlements sur les redevances d'aménagement scolaires les plus récentes, 10 % à 15 % des coûts scolaires nets liés à la croissance étaient financés par les aménagements non-résidentiels. Ce pourcentage fut spécifiquement demandé par une majorité des organisations d'aménagement pendant le processus de consultations publiques, particulièrement où la quantité de redevances résidentielles est plus élevée que d'habitude.

Il y a des options limitées pour le financement des coûts de terrains scolaires dans le nouveau modèle de financement capital de la province. Tous les conseils admissibles à imposer des redevances d'aménagement scolaires vont probablement chercher à récupérer la totalité des coûts admissibles (100 %) avec les redevances d'aménagement scolaires. Cependant, des redevances d'aménagement non-résidentiel ne sont pas une exigence de la structure de la Loi sur l'éducation et ainsi les conseils peuvent choisir de récupérer 100 % des coûts des aménagements résidentiels ou jusqu'à 40 % des aménagements non-résidentiels (et le reste sera récupéré des aménagements résidentiels).

Les avantages majeurs d'accorder 100 % des coûts nets de terrains scolaires aux aménagements résidentiels sont comme suit :

- La réduction du risque au conseil de ne pas atteindre la récupération complète des revenus, tandis que la demande pour de nouvelles places pour élèves augmente directement avec le niveau de croissance résidentielle; la surface de plancher non-résidentiel (ou la valeur déclarée d'un permis de construire) est difficile à prédire sur 15 ans (particulièrement pour une superficie spécifique), et un ralentissement de la croissance non-résidentielle laissera le conseil avec des insuffisances de revenus des redevances d'aménagement scolaires (avec des sources de financement limitées disponibles pour récupérer la différence);
- Le processus de redevances d'aménagement scolaires et le règlement, éliminer le besoin de gérer une gamme de demandes d'exonérations et les crédits de réaménagement;
- L'établissement d'un lien plus direct au besoin du service (c.-à-d., les élèves générés par les nouveaux aménagements résidentiels) et le financement de ce service, similaire aux redevances d'aménagement

municipal (bien que pas législativement requis par la Loi sur l'éducation), bien qu'il soit grandement accepté par les planificateurs professionnels que la croissance d'emploi mène à la croissance de logements;

- Les difficultés d'administration/collection de même une redevance non-résidentielle nominale et de l'interprétation de l'application du règlement en ce qui concerne les définitions du règlement DC municipal de la superficie de plancher brut, les dispositions de zonage, etc.

Les désavantages majeurs d'accorder 100 % des coûts nets de terrains scolaires aux aménagements résidentiels sont comme suit :

- Augmente les redevances résidentielles;
- Un ralentissement de la croissance résidentielle en raison des conditions économiques changeantes aura un impact négatif sur le flux de trésorerie des redevances d'aménagement scolaires et l'habilité de contenir les déficits du compte;
- L'impact potentiel sur le marché d'aménagement résidentiel, en raison des redevances d'aménagement scolaires résidentielles portant 100 % des coûts de terrains scolaires nets;
- Pourrait être opposé par la communauté d'aménagement qui a fortement soutenu une division de 85 à 90 % résidentielle et de 10 à 15 % non-résidentiel des coûts en vertu des règlements sur les redevances d'aménagement scolaires actuels;
- Le précédent d'éliminer les redevances non-résidentielles dans une période réglementaire pourrait rendre difficile de renverser la décision et avoir des redevances non-résidentielles dans une période réglementaire subséquente;
- L'élimination des redevances non-résidentielles réduit l'ampleur de la base de financement de redevances d'aménagement scolaires totale, ce qui pourrait être particulièrement important s'il y a de grands aménagements commerciaux/industriels à l'avenir.

C.7 Terme du règlement

Dispositions législatives :

La Loi sur l'éducation permet à un conseil scolaire d'adopter un règlement sur les redevances d'aménagement scolaires avec un terme maximum de cinq ans (p.257.58 (1)).

Un conseil avec un règlement sur les redevances d'aménagement scolaires en vigueur peut adopter un nouveau règlement sur les redevances d'aménagement scolaires n'importe quand, après avoir préparé une nouvelle étude des redevances d'aménagement scolaires, reçu l'approbation du ministère de l'Éducation et effectué le processus public requis (p.257.58(2)).

Un conseil peut modifier un règlement sur les redevances d'aménagement scolaires une fois dans chaque période d'une année suivant l'entrée en vigueur du règlement, pour effectuer un des changements suivants :

- “1. Augmenter le montant d'une redevance d'aménagement scolaire qui sera payable dans un cas particulier.
2. Éliminer, ou réduire la portée de, une exonération.

3. Prolonger le terme du règlement. » (p.257.70(2) et assujetti à p.257.58(1))

Une réunion publique n'est pas requise pour une modification au règlement; cependant, le conseil doit donner avis de la modification proposée, conformément aux règlements, et mettre à la disposition du public, l'étude préliminaire sur les redevances d'aménagement scolaires pour le règlement à être modifié et « suffisamment d'information pour permettre au public de comprendre la modification proposée de façon générale ». (s.257.72)

Considérations :

Un terme de cinq ans offre la flexibilité maximale puisque le conseil a le pouvoir de modifier le règlement ou adopter un nouveau règlement plus tôt, au besoin.

Le niveau d'effort requis pour adopter un nouveau règlement (par exemple la production d'une étude préliminaire sur les redevances d'aménagement scolaires, la participation dans un processus de consultation extensif avec le public et un processus de liaison avec les municipalités) suggèrera qu'un règlement à long terme (maximum de cinq ans) soit plus désirable.

C.8 Application des surplus d'opération aux besoins de capital

Dispositions législatives :

L'étude préliminaire sur les redevances d'aménagement scolaires doit inclure « une déclaration du conseil indiquant qu'il a revu son budget d'opération pour des économies qui pourraient être appliquées pour réduire les coûts nets des terrains scolaires liés à la croissance et le montant de toutes économies qu'il a l'intention d'appliquer ». Le Règl. de l'Ont. 438/18 a annulé cette disposition cependant le conseil avait déjà adopté les résolutions concernant le surplus d'opération et les arrangements d'accommodation alternatifs.

Considérations :

L'utilisation de l'expression, « s'il y a lieu », reconnaît que même s'il y a un surplus, le conseil ne peut pas choisir de l'accorder à une forme particulière de dépense.

Le modèle de financement provincial prescrit des « enveloppes » qui ont un impact sur la direction des surplus budgétaires, y compris les exigences que les fonds ne peuvent pas être déplacés d'une catégorie salle de classe à une catégorie non-salle de classe; les fonds générés par les besoins d'éducation spéciaux ne peuvent pas être utilisés à d'autres fins; les fonds générés des subventions pour les nouvelles places d'élèves ou le renouvellement de l'infrastructure doivent être utilisés à ces fins ou placés dans un compte pour utilisation future. Seuls les fonds générés par les subventions pour l'administration et la gestion des conseils scolaires, le transport et les opérations scolaires peuvent être dirigés ailleurs (et alors pourraient potentiellement être utilisés pour les coûts de terrains scolaires).

Le conseil a revu ses politiques existantes et déterminé qu'il n'y a pas de fonds d'opération en surplus pour compenser pour les dépenses liées aux redevances d'aménagement scolaires. Une copie du rapport et de la politique du conseil se retrouvent à l'Annexe D.

C.9 Politique sur les arrangements d'accommodations alternatifs

Dispositions législatives :

Avant l'adoption du Règl. de l'Ont. 438/18 la législation exigeait que l'étude préliminaire sur les redevances d'aménagement scolaires comprenne : « Une déclaration de la politique du conseil concernant les arrangements possibles avec les municipalités, les conseils scolaires ou autres personnes ou entités dans le secteur public ou privé, y compris les arrangements de nature à long terme ou coopérative, qui offriraient des hébergements pour les nouveaux élèves élémentaires et secondaires... sans imposer des redevances d'aménagement scolaires ou avec la réduction de ces redevances. » (l'alinéa 6 du paragraphe 9(1) du Règl. de l'Ont. 20/98)

Pour la période du règlement sur les redevances d'aménagement scolaires suivante, le conseil doit aussi fournir une « déclaration de la façon dont la politique... fut imposée, et si elle n'était pas imposée, une explication de pourquoi elle n'était pas imposée. » Tel qu'indiqué, le conseil a adopté des résolutions en ce qui concerne cette politique avant l'adoption du Règl. de l'Ont. 438/18.

Considérations :

La législation semblerait envisager les situations où les « arrangements » tiennent compte du terrain et des bâtiments.

L'impact sur la capacité permanente du conseil (particulièrement dans de situations d'arrangements de location de longue durée) devrait être considéré comme faisant partie des besoins d'évaluation fondamentaux aux calculs des redevances d'aménagement scolaires.

Si « d'autres personnes » entrent dans ces arrangements avec les conseils scolaires, elles pourraient potentiellement répandre l'avantage de l'arrangement sur tous les aménagements, en opposition à un propriétaire de terrain qui entre dans un arrangement de service-en-lieu qui offrira un crédit au demandeur pour les redevances d'aménagement scolaires payables.

Le compte d'hébergement d'élèves peut être utilisé pour entrer dans un arrangement de location de longue ou courte durée avec le secteur privé, ou pour établir des accords de partenariat de bâtiments à usage multiples dans les autres conseils scolaires, des municipalités ou des secteurs privés.

Le paragraphe 210.1(12) de la Loi sur les municipalités permet aux conseils scolaires d'offrir des exonérations limitées des taxes municipales et scolaires et des redevances d'aménagement scolaires en échange de l'approvisionnement des infrastructures de capital scolaire, dans certaines circonstances.

Le conseil a revu ses politiques existantes et déterminé qu'il continuera d'explorer les arrangements d'hébergements qui pourraient résulter en efficacités d'accommodations; cependant, à ce temps il n'y a pas d'économies en vertu de cette politique pour compenser pour les dépenses liées aux redevances d'aménagement scolaires. Une copie du rapport et de la politique du conseil se retrouvent à l'Annexe D.

Sommaire des appels, modifications et plaintes du règlement**C.2.1 Appels**

En vertu de la section 257.65 de la Loi sur l'éducation, « Toute personne ou tout organisme peut interjeter appel d'un règlement de redevances d'aménagement scolaires devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario en déposant auprès du secrétaire du conseil qui l'a adopté, au plus tard à la date d'expiration du délai d'appel, un avis d'appel énonçant la nature de son opposition au règlement et les motifs à l'appui. »

Il n'y avait pas d'appel du règlement sur les redevances d'aménagement scolaires de 2014 du CEPEO.

C.2.2 Modifications

Dispositions législatives :

Le paragraphe de la section 257.70 déclare que « Sous réserve du paragraphe (2), le conseil peut adopter un règlement modifiant un règlement de redevances d'aménagement scolaires ». Le paragraphe (2) ajoute que « le conseil ne peut modifier un règlement de redevances d'aménagement scolaires de façon à faire l'une ou l'autre des choses suivantes plus d'une fois au cours de la période de 12 mois qui suit l'entrée en vigueur du règlement ou de toute période ultérieure de 12 mois :

1. Augmenter le montant d'une redevance d'aménagement scolaire qui sera payable dans un cas particulier.
2. Éliminer, ou réduire la portée de, une exonération.
3. Prolonger la durée du règlement.

La section 257.71 déclare que « les règlements modifiant un règlement de redevances d'aménagement scolaires entrent en vigueur le cinquième jour qui suit celui de leur adoption ». Enfin, « avant d'adopter un règlement modifiant un règlement de redevances d'aménagement scolaires, le conseil :

- a) donne avis du projet de modification conformément aux règlements d'application de la présente loi; et
- b) fait en sorte que le public puisse consulter ce qui suit :
 - i. l'étude préliminaire sur les redevances d'aménagement scolaires relative au règlement qui sera modifié, et
 - ii. des renseignements suffisants pour lui permettre de comprendre le projet de modification. »

C.2.3 Plaintes

En vertu de la section 257.85 de la Loi sur l'éducation, « tout propriétaire, son représentant ou tout conseil peut déposer auprès du conseil de la municipalité à laquelle une redevance d'aménagement scolaire est payable une plainte concernant l'une ou l'autre des questions suivantes :

- a) le montant de la redevance a été calculé incorrectement;
- b) un crédit peut ou non être déduit de la redevance ou le montant d'un crédit a été calculé incorrectement;
- c) une erreur s'est produite dans l'application du règlement de redevances d'aménagement scolaires. »

De plus,

« Une plainte peut ne peut pas être faite... plus de 90 jours après la date du paiement de la redevance d'aménagement scolaire, en totalité ou en partie.»

Aucune plainte formelle n'a été soumise à date concernant le règlement sur les redevances d'aménagement scolaires du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario.

ANNEXE D - Les politiques sur les redevances d'aménagement scolaires en ce qui concerne les surplus d'opération et les arrangements d'accommodations alternatifs.

The CEPEO approved during their public meeting of September 25, 2018 the following resolution.

Résolution 115-18

QUE le CEPEO confirme, en conformité avec sa politique INS01, qu'il n'a présentement pas d'arrangements de rechange pour ses installations scolaires qui permettraient de réduire l'imposition des coûts dans la proposition d'un nouveau règlement des redevances d'aménagement scolaires 2019-2024.

QUE le CEPEO confirme, en conformité avec sa politique INS02, qu'il a examiné son budget de fonctionnement, mais n'a pas trouvé d'économies qui pourraient servir à réduire les dépenses immobilières nettes à des fins scolaires liées à la croissance, sans la proposition d'un nouveau règlement des redevances d'aménagement scolaires 2019-2024; et

QUE le CEPEO continue à envisager des arrangements possibles avec des municipalités, des conseils scolaires ou d'autres personnes ou organismes du secteur public ou privé, y compris des arrangements à long terme ou des mesures de collaboration, qui permettraient d'accueillir les nouveaux élèves de l'élémentaire et du secondaire dans des installations