



quadrant advisory
group limited

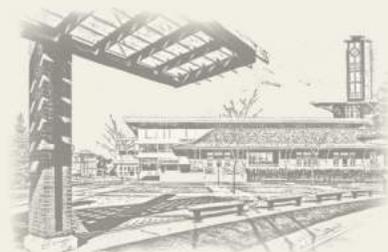
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario

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

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 scolaire 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 scolaire » du CEPEO, conforme aux exigences législatives pour effectuer un examen des politiques sur les redevances d'aménagement scolaire existantes du conseil avant la considération de l'adoption d'un nouveau règlement sur les redevances d'aménagement scolaire.

Enfin, ce rapport comprend une copie du règlement sur les redevances d'aménagement scolaire 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 scolaire 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 scolaire qui imposeraient des taux de redevances d'aménagement scolaire 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 scolaire. Dans l'intérim, ce rapport d'étude préliminaire et les taux des redevances d'aménagement scolaire 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 scolaire; 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.

Table des matières

CHAPITRE 1 - INTRODUCTION.....	1
1.1 Contexte législatif.....	1
1.2 Règlement sur les redevances d'aménagement scolaires du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario.....	2
1.3 Processus de révision de la politique et consultation des exigences pour l'adoption d'un règlement.....	2
1.4 Exigences législatives pour adopter un nouveau règlement sur les redevances d'aménagement scolaire.....	7
1.5 Admissibilité pour imposer les redevances d'aménagement scolaire et le formulaire A.....	8
1.6 Exigences de l'étude préliminaire.....	9
1.7 Processus de l'étude sur les redevances d'aménagement scolaire.....	10
CHAPITRE 2 - APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE.....	13
2.1 Élément de planification.....	13
2.2 Élément financier :.....	15
CHAPITRE 3 - JURIDICTION DU CONSEIL.....	19
3.1 Dispositions législatives.....	19
3.2 Analyse des exigences d'hébergement d'élèves par « zone sous revue ».....	19
CHAPITRE 4 - SOMMAIRE DE LA CROISSANCE PRÉVUE RÉSIDENTIELLE/NON-RÉSIDENTIELLE 24	
4.1 Information préliminaire.....	24
4.2 Exigences législatives.....	25
4.3 Prévisions de croissance résidentielle et Formulaires B et C.....	26
4.3.1 Permis de construction historiques.....	26
4.3.2 Approche méthodologique.....	28
4.4 Prévisions de croissance non-résidentielle et formulaire D.....	31
CHAPITRE 5 - TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET ATTENTES D'INSCRIPTIONS FUTURES 33	
5.1 Tendances démographiques et d'inscriptions.....	33
5.1.1 Vue d'ensemble.....	33
5.1.2 Population et logement.....	34
5.1.3 Vue d'ensemble et répartition des inscriptions.....	36
5.2 Les projections d'inscriptions d'élèves et les projections des besoins d'hébergements d'élèves sur 15 ans.....	36

5.2.1	Méthodologie.....	36
CHAPITRE 6 - EXIGENCES ET ÉVALUATION DU SITE.....		45
6.1	Exigences législatives.....	45
6.2	Exigences pour l'augmentation de la taille d'un site	47
6.3	Considérations de tailles de sites réduites et acquisition d'intérêt du terrain.....	47
6.4	Exigences du site.....	49
6.5	Évaluation du terrain et approche pour les sites scolaires	50
6.5.1	Méthodologie.....	50
6.5.2	Conclusions de valeur - Sites scolaires suburbains.....	52
6.5.3	Conclusions de valeur - Sites scolaires de villages.....	53
6.5.4	Conclusions de valeur - Sites scolaires urbains.....	53
6.6	Inflation des terrains sur la période de prévisions.....	55
6.7	Coûts de préparation/développement des sites	55
6.7.2	Conclusions concernant les coûts moyens de la préparation du site par acre	57
CHAPITRE 7 - CALCULS DE REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRE.....		59
7.1	Prévisions assumées de croissance	59
7.2	Rendement des élèves EDC	59
7.3	Détermination des exigences des places d'élèves nettes liées à la croissance.....	60
7.4	Coût capital approuvé par élève.....	62
7.5	Coûts nets des terrains scolaires et les formulaires E, F et G.....	62
7.6	Comptes EDC	63
7.7	Analyse du flux de trésorerie et formulaires H1 et H2.....	65
7.8	Répartition non-résidentielle	69
7.9	Redevances d'aménagement scolaire.....	69
ANNEXE A - SOUMISSION EDC 2019.....		A-1
	ZONES D'ÉCOLES ÉLÉMENTAIRES SOUS EXAMEN.....	A-4
	ZONES D'ÉCOLES SECONDAIRES SOUS REVUE.....	A-14
ANNEXE B - ÉBAUCHE RÈGLEMENT EDC.....		B-1
ANNEXE C - DOCUMENT PRÉLIMINAIRE CONCERNANT UNE REVUE DES POLITIQUES SUR LES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRE DU CONSEIL DES ÉCOLES PUBLIQUES DE L'EST DE L'ONTARIO		C-11
ANNEXE D - Les politiques sur les redevances d'aménagement scolaire en ce qui concerne les surplus d'opération et les arrangements d'accommodations alternatifs.....		D-1

Étude préliminaire des redevances d'aménagement scolaire 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 scolaire du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (CEPEO) devant être instaurées dans le nouveau règlement sur les redevances d'aménagement scolaire (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 scolaire proposées pour le mardi 26 mars 2019.

Le 25 mars 2014 le CEPEO a adopté le règlement sur les redevances d'aménagement scolaire 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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire).

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

En déterminant quel niveau de redevances d'aménagement scolaire 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 SCOLAIRES

Afin d'être admissible pour adopter un nouveau règlement sur les redevances d'aménagement scolaire le CEPEO doit démontrer qu'il y aura soit un déficit dans le compte des redevances d'aménagement scolaire 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 scolaire. Comme tel, le CEPEO se qualifie pour adopter un nouveau règlement sur les redevances d'aménagement scolaire.

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 scolaire 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 scolaire.

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 scolaire 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 scolaire 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 règlementairement exemptés des paiements de redevances d'aménagement scolaire.

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 aménagement 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 scolaire, 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 respective de la prématernelle à longueur de journée. Les inscriptions secondaires reflètent l'inscription quotidienne moyenne. De plus, en vue des redevances d'aménagement scolaire, 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 ROND) 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 scolaire 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 financées par l'imposition de redevances d'aménagement scolaire 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 EDC 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 ROND, 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 et les besoins de sites liés à la croissances associés 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 SUR LES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRE INTÉRIMAIRE

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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire 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 SCOLAIRE PROPOSÉS RÉSULTANTS

Comme résultat d'entreprise toutes les recherches nécessaires et l'achèvement de la soumission des redevances d'aménagement scolaire, 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 résidentielle

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 réglementaires 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 scolaire 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 :

Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario Proposed EDC Rates 2019		
Non-Residential Share	Residential Rate	Non-Residential Rate
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 scolaire;
- 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 scolaire ». 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 scolaire transitionnel détermine la relation entre le revenu des redevances d'aménagement scolaire prélevé et les exigences d'acquisition/d'aménagement du site générées par la croissance d'inscription. La modification et le renouvellement du règlement nécessite une réconciliation du compte de redevances d'aménagement scolaire 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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire, le conseil doit en premier lieu effectuer une revue des politiques sur les redevances d'aménagement scolaire 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 scolaire, 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 scolaire 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 scolaire.

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 scolaire 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 scolaire 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 proposés 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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire adoptés pour tous les conseils avec des règlements sur les redevances d'aménagement scolaires en vigueur.



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

EDUCATION DEVELOPMENT CHARGES IN THE CITY OF OTTAWA – NOTICE OF PUBLIC MEETINGS

FIRST MEETING – POLICY REVIEW PUBLIC MEETING
TUESDAY JANUARY 29, 2019 @ 7:00 PM
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (CEPEO)
Board Room
2445 St-Laurent Blvd, Ottawa, Ontario

TAKE NOTICE that on January 29, 2019, the Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (CEPEO) will hold a public meeting pursuant to Section 257.60 of the *Education Act* (“*Act*”). The purpose of the first meeting will be to review the current education development charge policies of the Board and to solicit public input. Any person who attends the meeting may make a representation to the Board in respect of the policies. The Board will also consider any written submissions.

A Policy Review Document is contained as an Appendix to the Board’s 2019 Education Development Charges Background Study report. The Policy Review document sets out the Board’s policies for the current education development charge by-law and will be available no later than January 14, 2019, at the Board Offices, during regular office hours or through the following website: www.cepeo.on.ca

SECOND MEETING – SUCCESSOR BY-LAW PUBLIC MEETING
TUESDAY JANUARY 29, 2019 @ 7:30 PM
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (CEPEO)
Board Room
2445 St-Laurent Blvd, Ottawa, Ontario

Pursuant to Section 257.63 of the *Act*, the Board will hold a second public meeting to consider the continued imposition of education development charges as set out in Section 257.63 of the *Act*, and to inform the public generally about the education development charge proposal. Any person who attends the meeting may make a representation to the Board in respect of the proposal. The Board will also consider any written submissions. All submissions received in writing and those expressed at the public meeting will be considered prior to the passage and enactment of an education development charge by-law.

The education development charge background study required under Section 257.61 of the *Act* (including the proposed EDC by-law) and setting out the Board’s education development charge proposal will be available (i.e. the EDC Background Study report and EDC Policy Review document) no later than January 14, 2019 at the Board Offices, during regular office hours or through the Board’s website.

Please note that pursuant to O. Reg. 438/18 imposed on October 12, 2018, a school board may not adopt EDC rates that are higher than the current in-force by-law rates. Therefore, the purpose of the public meetings is to convey what the EDC rates would have been had this Regulation not been adopted by the Province.

Finally, it is anticipated that the CEPEO will consider adoption of a successor by-law imposing education development charges in the City of Ottawa on March 26, 2019.

THIRD PUBLIC MEETING – IN CONSIDERATION OF BY-LAW ADOPTION –
TUESDAY MARCH 26, 2019 @ 7:00 PM
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (CEPEO)
Board Room
2445 St-Laurent Blvd, Ottawa, Ontario

The purpose of this meeting is to entertain the Board’s approval to adopt a successor EDC by-law in the City of Ottawa. Any person who attends the meeting may make representation in respect of this matter. Written submissions, filed in advance of the meeting, will also be considered. All interested parties are invited to attend the public meetings. The Board would appreciate receiving written submissions one week prior to the Public Meetings, so that they may be distributed to trustees prior to the meetings. Written submissions and any requests to address the Board as a delegation should be submitted to:

Édith Dumont, Director of Education and Secretary-Treasurer, (613) 742-8960 ext 2201
or e-mail at direction@cepeo.on.ca

In addition to the legislated public meetings indicated above, the Board has regularly scheduled Board meetings, at which the Board may receive information regarding education development charges. Regular Board meeting procedures will apply to these meetings. Any comments or requests for further information regarding this matter may be directed to Mr. Benoit Duquette, Mgr. of Planning & Leasing (613-742-8960, 2227) during regular office hours.

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

Board	Effective Date of By-law	By-law Term	Area to which By-law Applies	Type of Charge ³	Res. Charge/ Unit	Non-Res. Charge/ Sq. Ft. of G.F.A.	% of Charge Attributed to Residential Development	% of Charge Attributed to Non-Residential Development
Algonquin & Lakeshore Catholic DSB	Oct-17	5 yrs	City of Kingston	Δ/S	\$254	\$0.00	100%	0%
Brant Haldimand Norfolk Catholic DSB	Oct-18	5 yrs	City of Brantford, County of Brant	Δ/S J/W/τ	\$912	\$0.00	100%	0%
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario	Apr-14	5 yrs	City of Ottawa	J/W/τ	\$423	\$0.22	85%	15%
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario	Mar-15	5yrs	United Counties of Prescott and Russell	J/W/τ	\$444	\$0.00	100%	0%
Conseil des écoles catholiques du Centre-Est ¹	Jan-16	5 yrs	City of Ottawa	J/W/τ	\$718	\$0.53	20%	80%
Dufferin-Peel Catholic DSB	Jun-14	5 yrs	Peel Region	J/W/τ	\$1,343	\$0.56	75%	25%
Durham Catholic DSB	May-14	5 yrs	Durham Region (excl. Clarington)	J/W	\$786	\$0.00	100%	0%
Durham DSB	May-14	5 yrs	Durham Region (excl. Clarington)	J/W	\$1,949	\$0.00	100%	0%
Greater Essex County DSB	May-14	5 yrs	City of Windsor	J/W/τ	\$305	\$0.00	100%	0%
Greater Essex County DSB	May-14	5 yrs	County of Essex and the Township of Pelee	J/W/τ	\$305	\$0.00	100%	0%
Halton Catholic DSB ²	Jul-18	1 yr	Halton Region	J/W	\$2,269	\$0.58	85%	15%
Halton DSB ²	Jul-18	1 yr	Halton Region	J/W	\$4,364	\$1.11	85%	15%
Hamilton-Wentworth Catholic DSB	Aug-14	5 yrs	City of Hamilton	J/W	\$885	\$0.34	85%	15%
Hamilton-Wentworth DSB	Aug-14	5 yrs	City of Hamilton	J/W	\$1,039	\$0.39	85%	15%
Kawartha Pine Ridge DSB	Jul-15	5 yrs	Clarington	Δ/S	\$1,028	\$0.24	90%	10%
Niagara Catholic DSB	Jun-15	5 yrs	fmr Lincoln County	J/W/τ	\$1,860	\$0.00	100%	0%
Niagara Catholic DSB	Jun-15	5 yrs	fmr Welland County	J/W/τ	\$172	\$0.00	100%	0%
Ottawa Catholic SB	Apr-14	5 yrs	City of Ottawa	J/W	\$466	\$0.34	80%	20%
Ottawa-Carleton DSB	Apr-14	5 yrs	City of Ottawa	J/W	\$723	\$0.52	80%	20%
Peel DSB	Jun-14	5 yrs	Peel Region	J/W	\$3,224	\$0.45	90%	10%
Peterborough, Victoria, Northumberland & Clarington Catholic DSB	Jul-15	5 yrs	Clarington	Δ/S	\$710	\$0.16	90%	10%
Simcoe Muskoka Catholic DSB	Oct-18	5 yrs	Simcoe County	J/W/τ	\$448	\$0.12	90%	10%
Simcoe County DSB	Oct-18	5 yrs	Simcoe County	J/W	\$1,311	\$0.35	90%	10%
Toronto Catholic DSB ²	Nov-18	1 yr	City of Toronto	J/W (with exempt areas)	\$1,493	\$1.07	75%	25%
Upper Grand DSB	Aug-14	5 yrs	Dufferin County	J/W/τ	\$832	\$0.00	100%	0%
Upper Grand DSB	Aug-14	5 yrs	Wellington County	J/W/τ	\$1,567	\$0.00	100%	0%
Waterloo Catholic DSB	Jun-16	5 yrs	Regional Municipality of Waterloo	J/W	\$653	\$0.32	80%	20%
Waterloo Region DSB	Jun-16	5 yrs	Regional Municipality of Waterloo	J/W	\$1,948	\$1.41	80%	20%
Wellington Catholic DSB	Aug-14	5 yrs	Wellington County	J/W	\$317	\$0.00	100%	0%
York Catholic DSB	Jul-14	5 yrs	York Region	J/W	\$991	\$0.17	90%	10%
York Region DSB ¹	Jul-14	5 yrs	York Region	J/W	\$5,416	\$0.90	90%	10%

¹ Amended Rates

- Conseil des écoles catholiques du Centre-Est - February 28, 2016 and York Region DSB - March 1, 2017

³ Δ/S = Area Specific; J/W = Jurisdiction-wide; τ = regional EDC rate

² Interim By-laws

- Halton DSB, HCDSB, TCDSB, BHNCDSB, SMCDSB and SCDSB

Updated November 2018

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

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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire imposées en vertu de ce règlement.

Le CEPEO est autorisé adopter un nouveau règlement sur les redevances d'aménagement scolaire pourvu que le conseil ait un déficit dans le compte des redevances d'aménagement scolaire 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 scolaire 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 scolaire (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 scolaire 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 scolaire, le solde du compte des redevances d'aménagement scolaire 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 Education Development Charges Submission 2019 Form A - Eligibility to Impose an EDC

A.1.1: CAPACITY TRIGGER CALCULATION - ELEMENTARY PANEL

Elementary Panel Board-Wide Capacity	Projected Elementary Panel Average Daily Enrolment Headcount						Elementary Average Projected Enrolment less Capacity
	Year 1 2019/ 2020	Year 2 2020/ 2021	Year 3 2021/ 2022	Year 4 2022/ 2023	Year 5 2023/ 2024	Average Projected Enrolment Over Five Years	
13,305	10,765	10,980	11,262	11,489	11,753	11,250	-2,055

Projected enrolment does not include any elementary or secondary pupils generated by new housing development outside of the City of Ottawa.

A.1.2: CAPACITY TRIGGER CALCULATION - SECONDARY PANEL

Secondary Panel Board-Wide Capacity	Projected Secondary Panel Average Daily Enrolment (ADE)						Secondary Projected Enrolment less Capacity
	Year 1 2019/ 2020	Year 2 2020/ 2021	Year 3 2021/ 2022	Year 4 2022/ 2023	Year 5 2023/ 2024	Average Projected Enrolment Over Five Years	
6,238	5,768	6,110	6,486	6,863	7,134	6,472	234

A.2: EDC FINANCIAL OBLIGATIONS (Estimated to June 30 2019)

Adjusted Outstanding Principal:	\$51,649,150
Less Adjusted EDC Account Balance:	\$24,865,280
Total EDC Financial Obligations/Surplus:	-\$26,783,870

1.6 Exigences de l'étude préliminaire

Voici l'information établie qui doit être incluse dans une étude préliminaire sur les redevances d'aménagement scolaire 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 scolaire, 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 scolaire sera basé.

La législation stipule qu'un règlement de redevances d'aménagement scolaire 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 scolaire

La figure 1-1 offre une vue d'ensemble du processus des redevances d'aménagement scolaire 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 1-1
Overview of Education Development Charges Process and Proposed Timelines

PHASE ONE DETERMINING ELIGIBILITY	PHASE TWO ANALYSIS OF NGRELC ¹	PHASE THREE CONSIDERATION OF OTHER SOURCES TO MEET THE NEEDS	PHASE FOUR MINISTRY SUBMISSION	PHASE FIVE STAKEHOLDER CONSULTATION PROCESS	PHASE SIX BY-LAW ADOPTION & IMPLEMENTATION
A. Capacity Trigger Evaluation	A. 15-year Estimate of Amount, Type and Location of Residential Development and Non-Residential GFA Projections (net of statutory exemptions)	A. Board adopt Operating Surplus and Alternative Accommodation Policies & Statement of How Policies Implemented	A. Completion of Ministry Forms (EDC Submission)	A. Informal Public Consultation with Stakeholders	A. Liaison with Area Municipal Representatives re By-law Interpretation, Implementation & Collection Issues
B. EDC Account Analysis - determine sites proposed to be acquired & sites acquired, along with unfunded Net Education Land Costs	B. Prepare 15-year student enrolment projections - Existing Community Requirements plus Requirements of New Development	B. Determine Operating Budget Savings which Could be Applied to Reduce the Charge, if any	B. Complete Background Study and Forward to Ministry, Co-terminous Boards & Stakeholders who have provided notification	B. Conduct Public Meeting (if including Policy Review Public Meeting)	B. Board Consideration of Public Input and Calculation Revisions as necessary
C. EDC Financial Obligations Evaluation	C. Review Aes Analysis to Determine Schools Impacted by New Housing Development	C. Preparation & Public Distribution of Policy Review document	C. Ministry of Education Renewal & Approval Process (40 business days review period)	C. Review of Public Submissions	C. Additional Public Meeting at Discretion of Board
	D. Forecast of Net Growth-related Pupils and Determine # of Sites, Site Expansions and/or Site development Costs by Location				D. By-law Adoption
	E. Estimate Growth-related Net Education Land Costs (net of any surplus EDC account funds)				E. By-law Implementation
	F. Apportion Costs between Residential and Non-residential Development (Board policy decision)				F. Notice of By-law Passage & Appeal Date, Preparation of EDC Pamphlet

1. NGRELC - Net growth-related Education Land Costs

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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire seront imposées, sur la période de prévision de 15 ans, furent dérivées en considérant :

1. Les données VURLS mises à jour et les informations supplémentaires 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 scolaire.

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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire.

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 SFIS 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 scolaire pour déterminer l'admissibilité pour imposer les redevances d'aménagement scolaire. Ceci comprend une analyse détaillée du compte des redevances d'aménagement scolaire 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 scolaire.

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 scolaire, 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.

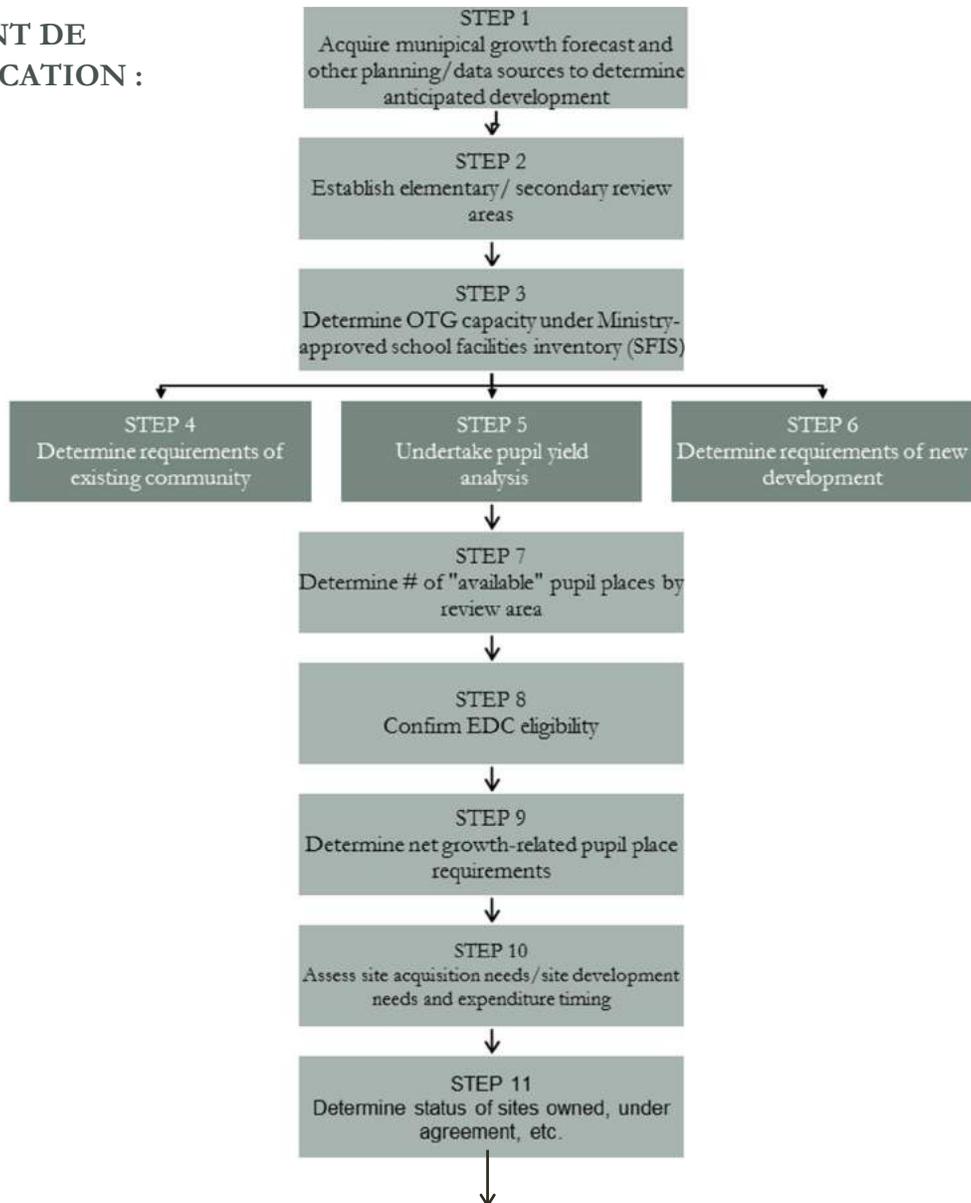
Ou déterminer s'il y a un solde négatif dans le compte qui doit être appliqué aux taux de redevances d'aménagement scolaire dérivés pour la période règlementaire suivante.

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 scolaire) et les revenus d'intérêt du compte de redevances d'aménagement scolaire 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.

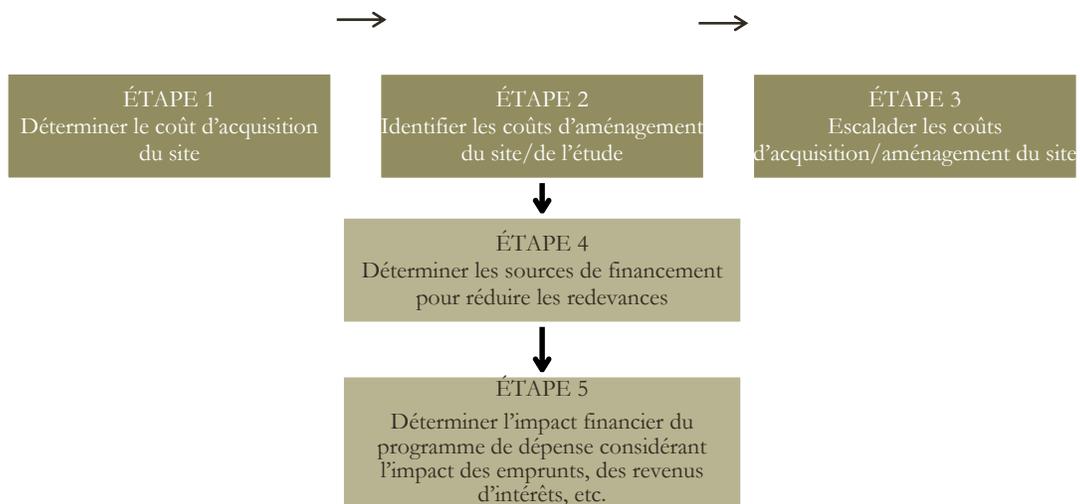
FIGURE 2-1

APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE DE REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRE

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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire perçues aux termes d'un règlement de redevances d'aménagement scolaire 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 scolaire » (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 scolaire 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 scolaire.

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 scolaire 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 devraient 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 scolaire, 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.

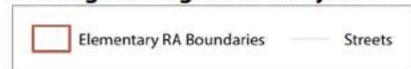
TABLE 3-1 CEPEO EDC REVIEW AREAS

ELEMENTARY REVIEW AREAS
FPE01 Nepean- Kanata- W. Carleton- Goulbourn- Rideau
FPE02 S. Gloucester- Osgoode-S/W part of Cumberland
FPE03 E. Gloucester - Cumberland
FPE04 City of Ottawa Inside Greenbelt
SECONDARY REVIEW AREAS
FPS01 Inside Greenbelt
FPS02 Outside Greenbelt

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



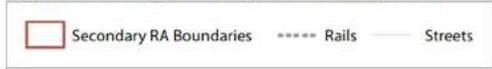
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario: Education Development Charges Background Study 2019
Elementary Review Area Boundary Overview



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



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 scolaire 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 constructions 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 scolaire 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 scolaire.

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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire 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 doit être financée 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 financée 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.

Table 4-1
City of Ottawa

Historical Housing Unit Completions by Density Type

Average for Years	Single & Semi Detached	Multiples ¹	Apartments 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 Units	15,886	18,172	17,025	1,942	53,025
% of Total Units	30.0%	34.3%	32.1%	3.7%	100.0%
Annual Average	1,986	2,272	2,128	243	6,628
5-year Average	1,980	2,083	2,064	301	6,428
% of Total Units	30.8%	32.4%	32.1%	4.7%	100.0%

Source: CANSIM Archive Report 026-0021 (Table 9) Bldg. permits by type of structure and type of work

Notes: 1. Includes townhomes and apartments in duplexes

2. Includes bachelor, 1 bedroom and 2 plus bedroom apartments

TABLE 4-2
Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario
Education Development Charges Submission 2019
Forms B/C - Dwelling Unit Summary

PROJECTION OF NET NEW DWELLING UNITS¹

	Year 1 2019/ 2020	Year 2 2020/ 2021	Year 3 2021/ 2022	Year 4 2022/ 2023	Year 5 2023/ 2024	Year 6 2024/ 2025	Year 7 2025/ 2026	Year 8 2026/ 2027	Year 9 2027/ 2028	Year 10 2028/ 2029	Year 11 2029/ 2030	Year 12 2030/ 2031	Year 13 2031/ 2032	Year 14 2032/ 2033	Year 15 2033/ 2034	Total All Units
City of Ottawa																
Singles and Semi-Detached	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
Townhouses, Row Housing, 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
Apartments	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
Stacked Townhouses	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

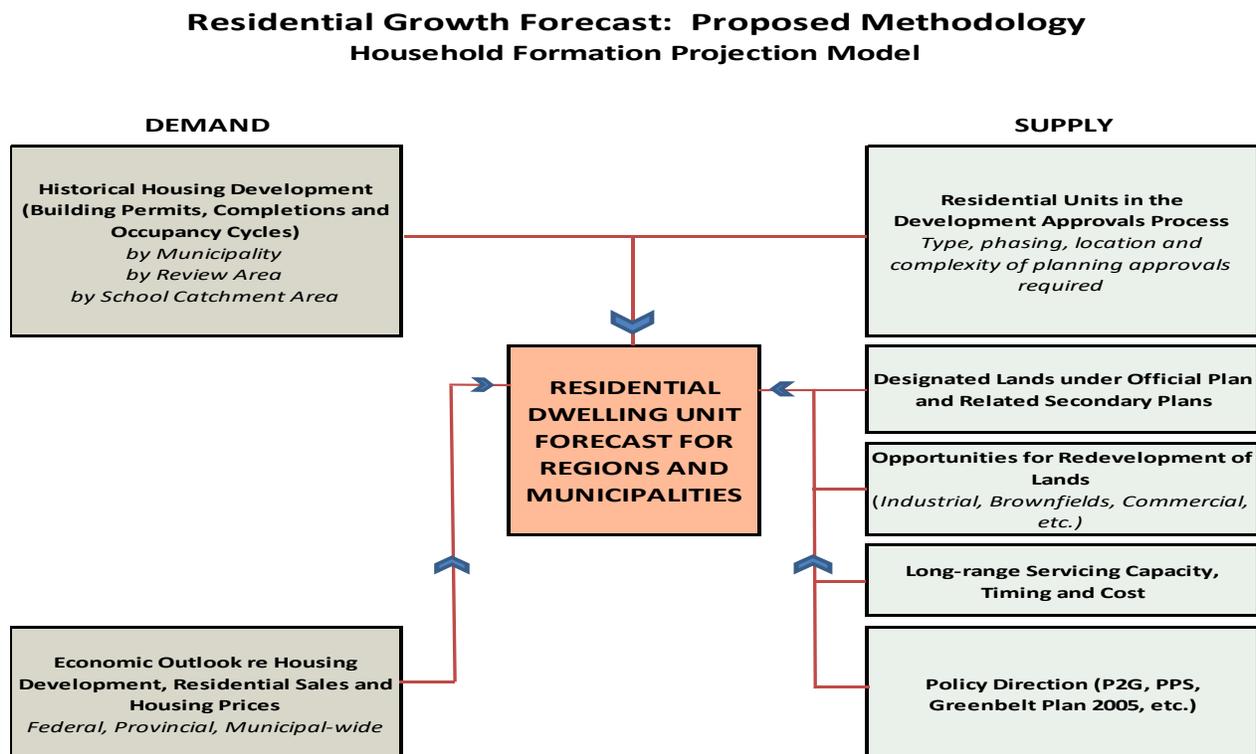
Notes: 1. Assumed to be net of demolitions and conversions.

Grand Total Gross New Units in By-Law Area	98,827
Less: Statutorily Exempt Units in By-Law Area	2,499
Total Net New Units in By-Law Area	96,328

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



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 scolaire 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 Greenbelt et en dehors de Greenbelt, 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 Greenbelt 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 constructions 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 scolaire, 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 scolaire 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 scolaire, 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.

TABLE 4-3

FORM E

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

Education Development Charges Submission 2019

Net Growth-related Pupil Places

Elementary Panel

Review Area	SINGLE and SEMI-DETACHED	MEDIUM DENSITY	APARTMENTS (includes purpose-built seniors housing and student housing)	STACKED TOWNHOUSES	TOTAL UNITS
FPE01 Nepean- Kanata- W. Carleton- Goulbourn- Rideau	17,321	9,693	6,204	4,271	37,489
FPE02 S. Gloucester- Osgoode-S/W part of 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 City of Ottawa Inside Greenbelt	1,570	0	23,604	1,381	26,555
FPE05 New Housing Accommodated Outside of Ottawa	590	0	0	0	590
TOTAL	33,029	17,071	37,198	9,030	96,328

Secondary Panel

Review Area	SINGLE and SEMI-DETACHED	MEDIUM DENSITY	APARTMENTS (includes purpose-built seniors housing and student housing)	STACKED TOWNHOUSES	TOTAL UNITS
FPS01 Inside Greenbelt	330	0	7,592	1,381	9,303
FPS02 Outside Greenbelt	32,699	17,071	29,606	7,649	87,025
FPS03 New Housing Accommodated Outside of Ottawa	0	0	0	0	0
TOTAL	33,029	17,071	37,198	9,030	96,328

TABLE 4-4
Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario
Education Development Charges Submission 2019
Forms B/C - Dwelling Unit Summary

PROJECTION OF NET NEW DWELLING UNITS ¹

	Year 1 2019/ 2020	Year 2 2020/ 2021	Year 3 2021/ 2022	Year 4 2022/ 2023	Year 5 2023/ 2024	Year 6 2024/ 2025	Year 7 2025/ 2026	Year 8 2026/ 2027	Year 9 2027/ 2028	Year 10 2028/ 2029	Year 11 2029/ 2030	Year 12 2030/ 2031	Year 13 2031/ 2032	Year 14 2032/ 2033	Year 15 2033/ 2034	Total All Units
City of Ottawa																
Singles and Semi-Detached	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
Townhouses, Row Housing, 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
Apartments	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
Stacked Townhouses	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																
Singles and Semi-Detached	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
Townhouses, Row Housing, etc.	567	659	667	767	764	580	552	625	318	542	669	798	712	864	609	9,693
Apartments	1,007	1,331	181	255	-	50	505	684	550	230	550	195	201	120	345	6,204
Stacked Townhouses	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 part of Cumberland																
Singles and Semi-Detached	345	410	249	344	329	347	469	450	551	597	642	575	557	868	388	7,121
Townhouses, Row Housing, etc.	376	339	226	345	205	283	195	208	296	296	225	193	153	221	84	3,645
Apartments	204	216	36	-	-	335	35	450	400	-	60	609	-	190	220	2,755
Stacked Townhouses	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																
Singles and Semi-Detached	309	162	184	396	538	561	668	506	574	586	528	448	414	308	245	6,427
Townhouses, Row Housing, etc.	167	171	148	247	306	346	337	405	310	330	283	311	162	115	95	3,733
Apartments	178	309	202	176	217	470	77	-	547	225	472	530	472	380	380	4,635
Stacked Townhouses	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 City of Ottawa Inside Greenbelt																
Singles and Semi-Detached	139	128	145	116	141	103	77	94	86	78	95	89	94	80	105	1,570
Townhouses, Row Housing, etc.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Apartments	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
Stacked Townhouses	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 New Housing Accommodated Outside of Ottawa																
Singles and Semi-Detached	45	45	45	44	43	41	41	39	39	39	37	33	33	33	33	590
Townhouses, Row Housing, etc.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Apartments	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stacked Townhouses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	45	45	45	44	43	41	41	39	39	39	37	33	33	33	33	590

Notes: 1. Assumed to be net of demolitions and conversions.

Grand Total Gross New Units in By-Law Area	98,827
Less: Statutorily Exempt Units in By-Law Area	2,499
Total Net New Units in By-Law Area	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 et 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 scolaire 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 scolaire, alors que 40 % des aménagements commerciaux et 68 % des aménagements institutionnels seraient exemptés des paiements des redevances d'aménagement scolaire.

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

TABLE 4-5
Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario
Education Development Charges Submission 2019
Form D - Non-Residential Development

D1 - Non-Residential Charge Based On Gross Floor Area (sq. ft.)

Total Estimated Non-Residential Board-Determined Gross Floor Area to be Constructed Over 15 Years From Date of By-Law Passage	55,719,457
Less: Board-Determined Gross Floor Area From Exempt Development	23,043,152
Net Estimated Board-Determined Gross Floor Area	32,676,305

Table 4-6
City of Ottawa
Non-Residential Forecast of Net Gross Floor Area

Forecast of Space Construction, New and Additions (sq ft)					
	Year	Commercial	Industrial	Institutional	Total
Projected (based on March, 2017 DC Amendment Forecast)	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
Average Annual		2,050,700	1,112,400	551,500	3,714,600
TOTAL NEW SPACE (SQ FT)		30,761,146	16,686,152	8,272,159	55,719,457
As a % of GFA		55.2%	29.9%	14.8%	100.0%
Less Statutorily Exempt GFA		12,345,842	5,105,988	5,591,322	23,043,152
Net Projected GFA		18,415,304	11,580,165	2,680,837	32,676,305

Source: 2019 to 2027 taken from City of Ottawa DC Amendment Background Study, Hemson Consulting Ltd. March 24, 2017 and 2027 to 2034 interpolated based on OP target of 745,000 employees by 2036, using DC employment density assumptions.

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 MPAC (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) a 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 augmente. 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 affectés 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 aux 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 North, Stittsville, Cumberland et Gloucester-South 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.

Table 5-1

City of Ottawa Change in Pre-school & School Age Population by Ward (Census 2006 to 2016)

	2006 Census					2011 Census					2016 Census					Census 2006-2016 Change 0 to 4 years	Census 2006-2016 Change 5 to 14 years	Census 2006-2016 Change 15 to 19 years	
	Total Population in Private Households	0 to 4 years	5 to 9 years	10 to 14 years	15 to 19 years	Total Population in Private Households	0 to 4 years	5 to 9 years	10 to 14 years	15 to 19 years	Total Population in Private Households	0 to 4 years	5 to 9 years	10 to 14 years	15 to 19 years				
Ward	City of Ottawa - Total	44,380	46,235	52,135	54,595	883,390	491,140	48,765	50,665	58,305	916,860	48,730	53,625	53,085	56,875	4,350	8,340	2,280	
Ward 1	Orléans	46,000	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)	
Ward 2	Innes	37,820	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	(400)	(585)	
Ward 3	Barbavren	36,815	2,705	3,135	3,025	46,475	3,530	3,365	3,260	3,530	57,150	3,885	4,455	4,165	4,025	1,180	2,765	1,000	
Ward 4	Kanata North	26,510	2,155	1,935	1,745	34,470	2,675	2,745	2,480	2,395	38,825	2,245	3,020	3,055	2,960	90	2,200	1,215	
Ward 5	West Carleton March	21,455	1,190	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)	
Ward 6	Sitonsville	19,410	1,230	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	
Ward 7	Bay	43,995	2,175	2,265	2,460	43,935	2,315	2,190	2,120	2,280	42,890	2,040	2,185	2,145	2,295	(315)	(110)	(165)	
Ward 8	College	50,350	2,140	2,930	3,285	50,795	2,350	2,180	2,530	3,205	48,665	2,370	2,235	2,300	2,860	230	(915)	(425)	
Ward 9	Knoxdale-Mervale	38,070	1,590	2,285	2,095	38,380	1,700	1,620	2,015	2,515	38,000	1,845	1,920	1,875	2,295	255	(385)	(400)	
Ward 10	Gloucester-Southgate	44,380	2,820	3,665	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)	
Ward 11	Beacon Hill-Cyrville	32,235	1,535	2,060	2,240	33,155	1,570	1,560	1,800	2,390	32,460	1,650	1,730	1,835	2,025	115	(245)	(215)	
Ward 12	Rideau-Vanier	39,360	1,360	1,180	1,755	41,105	1,515	1,100	1,045	2,010	39,045	1,480	1,230	995	1,710	120	(200)	(45)	
Ward 13	Rideau-Rockcliffe	37,280	1,810	2,105	2,225	37,075	1,880	1,810	1,820	2,130	36,030	1,785	1,800	1,880	2,005	(25)	(295)	(220)	
Ward 14	Somerses	33,515	1,020	705	1,000	35,110	1,000	690	650	950	36,525	985	785	725	1,000	(35)	55	-	
Ward 15	Kitchissippi	36,105	1,965	1,815	1,880	37,920	2,035	1,850	1,690	1,765	38,640	2,025	2,080	1,735	1,650	60	245	(230)	
Ward 16	River	44,885	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)	
Ward 17	Capital	33,755	1,545	1,405	1,650	34,490	1,495	1,465	1,450	1,770	34,210	1,495	1,485	1,590	2,005	(50)	225	355	
Ward 18	Alta Vista	43,185	2,280	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)	
Ward 19	Camberland	33,405	2,140	2,260	2,700	43,375	2,975	3,000	3,015	3,440	49,795	3,105	3,560	3,510	3,515	965	2,000	815	
Ward 20	Osgoode	22,695	1,340	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)	
Ward 21	Rideau-Groulbour	23,535	1,230	1,895	1,765	24,530	1,315	1,445	1,575	1,855	24,665	1,150	1,540	1,600	1,585	(80)	(115)	(180)	
Ward 22	Gloucester-South Nepean	26,895	3,055	1,795	1,310	41,620	3,720	3,940	3,185	2,530	52,520	3,715	4,420	4,595	3,775	660	4,895	2,465	
Ward 23	Kanata South	40,480	2,580	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)	
Total Growth Pre-school & School-age Population in Wards Experiencing Increases																	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 résumés 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 %.

Table 5-2
Co-terminous Ottawa Boards
Historical Apportionment Shares (Ottawa only for CEPEO and CECCE)

Elementary	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
Totals	87,566	96,044	97,172	99,685	102,273
OCDSB Share %	49.61%	49.97%	49.05%	48.43%	47.95%
OCSB Share %	26.25%	27.35%	27.87%	28.06%	27.90%
CEPEO Share %	7.56%	7.31%	7.63%	7.90%	8.22%
CECCE Share %	16.59%	15.38%	15.45%	15.61%	15.93%
Totals	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Secondary	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
Totals	43,028	42,510	42,111	42,267	43,181
OCDSB Share %	51.93%	52.10%	52.14%	52.05%	51.92%
OCSB Share %	30.71%	29.93%	29.91%	29.76%	29.35%
CEPEO Share %	6.96%	7.27%	6.83%	6.90%	7.18%
CECCE Share %	10.40%	10.69%	11.12%	11.29%	11.54%
Totals	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 EDC 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 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 EDC 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 logements 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.

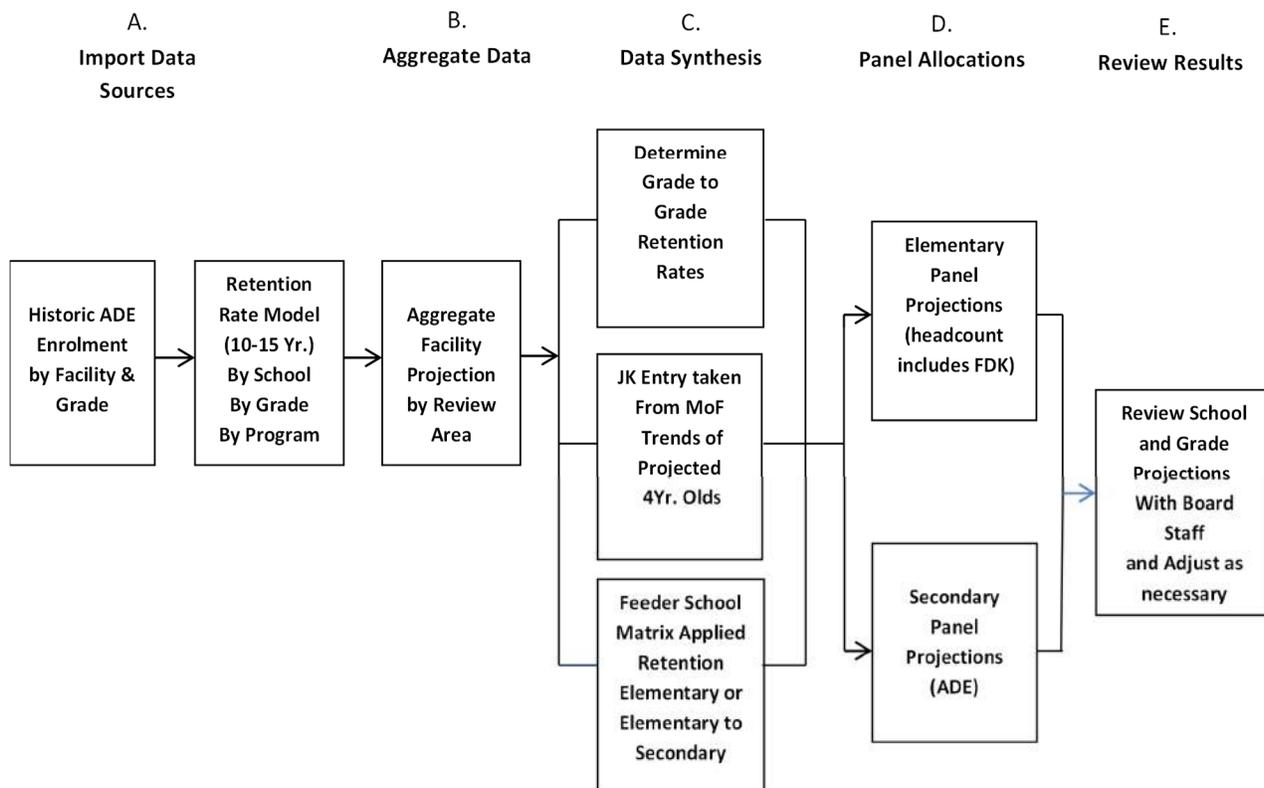
Les principaux éléments du modèle de projection communautaire existant sont définis à la figure 1.

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 à South 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 est-il plus ou moins élevé 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 récent 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

PUPIL REQUIREMENTS OF THE EXISTING COMMUNITY



- 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.

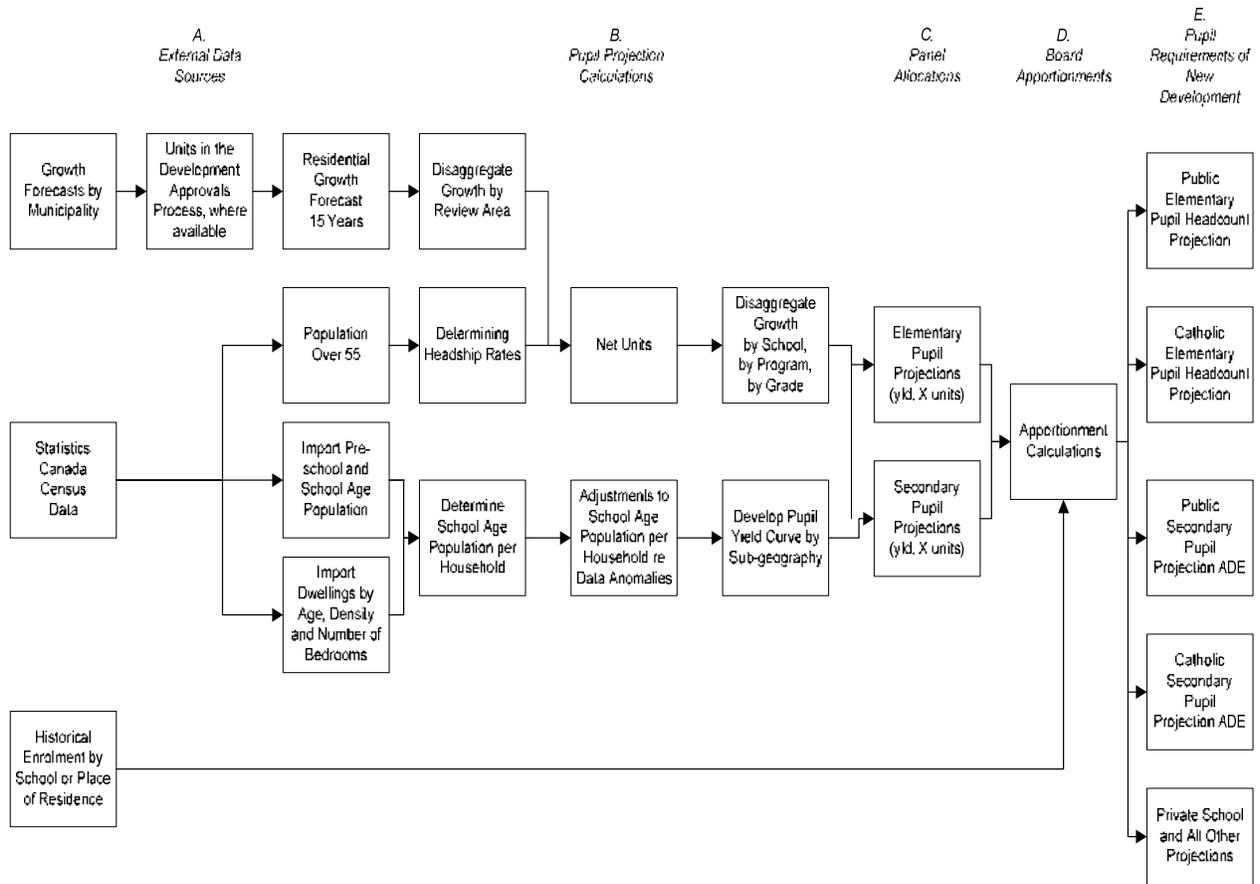
Exigences des nouveaux développements

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.

- 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.
- Les cycles de rendements d'élèves dérivés des données d'élèves historiques 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

**FIGURE 2
PUPIL PLACE REQUIREMENTS OF NEW DEVELOPMENT: CONCEPTUAL SCHEMATIC**



par zone sous revue. Les rendements d'élèves pour les maisons de ville en rangées furent dérivées séparément pour déterminer si l'occupation historique est semblable aux unités d'appartements ou aux unités de maisons de villes 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 (MoF) 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 MoF. Les exigences totales des nouveaux aménagements en plus des exigences des communautés existantes étaient revues par les pairs par rapport aux projections MoF.
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 âgés, 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 prends place au cours des (environ) premières 15 à 20 années d'aménagement communautaire; et le cycle durable, qui se produit après ce point.

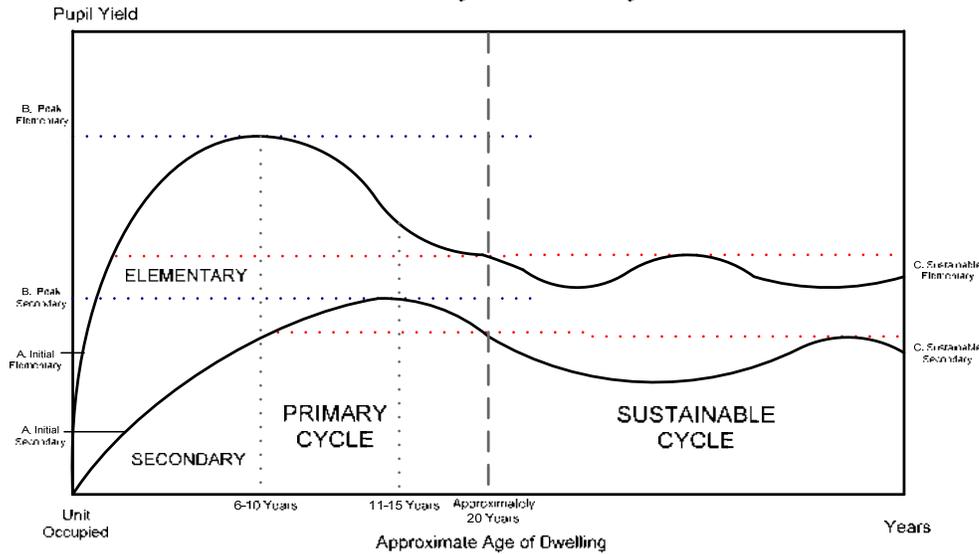
Le premier cycle de rendement pour les rendements des élèves élémentaires dans de nouvelles unités simples détachées atteint généralement son sommet dans les premières 7 à 10 années de l'aménagement communautaire, selon l'échéance de l'occupation des unités. Les tendances démographiques et d'occupation 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
Conceptual Representation of the Pupil Yield Cycle
for A New Single Detached Dwelling

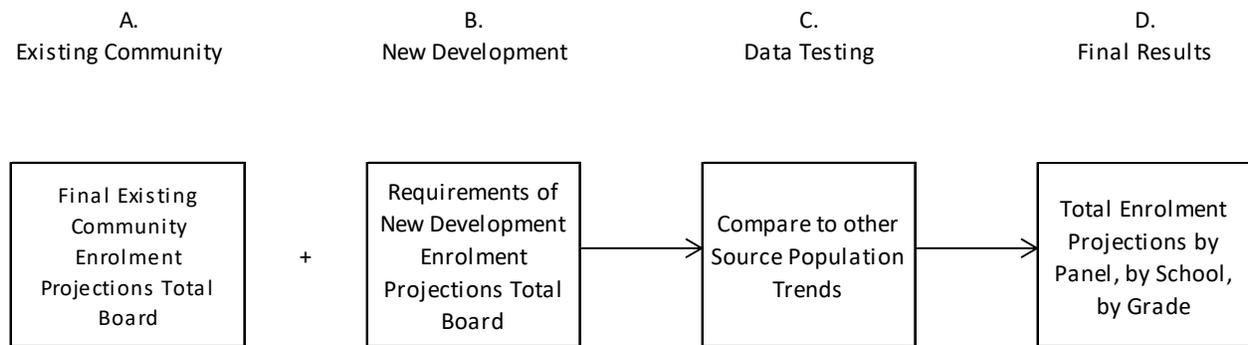


Projections d’inscription d’élèves totales

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.

FIGURE 4



5.2.2 Sommaire des projections d’inscriptions du conseil

Les sommaires des inscriptions EDC totales sur 15 ans, pour le CEPEO, sont fournis au tableau 5-3 et pour les comités élémentaires et secondaires. Les projections d’inscriptions EDC 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 EDC 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.

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 scolaire 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 scolaire 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 1er février 1998, ou
- (b) les terrains pour lesquels il n'y a pas d'accord conclu avant le 1er 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 élémentaire	
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 EDC traitent

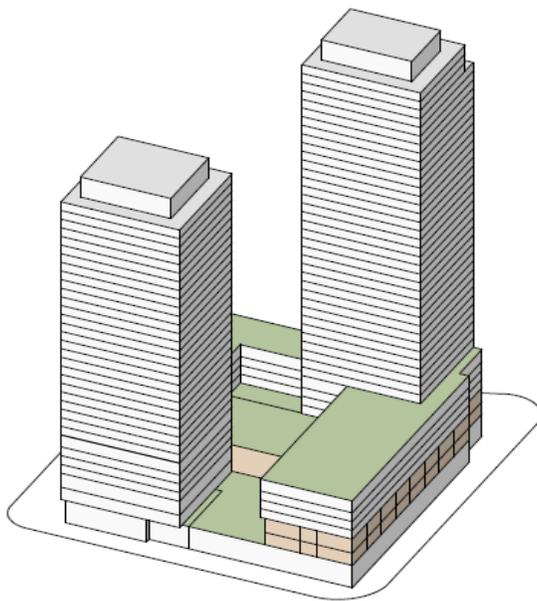
de l'acquisition des sites scolaires excédant les limites de superficie établies ci-dessus. La taille des sites scolaires doit être déterminée de façon spécifique par site et peut être supérieure ou inférieure que spécifié dans le tableau ci-dessus.

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

Les lignes directrices EDC (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 municipaux 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 EDC, pourvu que l'explication appropriée soit offerte dans le rapport d'étude préliminaire EDC.

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 scolaire 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 scolaire considérablement plus élevées, même si ce serait 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 strate, où l'aménagement strate 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 EDC, 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 EDC d'être utilisé pour payer pour les intérêts strates - les coûts de construction d'une école où le conseil ne maintient pas la propriété du terrain.

Pendant le processus de l'étude EDC 2013/14, plusieurs des sites scolaires admissibles pour les EDC 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 EDC pour plusieurs des sites dans ces études EDC. 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 strate peut être des édifices ou terrains, divisés en unités séparés, appelés lots en copropriétés. Ceci permet la possession

individuelle des terrains en copropriétés. Ainsi, une école podium 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 podium, 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 scolaire 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 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 EDC, 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 EDC 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 EDC. 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 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. 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 pourrait 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'offre, 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 canadiennes des Règles uniformes de pratique professionnelle en matière d'évaluation au Canada (RUPPEC) 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 publiques.
- (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 assujetti en utilisant la méthodologie d'évaluation appropriée; à cet effet, l'approche de comparaison de marché directe a été appliqué et ensuite réconcilié 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 en villages : Manotick, Richmond, Greely. Lieux urbains : Wateridge Village, Gladstone.</p>

Taille physique	Les normes d'aire du site pour les nouvelles écoles dans les régions suburbaines, villages 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 de villages

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 représenté 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 (Wateridge Village)	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, villages 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 règlementaire 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 règlementaire 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 de villages

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 règlementaire 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 règlementaire 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 scolaire 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;
- nivèlement 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 scolaire. 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 pluviales 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 EDC 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 EDC 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 eau pluviales liés 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 EDC, 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 and CECCE

AVERAGE SITE PREPARATION COSTS PER ACRE

Current Review Area Reference	EDC Eligible Site Name	Address	Year Site Acquired	Site Size in acres	Net Site Preparation Costs to Date	Net Site Preparation Costs Per Acre	Net Site Preparation Costs per Acre 2019\$	Total Site Preparation Costs per Acre 2019\$
1. FCE01	Saint-Jean-Paul II (Stittsville)	5473 Abbott St E, Stittsville, ON K2S 0A8	2005	5.71	\$ 348,261	\$ 60,991	\$ 78,636	\$ 449,009
2. FCE02	Jean-Robert-Gauthier (Barrhaven) (Chapman)	651 Chapman Mills Dr, Nepean, ON K2J 3V1	2010	5.19	\$ 828,373	\$ 159,609	\$ 185,110	\$ 960,720
3. FCE06	Alain-Fortin (Avalon)	676 Lakeridge Dr, Orleans, ON K4A 0J8	2010	5.66	\$ 1,532,096	\$ 270,688	\$ 313,936	\$ 1,776,875
4. FCE01	Saint-Rémi (Kanata Nord)	100 Walden Dr, Kanata, ON K2K 0G8	2011	5.96	\$ 1,085,444	\$ 182,121	\$ 206,793	\$ 1,232,488
5. FCS01	Pierre Savard secondary	1110 Longfields Dr, Nepean, ON K2J 0H9	2012	13.99	\$ 986,075	\$ 70,484	\$ 78,356	\$ 1,096,199
6. FCE06	Notre-Dame-des-Champs	6280 Renaud Rd, Ottawa, ON K1W 0H7	2012	4.84	\$ 1,649,153	\$ 340,734	\$ 378,787	\$ 1,833,328
7. FCE02	Sainte-Kateri (Barrhaven II)	2450 River Mist Rd, New Barrhaven, ON K2J 5W5	2013	5.09	\$ 369,270	\$ 72,548	\$ 78,960	\$ 401,909
8. FCS03	Mer Bleue (Orleans) secondary	6401 Renaud Rd, Navan, ON K1W 0H8	2015	12.50	\$ 4,395,118	\$ 351,609	\$ 366,819	\$ 4,585,242
9. FCS01	Paul-Desmarais (Kanata secondary)	5315 Abbott St E, Stittsville, ON K2S 1E7	2015	14.85	\$ 5,980,497	\$ 402,727	\$ 420,148	\$ 6,239,201
10. FCE06	Notre Place (Avalon II)	665, promenade des Aubépines, Orleans, ON K4A 3W4	2016	6.01	\$ 2,084,091	\$ 346,771	\$ 354,191	\$ 2,128,691
11. FPE01/FPS01	ÉÉP Maurice-Lapointe (Kanata South) (JK-12)	17 Bridgestone Dr, Kanata, ON K2M 0E9	2011	15.96	\$ 3,487,690	\$ 218,527	\$ 253,333	\$ 4,043,189
12. FPE02	ÉÉP Michel-Dupuis (Riverside Sud) (JK-8)	715 Brian Good Ave, Manotick, ON K4M 0E2	2012	6.07	\$ 1,182,934	\$ 194,882	\$ 219,341	\$ 1,331,403
CO-TERMINOUS OTTAWA TOTALS								
			101.83	\$ 23,929,002	\$ 234,990	\$ 244,534	\$ 256,096	

Value to be included in 2019 EDC Submission	\$ 256,100
---	------------

CHAPITRE 7 - CALCULS DE REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRE

La base du calcul de l'échéance des redevances d'aménagement scolaire pour toute la juridiction du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario est documentée dans la soumission de redevances d'aménagement scolaire 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 EDC 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 EDC

De plus, les calculs de redevances d'aménagement scolaire 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 EDC de 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

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

Education Development Charges Submission 2019

Net Growth-related Pupil Places

Elementary Panel

CEPEO EDC 2018 Weighted Blended Pupil Yields

Review Area	SINGLE and SEMI-DETACHED	MEDIUM DENSITY	APARTMENTS (includes purpose-built seniors housing and student housing)	STACKED TOWNHOUSES	TOTAL UNITS
FPE01 Nepean- Kanata- W. Carleton- Goulbourn- Rideau	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0219
FPE02 S. Gloucester- Osgoode-S/W part of 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 City of Ottawa Inside Greenbelt	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0055
FPE05 New Housing Accommodated Outside of Ottawa	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0284
TOTAL	0.0369	0.0228	0.0034	0.0117	0.0191

Secondary Panel

Review Area	SINGLE and SEMI-DETACHED	MEDIUM DENSITY	APARTMENTS (includes purpose-built seniors housing and student housing)	STACKED TOWNHOUSES	TOTAL UNITS
FPS01 Inside Greenbelt	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
FPS02 Outside Greenbelt	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
FPS03 New Housing Accommodated Outside of 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 EDC 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, qui est le nombre d'élèves générés des unités de logements 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 EDC

règlementaires 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 ROND 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 (NGRPP) pour lesquelles du terrain supplémentaire sera requis.
6. En déterminant l'admissibilité des NGRPP 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 EDC 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	TOTALS
OTG Capacity (Ottawa Jurisdiction only)	7,577	5,418	12,995
Projected 2033/2034 Enrolment (Existing Community)	7,981	6,035	14,016
Requirements of New Development 2033/2034 (Headcount Elementary)	1,820	834	2,654
Less: NGRPP to be Accommodated in Existing Facilities	136	152	289
Add: NGRPP from Previous By-law Held in Temporary Accommodation ¹	0	0	0
# of NGRPP Included in EDC Rate	1,684	986	2,670

Notes: 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 EDC existant, la journée avant la conception du nouveau règlement EDC, 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'habilité 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 EDC, 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 EDC (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. SFIS et la capacité OTG à des fins EDC, ainsi que le nombre de portables 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 NGRPP;
- 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 EDC

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 EDC 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 EDC 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 EDC 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 EDC 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 EDC « estimé » dès le 31 mars 2019 qui est la journée avant la date d'entrée en vigueur du règlement proposé. Les perceptions EDC totales depuis le 31 mars 2019 sont estimées à 24 865 280 \$. Quand on tient compte des dépenses EDC pour la même période, le solde du compte dès le 31 mars 2019 est projeté à 26 783 870 \$.

TABLE 7-3
Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario
EDC ACCOUNT RECONCILIATION - EDC Collections

October 1, 2001 to March 31, 2019 Continuity Statement to Determine Current EDC Account Balance and any Unfunded Financial Obligations

Date	Cumulative EDC	
	EDC Collection	Collections
<i>Balance Carried Forward from DCA 1989 as of October 1, 2001</i>	\$ -	\$0.00
<i>EDC Collections September 1, 1999 to August 31, 2000</i>	\$ 734,518	\$734,518.00
<i>EDC Collections September 1, 2000 to August 31, 2001</i>	\$ 415,313	\$1,149,831.00
<i>EDC Collections September 1, 2001 to August 31, 2002</i>	\$ 367,460	\$1,517,291.00
<i>EDC Collections September 1, 2002 to August 31, 2003</i>	\$ 321,274	\$1,838,565.00
<i>EDC Collections September 1, 2003 to August 31, 2004</i>	\$ 352,899	\$2,191,464.00
<i>EDC Collections September 1, 2004 to August 31, 2005</i>	\$ 137,750	\$2,329,214.00
<i>EDC Collections September 1, 2005 to August 31, 2006</i>	\$ 228,168	\$2,557,382.00
<i>EDC Collections September 1, 2006 to August 31, 2007</i>	\$ 254,695	\$2,812,077.00
<i>EDC Collections September 1, 2007 to August 31, 2008</i>	\$ 362,705	\$3,174,782.00
<i>EDC Collections September 1, 2008 to August 31, 2009</i>	\$ 536,219	\$3,711,001.00
<i>EDC Collections September 1, 2009 to August 31, 2010</i>	\$ 1,404,387	\$5,115,388.00
<i>EDC Collections September 1, 2010 to August 31, 2011</i>	\$ 1,320,681	\$6,436,069.00
<i>EDC Collections September 1, 2011 to August 31, 2012</i>	\$ 1,626,000	\$8,062,069.00
<i>EDC Collections September 1, 2012 to August 31, 2013</i>	\$ 1,423,996	\$9,486,065.00
<i>EDC Collections September 1, 2013 to August 31, 2014</i>	\$ 1,458,824	\$10,944,889.00
<i>EDC Collections September 1, 2014 to August 31, 2015</i>	\$ 2,742,568	\$13,687,457.00
<i>EDC Collections September 1, 2015 to August 31, 2016</i>	\$ 2,502,614	\$16,190,071.00
<i>EDC Collections September 1, 2016 to August 31, 2017</i>	\$ 3,111,625	\$19,301,696.00
<i>EDC Collections September 1, 2017 to August 31, 2018</i>	\$ 3,813,584	\$23,115,280.00
Plus:		
Projected EDC Collections September 1, 2018 - March 31, 2019	\$1,750,000	\$24,865,280.00
Total Net EDC Collections October 1, 2001 to March 31, 2019		\$24,865,280.00
Projected EDC Account Balance as of March 31, 2019		-\$26,783,870.38

Le tableau 7-4 détermine les dépenses EDC 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 EDC 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 EDC 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 scolaire est démontrée dans chaque période réglementaire et un solde cumulatif du compte EDC 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 EDC de n'importe quelle année sont insuffisantes pour couvrir le coût des dépenses EDC, 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 scolaire encourt 2,30 % de revenus d'intérêts par année;
- tous besoins de financements intérimaires sont présumés venir des fonds de roulement internes du conseil jusqu'à 2,5 millions de dollars par année.

TABLE 7-4

Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario
EDC ACCOUNT RECONCILIATION - EDC Expenditures

Property Description	Property Size (acres)	Review Area Reference	% Growth-related	EDC Expenditures	Cumulative Expenditures	% of EDC Eligible Site Costs Funded to Date	Unfunded Financial Obligations Cumulative	Site Acquisition Costs	Site Preparation or Study Costs	Adjustments to Site Acquisition Costs	Adjustments to Site Preparation or Study Costs	
EDC Expenditures September 1, 1999 to November 22, 2004												
1099-2004 EDC Study Costs and Legal Fees			100%	\$ 44,000	\$ 44,000	100.0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 44,000.00	
ÉPP Des Sentiers (2159 Xantes, Orleans)	7.04	FPE03	100%	\$ 617,067	\$ 661,067	100.0%	\$ -	\$ 515,073.00	\$ -	\$ 83,309.00	\$ 18,685.38	
ÉPP Jubé-Paré (1385 Hilton Terrace, Kanata)	5.71	FPE01	100%	\$ 676,202	\$ 1,337,269	100.0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 654,144.00	\$ 22,118.00	
ÉPP Le Préhale (6025 Longlatir Drive, Orleans)	7.00	FPE03	100%	\$ 1,061,146	\$ 2,398,415	100.0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,033,613.00	\$ 27,533.00	
ÉPP Barrhaven Sud (Gr 7-12 portion of future JK-12 school)	12.00	FPE02	100%	\$ 1,200,000	\$ 3,598,415	100.0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,144,000.00	\$ 56,000.00	
ÉPP Francojeunesse (119 Ospreck St.)	1.15	FPE04	100%	\$ (2,750)	\$ 3,595,725	100.0%	\$ -	\$ (2,750.00)	\$ -	\$ -	\$ -	
ÉSP L'Alternative et ÉA Le Carrefour, 2445 St. Laurent Blvd.	4.27	FPS01	100%	\$ 769,525	\$ 4,365,248	100.0%	\$ -	\$ 769,525.00	\$ -	\$ -	\$ -	
ÉSP Grêle-Labonde, 900 Mchenum Blvd. (also known as 2155 Trm Rd.)	12.00	FPS02	100%	\$ 4,320,296	\$ 8,685,544	100.0%	\$ -	\$ 3,157,076.00	\$ 1,165,220.00	\$ -	\$ -	
EDC Expenditures November 23, 2004 to May 31, 2009												
2004-2009 EDC Study Costs and Legal Fees	N/A		100%	\$ 88,339	\$ 8,773,883	100.0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 88,339.00	
ÉPP Maurice-Lapointe (Kanata South)	13.00	FPE01/FPS02	100%	\$ 3,370,164	\$ 12,144,047	100.0%	\$ -	\$ 3,024,084.00	\$ -	\$ -	\$ 34,080.00	
ÉPP Michèle-Dupuis (Riverside Sud)	5.60	FPE01	100%	\$ 1,304,474	\$ 13,448,521	100.0%	\$ -	\$ 1,204,474.00	\$ -	\$ -	\$ 100,000.00	
EDC Expenditures August 26, 2009 to June 30, 2013												
2009-2014 EDC Study Costs and Legal Fees	N/A		100%	\$ 199,916	\$ 13,648,437	100.0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 199,916.00	
ÉPP Maurice-Lapointe (Kanata South)	15.96	FPE01/FPS02	100%	\$ 4,337,640	\$ 17,986,086	100.0%	\$ -	\$ 1,509,000.00	\$ 1,298,826.00	\$ 16,531.00	\$ 1,522,292.00	
ÉPP Michèle-Dupuis (Riverside Sud)	6.08	FPE02	100%	\$ 2,537,816	\$ 20,523,902	100.0%	\$ -	\$ 2,461,860.00	\$ 75,947.00	\$ -	\$ -	
ÉPP Barrhaven Sud (Gr 7-12 portion of future JK-12 school)	12.00	FPS02	100%	\$ 76,808	\$ 20,600,710	100.0%	\$ -	\$ -	\$ 76,808.00	\$ -	\$ -	
ÉPP Michèle-Jean (Strathford)	7.00	FPE01	100%	\$ 3,715	\$ 20,604,485	100.0%	\$ -	\$ -	\$ 3,715.00	\$ -	\$ -	
EDC Expenditures July 1, 2013 to March 31, 2018												
2009-2014 EDC Study Costs and Legal Fees	N/A		100%	\$ -	\$ 20,604,485	100.0%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Other Eligible Costs	N/A		100%	\$ 55,041	\$ 20,659,526	100.0%	\$ -	\$ -	\$ 55,041.00	\$ -	\$ -	
ÉPP Maurice-Lapointe (Kanata South)(8111) (17 Bridgestone Dr.)	13.00	FPE01/FPS02	100%	\$ 320,492	\$ 20,980,018	100.0%	\$ -	\$ -	\$ 60,856.00	\$ -	\$ -	
ÉPP Michèle-Dupuis (Riverside Sud) (2444) (715 Brian Good Ave.)	6.08	FPE02	100%	\$ 1,107,242	\$ 22,087,260	100.0%	\$ -	\$ 255.00	\$ 1,106,987.00	\$ -	\$ -	
ÉPP Barrhaven Sud (Gr 7-12 portion of future JK-12 school)	12.00	FPS02	100%	\$ 6,967,916	\$ 29,055,176	60.1%	\$ (4,189,896)	\$ 4,962,851.00	\$ 1,290.00	\$ -	\$ -	
ÉPP Michèle-Jean (Strathford)	8.25	FPE01	100%	\$ 50,000	\$ 29,105,176	0.0%	\$ (4,239,896)	\$ 50,000.00	\$ -	\$ -	\$ -	
ÉPP Centre Nord (Châteauguay) (50680) (1010 Somerset St West)	2.00	FPE04	100%	\$ 2,169,939	\$ 31,175,115	0.0%	\$ (6,309,835)	\$ -	\$ 2,054.00	\$ 2,167,885.00	\$ 20,718	
ÉSP Orleans Sud (Mer Bleue) 2405 & 2419 Mer Bleue Rd	12.957	FPS02	100%	\$ 5,833,632	\$ 37,008,747	0.0%	\$ (12,143,467)	\$ -	\$ 178,632.00	\$ 5,653,000.00	\$ 725,810.00	
ÉSP Louis-Riel (5313) (1655 Bearbrook Rd.)	15.96	FPE02/FPS02	100%	\$ 745,389	\$ 37,754,136	0.0%	\$ (12,888,850)	\$ -	\$ -	\$ 725,810.00	\$ 725,810.00	
ÉPP Pavilion Le Carrefour (Maison de la Francophonie) (CMFO 24722) 2720 Richmond Rd.	5.13	FPE04	100%	\$ 2,365,421	\$ 40,119,557	0.0%	\$ (15,254,277)	\$ 2,115,421.00	\$ -	\$ -	\$ 250,000.00	
Waterloo Village Localité	6.48	FPE04	100%	\$ 8,583,222	\$ 48,702,779	0.0%	\$ (23,837,499)	\$ -	\$ 107,222.00	\$ 8,575,500.00	\$ 8,575,500.00	
ÉPP Remank (Kanata Sud JK6 portion of JK-12 school) (5111170 8	7.18	FPE01	100%	\$ 2,930,536	\$ 51,633,315	0.0%	\$ (26,768,035)	\$ -	\$ -	\$ 2,856,000.00	\$ 745,360.00	
ÉSP De La Salle (5330) (011 Old St. Patrick)	8.60	FPE01/FPS01	100%	\$ 15,835	\$ 51,649,150	0.0%	\$ (26,783,870)	\$ -	\$ 15,835.00	\$ -	\$ -	
Total Expenditures September 1, 1999 to March 31, 2019				\$ 51,649,150.38				\$ 19,157,876.00	\$ 4,157,891.00	\$ 22,082,982.00	\$ 5,650,401.38	

Notes re EDC Account Adjustments Required

44,000.00 Study costs not shown in Financial Statements
 18,685.38 Site acquisition and site preparation costs higher in BS than Financial Statements
 22,118.00 Site acquisition and site preparation costs higher in BS than Financial Statements
 27,533.00 Site acquisition and site preparation costs higher in BS than Financial Statements
 56,000.00 Site acquisition and site preparation costs higher in BS than Financial Statements
 Site acquisition costs lower in BS than Financial Statements (21.39% growth-related - not 100% based on 2018 of 1,019 OTG) and site prep costs are higher
 34,080.00 Site preparation costs not shown in Financial Statements
 100,000.00 Site preparation costs not shown in Financial Statements
 199,916.00 Site preparation costs not shown in Financial Statements
 1,522,292.00 Site acquisition and site preparation costs higher in BS than Financial Statements
 Assumes the financial statement amount is correct due to timing of reporting in the BS.
 Additional site prep costs from Site Costing Experience spreadsheet prepared by Board staff
 Additional site prep costs from Site Costing Experience spreadsheet prepared by Board staff
 2017/18 expenditures to June 28, 2018 taken from Future Sites Process file however does not show up in the Appendix D2 taken from P.Terrault e-mail (Oct 16, 2018 2:15 PM) re site purchases to December 31, 2018
 Additional site prep costs from Site Costing Experience spreadsheet prepared by Board staff
 Additional site prep costs from Site Costing Experience spreadsheet prepared by Board staff
 taken from P.Terrault e-mail (Oct 16, 2018 2:15 PM) re site purchases to December 31, 2018

Scenario Comments:	
Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario	
BOTH PANELS	

TABLE 7-5
Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario
Cashflow Analysis for Both Panels (Total Jurisdiction)

Cashflow Assumptions	
A. EDC Account interest earnings (per annum)	2.30%
B. Credit Line Borrowing Rate	5.80%

FORM H2 - Using Municipal DC New Occupied Dwellings PPU's					
Type of Development (Form B/C)	Net New Units	Total Requirements of New Development	Distribution Factor	Net Education Land Cost by Development Type	Differentiated Residential EDC Per Unit
Low Density	33,029	1,741	51%	\$38,468,122	\$ 1,165
Medium Density	17,071	579	28%	\$20,868,458	\$ 1,222
High Density	46,228	352	21%	\$16,184,572	\$ 350
TOTALS	96,328	2,671	100%	\$ 75,521,152	\$ 784

Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario Proposed EDC Rates 2019		
Non-Residential Share	Residential Rate	Non-Residential Rate
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

	Year 1 2019/ 2020	Year 2 2020/ 2021	Year 3 2021/ 2022	Year 4 2022/ 2023	Year 5 2023/ 2024	Year 6 2024/ 2025	Year 7 2025/ 2026	Year 8 2026/ 2027	Year 9 2027/ 2028	Year 10 2028/ 2029	Year 11 2029/ 2030	Year 12 2030/ 2031	Year 13 2031/ 2032	Year 14 2032/ 2033	Year 15 2033/ 2034
Revenues															
1 Alternative Accommodation Arrangements	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
2 Operating Budget Surplus	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
3 Credit Line Borrowing	\$ 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	\$ -	\$ -
4 Subtotal	\$ 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 Estimated EDC Revenue (Residential) Per Unit \$ 784	\$ 4,495,456	\$ 4,525,248	\$ 4,887,456	\$ 4,783,184	\$ 5,058,368	\$ 5,016,816	\$ 5,266,128	\$ 5,149,312	\$ 5,393,920	\$ 5,085,808	\$ 5,138,336	\$ 5,324,928	\$ 5,113,248	\$ 5,161,072	\$ 5,121,872
6 Estimated EDC Revenue (Non-Residential) Per Sq.Ft \$ 0.58	\$ 1,169,336	\$ 1,155,375	\$ 1,183,091	\$ 1,197,448	\$ 1,211,334	\$ 1,225,821	\$ 1,240,439	\$ 1,255,523	\$ 1,270,516	\$ 1,286,026	\$ 1,302,156	\$ 1,318,932	\$ 1,336,378	\$ 1,354,522	\$ 1,373,392
7 Subtotal EDC Revenue	\$ 5,664,792	\$ 5,680,623	\$ 6,070,547	\$ 5,980,632	\$ 6,269,702	\$ 6,242,637	\$ 6,506,567	\$ 6,404,835	\$ 6,664,436	\$ 6,371,834	\$ 6,440,492	\$ 6,643,860	\$ 6,449,626	\$ 6,515,594	\$ 6,495,264
8 Total Revenue	\$ 35,664,792	\$ 7,680,623	\$ 28,070,547	\$ 8,980,632	\$ 10,769,702	\$ 8,242,637	\$ 8,006,567	\$ 6,404,835	\$ 6,664,436	\$ 8,871,834	\$ 9,440,492	\$ 8,643,860	\$ 10,449,626	\$ 6,515,594	\$ 6,495,264
Expenditures															
9 Site acquisition costs	\$ 2,577,180	\$ 1,970,757	\$ 15,083,758	\$ -	\$ 1,881,622	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2,056,835	\$ 2,365,991	\$ -	\$ 2,399,189	\$ -	\$ -
10 Site preparation costs ¹	\$ -	\$ -	\$ 6,339,088	\$ 2,453,504	\$ 2,298,784	\$ 947,949	\$ 1,165,934	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,379,563	\$ 1,618,659	\$ -	\$ 1,707,682
11 Study Costs	\$ 84,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 84,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 84,000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 84,000
12 Subtotal Projected Expenditures	\$ 2,661,180	\$ 1,970,757	\$ 21,422,846	\$ 2,453,504	\$ 4,180,406	\$ 1,031,949	\$ 1,165,934	\$ -	\$ -	\$ 2,056,835	\$ 2,449,991	\$ 1,379,563	\$ 4,017,848	\$ -	\$ 1,791,682
13 Credit Line Borrowing Costs - Principal	\$ 5,114,541	\$ 5,330,279	\$ 4,639,457	\$ 4,450,079	\$ 4,469,767	\$ 4,579,115	\$ 4,754,975	\$ 5,015,554	\$ 5,314,315	\$ 5,519,723	\$ 5,677,369	\$ 5,881,311	\$ 6,023,589	\$ 6,321,968	\$ 3,407,957
14 Credit Line Borrowing Costs - Interest	\$ 1,605,459	\$ 1,389,721	\$ 2,080,543	\$ 2,269,921	\$ 2,250,233	\$ 2,140,885	\$ 1,965,025	\$ 1,704,446	\$ 1,405,685	\$ 1,200,277	\$ 1,042,631	\$ 838,689	\$ 696,411	\$ 398,032	\$ 59,688
15 Subtotal Borrowing Expenditures	\$ 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	\$ 6,720,000	\$ 6,720,000	\$ 6,720,000	\$ 3,467,645
16 Total Expenditures	\$ 9,381,180	\$ 8,690,757	\$ 28,142,846	\$ 9,173,504	\$ 10,900,406	\$ 7,751,949	\$ 7,885,934	\$ 6,720,000	\$ 6,720,000	\$ 8,776,835	\$ 9,169,991	\$ 8,099,563	\$ 10,737,848	\$ 6,720,000	\$ 5,259,327
17 Net Revenues/(Expenditures)	\$ 26,283,612	\$ (1,010,134)	\$ (72,299)	\$ (192,872)	\$ (130,704)	\$ 490,689	\$ 120,633	\$ (315,165)	\$ (55,564)	\$ 94,999	\$ 270,501	\$ 544,297	\$ (288,222)	\$ (204,406)	\$ 1,235,937
EDC Eligibility Analysis															
18 EDC Account, Opening Balance	\$ (26,783,870)	\$ (500,259)	\$ (1,510,393)	\$ (1,582,691)	\$ (1,775,563)	\$ (1,906,267)	\$ (1,415,579)	\$ (1,294,946)	\$ (1,610,111)	\$ (1,665,675)	\$ (1,570,675)	\$ (1,300,174)	\$ (755,878)	\$ (1,044,100)	\$ (1,248,506)
19 Revenue Minus Expenditures	\$ 26,283,612	\$ (1,010,134)	\$ (72,299)	\$ (192,872)	\$ (130,704)	\$ 490,689	\$ 120,633	\$ (315,165)	\$ (55,564)	\$ 94,999	\$ 270,501	\$ 544,297	\$ (288,222)	\$ (204,406)	\$ 1,235,937
20 Sub total	\$ (500,259)	\$ (1,510,393)	\$ (1,582,691)	\$ (1,775,563)	\$ (1,906,267)	\$ (1,415,579)	\$ (1,294,946)	\$ (1,610,111)	\$ (1,665,675)	\$ (1,570,675)	\$ (1,300,174)	\$ (755,878)	\$ (1,044,100)	\$ (1,248,506)	\$ (12,569)
21 Credit Line - Principal Due at year end	\$ (24,885,459)	\$ (21,555,180)	\$ (38,915,722)	\$ (37,465,643)	\$ (37,495,876)	\$ (34,916,761)	\$ (31,661,786)	\$ (26,646,232)	\$ (21,331,917)	\$ (18,312,194)	\$ (15,634,825)	\$ (11,753,514)	\$ (9,729,925)	\$ (3,407,957)	\$ -
22 Sub total	\$ (25,385,718)	\$ (23,065,572)	\$ (40,498,413)	\$ (39,241,206)	\$ (39,402,143)	\$ (36,332,340)	\$ (32,956,732)	\$ (28,256,343)	\$ (22,997,592)	\$ (19,882,870)	\$ (16,935,000)	\$ (12,509,392)	\$ (10,774,025)	\$ (4,656,463)	\$ (12,569)
23 Interest Earnings (12 months on Sub-total)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
24 EDC 15-Year Forecast Account Closing Balance (includes O/S Principal owed)	\$ (25,385,718)	\$ (23,065,572)	\$ (40,498,413)	\$ (39,241,206)	\$ (39,402,143)	\$ (36,332,340)	\$ (32,956,732)	\$ (28,256,343)	\$ (22,997,592)	\$ (19,882,870)	\$ (16,935,000)	\$ (12,509,392)	\$ (10,774,025)	\$ (4,656,463)	\$ (12,569)
25 EDC 15-Year Forecast Cash Closing Balance (excludes O/S Principal owed)	\$ (500,259)	\$ (1,510,393)	\$ (1,582,691)	\$ (1,775,563)	\$ (1,906,267)	\$ (1,415,579)	\$ (1,294,946)	\$ (1,610,111)	\$ (1,665,675)	\$ (1,570,675)	\$ (1,300,174)	\$ (755,878)	\$ (1,044,100)	\$ (1,248,506)	\$ (12,569)

¹ No escalation applied beyond the 15-year timeframe.

² Includes any EDC Account surplus/deficit accruing from the Board's existing EDC by-law.

Total debt (principal only):	76,500,000
Total debt payments (principal and interest):	97,547,645
Debt at end of forecast period (principal only):	-
Year in which outstanding debt is fully funded:	2033/34

*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 EDC 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 EDC 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 EDC résidentiel (ligne 5) et du revenu EDC non-résidentiel (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 EDC 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 scolaires nets pour déterminer les redevances d'aménagement scolaire 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 EDC 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 EDC 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 scolaire

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

Cette information est conforme à la soumission EDC, dont l'approbation est nécessaire par le Ministère de l'éducation avant la considération de l'adoption du règlement.

TABLE 7-6
Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario

CALCULATION OF EDUCATION DEVELOPMENT CHARGES	
Total Growth-Related Net Education Land Costs (over 15-year forecast period including associated financing and study costs)	\$ 94,401,440
Costs Financed in the Previous 2014 By-law	\$ -
Site Acquisition Costs	\$ 26,924,569
Land Escalation Costs	\$ 1,410,763
Site Preparation Costs	\$ 16,102,589
Site Preparation Escalation Costs	\$ 1,808,572
Credit Line Interest Payments	\$ 21,047,645
Study Costs	\$ 336,000
Financial Obligations/Surplus (projected EDC Account Balance as of March 31, 2019)	\$ 26,783,870
Interest Earnings	\$ -
Closing Account Balance	\$ (12,569)
Total Net New Units	96,328
Total Non-Residential, Non-Exempt Board-Determined GFA	32,676,305
Residential Education Development Charge Per Unit based on 80% of Total Growth-Related Net Education Land Costs	\$ 784
Non-Residential Education Development Charge Per Sq. Ft. of GFA based on 20% of Total Growth-Related Net Education Land Costs	\$ 0.58

ANNEXE A - SOUMISSION EDC 2019

Ce qui suit établit les soumissions EDC transmises au Ministère de l'éducation pour examen et approbation.

**Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario
Education Development Charges Submission 2019
Form A - Eligibility to Impose an EDC**

A.1.1: CAPACITY TRIGGER CALCULATION - ELEMENTARY PANEL

Elementary Panel Board-Wide Capacity	Projected Elementary Panel Average Daily Enrolment Headcount						Elementary Average Projected Enrolment less Capacity
	Year 1 2019/ 2020	Year 2 2020/ 2021	Year 3 2021/ 2022	Year 4 2022/ 2023	Year 5 2023/ 2024	Average Projected Enrolment Over Five Years	
13,305	10,765	10,980	11,262	11,489	11,753	11,250	-2,055

Projected enrolment does not include any elementary or secondary pupils generated by new housing development outside of the City of Ottawa.

A.1.2: CAPACITY TRIGGER CALCULATION - SECONDARY PANEL

Secondary Panel Board-Wide Capacity	Projected Secondary Panel Average Daily Enrolment (ADE)						Secondary Average Projected Enrolment less Capacity
	Year 1 2019/ 2020	Year 2 2020/ 2021	Year 3 2021/ 2022	Year 4 2022/ 2023	Year 5 2023/ 2024	Average Projected Enrolment Over Five Years	
6,238	5,768	6,110	6,486	6,863	7,134	6,472	234

A.2: EDC FINANCIAL OBLIGATIONS (Estimated to June 30 2019)

Adjusted Outstanding Principal:	\$51,649,150
Less Adjusted EDC Account Balance:	\$24,865,280
Total EDC Financial Obligations/Surplus:	-\$26,783,870

Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario
Education Development Charges Submission 2019
Forms B/C - Dwelling Unit Summary

PROJECTION OF NET NEW DWELLING UNITS ¹

	Year 1 2019/ 2020	Year 2 2020/ 2021	Year 3 2021/ 2022	Year 4 2022/ 2023	Year 5 2023/ 2024	Year 6 2024/ 2025	Year 7 2025/ 2026	Year 8 2026/ 2027	Year 9 2027/ 2028	Year 10 2028/ 2029	Year 11 2029/ 2030	Year 12 2030/ 2031	Year 13 2031/ 2032	Year 14 2032/ 2033	Year 15 2033/ 2034	Total All Units
City of Ottawa																
Singles and Semi-Detached	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
Townhouses, Row Housing, 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
Apartments	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
Stacked Townhouses	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																
Singles and Semi-Detached	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
Townhouses, Row Housing, etc.	567	659	667	767	764	580	552	625	318	542	669	798	712	864	609	9,693
Apartments	1,007	1,331	181	255	-	50	505	684	550	230	550	195	201	120	345	6,204
Stacked Townhouses	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 part of Cumberland																
Singles and Semi-Detached	345	410	249	344	329	347	469	450	551	597	642	575	557	868	388	7,121
Townhouses, Row Housing, etc.	376	339	226	345	205	283	195	208	296	296	225	193	153	221	84	3,645
Apartments	204	216	36	-	-	335	35	450	400	-	60	609	-	190	220	2,755
Stacked Townhouses	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																
Singles and Semi-Detached	309	162	184	396	538	561	668	506	574	586	528	448	414	308	245	6,427
Townhouses, Row Housing, etc.	167	171	148	247	306	346	337	405	310	330	283	311	162	115	95	3,733
Apartments	178	309	202	176	217	470	77	-	547	225	472	530	472	380	380	4,635
Stacked Townhouses	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 City of Ottawa Inside Greenbelt																
Singles and Semi-Detached	139	128	145	116	141	103	77	94	86	78	95	89	94	80	105	1,570
Townhouses, Row Housing, etc.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Apartments	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
Stacked Townhouses	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 New Housing Accommodated Outside of Ottawa																
Singles and Semi-Detached	45	45	45	44	43	41	41	39	39	39	37	33	33	33	33	590
Townhouses, Row Housing, etc.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Apartments	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stacked Townhouses	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	45	45	45	44	43	41	41	39	39	39	37	33	33	33	33	590

Notes: 1. Assumed to be net of demolitions and conversions.

Grand Total Gross New Units in By-Law Area	98,827
Less: Statutorily Exempt Units in By-Law Area	2,499
Total Net New Units in By-Law Area	96,328

Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario
Education Development Charges Submission 2019
Form D - Non-Residential Development

D1 - Non-Residential Charge Based On Gross Floor Area (sq. ft.)

Total Estimated Non-Residential Board-Determined Gross Floor Area to be Constructed Over 15 Years From Date of By-Law Passage	55,719,457
Less: Board-Determined Gross Floor Area From Exempt Development	23,043,152
Net Estimated Board-Determined Gross Floor Area	32,676,305

FORME

**Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario
Education Development Charges Submission 2019
Net Growth-related Pupil Places
Elementary Panel**

Review Area	Total Cumulative 15 Year Net Unit Projections (1)	% Total Forecast Municipal Residential Growth (2)	Weighted Blended EDC Pupil Yield (3)	2018/19-2032/33 Pupil Requirements of New Development (4)=(3) x (1)	2017/18 OTG Capacity (5)	2032/33 ADE Existing Community Projections (6)	1999/00-2032/33 Net Growth Related Pupil Place Requirements (7)	SINGLE and SEMI- DETACHED	MEDIUM DENSITY	APARTMENTS (includes purpose- built seniors housing and student housing)	STACKED TOWNHOUSES	TOTAL UNITS
FPPE01 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
FPPE02 S. Gloucester- Osgoode-S/W part of Cumberland	14,611	15%	0.0196	286	850	884	310	7,121	3,645	2,755	1,090	14,611
FPPE03 E. Gloucester - Cumberland	17,083	18%	0.0332	568	2,231	2,235	247	6,427	3,733	4,635	2,288	17,083
FPPE04 City of Ottawa Inside Greenbelt	26,555	28%	0.0055	146	2,843	2,886	458	1,570	0	23,604	1,381	26,555
FPPE05 New Housing Accommodated Outside of 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

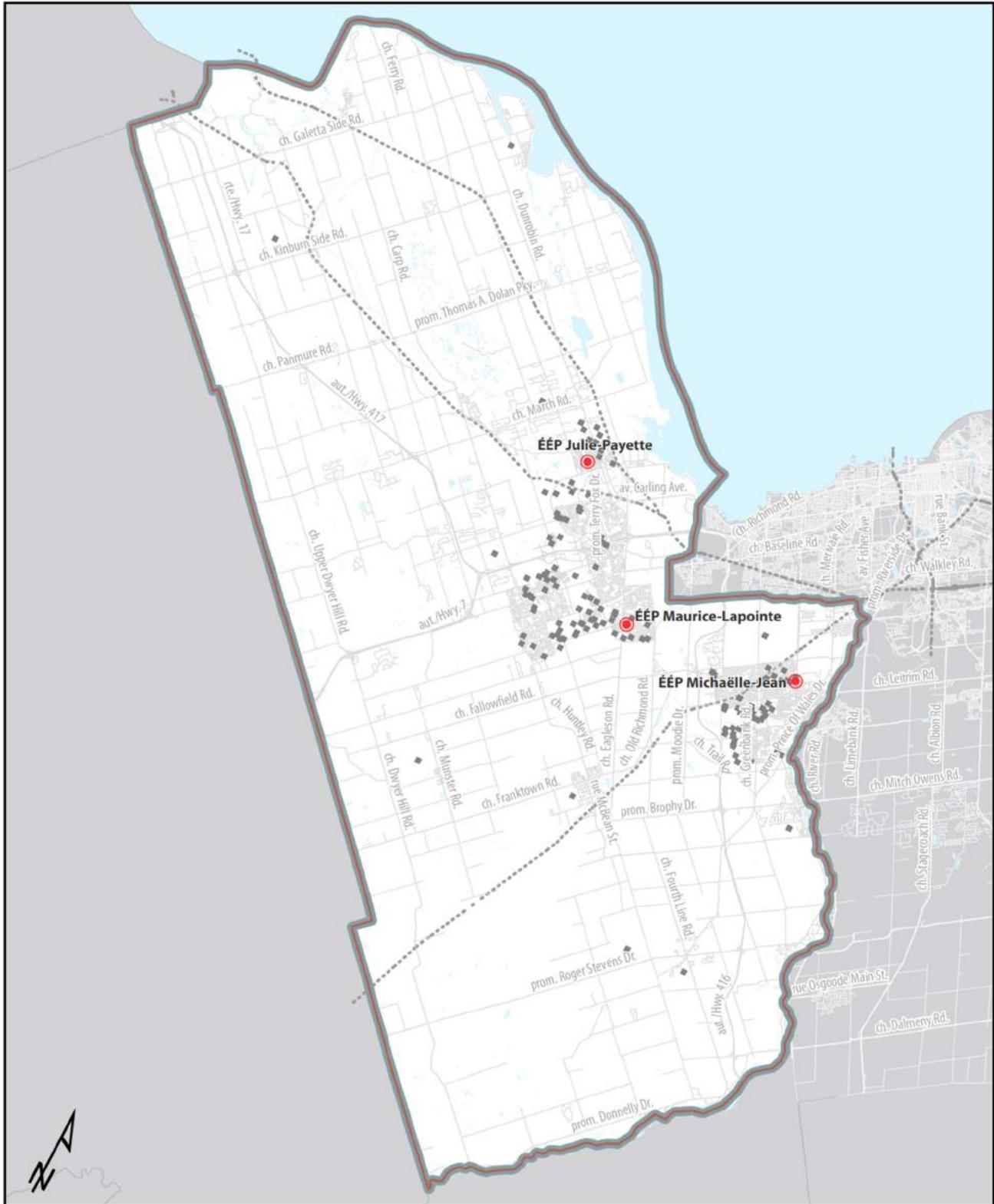
Secondary Panel

Review Area	Total Cumulative 15 Year Net Unit Projections (1)	% Total Forecast Municipal Residential Growth (2)	Weighted Blended EDC Pupil Yield (3)	2018/19-2032/33 Pupil Requirements of New Development (4)=(3) x (1)	2017/18 OTG Capacity (5)	2032/33 ADE Existing Community Projections (6)	1999/00-2032/33 Net Growth Related Pupil Place Requirements (7)	SINGLE and SEMI- DETACHED	MEDIUM DENSITY	APARTMENTS (includes purpose- built seniors housing and student housing)	STACKED TOWNHOUSES	TOTAL UNITS
FPFS01 Inside Greenbelt	9,303	9.7%	0.0062	58	2,113	2,018	143	330	0	7,592	1,381	9,303
FPFS02 Outside Greenbelt	87,025	90.3%	0.0089	776	3,715	4,017	539	32,699	17,071	29,606	7,649	87,025
FPFS03 New Housing Accommodated Outside of 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

TOTAL BOTH PANELS				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



Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario - FORMS E AND F
EDUCATION DEVELOPMENT CHARGES SUBMISSION 2019

	Projected Housing Growth										Weighted/ Blended Elementary Yield	Total Net New Units 2033/34	Total Yr. 15 Growth-related Pupils				
	Total/NERPP	Year 1 2019/20	Year 2 2020/21	Year 3 2021/22	Year 4 2022/23	Year 5 2023/24	Year 6 2024/25	Year 7 2025/26	Year 8 2026/27	Year 9 2027/28				Year 10 2028/29	Year 11 2029/30	Year 12 2030/31	Year 13 2031/32
1. EEP Kanata Sud (S1111)																	572
2. EEP Kanata Ouest (S0585)																	193
3. EEP Barrhaven Sud (S1649)																	29
4.																	27
																	821

Review Area: FP01 Nepean- Kanata- W. Carleton- Goulbourn- Rideau

Projected Housing Growth	OTG Capacity 2018/19	Current 2018/19	Year 1 2019/20	Year 2 2020/21	Year 3 2021/22	Year 4 2022/23	Year 5 2023/24	Year 6 2024/25	Year 7 2025/26	Year 8 2026/27	Year 9 2027/28	Year 10 2028/29	Year 11 2029/30	Year 12 2030/31	Year 13 2031/32	Year 14 2032/33	Year 15 2033/34	Total Net Dwelling Units
Low Density			1,107	691	1,601	1,531	1,611	1,731	1,759	811	318	542	798	1,152	1,398	1,336	1,215	
Medium Density			567	659	667	767	764	580	552	669	669	798	712	669	712	864	609	
High Density - Apartments			1,007	1,331	1,811	255	505	684	505	684	505	230	500	195	201	120	345	
High Density - Stacked Townhouses			362	382	303	333	288	192	240	219	296	450	180	360	265	176	225	
A. Total Net Dwelling Units			3,043	3,062	2,752	2,886	2,663	2,053	2,556	2,330	1,988	2,019	2,147	2,505	2,576	2,496	2,394	

Review Area Schools not impacted by New Housing Development, or for which no Growth-related Accommodation Solutions are Required

Review Area Schools	OTG Capacity 2018/19	Current 2018/19	Year 1 2019/20	Year 2 2020/21	Year 3 2021/22	Year 4 2022/23	Year 5 2023/24	Year 6 2024/25	Year 7 2025/26	Year 8 2026/27	Year 9 2027/28	Year 10 2028/29	Year 11 2029/30	Year 12 2030/31	Year 13 2031/32	Year 14 2032/33	Year 15 2033/34	# of Portables	Existing Site Size
B1																			
B2																			
B3																			
B4																			
B5																			
B6																			
B7																			
B8																			
B9																			
B10																			
Totals																			
Total ROND																		0	0.00
Total Surplus Pupil Spaces																			

Review Area Schools impacted by Housing Growth and for which additional Growth-related Accommodation Solutions are Required

Review Area Schools	OTG Capacity 2018/19	Current 2018/19	Year 1 2019/20	Year 2 2020/21	Year 3 2021/22	Year 4 2022/23	Year 5 2023/24	Year 6 2024/25	Year 7 2025/26	Year 8 2026/27	Year 9 2027/28	Year 10 2028/29	Year 11 2029/30	Year 12 2030/31	Year 13 2031/32	Year 14 2032/33	Year 15 2033/34	# of Portables	Existing Site Size
C1 EEP Julie-Payette (JK-8)	783	570	586	602	598	592	586	588	584	584	588	587	590	592	593	591	589	0	5.71
ROND			10	20	44	67	88	108	116	126	137	154	167	186	205	228	251	251	0.00
C2 EEP Maurice-Lapointe (JK-8)	314	700	713	701	704	712	718	719	738	731	731	705	708	710	711	710	707	17	0.00
ROND			42	71	99	131	158	201	228	288	288	266	285	315	331	345	353	353	6
C3 EEP Michaille-Jean (JK-6)	556	670	665	675	654	660	667	673	674	674	679	683	686	688	687	683	680	6	5.60
ROND			18	33	46	62	76	88	97	112	127	143	152	162	182	200	218	218	23
C4																			
C5																			
C6																			
C7																			
C8																			
Totals	1,653	1,940	2,015	2,071	2,126	2,190	2,265	2,335	2,409	2,454	2,491	2,537	2,588	2,652	2,708	2,758	2,797	23	11.31
Total Pupil Spaces Available to Accommodate Growth																			

Requirements of New Development for Growth Areas (Cumulative)	94	161	227	295	354	413	466	512	562	604	653	718	774	821
D Requirements of New Development for Growth Areas (Cumulative)														

Note: The Board is excluding any available capacity found in Section 6 (above) in that projected housing development is outside of the catchment areas of these schools.

**Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario - FORMS E AND F
EDUCATION DEVELOPMENT CHARGES SUBMISSION 2019**

1. ÉP Lebrim (S0677) (JK-6)	Projected Housing Growth															Total Net New Units 2033/34	Weighted/ Blended Elementary Yield	Total Yr. 15 Growth-related Pupils
	Year 1 2019/20	Year 2 2020/21	Year 3 2021/22	Year 4 2022/23	Year 5 2023/24	Year 6 2024/25	Year 7 2025/26	Year 8 2026/27	Year 9 2027/28	Year 10 2028/29	Year 11 2029/30	Year 12 2030/31	Year 13 2031/32	Year 14 2032/33	Year 15 2033/34			
	345	410	249	304	329	347	469	450	551	597	642	575	557	868	206			
Low Density	376	339	226	345	205	283	195	208	296	256	225	193	153	221	59			
High Density - Apartments	204	216	36	-	-	335	35	450	400	60	69	-	-	190	11			
High Density - Stacked Townhouses	74	86	74	115	40	70	30	30	100	100	70	100	100	51	10			
A Total Net Dwelling Units	999	1,039	597	804	574	1,035	779	1,138	1,347	993	1,027	1,447	810	1,330	286			

Review Area: FPE02 S. Gloucester- Osgoode-S/W part of Cumberland

Projected Housing Growth	Year 1 2019/20	Year 2 2020/21	Year 3 2021/22	Year 4 2022/23	Year 5 2023/24	Year 6 2024/25	Year 7 2025/26	Year 8 2026/27	Year 9 2027/28	Year 10 2028/29	Year 11 2029/30	Year 12 2030/31	Year 13 2031/32	Year 14 2032/33	Year 15 2033/34
	Low Density	410	249	304	329	347	469	450	551	597	642	575	557	868	206
Medium Density	339	226	345	205	283	195	208	296	256	225	193	153	221	59	
High Density - Apartments	216	36	-	-	-	335	35	450	400	60	69	-	-	190	
High Density - Stacked Townhouses	74	86	74	115	40	70	30	30	100	100	70	100	100	51	
A Total Net Dwelling Units	1,039	597	804	574	1,035	779	1,138	1,347	993	1,027	1,447	810	1,330	742	

Review Area Schools not Impacted by New Housing Development, or for which no Growth-related Accommodation Solutions are Required

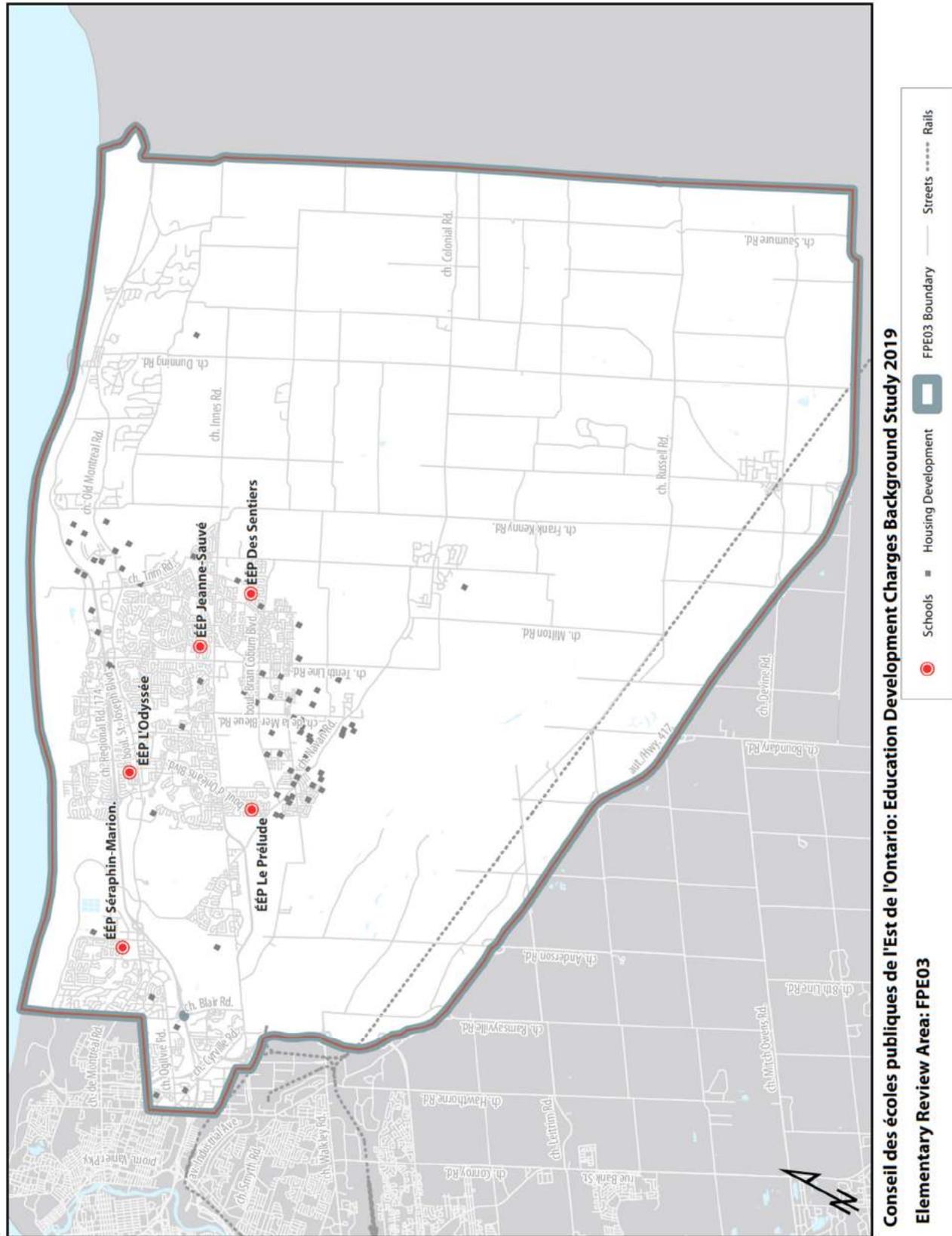
Review Area Schools	OTG Capacity	Current 2018/19	Year 1 2019/20	Year 2 2020/21	Year 3 2021/22	Year 4 2022/23	Year 5 2023/24	Year 6 2024/25	Year 7 2025/26	Year 8 2026/27	Year 9 2027/28	Year 10 2028/29	Year 11 2029/30	Year 12 2030/31	Year 13 2031/32	Year 14 2032/33	Year 15 2033/34
B1. ÉP Gabrielle-Roy (JK-6)	484	510	508	495	490	485	483	482	476	480	483	486	488	488	488	486	483
B2																	
B3																	
B4																	
B5																	
B6																	
B7																	
B8																	
B9																	
B10																	
Totals	484	510	508	495	490	485	483	482	476	480	483	486	488	488	488	486	483
Total ROND			0	1	1	2	2	5	4	7	8	9	9	11	11	12	11
B Total Surplus Pupil Spaces									4								

Review Area Schools Impacted by Housing Growth and for which additional Growth-related Accommodation Solutions are Required

Review Area Schools	OTG Capacity	Current 2018/19	Year 1 2019/20	Year 2 2020/21	Year 3 2021/22	Year 4 2022/23	Year 5 2023/24	Year 6 2024/25	Year 7 2025/26	Year 8 2026/27	Year 9 2027/28	Year 10 2028/29	Year 11 2029/30	Year 12 2030/31	Year 13 2031/32	Year 14 2032/33	Year 15 2033/34
C1. ÉP Michèle-Dupuis (JK-8)	366	352	351	344	360	367	392	401	395	399	401	404	405	405	405	403	401
ROND			26	52	69	93	112	126	142	160	184	210	227	238	251	274	275
C2																	
C3																	
C4																	
C5																	
C6																	
C7																	
C8																	
Totals	366	352	377	396	429	460	504	526	537	559	585	614	633	644	656	677	676
C Total Pupil Spaces Available to Accommodate Growth																	
D Requirements of New Development for Growth Areas (Cumulative)			52	69	93	112	126	142	142	160	184	210	227	238	251	274	275

Note: The Board is excluding any available capacity found in section B (above) in that projected housing development is outside of the catchment areas of these schools.

Carte de la zone sous revue FPE03



Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario - FORMS E AND F EDUCATION DEVELOPMENT CHARGES SUBMISSION 2019																
1. ÉP Orléans Sud (S1109) (Ik-6)	Projected Housing Growth															
	Total INGRP	Year 1 2019/20	Year 2 2020/21	Year 3 2021/22	Year 4 2022/23	Year 5 2023/24	Year 6 2024/25	Year 7 2025/26	Year 8 2026/27	Year 9 2027/28	Year 10 2028/29	Year 11 2029/30	Year 12 2030/31	Year 13 2031/32	Year 14 2032/33	Year 15 2033/34
Low Density	366	309	162	184	396	538	561	668	506	574	586	578	448	414	308	245
Medium Density		367	171	148	247	306	346	337	405	310	330	283	311	162	115	95
High Density - Apartments		178	309	202	176	217	470	771	-	547	225	472	530	472	380	380
High Density - Stacked Townhouses		346	135	236	202	241	221	241	152	198	119	165	119	93	20	-
Total Net Dwelling Units		800	777	770	1,021	1,302	1,988	1,323	1,063	1,629	1,260	1,448	1,408	1,141	823	720
Weighted/Blended Elementary Yield																
Low Density																
Medium Density																
High Density - Apartments																
High Density - Stacked Townhouses																
Total Net Dwelling Units																

Review Area: FPE03 E. Gloucester - Cumberland

Review Area Schools not Impacted by New Housing Development, or for which no Growth-related Accommodation Solutions are Required

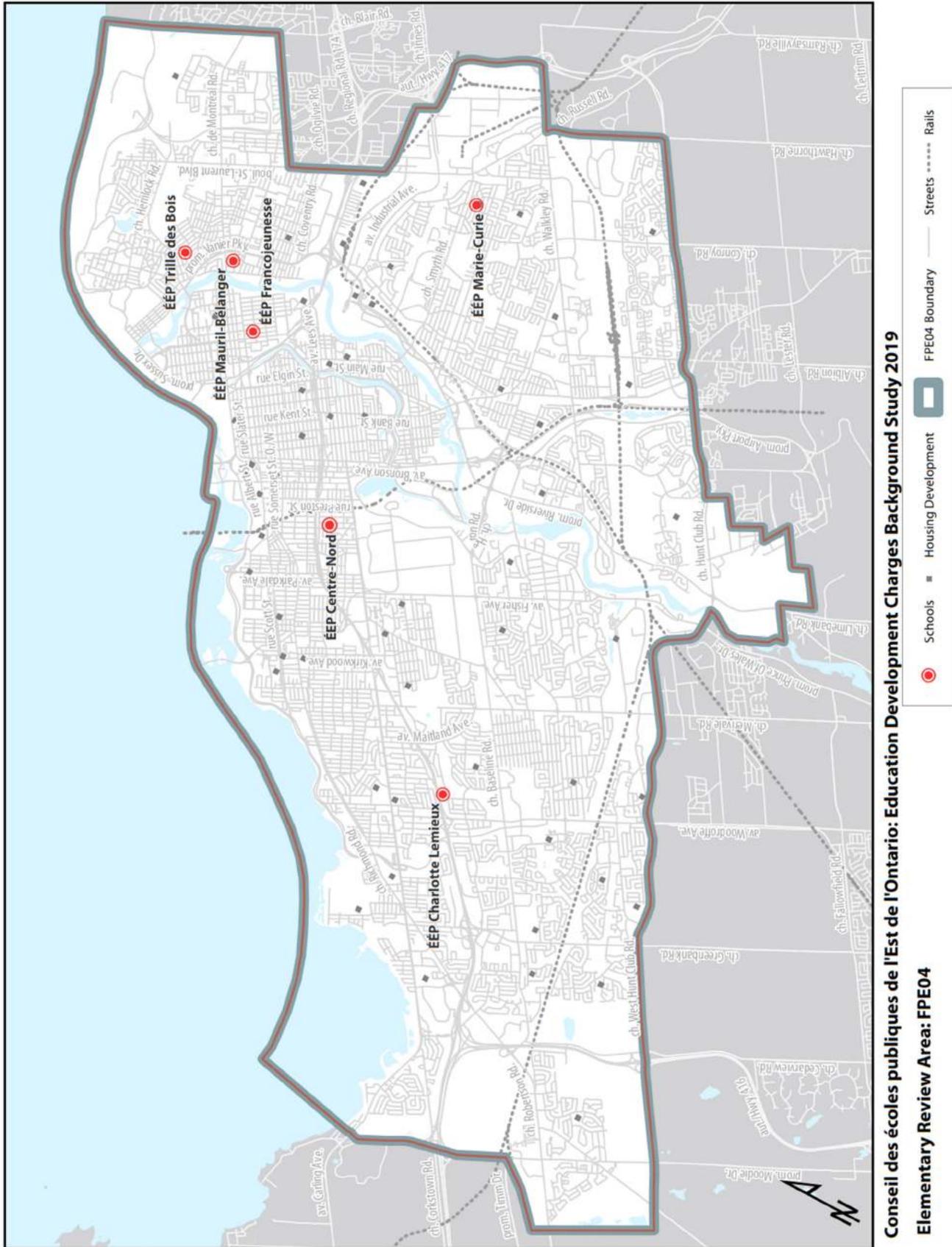
Review Area Schools	OTG Capacity	Current 2018/19	Year 1 2019/20	Year 2 2020/21	Year 3 2021/22	Year 4 2022/23	Year 5 2023/24	Year 6 2024/25	Year 7 2025/26	Year 8 2026/27	Year 9 2027/28	Year 10 2028/29	Year 11 2029/30	Year 12 2030/31	Year 13 2031/32	Year 14 2032/33	Year 15 2033/34	Existing Site Size	
B1. ÉP Le Prélude (Ik-6)	449	408	407	389	394	383	385	395	375	387	391	394	396	396	395	394	394	390	7.00
B2. ÉP St-Joseph-Matiron (Ik-6)	418	346	354	344	359	351	352	352	342	346	349	352	353	355	354	353	351	351	5.20
B3																			
B4																			
B5																			
B6																			
B7																			
B8																			
B9																			
B10																			
Totals	867	754	761	733	753	734	737	747	717	734	740	746	749	751	749	747	741	741	12.20
Total ROND	11	18	116	23	29	36	47	55	55	61	67	73	77	80	83	84	85	85	
Total Surplus Pupil Spaces	113	95	118	91	104	73	60	60	41	41	41	41	37	37	36	36	36	41	

Review Area Schools Impacted by Housing Growth and for which additional Growth-related Accommodation Solutions are Required

Review Area Schools	OTG Capacity	Current 2018/19	Year 1 2019/20	Year 2 2020/21	Year 3 2021/22	Year 4 2022/23	Year 5 2023/24	Year 6 2024/25	Year 7 2025/26	Year 8 2026/27	Year 9 2027/28	Year 10 2028/29	Year 11 2029/30	Year 12 2030/31	Year 13 2031/32	Year 14 2032/33	Year 15 2033/34	Existing Site Size	
C1. ÉP Des Sentiers (Ik-6)	487	437	430	417	405	390	391	385	384	380	394	397	398	398	398	396	393	393	7.04
C2. ÉP Jeanne-Sauvé (Ik-6)	363	427	434	449	453	454	470	476	494	483	497	500	501	502	502	501	499	499	6.00
C3. ÉP L'Opysée (Ik-6)	514	555	579	580	587	580	586	588	601	599	602	605	608	608	608	606	603	603	4.60
C4			2	3	5	6	7	9	10	11	13	14	14	15	16	17	18	18	17.64
C5																			
C6																			
C7																			
C8																			
Totals	1,364	1,429	1,468	1,472	1,485	1,492	1,554	1,599	1,677	1,723	1,781	1,838	1,885	1,928	1,959	1,973	1,977	483	10
Total Pupil Spaces Available to Accommodate Growth																			
Requirements of New Development for Growth Areas (Cumulative)			26	40	69	107	150	198	240	288	338	378	420	452	471	471	483	483	

Note: The Board is excluding any available capacity found in Section B (above) in that projected housing development is outside of the catchment areas of these schools.

Carte de la zone sous revue FPE04



**Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario - FORMS E AND F
EDUCATION DEVELOPMENT CHARGES SUBMISSION 2019**

1. ÉP Rockcliffe (S1229) (JK-6) need to get 366 total JK-8, see FFS01

2. Centre Nord in Gladstone Village (S1536) (JK-6)

3. Ottawa Centre-Ouest Leslie Park (S1714) (JK-6)

4.

Review Area: FPE04 City of Ottawa Inside Greenbelt

Projected Housing Growth	Year 1 2019/20	Year 2 2020/21	Year 3 2021/22	Year 4 2022/23	Year 5 2023/24	Year 6 2024/25	Year 7 2025/26	Year 8 2026/27	Year 9 2027/28	Year 10 2028/29	Year 11 2029/30	Year 12 2030/31	Year 13 2031/32	Year 14 2032/33	Year 15 2033/34
Low Density	139	128	145	116	141	103	77	94	86	78	95	89	94	80	105
Medium Density	618	631	1,835	1,140	1,689	1,479	1,870	1,805	1,691	2,008	1,710	1,220	1,778	1,731	2,449
High Density - Apartments	90	90	90	90	90	90	121	90	90	90	90	90	90	90	90
High Density - Stacked Townhouses	847	849	2,070	1,346	1,870	1,672	2,068	1,989	1,857	2,176	1,895	1,399	1,962	1,901	2,644
Total Net Dwelling Units															

Review Area Schools not Impacted by New Housing Development, or for which no Growth-related Accommodation Solutions are Required

Review Area Schools	OTG Capacity	Current 2018/19	Year 1 2019/20	Year 2 2020/21	Year 3 2021/22	Year 4 2022/23	Year 5 2023/24	Year 6 2024/25	Year 7 2025/26	Year 8 2026/27	Year 9 2027/28	Year 10 2028/29	Year 11 2029/30	Year 12 2030/31	Year 13 2031/32	Year 14 2032/33	Year 15 2033/34	Existing Site Size	
B1 ÉP Francojeunesse & Pavilion (or 1-6) (JK/SK)	743	604	594	572	570	555	554	549	551	555	559	563	566	567	566	563	559	1.15	
B2 ÉP Marie-Curie (JK-6)	490	347	338	341	338	344	348	349	351	353	356	359	360	359	359	357	354	2.00	
B3 ÉP Charlotte-Lemieux (JK-6)	530	598	357	359	362	356	388	337	339	335	339	343	347	348	347	344	341	8.25	
B4																			
B5																			
B6																			
B7																			
B8																			
B9																			
B10																			
Totals	1,763	1,590	1,289	1,271	1,270	1,255	1,239	1,235	1,240	1,243	1,254	1,265	1,272	1,275	1,272	1,264	1,254		
Total ROND			2	3	5	7	8	11	13	16	17	20	20	22	23	26	27	32	
Total Surplus Pupil Spaces		214	472	489	488	502	515	517	510	505	492	478	469	466	465	472	477		

Review Area Schools Impacted by Housing Growth and for which additional Growth-related Accommodation Solutions are Required

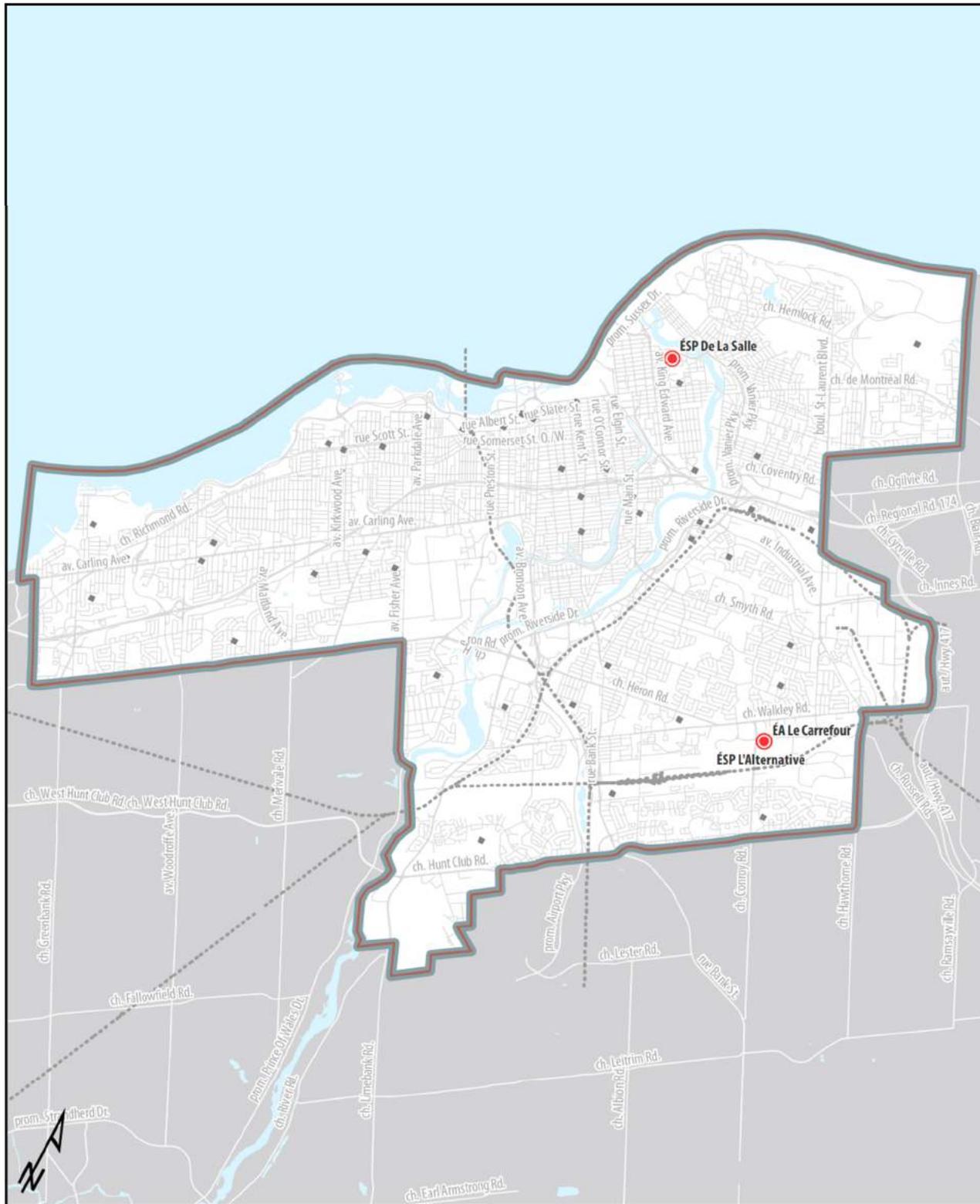
Review Area Schools	OTG Capacity	Current 2018/19	Year 1 2019/20	Year 2 2020/21	Year 3 2021/22	Year 4 2022/23	Year 5 2023/24	Year 6 2024/25	Year 7 2025/26	Year 8 2026/27	Year 9 2027/28	Year 10 2028/29	Year 11 2029/30	Year 12 2030/31	Year 13 2031/32	Year 14 2032/33	Year 15 2033/34	Existing Site Size
C1 ÉP Tillie des Bois (JK-8) ROND	570	532	587	630	659	691	715	729	741	747	752	757	760	763	763	761	757	2.68
C2 ÉP Centre-Nord (JK-6) ROND	262	388	253	284	307	340	356	372	376	382	385	388	389	389	389	387	385	2.98
C3 ÉP Meunier-Bélanger (JK-6) ROND	248	191	189	198	201	209	204	200	203	201	203	203	204	205	204	203	202	1.58
C4 New Centre Ouest ROND	-	-	269	268	276	283	280	276	285	288	288	288	288	288	288	288	288	0.00
C5																		
C6																		
C7																		
C8																		
Totals	1,080	911	1,303	1,394	1,466	1,554	1,597	1,626	1,663	1,683	1,702	1,700	1,731	1,742	1,747	1,749	1,746	
Total Pupil Spaces Available to Accommodate Growth																		
Requirements of New Development for Growth Areas (Cumulative)			13	23	31	42	48					84	90	97	103	110	114	

Note: The Board is excluding any available capacity found in Section B (above) in that projected housing development is outside of the catchment areas of these schools.

Form G - Growth-related Elementary Net Education Lands Costs																
					Includes Underground Parking Costs											
Review Area	Description of Growth-related Site Acquisition Needs	Proposed Year of Acquisition	NGRPP Requirements	Proposed School Capacity	% of Capacity Attributable to NGRPP Requirements	Total # of Acres Required	EDC Eligible Acres	Cost per Acre	Education Land Costs	Less Previously Funded Education Land Costs	Eligible Site Preparation Costs	Less Previously Funded Site Preparation Costs	Land Escalation Costs	Site Preparation Escalation Costs	Financing Costs	Total Education Land Costs
FPE01	ÉEP Karala Sud (5111) (JK-6) (Site acquisition & site prep costs part of deficit)	2019	0	474	100%	7.17	7.17	398,326 \$	2,656,000 \$	(2,656,000) \$	1,836,237 \$	(74,536) \$	- \$	71,173 \$	873,187 \$	2,706,061 \$
FPE01	ÉEP Karala Ouest (50365) (JK-6)	2029	304	366	83%	6.00	4.98	430,000 \$	2,142,951 \$	- \$	1,276,302 \$	- \$	223,040 \$	342,357 \$	1,898,299 \$	5,802,949 \$
FPE01	ÉEP Berthel Sud (51689) (JK-6 part of adjacent school campus)	2019	366	366	100%	6.00	5.99	430,000 \$	2,577,180 \$	- \$	1,534,921 \$	- \$	- \$	62,010 \$	1,988,559 \$	6,162,670 \$
FPE02	ÉEP Leitim (50677)	2028	310	366	85%	5.12	4.33	430,000 \$	1,662,939 \$	- \$	1,109,532 \$	- \$	193,866 \$	270,031 \$	1,637,110 \$	5,073,508 \$
FPE03	ÉEP Orléans Sud (5108) (JK-6 portion of future JK-12 adjacent site)	2019	0	366	100%	3.00	3.00	430,000 \$	1,290,000 \$	(2,833,661) \$	788,300 \$	(90,143) \$	- \$	27,398 \$	336,129 \$	(521,997) \$
FPE03	ÉEP Orléans Nord-Est (JK-6) (51230)	2023	247	366	67%	6.00	4.04	430,000 \$	1,738,328 \$	- \$	1,035,316 \$	- \$	143,294 \$	130,618 \$	1,451,665 \$	4,499,421 \$
FPE04	ÉEP Rockcliffe (51229) (JK-6) (Site acquisition is part of deficit & excess eligible average in forecast)	2019	0	570	55%	6.46	3.59	1,321,917 \$	4,755,482 \$	(8,572,500) \$	920,601 \$	(10,722) \$	- \$	36,759 \$	450,981 \$	(2,419,399) \$
FPE04	Centre Nord Gladstone Village (51506) (JK-6) (Site acquisition & site prep part of deficit)	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 \$	1,496,873 \$	4,638,903 \$
FPE04	Château Centre-Ouest Leslie Park (51714) (JK-6)	2021	292	288	100%	4.94	4.94	1,325,000 \$	6,545,500 \$	- \$	1,265,134 \$	- \$	264,438 \$	104,288 \$	3,896,672 \$	12,076,002 \$
Total Elementary Education Land Costs			1,694	3,328		46.7	40.1	\$	27,768,379 \$	(16,350,066) \$	10,862,413 \$	(177,455) \$	863,310 \$	1,112,191 \$	14,028,675 \$	38,086,148 \$

ZONES D'ÉCOLES SECONDAIRES SOUS REVUE

Carte de la zone sous examen FPS01



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

Secondary Review Area: FPS01



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



Form G - Growth-related Secondary /Net Education Lands Costs

Review Area	Description of Growth-related Site Acquisition Needs	Site Status	Proposed Year of Acquisition	NGRPP Requirements	Proposed School Capacity	% of Capacity Attributable to NGRPP Requirements	Total # of Acres Required	EDC Eligible Acres	Cost per Acre	Education Land Costs	Less Previously Funded Education Land Costs	Eligible Site Preparation Costs	Less Previously Funded Site Preparation Costs	Land Escalation Costs	Site Preparation Escalation Costs	Financing Costs	Total Education Land Costs					
FPS01	Maison de la Francophonie d'Ottawa (24722 - 51.3 acres) (Site acquisition & site prep costs, part of deficit)	Owned	2019	0	42	100%	2.13	2.13	933,155 \$	2,115,421 \$	(2,115,421) \$	1,409,493 \$	(230,000) \$	-	58,907 \$	580,449 \$	1,789,849					
FPS01	500 Orléans St. Patrick	Seeking Designation with MCC	2021	143	285	100%	1.43	1.43	3,975,000 \$	5,684,250 \$	-	385,223 \$	-	229,844 \$	34,153 \$	3,005,137 \$	9,322,407					
FPS02	Orléans Sud (51394) (7-12 portion of future JK-12 campus)	A.P.S	2019	0	881	53%	9.96	5.25	430,000 \$	2,259,214 \$	(2,871,319) \$	1,345,546 \$	(84,489) \$	-	63,884 \$	629,291 \$	1,408,105					
FPS02	Riverside Sud (50889) (G-7-12)	Designated & Reserved	2021	180	881	53%	10.00	5.28	430,000 \$	2,268,287 \$	-	1,350,949 \$	-	91,639 \$	125,985 \$	1,827,882 \$	5,864,752					
FPS02	Kanata Nord (51395) (G-7-12)	Designated & Reserved	2031	359	881	53%	9.98	5.05	430,000 \$	2,173,019 \$	-	1,294,210 \$	-	226,170 \$	414,472 \$	1,956,526 \$	6,863,397					
Total Secondary Education Land Costs													682	2,370	\$ 14,500,190 \$	(4,916,740) \$	5,766,421 \$	(338,489) \$	547,463 \$	686,381 \$	8,002,295 \$	24,257,510

**Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario
Education Development Charges Submission 2019
Form H1 - EDC Calculation - Uniform Residential and Non-Residential**

Determination of Total Growth-Related Net Education Land Costs

Total	15-Year Education Land Costs (Form G)	\$ 67,281,570
Total	Unfunded Financial Obligations	\$ 26,783,870
Less	Operating Budget Savings	\$ -
	Alternative Accommodation Arrangements	\$ -
	Positive EDC Account Balance	\$ -
Subtotal	Growth-Related Net Education Land Costs	\$ 94,065,440
Add	EDC Study Costs	\$ 336,000
Total	Growth-Related Net Education Land Costs	\$ 94,401,440

Apportionment of Total 15-Year Growth-Related Net Education Land Costs

Total Growth-Related Net Education Land Costs to be Attributed to Non-Residential Development (Maximum 40%)	20%	\$ 18,880,288
Total Growth-Related Net Education Land Costs to be Attributed to Residential Development	80%	\$ 75,521,152

Calculation of Uniform Residential Charge

Residential Growth-Related Net Education Land Costs	\$ 75,521,152
Net New Dwelling Units (Form C)	96,328
Uniform Residential EDC per Dwelling Unit	\$ 784

Calculation of Non-Residential Charge - Use Either Board

Non-Residential Growth-Related Net Education Land Costs	\$ 18,880,288	
GFA Method	Non-Exempt Board-Determined GFA (Form D)	32,676,305
	Non-Residential EDC per Square Foot of GFA	\$ 0.58

Financing costs related to 15-year Projected EDC-eligible expenditures (to be distributed proportionately through EDC Submission Sheets)

\$ 21,047,645

Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario
 Ontario Ministry of Education
 Education Development Charges Submission 2019
 Form H2 - EDC Calculation - Differentiated Residential and Non-Residential

Residential Growth-Related Net Education Land Cost \$ 75,521,152

City of Ottawa Differentiated Jurisdiction-wide Rate

Determination of Distribution of New Development

Type of Development (Form B)	Net New Units (Form B & C)	15-Year Elementary Pupil Yield (Form E)	Elementary Gross Requirements of New Development	Distribution of Elementary Gross Requirements of New Development	15-Year Secondary Pupil Yield (Form E)	Secondary Gross Requirements of New Development	Distribution of Secondary Gross Requirements of New Development	Total Gross Requirements of New Development	Distribution Factor
Low Density	33,029	0.0895	2,955	76.61%	0.0458	1,512	75.53%	4,468	76.24%
Medium Density	17,071	0.0378	645	16.73%	0.0211	360	18.00%	1,006	17.16%
High Density	46,228	0.0056	257	6.66%	0.0028	129	6.47%	386	6.59%
Total Units	96,328	0.0400	3,857	100.00%	0.0208	2,002	100.00%	5,860	100.00%

Jurisdiction-wide Cost per Dwelling Unit \$784

Calculation of Differentiated Charge Based on Pupil Yields per Unit:

Type of Development (Form B)	Apportionment of Residential Net Education Land Cost by Development Type	Net New Units	Differentiated Residential EDC per Unit by Development Type
Low Density	\$57,579,984	33,029	\$ 1,743
Medium Density	\$12,962,936	17,071	\$ 759
High Density	\$4,978,232	46,228	\$ 108
Total EDC Revenue Generated:	\$75,521,152	96,328	

Calculation of Differentiated Charge Based on Persons per Unit:

Type of Development (Form B)	Apportionment of Residential Net Education Land Cost by Development Type	Net New Units	Differentiated Residential EDC per Unit by Development Type
Singles and Semi-Detached (3.33 PPU)	\$38,468,122	33,029	\$ 1,165
Medium Density (2.52 PPU)	\$20,868,458	17,071	\$ 1,222
Apartment Units (1.58 PPU)	\$16,184,572	46,228	\$ 350
Total EDC Revenue Generated:	\$75,521,152	96,328	

PAGE LAISSÉE VIDE INTENTIONNELLEMENT

RÈGLEMENT SUR LES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRE
CONSEIL DES ÉCOLES PUBLIQUES DE L'EST DE L'ONTARIO
RÈGLEMENT No. _____, 2019

Un règlement pour l'imposition de redevances d'aménagement scolaire

FONDEMENT

ALORS QUE la *loi sur l'éducation*, R.S.O. de 1990, chapitre E.2, telle que modifiée autorise un conseil scolaire, par règlement administratif, à imposer des redevances d'aménagement scolaire sur les biens-fonds de son territoire de compétence qui font l'objet de travaux d'aménagement résidentiel ou non résidentiel;

ET ATTENDU QUE le conseil a déterminé qu'il y des aménagements résidentiels et non-résidentiels dans sa zone de compétence qui augmenteront les coûts de terrains scolaires;

ET ATTENDU QUE le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario a référé au Ministère de l'éducation et de la formation 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 de la formation;

ET ATTENDU QUE le conseil respecte les conditions prescrites par la section 10 du Règlement de l'Ontario 20/98;

ET ATTENDU QUE le conseil a effectué un examen de ses politiques sur les redevances d'aménagement scolaire, 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 scolaire 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 contenus dans la loi et les règlements, faits conformément à la loi, telle que modifiée de temps à autres, auront les mêmes significations dans ce règlement. En cas d'ambiguïté, les définitions contenues dans ce règlement prévoient.
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 » signifie la construction, l'érection ou le placement d'un ou plusieurs édifices ou structures sur le terrain ou une addition ou altération à une édifice ou structure qui a l'effet d'augmenter la taille ou l'utilisation de celle-ci, et inclut le réaménagement;
 - (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 d'unités de logement aux fins de ce règlement.
 - (5) « coûts de terrains scolaires » signifie les coûts encourus ou proposés d'être encourus par le conseil,
 - (i) 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;
 - (ii) 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 logements aux élèves;
 - (iii) pour préparer et distribuer les études préliminaires des redevances d'aménagement scolaires tel que requis par la loi.

- (iv) comme intérêt sur l'argent emprunté pour payer les coûts décrits aux paragraphes (i) et (ii); et
 - (v) pour effectuer les études associées à l'acquisition du terrain mentionnées au paragraphe (i).
- (6) « redevances d'aménagement scolaire » signifie les redevances d'aménagement imposées en vertu de ce règlement conformément à la loi;
- (7) « Bâtiments industriels existants » signifie un bâtiment utilisé pour ou en lien avec :
- (a) la fabrication, la production, le traitement, l'entreposage ou la distribution de quelque chose,
 - (b) la recherche et le développement en lien avec la fabrication, la production ou le traitement de quelque chose;
 - (c) les ventes au détail par un fabricant, producteur ou traiteur de quelque chose qu'ils ont fabriquée, produite ou traitée, si les ventes du détaillant sont au site où la fabrication, la production ou le traitement a lieu,
 - (d) à des fins de bureau ou administratives, s'ils sont,
 - i. effectuées en ce qui concerne 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) « bâtiments de ferme » sont définis comme un édifice ou une structure située sur une ferme véritable qui est nécessaire et auxiliaire aux opérations d'une ferme véritable, y compris les grange, les remises et les silos et autres structures liées à la ferme à des fins telles que l'hébergement du bétail ou de la volaille, l'entreposage de fruits et légumes et nourriture pour la ferme et l'entreposage de machinerie liée à la ferme et l'équipement, mais n'inclut pas les unités de logement ou autres structures utilisées pour les logements résidentiels ou tout bâtiment ou une partie de celui-ci utilisé à d'autres fins commerciales, industrielles ou institutionnelles se qualifiant en tant qu'aménagement non-résidentiel;
- (9) « aire de plancher brut » signifie l'aire totale du plancher, mesurée entre les murs extérieurs ou entre les murs extérieurs et la ligne centrale des murs de partition qui divisent le bâtiment d'un autre bâtiment, de tous les planchers au-dessus du niveau moyen du sol fini adjacent au murs extérieurs du bâtiment et aux fins de cette définition, la portion non-résidentielle d'un bâtiment ou d'une structure à usage mixte qui doit inclure la moitié de toutes zones communes aux portions résidentielles et non-résidentielles d'un tel bâtiment ou d'une telle structure à usage mixte;
- (10) « aménagement à usage mixte » signifie les terrains, les bâtiments ou les structures utilisées, conçues ou prévues pour utilisation, pour une combinaison d'utilisations résidentielles et non-résidentielles;

- (11) « aménagement non-résidentiel » signifie un aménagement autre qu'un aménagement résidentiel et inclut les aménagements commerciaux, industriels et institutionnels;
- (12) « aménagement résidentiel » signifie un aménagement composé de terrains, bâtiments ou structures de n'importe quelle sorte, utilisées, conçues ou prévues pour être utilisées comme logement pour un ou plusieurs individus et inclut les terrains ou un bâtiment ou une partie de celui-ci utilisé, désigné ou prévu à être utilisé en lien avec ce dernier.

Application du règlement et des exemptions

3. Assujettie aux exemptions prévues par la présente :

- (1) Ce règlement s'applique à tous les terrains situés dans la ville d'Ottawa, assujettis aux exemptions prévues par la présente et pour plus de clarté, ce règlement s'applique à tous les terrains dans les anciennes villes d'Ottawa, Nepean, Kanata, Gloucester, Cumberland, Rockcliffe et Vanier et les anciens villages de Goulbourn, Osgoode, Rideau et West Carleton, tel que constitué le 31 décembre 2000.[la Région] Ce règlement s'appliquera à toutes les catégories d'aménagements résidentiels et toutes utilisations connexes de ces terrains, bâtiments et structures et tous aménagements non-résidentiels et toutes utilisations connexes de ces terrains, bâtiments et structures.
- (2) Ce règlement ne s'applique pas aux terrains qui sont la propriété de et utilisés aux fins de :
 - (1) une municipalité;
 - (2) un conseil scolaire d'un district;
 - (3) une université financée publiquement, un collège communautaire ou un collège d'arts appliqués et de technologie établi en vertu de la Loi sur le ministère des collèges et des universités, ou un règlement précédent;
 - (4) un aménagement résidentiel sur les terrains désignés comme terrain de ferme tel que défini dans le plan officiel de la ville d'Ottawa, tel que modifié de temps à autre;
 - (5) un lieu de culte et le terrain utilisé pour celui-ci, et chaque cimetière ou lieu d'enterrement, s'ils sont exemptés des taxes en vertu de la section 3 de la Loi sur l'évaluation foncière, L.R.O. 1990, *Chapitre A.31, c.3. tel que modifié;*
 - (6) des bâtiments de ferme tel que défini par la présente.

Approbatons d'aménagements

- 4. En vertu de la loi et ce règlement, le conseil impose des redevances d'aménagement scolaire par rapport aux terrains qui subissent un aménagement résidentiel, un aménagement non-résidentiel ou un réaménagement dans la ville d'Ottawa, si l'aménagement résidentiel, l'aménagement non-résidentiel ou le réaménagement nécessite une de ces actions établies à la sous-section 257.54(2) de la loi (ou toutes dispositions remplaçant celle-ci) comme suit :

- (1) l'adoption d'un règlement de zonage ou d'une modification de celui-ci en vertu de la section 34 de la Loi sur l'aménagement du territoire (ou toutes dispositions remplaçant celle-ci);
- (2) l'approbation d'une variance mineur en vertu de la section 45 de la Loi sur l'aménagement du territoire (ou toutes dispositions remplaçant celle-ci);
- (3) une transmission du terrain à laquelle s'applique un règlement adopté en vertu de la sous-section 50(7) de la Loi sur l'aménagement du territoire (ou toutes dispositions remplaçant celle-ci);
- (4) l'approbation d'un plan d'une subdivision en vertu de la section 51 de la Loi sur l'aménagement du territoire (ou toutes dispositions remplaçant celle-ci);
- (5) un consentement en vertu de la section 53 de la Loi sur l'aménagement du territoire (ou toutes dispositions remplaçant celle-ci);
- (6) l'approbation d'une description conformément aux dispositions de la Loi sur les condominiums de 1998 (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 SCOLAIRE

A. Redevances d'aménagement scolaire résidentiel

5. Assujetties aux dispositions de ce règlement, des redevances d'aménagement scolaire de 423,00 \$ par unité de logement seront imposées sur toutes les catégories d'aménagements résidentiels et toutes les utilisations résidentielles désignées des terrains, bâtiments et structures, y compris une unité de logement annexe à une utilisation non-résidentielle et, dans le cas de bâtiments ou structures à utilisation mixte, sur les unités de logement dans le bâtiment ou la structure à utilisation mixte Les redevances d'aménagement scolaire seront collectées une fois pour un aménagement résidentiel particulier, mais celles-ci n'empêchent pas l'application de ce règlement aux aménagements futurs de la même propriété.

Exemptions des redevances d'aménagement scolaire résidentiel

6.
 - (1) Tel que requis par la sous-section 257.54(3) de la loi, des redevances d'aménagement scolaire ne doivent pas être imposées concernant,
 - (a) l'agrandissement d'une unité de logement existante qui ne crée pas une unité de logement supplémentaire; ou
 - (b) la création d'une ou de deux unités de logement supplémentaires tel que prescrit à la section 3 du Règlement de l'Ontario 20/98 comme suit :

Nom de classe des bâtiments résidentiels	Description de classe des bâtiments résidentiels	Nombre maximum d'unités de logement supplémentaires	Restrictions
Logements simples détachés	Bâtiments résidentiels, dont chacun contient une unité de logement simple, qui ne sont pas attachés à d'autres bâtiments	Deux	L'aire de plancher brut total de l'unité ou des unités de logement supplémentaires doit être inférieure ou égale à l'aire de plancher brut de l'unité de logement déjà existante dans le bâtiment.
Logements semi-détachés ou logements en rangée	Bâtiments résidentiels, dont chacun contient une unité de logement simple, qui ont un ou deux murs verticaux, mais aucune autre partie jointe à d'autres bâtiments.	Une	L'aire de plancher brut de l'unité de logement supplémentaire doit être inférieure ou égale à l'aire de plancher brute de l'unité de logement déjà dans le bâtiment.
Autres bâtiments résidentiels	Un bâtiment résidentiel qui n'est pas dans une autre classe de bâtiments résidentiels décrits dans ce tableau	Une	L'aire de plancher brute de l'unité de logement supplémentaire doit être inférieure ou égale à l'aire de plancher brute de la plus petite unité de logement déjà dans le bâtiment.

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

- (1) Les redevances d'aménagement scolaire en vertu de la section 5 de ce règlement ne doivent pas être imposées pour le remplacement, sur le même site, d'une unité de logement qui fut détruite par un incendie, une démolition ou autrement, ou qui fut endommagée par un incendie, une démolition ou autrement rendue inhabitable.
- (2) Nonobstant la section 7(1) de ce règlement, les redevances d'aménagement scolaire sont imposées conformément à la section 5 de ce règlement si le permis de construire pour l'unité de logement de remplacement est émis plus de 2 ans après,
 - (a) la date à laquelle l'unité de logement fut détruite ou est devenue inhabitable; ou
 - (b) si l'ancienne unité de logement fut démolie en vertu d'un permis de démolition émis avant que l'ancienne unité de logement fut détruite ou est devenue inhabitable, la date d'émission du permis de démolition.

- (3) Nonobstant la section 7(1) de ce règlement, les redevances d'aménagement scolaires sont imposées conformément à la section 5 de ce règlement par rapport à n'importe quelle unité ou unités sur le même site qui sont en ajout à l'unité de logement ou aux unités de logement qui doivent être remplacées.
- (4) Des redevances d'aménagement scolaires sont imposées conformément à la section 5 de ce règlement où un bâtiment ou une structure non-résidentiel est remplacé par ou converti à, en totalité ou en partie, une unité ou des unités de logement.

B. Redevances d'aménagement scolaire non-résidentiel

8. Assujetties aux dispositions de ce règlement, des redevances d'aménagement scolaire de 0,22 \$ par pied carré d'aire de plancher brut d'aménagements non-résidentiels seront imposées sur toutes les catégories d'aménagements non-résidentiels et toutes les utilisations non-résidentielles des terrains, bâtiments et structures non-résidentielles et, dans le cas de bâtiments ou structures à utilisation mixte, sur le bâtiment ou la structure à utilisation mixte. Les redevances d'aménagement scolaire seront collectées une fois concernant un aménagement non-résidentiel particulier, mais celles-ci n'empêchent pas l'application de ce règlement aux aménagements futurs de la même propriété.

Exemptions des redevances d'aménagement scolaire non-résidentiel

9. Nonobstant la section 8 de ce règlement, des redevances d'aménagement scolaires ne seront pas imposées sur un aménagement non-résidentiel si l'aménagement n'a pas l'effet de créer de l'aire de plancher brut d'aménagement non-résidentiel ou d'augmenter l'aire de plancher brut existant d'aménagements non-résidentiels.
10.
 - (1) Les redevances d'aménagement scolaire en vertu de la section 8 ne doivent pas être imposées concernant le remplacement, sur le même site, d'un bâtiment ou d'une structure non-résidentielle qui fut détruite par un incendie, une démolition ou autrement, ou qui fut endommagée par un incendie, une démolition ou autrement rendue inutilisable.
 - (2) Nonobstant la section 10(1) de ce règlement, les redevances d'aménagement scolaire sont imposées conformément à la section 8 de ce règlement si le permis de construire pour le bâtiment ou la structure non-résidentielle de remplacement est émis plus de 5 ans après,
 - (1) la date à laquelle l'ancien bâtiment ou structure fut détruite ou est devenue inutilisable; ou
 - (2) si l'ancienne unité de bâtiment ou structure fut démolie en vertu d'un permis de démolition émis avant que l'ancien bâtiment ou structure fut détruite ou est devenue inutilisable, la date d'émission du permis de démolition.
 - (3) Nonobstant la section 10(1) de ce règlement, des redevances d'aménagement scolaire seront imposées conformément à la section 8 de ce règlement par rapport à toute aire de plancher brut supplémentaire de tout aménagement résidentiel sur le même site en

excès de l'aire de plancher brut du bâtiment ou de la structure non-résidentielle qui doit être remplacée, assujettie au calcul suivant :

Si l'aire de plancher brut de la partie non-résidentielle du bâtiment de remplacement excède l'aire de plancher brut de la partie non-résidentielle du bâtiment à être remplacée, l'exemption s'applique concernant la portion des redevances d'aménagement scolaires calculées en utilisant la formule suivante :

$$\text{Portion exemptée} = [\text{GFA (ancien)} / \text{GFA (nouveau)}] \times \text{EDC}$$

où,

« Portion exemptée » signifie la portion des redevances d'aménagement scolaire que le conseil est exigé d'exempter;

« GFA (ancien) » signifie l'aire de plancher brut de la partie non-résidentielle du bâtiment à être remplacé;

« GFA (nouveau) » signifie l'aire de plancher brut de la partie non-résidentielle du bâtiment de remplacement;

« EDC » signifie les redevances d'aménagement scolaire qui sont payables dans l'absence des exemptions;

- (4) Les redevances d'aménagement scolaire sont imposées conformément à la section 5 de ce règlement si le bâtiment ou la structure non-résidentiel décrits à la section 10(1) de ce règlement est remplacé par ou converti à, en totalité ou en partie, une unité ou des unités de logement.
 - (5) Les redevances d'aménagement scolaires sont imposées conformément à la section 8 de ce règlement où une unité ou des unités de logement décrites à la section 10(1) de ce règlement sont remplacées par ou converties à, en totalité ou en partie, un aménagement ou une utilisation non-résidentielle.
11. Si un aménagement inclut l'agrandissement de l'aire de plancher brut d'un bâtiment industriel existant, le montant des redevances d'aménagement scolaire qui est payable en raison de l'agrandissement sera déterminé conformément aux règles suivantes :
- (a) si l'aire de plancher brut est agrandie de 50 pourcent ou moins, le montant des redevances d'aménagement scolaires en raison de l'agrandissement est nul;
 - (b) si l'aire de plancher brut est agrandie de plus de 50 pourcent, le montant des redevances d'aménagement scolaire en raison de l'agrandissement est le montant des redevances d'aménagement scolaire qui seraient autrement payables multiplié par la fraction déterminée comme suit :
 - (1) déterminer le montant par lequel l'agrandissement excède 50 pourcent de l'aire de plancher brut avant l'agrandissement;

(2) diviser le montant déterminé au paragraphe (i) par le montant de l'agrandissement.

C. Développements à utilisations mixtes

12. Les redevances d'aménagement scolaires à être imposées concernant les aménagements à utilisation mixte ou les réaménagements sont l'agrégat du montant applicable à la composante aménagement résidentiel et le montant applicable à la composante aménagement non-résidentiel.
13. Aux fins du calcul des redevances d'aménagement scolaire à être imposées en ce qui concerne les aménagements d'utilisation mixte ou les réaménagements, l'aire de plancher brut de la portion non-résidentielle du bâtiment inclura une partie proportionnelle des zones communes de ce bâtiment.

PARTIE III

ADMINISTRATION

Paiement des redevances d'aménagement scolaire

14. Les redevances d'aménagements scolaire sont payables au complet à la municipalité dans laquelle l'aménagement est complété à la date à laquelle le permis de construire est émis pour le bâtiment ou la structure sur le terrain auquel ce règlement sur les redevances d'aménagements scolaires s'applique.
15. Le trésorier ou la trésorière du conseil établit et maintient une réserve de fonds de redevances d'aménagement scolaire conformément à la loi, la règle ou ce règlement.

Paiement par services

16. En vertu de la loi, le conseil peut, avec le consentement du Ministère, accepter un terrain pour des hébergements d'élèves en lieu de paiement des redevances d'aménagement scolaire en totalité ou en partie, Si le conseil accepte le terrain, tel qu'indiqué par le présent, le propriétaire obtiendra un crédit vers les redevances d'aménagement scolaires imposées sur le propriétaire par le conseil.

Perception des redevances d'aménagement scolaire impayées

17. La partie XI de la *Loi municipale de 2001* applique avec les modifications nécessaires aux redevances d'aménagement scolaires ou toute partie de celles-ci qui n'ont pas été payées une fois qu'elles sont payables.

Date d'entrée en vigueur du règlement

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

Annulation

19. Le règlement No. 01-2014 est annulé par ce règlement, c'est-à-dire le règlement No. ____-2019, et entrant en vigueur le 1er avril 2019.

Dissociabilité

20. Dans le cas où une disposition, ou une partie de celle-ci, de ce règlement est jugée par un tribunal de juridiction compétent d'être *ultra vires*, cette disposition ou une partie de celle-ci, sera dissociée, et la portion restante de cette disposition et toutes autres dispositions de ce règlement demeureront en vigueur.

Interprétation

21. Rien dans ce règlement ne sera interprété de façon à engager le conseil à, ou lui exiger d'autoriser ou aller de l'avant avec l'achat ou un projet capital de n'importe quel site scolaire à n'importe quel temps.
22. Dans ce règlement où l'on fait référence à un statut ou une section d'un statut cette référence est déterminée être une référence à tous statuts ou sections remplaçantes.

Titre court

23. Ce règlement peut être cité comme le Règlement sur les redevances d'aménagement scolaire du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario No. ____-2019.

ADOPTÉ ET MIS EN VIGUEUR le 26^e jour de mars 2019.

Président(e) du conseil

Directeur/trice de l'éducation

ANNEXE C - DOCUMENT PRÉLIMINAIRE CONCERNANT UNE REVUE DES POLITIQUES SUR LES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRE 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 scolaire soutenant le règlement EDC 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 scolaire, 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 EDC, 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 EDC 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 EDC 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 EDC de 2014.

Conformément à la Loi, le règlement EDC 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 EDC

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 EDC 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 EDC 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 seront récupérés 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 EDC à un montant égal à, ou inférieur que les taux EDC 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 scolaire 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 scolaire, 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 scolaire 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 scolaire 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 le 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 EDC 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 EDC existant est conçu pour récupérer le plus des besoins de coûts nets de terrains scolaires que le permet la Loi.

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

Dispositions du règlement EDC existant :

Le règlement EDC 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 scolaire est plus conforme au modèle de financement scolaire intégral.
- 4) L'argent d'un compte de redevances d'aménagement scolaire 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 scolaire s'appliquent (section 16 du Règl. de l'Ont. 20/98). Par conséquent, l'argent collecté dans une région régie par un règlement ne peuvent 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 EDC spécifiques aux régions pourvu que « les règlements de redevances d'aménagement scolaire 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 EDC 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 scolaire... désignent les secteurs dans lesquels est imposée une redevance d'aménagement scolaire ».

Considérations :

En vertu du cadre réglementaire, un conseil doit établir un compte EDC 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 scolaire, nécessite que le calcul des redevances, la préparation des études préliminaires, l'établissement des comptes de redevances d'aménagement scolaire 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 scolaire 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 scolaire, 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 scolaire 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 une 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 EDC 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 EDC 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 EDC 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 le différentiel 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'habileté de mitiger l'impact des nouveaux prix immobiliers;

- Alors qu'aujourd'hui il y a peu de règlements EDC 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 scolaire 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 récupérable par les EDC.

Enfin, le Règl. de l'Ont 20/98 permet à un conseil de varier les taux EDC 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-familiale ou logements familiales) 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 EDC 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 EDC 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 scolaire 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 EDC 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 scolaire, 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 municipale 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 scolaire 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 scolaire 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-règlementaire dans un règlement EDC en vigueur

Disposition du règlement sur les redevances d'aménagement scolaire 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 scolaire. 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 scolaire 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'habileté 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-réglementaire (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 EDC existant :

Le règlement sur les redevances d'aménagement scolaire 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'habileté 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 démolie 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 démolie 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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire peuvent inclure des dispositions pour offrir des crédits dans une telle situation pour tenir compte du montant des redevances d'aménagement scolaire payé sur l'aménagement original (généralement en compensant le montant des redevances d'aménagement scolaire payables sur l'aménagement) ». Le règlement sur les redevances d'aménagement scolaire de 2014 du CEPEO offre un crédit égal au montant de la 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 scolaire, « 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 augmenterait 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 financée 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 pourcent. »

Un conseil a le choix en vertu de la Loi sur l'éducation, d'imposer des redevances d'aménagement scolaire (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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire vont probablement chercher à récupérer la totalité des coûts admissibles (100 %) avec les redevances d'aménagement scolaire. 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 scolaire 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 scolaire et l'habilité de contenir les déficits du compte;
- L'impact potentiel sur le marché d'aménagement résidentiel, en raison des redevances d'aménagement scolaire résidentielles portant 100 % des coûts de terrains scolaires nets;
- Pourrait être opposé par la communauté d'aménagement qui a fortement soutenu une division 85 à 90 % résidentiel et 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 scolaire 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 scolaire avec un terme maximum de cinq ans (p.257.58 (1)).

Un conseil avec un règlement sur les redevances d'aménagement scolaire en vigueur peut adopter un nouveau règlement sur les redevances d'aménagement scolaire n'importe quand, après avoir préparé une nouvelle étude des redevances d'aménagement scolaire, 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 scolaire 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 scolaire, 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 scolaire 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 scolaire. 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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire ». Le paragraphe (2) ajoute que « le conseil ne peut modifier un règlement de redevances d'aménagement scolaire 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 scolaire 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 scolaire 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 scolaire du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario.

ANNEXE D - Les politiques sur les redevances d'aménagement scolaire 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