



quadrant advisory
group limited

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

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

Date : Le 15 février 2024



enhancing our living and
learning communities



AVANT-PROPOS

Le 26 mars 2019, le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (CEPEO) a adopté un règlement de remplacement sur les RAS régissant l'aménagement et le réaménagement dans la Ville d'Ottawa, sur un horizon de 5 ans. Les taux indiqués dans le règlement de remplacement ont été imposés le 1^{er} avril 2019. Le 29 mars 2019, la province a avisé les conseils scolaires que des changements avaient été apportés au cadre législatif régissant les redevances d'aménagement scolaires. Le CEPEO a modifié le règlement administratif le 28 mai 2019 pour tenir compte de ces changements.

Le document suivant comprenant l'étude préliminaire et l'examen des politiques offre de l'information sur les changements apportés au cadre législatif et sur la façon dont le CEPEO adapte en conséquence ses politiques en matière de RAS; sur l'actualisation des prévisions de la Ville d'Ottawa en matière d'aménagement résidentiel et non résidentiel; sur l'évolution des valeurs immobilières à la Ville d'Ottawa; sur les dispositions législatives traitant de l'acquisition d'un intérêt foncier qui pourrait avoir un impact positif sur des projets de logement abordable.

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

Le présent document contient également le rapport préliminaire concernant l'« examen des politiques sur les redevances d'aménagement scolaires » du CEPEO, conformément aux exigences prévues par la Loi selon lesquelles un examen des politiques sur les redevances d'aménagement scolaires (RAS) existantes du Conseil doit être réalisé avant la considération de l'adoption d'un règlement de remplacement sur les RAS.

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

REMERCIEMENTS

Les experts-conseils souhaitent souligner, avec toute leur appréciation, les efforts du personnel du CEPEO qui a offert une assistance indispensable tout au long du processus de l'étude.

De plus, les experts-conseils souhaitent remercier M. Yves Ménard, Borden Ladner Gervais LLP, conseiller juridique pour le conseil scolaire pour son aide sur les questions de redevances d'aménagement scolaires; l'expertise offerte par M. Stephen Granleese, Groupe Altus 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 son entreprise pour la mise au point des prévisions d'effectifs et la révision de la cartographie des secteurs d'examen.

Le contenu du présent rapport, y compris les formats, les modèles de chiffrier et les résultats de la modélisation appartiennent au Quadrant Advisory Group Limited. Le contenu ne peut pas être copié, publié, distribué, téléchargé, transmis ou converti, sous quelque forme que soit, ou d'aucune façon, numérique ou autre, sans l'autorisation écrite préalable du Quadrant Advisory Group Limited.

Table des matières

Chapitre 1 -	INTRODUCTION.....	1
1.1	Contexte législatif.....	1
1.2	Règlement sur les RAS du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario.....	2
1.3	Acquisition de terrains et d'intérêts fonciers	3
1.4	Processus de révision de la politique et consultation des exigences pour l'adoption d'un règlement administratif.....	6
1.5	Exigences législatives pour adopter un nouveau règlement sur les RAS.....	8
1.6	Admissibilité pour imposer les RAS et le formulaire A.....	9
1.7	Exigences relatives à une étude préliminaire	11
1.8	Processus de l'étude sur les RAS.....	12
Chapitre 2 -	APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE.....	15
2.1	Élément de planification.....	15
2.2	Élément financier :.....	17
Chapitre 3 -	TERRITOIRE DE COMPÉTENCE DU CONSEIL	21
3.1	Dispositions législatives	21
3.2	Analyse des installations d'accueil pour les élèves par « secteur d'examen »	21
Chapitre 4 -	PRÉVISION DE LA CROISSANCE RÉSIDEN- TIELLE.....	27
4.1	Contexte	27
4.2	Exigences législatives.....	28
4.3	Prévisions de la croissance résidentielle - Formulaires B et C.....	29
4.4	Prévision de la croissance non résidentielle et formulaire D	33
Chapitre 5 -	TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET PRÉVISION D'EFFECTIFS FUTURS	37
5.1	Tendances démographiques et inscriptions.....	37
5.2	Les prévisions d'effectifs et les prévisions des besoins d'accueil d'élèves sur 15 ans	40
Chapitre 6 -	BESOINS DE SITES ET ÉVALUATION FONCIÈRE	48
6.1	Exigences législatives.....	48
6.2	Exigences pour l'augmentation de la taille d'un site.....	50
6.3	Considérations liées à des tailles de sites réduites et acquisition d'intérêts fonciers	50
6.4	Besoins de sites	52
6.5	Approche d'évaluation des terrains pour les sites scolaires.....	53

6.6	Indexation des terrains pour la période de prévision	55
6.7	Coûts de préparation et d'aménagement des sites	56
Chapitre 7 - CALCUL DES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES		61
7.1	Hypothèses relatives à la prévision de la croissance.....	61
7.2	Rendements d'élèves aux fins des RAS	61
7.3	Détermination des besoins en places-élèves nettes liées à la croissance	63
7.4	Dépenses en capital par élève approuvées.....	65
7.5	Dépenses immobilières nettes à fin scolaire et les formulaires E, F et G.....	65
7.6	Comptes de RAS.....	66
7.7	Analyse du flux de trésorerie et formulaires H1 et H2.....	70
7.8	Répartition non résidentielle	74
7.9	Redevances d'aménagement scolaires.....	75
ANNEXE A - SOUMISSION DES RAS 2024		1
SECTEURS D'EXAMEN ÉLÉMENTAIRES.....		5
SECTEURS D'EXAMEN SECONDAIRES		15
ANNEXE B - ÉBAUCHE DE RÈGLEMENT DES RAS.....		1
ANNEXE C - DOCUMENT PRÉLIMINAIRE CONCERNANT L'EXAMEN DES POLITIQUES SUR LES RAS DU CONSEIL DES ÉCOLES PUBLIQUES DE L'EST DE L'ONTARIO		1
C.1	Règlement sur les RAS existants du CEPEO dans la Ville d'Ottawa.....	1
C.2	Vue d'ensemble des politiques de RAS	1
C.3	Sommaire des appels, modifications et plaintes relatives au règlement	17

Étude préliminaire sur les RAS du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario - 2024

SOMMAIRE

L'objectif de ce rapport est de fournir des informations préliminaires sur le calcul des redevances d'aménagement scolaires (RAS) du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (CEPEO) devant être instaurées dans le nouveau règlement sur les RAS d'ici le 1^{er} avril 2024. Le Conseil recherchera l'avis du public et tiendra une réunion publique d'examen des politiques le mardi 27 février 2024. Immédiatement après, et pendant la même rencontre du Conseil, celui-ci tiendra une réunion publique d'information sur le renouvellement du règlement administratif sur les RAS qui est proposé. Finalement, le Conseil se penchera sur les soumissions du public avant l'adoption des RAS proposées pour le mardi 26 mars 2024. Le règlement administratif devrait entrer en vigueur le lundi 1^{er} avril 2024, sous réserve de l'approbation du Conseil.

L'article 257.62 de la *Loi sur l'éducation* stipule qu'« un règlement de redevances d'aménagement scolaires ne peut être adopté que dans la période de 365 jours qui suit la conclusion de l'étude préliminaire sur ces redevances. » La présente étude préliminaire sur les RAS datés du 15 février 2024 sera considérée dans le cadre des délibérations liées à l'adoption du règlement administratif de remplacement le 26 mars 2024.

Dans le cadre du processus de mise en place du règlement administratif sur les RAS de 2019, le CEPEO a été jugé admissible à l'adoption d'un règlement administratif de remplacement sur les RAS en raison du déficit noté dans le compte de RAS du Conseil. Au moment de l'adoption du règlement administratif, il y avait un déficit de 26,786 millions de dollars dans le compte de RAS. Il est noté que les exigences d'admissibilité du CEPEO relatives au règlement administratif de remplacement sur les RAS traitant de l'inscription au-delà de la capacité sont fondées sur la capacité et l'inscription sur l'ensemble du territoire de compétence.

Pour la période de 2019-2020 jusqu'à 2022-2023, il a été attendu que les règlements administratifs sur les RAS du CEPEO génèreraient 23,396 millions de dollars en aménagements résidentiels et non résidentiels. Cependant, les recettes réelles ont dépassé 30,53 millions de dollars en raison de volumes plus élevés que prévu dans les demandes de permis de construire.

La version préliminaire des prévisions d'aménagement résidentielles de la Ville d'Ottawa (2023) a servi à établir les prévisions, sur un horizon de 15 ans, pour les nouvelles unités de logement aux fins des RAS. Certains des sites liés à la croissance, admissibles aux fins des RAS, et qui sont notés dans le présent rapport, correspondent à des zones d'importante densification résidentielle. Les sites liés à la croissance, admissibles aux fins des RAS, pour le CEPEO, sont donc considérés autant pour des sites scolaires conventionnels que densifiés.

PROJETS DE RECHANGE COMME MOYEN D'APPUYER DES PROJETS DE LOGEMENT ABORDABLE

En novembre 2019, la province a permis l'utilisation de projets de rechange comme moyen de réduire les coûts immobiliers et de construction, à l'appui de projets de logements abordables provinciaux. Les projets de rechange procurent aux conseils scolaires la souplesse nécessaire pour affecter les recettes recueillies au moyen des RAS à l'achat d'un terrain; à l'acquisition d'un intérêt foncier; ou à un intérêt à bail comme projet de rechange au processus traditionnel d'achat de terrains pour des sites scolaires. Le ministère de l'Éducation doit autoriser un projet de rechange; les coûts associés à ce dernier doivent être inférieurs aux coûts associés à l'achat d'un site scolaire conventionnel. L'objectif des projets de rechange n'est pas de remplacer les coûts sous-tendus par des sources de financement scolaire (p. ex., fonds d'exploitation et de renouvellement des installations).

Dans un environnement d'aménagement urbain où une vaste composante de l'aménagement est constituée de gratte-ciel assortis d'une valeur de densité importante, des sites scolaires densifiés, y compris des intérêts de copropriété, pourraient être requis pour tenir compte :

- Des valeurs foncières associées à des sites autonomes dépassant largement les coûts de copropriétés et de l'incapacité du cadre législatif lié aux RAS de financer les coûts, en raison du plafond législatif, et pour lesquelles il n'y a pas d'autres sources de financement;
- Du besoin d'appuyer les politiques de logement abordable par l'intermédiaire de projets de densification de l'usage des terrains par toutes les organisations du secteur public;
- De la pénurie de terrains d'une taille suffisante pour accommoder des sites scolaires autonomes et des obstacles législatifs à l'expropriation de propriété dans le cadre de stratégies d'obtention de terrain;
- L'incapacité de générer une inscription soutenue dans des écoles pleinement utilisées si une proportion importante des terrains propres à l'aménagement net se compose de sites scolaires autonomes; C'est-à-dire que plus la superficie des sites scolaires autonomes est grande, moins il reste de terrains pour l'aménagement résidentiel, duquel découle la population étudiante nécessaire pour appuyer l'école à long terme.

Le CEPEO conserve le droit de construire des écoles autonomes sur des sites scolaires conventionnels, mais le conseil se réjouit d'avoir l'occasion de se pencher sur des projets de rechange pour la construction de nouvelles écoles, lorsque réalisable, et lorsque le projet de rechange proposé est approuvé par le ministère de l'Éducation. L'un des sites scolaires liés à la croissance qui sera acquis par le CEPEO au cours des 15 prochaines années, dont on parle dans le présent rapport, pourrait se qualifier comme projet de rechange, même si les discussions relatives aux besoins en matière d'accueil des élèves de langue française dans les quartiers centraux de la Ville d'Ottawa ne sont pas suffisamment avancées pour estimer les coûts du projet.

L'un des défis est de déterminer si un site scolaire proposé en particulier du CEPEO pourrait répondre aux exigences législatives d'un « projet de rechange » et ce qui constitue un site scolaire conventionnel versus densifié dans la Ville d'Ottawa. Les tailles « maximum » des sites scolaires conventionnels sont traitées à l'article 2 du Règl. de l'Ont. 20/98 et sont fondées sur des hypothèses relatives aux zones vertes et au développement immobilier de surface au moment où la loi a été adoptée; cependant, il est nécessaire d'arriver à des normes de taille de sites fondées sur des sites scolaires liés à des valeurs de densité significativement plus élevées.

Le personnel du conseil et les experts-conseils ont travaillé avec le Groupe Altus qui a offert des valeurs foncières conventionnelles (c'est-à-dire, en fief simple) pour chaque site noté comme étant lié à la croissance, de même que des coûts pour aménager les sites scolaires proposés comme s'ils étaient des projets de rechange (c.-à-d. entente de copropriété donnant aux conseils scolaires un intérêt foncier). Les ententes de copropriété pourraient inclure le coût de construire la structure de l'immeuble; l'aménagement pour les locataires; et possiblement une part du stationnement souterrain et du parc pour une cour d'école.

Le 15 août 2023, les conseils contigus d'Ottawa ont rencontré des intervenants de la communauté de développement immobilier pour examiner les éléments proposés pour la soumission relative aux RAS et pour discuter de l'approche proposée à l'établissement des coûts pour tout projet de rechange proposé. Une autre rencontre est proposée pour janvier 2024.

RAISON DE L'ADOPTION D'UN RÈGLEMENT ADMINISTRATIF SUR LES RAS

L'objectif principal de tout conseil scolaire pour la mise en place des RAS est d'obtenir une source de financement pour les dépenses des terrains pour l'éducation liés à la croissance qui ne sont pas financés par les subventions allouées dans le modèle de financement en immobilisations de la Province.

Les RAS peuvent être établies à n'importe quels niveaux, à condition que :

- Les procédures établies dans le règlement et requises par le Ministère soient respectées et que seules les dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance soient perçues; et,
- Pas plus de 40 % des coûts applicables ne soient financés par les aménagements non résidentiels (y compris les aménagements commerciaux, industriels et institutionnels non-exemptés). Ce pourcentage a été établi à 15 % pendant le processus d'étude de 2019, lorsque les taux « plafonnés » originaux ont été établis.

Le calcul des RAS est basé sur le nombre de nouveaux élèves générés par le nombre de nouvelles unités de logement dans la Ville d'Ottawa pour lesquelles :

- Des permis de construire seront délivrés au cours de la période de prévision des années scolaires 2024-2025 à 2038-2039;
- des coûts supplémentaires pour les terrains ou l'aménagement des sites sont nécessaires pour répondre aux besoins d'accueil d'élèves liés à la croissance; et
- Des redevances d'aménagements scolaires pourraient être exigées sur les nouvelles unités de logement (c.-à-d. nettes de toute exemption au règlement administratif prévue par la loi ou approuvée par le conseil).

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE L'ÉTUDE SUR LES RAS

Pour déterminer quel taux de RAS est nécessaire pour financer les besoins de terrains scolaires 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 et occupées 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-élèves appartenant au CEPEO et exploitées par celui-ci sont excédentaires comparativement aux besoins d'inscription actuels de la communauté et peuvent donc accommoder les nouveaux aménagements résidentiels relativement rapprochés (c'est-à-dire, dans le secteur de fréquentation), à long terme;
- Quel sera le coût d'acquérir le terrain et le doter des services nécessaires pour construire les nouvelles places-élèves requises par le nouvel aménagement résidentiel; et
- Lorsque le coût des terrains est prohibitif en raison de la valeur de densité, est-ce que le conseil peut acquérir le terrain ou acquérir un intérêt foncier dans un site, ou est-ce que le conseil peut démontrer qu'il peut utiliser des moyens de rechange pour fournir des installations scolaires liées à la croissance, le cas échéant, d'une façon plus efficiente que l'approche traditionnelle en matière de RAS pour l'acquisition de terrains?

ADMISSIBILITÉ À ADOPTER UN RÈGLEMENT ADMINISTRATIF DE REMPLACEMENT SUR LES RAS

Afin d'être admissible à adopter un nouveau règlement administratif sur les RAS, le CEPEO doit démontrer qu'il aura soit un déficit dans les états financiers des RAS au 31 mars 2024, soit que l'inscription moyenne au cours de la prochaine période réglementaire surpassera la capacité des écoles au palier élémentaire ou secondaire. On s'attend à ce que le conseil scolaire ait un déficit dans les états financiers des RAS et que les inscriptions au secondaire dépassent la capacité au même palier, pour la période d'application du règlement proposé.

DÉVELOPPEMENT PRÉVU

Une prévision des nouvelles unités de logement ainsi qu'une prévision du nombre d'élèves du CEPEO qui sera généré par les nouveaux aménagements résidentiels dans la région où les RAS seront imposées au cours des prochains 15 ans, ont été établies en tenant compte :

- De la « version préliminaire » des prévisions en matière de logement de la Ville d'Ottawa pour l'horizon de 2021 à 2046, préparées par Hemson Consulting Ltd. et publiées le 30 août 2023. Des prévisions en matière de logement ont été subdivisées par zone de circulation;
- Des données sur les demandes d'aménagement pour la Ville d'Ottawa jusqu'en juin 2023;
- Des données tirées de l'Enquête sur les terrains résidentiels en zone verte (ETRVZ), milieu de l'année 2021;
- Des prévisions de construction non résidentielle aux fins de redevances d'aménagement pour la Ville d'Ottawa, mars 2019 - nouveaux espaces et ajouts pour la période de 2024 à 2031;
- Les cibles d'emploi du plan officiel de la Ville d'Ottawa jusqu'en 2029, converties en surface de plancher hors œuvre brute (SPHOB), en utilisant les facteurs d'emploi et de SPHOB aux fins de redevances d'aménagement, par catégorie;
- Des permis de construire de la Ville d'Ottawa de 2007 à 2022; de même que des mises en chantier et des achèvements tirés de rapports de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL).

Il est important de noter que les prévisions sur les logements aux fins des RAS sur un horizon de 15 ans ne tiennent pas compte de tous futurs changements apportés au Plan officiel de la Ville d'Ottawa, découlant de l'annonce du 23 octobre 2023 du ministère des Affaires municipales et du Logement (MAML) que la province présenterait un projet de loi pour infirmer les décisions du plan officiel touchant les limites urbaines d'Ottawa.

Un examen de chaque demande d'aménagement a été effectué pour déterminer le nombre d'unités de logement proposé par type résidentiel (par exemple, dos à dos, logements superposés en bande, maisons en rangée avec ruelle dans la catégorie de densité moyenne, etc.) Un alignement spatial géographique des secteurs de fréquentation des écoles élémentaires et secondaires du CEPEO par rapport aux demandes d'aménagement spécifiant les types d'unité de logement a été entrepris par PSTGI. La Ville d'Ottawa a aussi fourni, au titre d'une entente, des fichiers des versions préliminaires des données prévisionnelles sur les logements, en vue de faciliter l'appariement des prévisions en matière de logement aux limites de fréquentation scolaire. Finalement, les prévisions des unités de surface ont été subdivisées par type d'unités de logement en utilisant les demandes d'aménagement individuel de l'ETRVZ dans chaque zone de circulation.

La progression et les unités de logement des prévisions d'aménagement dérivées comme fondement du calcul des taux proposés de RAS sont nettes des exemptions résidentielles prévues par la loi liée à la densification du logement comme précisé dans le règlement sur les RAS. Cependant, les

exemptions aux RAS prévues par la loi ne comprennent pas les unités de logement secondaires construites sur la même propriété et distinctes de l'unité de logement originale.

La version préliminaire des prévisions de croissance des redevances d'aménagement indique qu'environ 123 963 nouvelles unités de logement occupées seront ajoutées aux logements existants de la Ville d'Ottawa au cours des 15 prochaines années, soit en moyenne 8 264 unités par année. Cette moyenne est inférieure de 25 % à la moyenne des permis de construire émis pendant la période 2019 à 2022, laquelle comptait plus de 10 925 nouvelles unités nettes (c'est-à-dire, nettes d'une moyenne de démolition de 3 %). De ces unités de logement supplémentaires, on s'attend à ce que 28 % soient de faible densité (simples et jumelées), qu'un peu moins de 49 % soient de moyenne densité (maisons en rangée, etc.) et que le 23 % restant soient des appartements de haute densité.

Les prévisions d'aménagement non résidentiel sont fondées sur les prévisions de redevances d'aménagement de mars 2019 pour les nouvelles constructions non résidentielles jusqu'en 2031, de même que sur l'emploi prévu dans le plan officiel de 2031 à 2041, converties en SPHOB à l'aide des facteurs de conversion de 2019 pour les redevances d'aménagement. La prévision de surface de plancher hors œuvre brute (SPHOB) non résidentiel supplémentaire pour l'horizon de prévision de 15 ans (46,89 millions de pieds carrés de SPHOB supplémentaire ou 31,176 millions de pieds carrés de plancher hors œuvre brute « net » - ajustée en utilisant des données historiques de permis de construire non résidentiels, détaillant les permis de construire par type, pour déterminer la quantité de PHOB exemptée selon la loi).

MODIFICATIONS APPORTÉES AUX FRONTIÈRES DES SECTEURS D'EXAMEN

Aucune modification n'a été apportée aux frontières des secteurs d'examen pour les écoles élémentaires et secondaires aux fins des RAS qui se trouvaient dans l'étude sur les RAS de 2019 du Conseil, autrement que pour tenir compte de l'élargissement des limites urbaines approuvée par le MAML avant l'annonce de novembre 2023 ainsi que les changements de frontière scolaires approuvés par le conseil dans l'intérim.

PRÉVISIONS DES BESOINS D'ACCUEIL POUR LES ÉLÈVES

La capacité des installations élémentaires et secondaires dans l'inventaire existant du Conseil reflète les capacités physiques approuvées par le Ministère aux fins de déterminer l'admissibilité à l'adoption de règlements administratifs de remplacement, et qui, selon le conseil, pourraient raisonnablement être utilisées pour accueillir des élèves issus de la croissance. La capacité secondaire est de 23 élèves par salle de classe, plutôt que les 21 élèves par salle de classe requis dans le cadre du processus d'études du règlement administratif de 2019, conformément aux directives du ministère.

Les prévisions d'effectifs scolaire sur 15 ans préparées par les experts-conseils sont utilisées pour déterminer le nombre de sites scolaires liés à la croissance qui seront nécessaires compte tenu de la croissance d'inscription anticipée dans le territoire de compétence du Conseil. L'information concernant les inscriptions projetées et les besoins de sites liés à la croissance est comparée à, et alignée avec, les besoins en immobilisations prioritaires du Conseil, les décisions prises par le Conseil et les décisions sur lesquelles le CEPEO se penche.

Toutes prévisions d'effectifs élémentaires sont des inscriptions établies par dénombrement puisque cela reflète l'initiative provinciale de la prématernelle à temps plein. Les inscriptions secondaires reflètent l'inscription quotidienne moyenne.

Les prévisions d'effectifs pour le milieu de 2024 au milieu de 2039 indiquent que, pour le CEPEO, le nombre d'élèves de l'élémentaire augmentera de 3 372 (14 477 - 11 105). Le nombre d'élèves au secondaire devrait augmenter de 3129 élèves (9 170- 6 041) pour l'ensemble du territoire de compétence. À noter, les chiffres d'inscription au secondaire sont fondés sur les écoles regroupant la 7^e à la 12^e année.

Les projections relatives à la population de l'été 2023 du ministère des Finances pour l'horizon de prévision du milieu de 2024 au milieu de 2039 montrent une augmentation de 46,3 % dans la population d'âge préscolaire; une augmentation de 31,3 % dans la population d'âge scolaire élémentaire (4-13 ans) et une augmentation de 13,3 % dans la population d'âge scolaire secondaire (14-17 ans). Cependant, ces tendances projetées ne sont pas entièrement reflétées dans les prévisions d'effectifs pour les RAS. Si les prévisions d'âge scolaire du ministère des Finances se concrétisent, les prévisions de besoins liés à la croissance aux fins des RAS sont probablement sous-estimées et cela sera un facteur dans le processus de règlement administratif de remplacement de 2029.

Les prévisions d'effectifs pour chaque école se retrouvent à l'Annexe A

Les prévisions de logement de 15 ans ont été attribuées à chaque école élémentaire et secondaire selon le lieu proposé des aménagements résidentiels appariés géographiquement aux secteurs de fréquentation des écoles élémentaires approuvées par le Conseil. Les nouveaux aménagements nécessaires sont alors déterminés selon l'école. Les écoles précises qui seront touchées par les nouveaux aménagements résidentiels sont ultérieurement examinées pour déterminer leur capacité à 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 accommoder la croissance dans l'inscription, le nombre de places nécessaires pour des élèves supplémentaires, ainsi que le coût potentiel d'acquisition et d'aménagement des terrains (avec services), est le point déterminant pour établir les dépenses immobilières nettes à fin scolaire projetées.

La détermination des places-élèves nettes liées à la croissance et les besoins de sites liés à la croissance associée reflètent :

- la croissance d'inscription projetée du milieu de 2024 au milieu de 2039 dans chacun des 4 secteurs d'examen élémentaires et des 2 secteurs d'examen secondaires, prenant en

considération les aménagements résidentiels par école et la mesure dans laquelle l'inscription à chaque école sera touchée par ces aménagements;

- 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 l'étude d'évaluation récemment entreprise par le Groupe Altus Limitée au nom du Conseil.

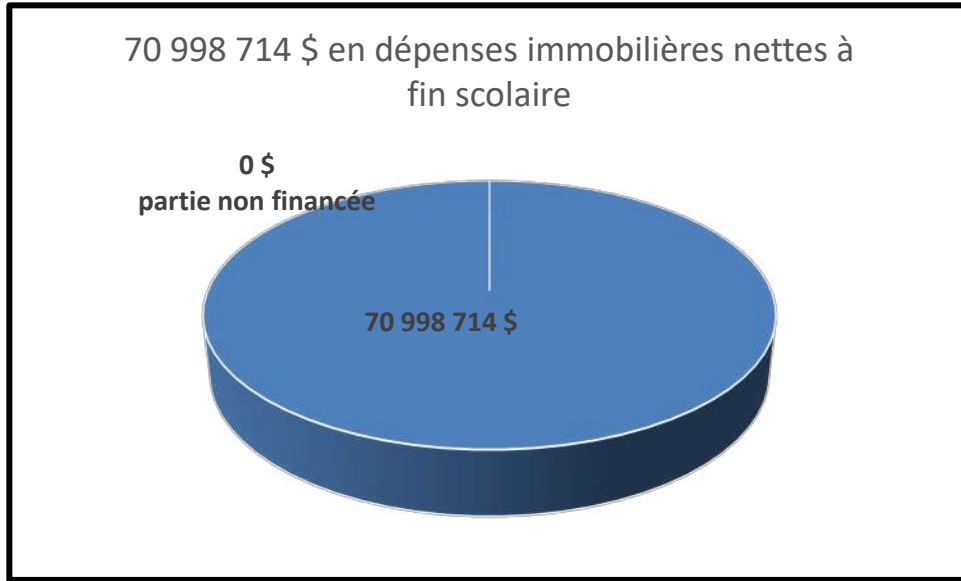
TAUX DE RAS PROPOSÉS

Les approches relatives aux RAS précédentes étaient conçues pour déterminer les taux de RAS qui devaient être imposés pour financer 100 % des dépenses immobilières nettes à fin scolaire projetées, ce qu'on appelait les « taux calculés ». Cependant, les changements apportés en 2019 au cadre législatif établissent les taux de RAS qui doivent être imposés au moment de la délivrance de permis de construire, compte tenu de l'augmentation des taux précisée dans la loi, si les taux « plafonnés » prévus par la loi ne dépassent pas les « taux calculés » des RAS.

Les redevances d'aménagement scolaires proposées pour le CEPEO, où 85 % des coûts sont financés par l'aménagement résidentiel, sont donc comme suit :

	Taux calculés des RAS pour 2024	Taux en vigueur au titre du règlement au 31 mars 2024	Année 1 - taux de RAS 1 ^{er} avril 2024 au 31 mars 2025	Année 2 - taux de RAS 1 ^{er} avril 2025 au 31 mars 2026	Année 3 - taux de RAS 1 ^{er} avril 2026 au 31 mars 2027	Année 4 - taux de RAS 1 ^{er} avril 2027 au 31 mars 2028	Année 5 - taux de RAS 1 ^{er} avril 2028 au 31 mars 2029
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario							
Taux de RAS résidentiel par unité de logement	\$547	\$784	\$547	\$547	\$547	\$547	\$547
Taux de RAS non résidentiel par pièce de SPHOB	\$0.34	\$0.28	\$0.34	\$0.34	\$0.34	\$0.34	\$0.34

Si l'augmentation du plafond légiféré se poursuit pendant la période de prévision de 2024-2025 à 2038-2039, on anticipe que l'imposition des RAS permettra de recueillir 70,99 millions de dollars en redevances résidentielles et non résidentielles. Les dépenses prévues devraient égaler le montant des dépenses immobilières nettes à fin scolaire en tenant compte des intérêts courus et du « plafond » législatif. Cependant, les recettes prévues ne devraient pas couvrir les dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance des années 6, 11 et 15, au moment où le processus passe d'une période de règlement administratif à l'autre. On anticipe que le manque à gagner total en financement dépassera 65,2 millions de dollars, si les dépenses immobilières n'augmentent pas au-delà du 5 % annuel présumé.



Les formulaires de RAS pour le Conseil ont été soumis au ministère de l'Éducation pour examen et approbation le 21 décembre 2023.

Chapitre 1 - INTRODUCTION

1.1 Contexte législatif

Les RAS sont des redevances qui peuvent être prélevées par le Conseil sur des aménagements résidentiels, industriels, commerciaux et institutionnels (à l'exception des aménagements municipaux et scolaires, les ajouts résidentiels spécifiés aux unités existantes et les logements de remplacement, ainsi que les exemptions spécifiques pour les expansions industrielles de la surface de plancher hors œuvre brute et le remplacement des aménagements non résidentiels) en vertu de la section E de la partie IX de la *Loi sur l'éducation*.

Les redevances ont trait aux dépenses immobilières nettes à fin scolaires visant l'obtention des terrains supplémentaires (sites pour écoles et/ou coûts d'aménagement des sites) pour les places-élèves liées à la croissance. Les dépenses immobilières nettes à fin scolaire sont définies par les lois comme :

- Les coûts d'acquisition des terrains, ou d'un intérêt dans les terrains, y compris d'un intérêt à bail, devant être utilisés par le Conseil pour fournir des installations d'accueil aux élèves;
- Les coûts d'ajout des services publics aux terrains ou de toute autre préparation du site pour qu'un ou des bâtiments puissent être érigés sur le site pour offrir des installations d'accueil aux élèves;
- Les coûts de préparation et de distribution des études préliminaires sur les redevances d'aménagement scolaires;
- L'intérêt sur les sommes empruntées pour acheter des terrains et préparer les sites;
- Les coûts d'effectuer les études liées à l'acquisition de terrains

Il est noté que l'acquisition d'un « intérêt foncier » n'est pas définie dans la loi. Cette dépense admissible au titre des RAS est considérée plus en détail au chapitre 6 du présent rapport.

Les redevances sont perçues à la délivrance des permis de construire de la municipalité en cause, qui applique les dispositions du règlement sur les RAS du Conseil.

Les RAS sont la source de financement principale pour un conseil scolaire qui connaît de la croissance résidentielle dans son territoire de compétence.

L'article 257.54 de la *Loi sur l'éducation* permet au Conseil d'« adopter des règlements pour l'imposition de redevances d'aménagement scolaires » s'il y a des terrains résidentiels dans le territoire du Conseil qui augmenteraient les dépenses immobilières à fin scolaire.

Cependant, les RAS comme moyen de financer les coûts d'acquisition d'un site ne s'offrent qu'aux conseils qui s'y qualifient en vertu de la loi. Pour se qualifier, le Conseil doit avoir un effectif moyen projeté au cours de la période réglementaire de 5 ans qui surpasse la capacité permanente au moment de l'adoption du règlement au palier élémentaire ou secondaire, pour l'ensemble du

territoire du Conseil, ou, d'autre part, le Conseil doit démontrer qu'il a un besoin financier qui n'est pas présentement satisfait, découlant du précédent règlement administratif sur les RAS. La loi ne définit pas non plus un besoin financier non satisfait.

De plus, l'article 257.70 de la *Loi sur l'éducation* permet au Conseil d'« adopter un règlement modifiant un règlement de redevances d'aménagement scolaires. » Une modification du règlement donne au Conseil l'occasion d'évaluer les circonstances dans lesquelles les dépenses actuelles excèdent les estimations des coûts, pour assurer une pleine récupération des coûts et gérer une insuffisance de fonds temporaire. Si, par exemple, les coûts récents d'acquisition 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, sous réserve des dispositions de « plafond » prévues par la loi. Il pourrait être nécessaire de modifier le règlement administratif pour refléter des dépenses moins élevées que prévu, en vue d'assurer l'admissibilité future à l'adoption d'un règlement administratif de remplacement. Il en est de même pour le renouvellement du règlement, de sorte que l'analyse du compte des RAS transitionnel détermine la relation entre le revenu des RAS prélevé et les besoins d'acquisition/d'aménagement du site généré par la croissance des inscriptions. De plus, un conseil scolaire pourrait modifier un règlement administratif pour reconnaître les ententes approuvées par le conseil visant à acquérir des sites autorisés par le ministre, après l'adoption du règlement administratif. La modification et le renouvellement du règlement nécessitent une réconciliation du compte de RAS en vertu du paragraphe 7(5) du Règl. de l'Ont.20/98 et donnent l'occasion d'évaluer l'inscription réelle comparativement à l'inscription des élèves projetée et son impact sur les besoins d'accueil pour les élèves issus de la croissance. En d'autres mots, la transition d'un règlement administratif à l'autre est l'occasion de remplacer ce qui était alors des estimations et des projections (au moment de l'adoption du règlement) par des chiffres réels de recettes, de dépenses et de besoin en sites liés à la croissance.

1.2 Règlement sur les RAS du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario

Le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (CEPEO) impose des RAS depuis le 1^{er} octobre 2001 en vertu de la *Loi sur l'éducation*, L.R.O., 1990. En 2001, 2004, 2009, 2014 et 2019, le CEPEO a adopté un règlement sur les RAS « régional » qui s'applique à l'ensemble de la Ville d'Ottawa. Le Conseil a l'autorité légale de considérer l'adoption de multiples règlements administratifs visant des secteurs particuliers, mais les taux de RAS totaux par aménagement résidentiel et non résidentiel sont moins élevés lorsqu'on en fait la moyenne pour l'ensemble de la ville.

Cependant, si le CEPEO détermine qu'il souhaite considérer l'adoption de règlements spécifiques à des sous-secteurs, une nouvelle étude sur les RAS devra être effectuée suivant les structures réglementaires, avant que le Conseil puisse considérer l'adoption de règlements administratifs de remplacement sur les RAS.

1.3 Acquisition de terrains et d'intérêts fonciers

Les « dépenses immobilières à fin scolaire » sont définies dans le paragraphe 257.53 (2) de la *Loi sur l'éducation* comme incluant les coûts engagés ou que le conseil se propose d'engager pour l'acquisition d'un bien fond d'un intérêt sur un tel bien-fonds, y compris un intérêt à bail (c.-à-d. la composante en capital d'un bail). Cependant, le coût de tout bâtiment qui ne sera pas utilisé pour fournir des installations d'accueil pour les élèves n'est pas assimilé à des dépenses immobilières à fin scolaire, à moins que le ministère ne l'autorise comme projet de rechange. De plus, le Règl. de l'Ont. 20/98 établit une norme *maximale* en acres d'environ un (1) acre par 100 élèves de l'élémentaire et 1,2 à 1,25 acre par 100 élèves du secondaire. Cette norme a été établie par un comité d'experts de conseils scolaires à une époque où la majorité de l'aménagement autour des écoles était de surface (c'est-à-dire un aménagement de densités moyenne et faible).

Dans les circonstances où les valeurs par acre des terrains dépassent largement les valeurs typiques en banlieue, en raison d'une densité approuvée axée davantage sur l'aménagement vertical, la norme réglementée *maximale* est associée à un coût prohibitif et n'est pas conforme aux plus récents projets visant le logement abordable.

Les changements apportés en novembre 2019 aux passages de la *Loi sur l'éducation* portant sur les redevances d'aménagement scolaires donnent l'occasion aux conseils scolaires de considérer des projets de rechange. Avec la permission du ministère de l'Éducation, un conseil scolaire peut utiliser des fonds tirés de RAS pour l'acquisition d'un site de rechange à coût moins élevé, soit un projet de rechange. On s'attend à ce que les projets de rechange réduisent les taux de RAS, puisqu'il faudra moins de superficie pour offrir des installations d'accueil d'élèves et les installations scolaires connexes (par exemple, les terrains pour les espaces de jeux extérieurs et le stationnement).

Avec un projet de rechange, il se pourrait que le conseil scolaire fasse l'acquisition d'un terrain d'une plus faible superficie; qu'il arrive à une entente de copropriété pour acquérir un intérêt foncier; ou qu'il conclut un bail à long terme (par exemple, une école secondaire dans une tour de bureaux). L'objectif des projets de rechange est d'offrir une approche plus rentable au fait de répondre aux besoins d'accueil pour les élèves issus de la croissance, lorsque la valeur de densité des terrains est élevée et que l'aménagement des terrains en question vise une variété d'usage, plutôt que la construction d'un site scolaire autonome. Les projets de rechange pourraient inclure : des sites scolaires autonomes où des économies sont réalisées en réduisant la taille du site ou en prévoyant du stationnement souterrain, par exemple. Les projets de rechange peuvent aussi inclure des écoles construites dans le cadre, mais adjacentes à, d'autres parties de l'aménagement où l'école peut acquérir ou louer les terrains; et finalement, des écoles construites dans le cadre d'une construction avec podium et intégrées dans des tours verticales résidentielles ou non résidentielles (voir les dessins architecturaux ci-dessous). Dans ce dernier cas, on s'attend généralement à ce que le conseil scolaire acquière un intérêt foncier par l'intermédiaire d'une entente de copropriété.

Le chapitre six offre plus de détails sur les efforts consentis par le conseil scolaire pour réduire la taille des terrains consacrés à des écoles à Ottawa et sur la réduction associée dans les redevances d'aménagement scolaires.

SITE SCOLAIRE AUTONOME -



TCDSB école catholique St. Mathias - Snyder Architects

ÉCOLE ADJACENTE FAISANT PARTIE D'UN AMÉNAGEMENT MULTI-USAGE -



TDSB North Toronto Collegiate Institute – CSP Architects

ÉCOLE VERTICALE CONSTRUITE DANS LE CADRE D'UNE STRUCTURE SUR PODIUM -



École élémentaire proposée du TDSB à Pinnacle One Yonge – Hariri Pontarini Architects

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

Afin de considérer l'adoption d'un nouveau règlement sur les RAS, le Conseil doit en premier lieu effectuer un examen des politiques sur les RAS existantes, conformément aux lois. L'article 257,60 paragraphe (1) de la *Loi sur l'éducation* indique que :

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

Le paragraphe (2) indique que :

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

Puisque le Conseil a un règlement sur les RAS en place, cette section a pour effet d'exiger un minimum de deux réunions publiques qui doivent avoir lieu dans le cadre d'un nouveau règlement sur les RAS.

L'objectif de cette première réunion publique est d'assurer que l'information adéquate soit à la disposition du public concernant l'examen des politiques sur les RAS en vigueur du Conseil. Cette réunion aura lieu le mardi 27 février 2024 à 19 h aux bureaux du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario, situés au 2445, boul. St-Laurent, Ottawa. Les informations concernant l'examen des politiques du Conseil sont mises à la disposition du public dans le présent document. Le titre de ces informations est « Document préliminaire relatif à l'examen des politiques sur les redevances d'aménagement scolaires du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario » et elles se retrouvent à l'Annexe C du présent document.

La planification de la deuxième réunion publique nécessite que le règlement proposé et l'étude préliminaire pour les nouvelles RAS soient mis à la disposition du 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 proposé » (p.257.63(2)). Cette réunion est également planifiée pour le mardi 27 février 2024 immédiatement après la réunion publique de 19 h 30 et elle aura aussi lieu dans la salle de réunion.

Enfin, on s'attend à ce que le Conseil considère l'adoption du nouveau règlement administratif sur les redevances d'aménagement scolaires le mardi 26 mars 2019 à 19 h au même endroit. Comme l'indique l'avis suivant, quiconque désire présenter des observations au Conseil sur les RAS peut le faire en communiquant avec le conseil scolaire.

Une copie de l'« avis de réunion publique » est incluse à la page suivante.



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

REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRE DANS LA VILLE D'OTTAWA

AVIS DE RÉUNIONS PUBLIQUES

Première réunion – Réunion publique sur l'examen des politiques

Le mardi 27 février 2024 à 19h

Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (CEPEO) - Salle du Conseil
2445, boulevard St-Laurent, Ottawa (Ontario)

PRENEZ NOTE que le 27 février 2024, le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (CEPEO) tiendra une réunion publique en vertu de l'article 257.60 de la Loi sur l'éducation (la « Loi »). La première réunion aura pour but d'examiner les politiques actuelles du Conseil en matière de redevances d'aménagement scolaires et d'obtenir les commentaires du public. Toute personne qui assiste à la réunion peut faire une déclaration au conseil à l'égard des politiques. Le Conseil considérera également toutes les demandes écrites.

Un document d'examen de la politique se trouve en annexe du rapport de l'étude préliminaire sur les redevances d'aménagement scolaires 2024. Le document d'examen énonce les politiques du Conseil pour le règlement actuel sur les redevances d'aménagement scolaires et est disponible depuis le 15 janvier 2024 au siège social, pendant les heures normales de bureau, ou sur la page Web suivante du site du CEPEO :

<https://cepeo.on.ca/a-propos/politiques/redevances-damenagement-scolaires/>

deuxième réunion – réunion publique sur le nouveau règlement

Le mardi 27 février 2024 à 19h30

Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (CEPEO) - Salle du Conseil
2445, boulevard St-Laurent, Ottawa (Ontario)

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

L'étude préliminaire sur les redevances d'aménagement scolaires (RAS) requise en vertu de l'article 257.61 de la Loi (y compris le règlement proposé sur les RAS) et énonçant la proposition des redevances d'aménagement scolaires proposée par le Conseil sera disponible (c.-à-d. le rapport de l'étude préliminaire sur les RAS et le document d'examen des politiques des RAS) au plus tard le 22 décembre 2023 au siège social, pendant les heures normales de bureau ou sur le site Web du CEPEO.

Enfin, le CEPEO devrait envisager l'adoption d'un nouveau règlement imposant des redevances

d'aménagement scolaire dans la Ville d'Ottawa le 26 mars 2024.

troisième réunion publique – En vue de l'adoption d'un règlement
Le mardi 26 mars 2024 à 19h
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (CEPEO) - Salle du Conseil
2445, boul. St-Laurent, Ottawa (Ontario)

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

Christian-Charle Bouchard, directeur de l'éducation et secrétaire-trésorier
Courriel : christian-charle.bouchard@cepeo.on.ca

En plus des réunions publiques prévues par la loi indiquées ci-dessus, le Conseil tient des réunions ordinaires ouvertes au public au cours desquelles le public peut recueillir des informations sur les redevances d'aménagement scolaires. Les procédures habituelles des réunions du conseil s'appliqueront à ces réunions. Pour tout commentaire ou toute demande de renseignements supplémentaires à ce sujet, veuillez s.v.p. communiquer Mme Michèle D'Aoust, gestionnaire à la planification, courriel : planification@cepeo.on.ca.

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

Samia Ouled Ali
Présidente

Christian-Charle Bouchard
Directeur de l'éducation et secrétaire-trésorier

1.5 Exigences législatives pour adopter un nouveau règlement sur les RAS

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

De plus, l'article 257.61 indique qu'« avant d'adopter un règlement de redevances d'aménagement scolaires, le conseil effectue une étude préliminaire sur ces redevances ».

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

L'article 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 prévisions du nombre total d'élèves élémentaires et secondaires pour chacune des quinze années de la période de prévision et le nombre existant de places pouvant raisonnablement accueillir ces nouveaux élèves;
2. Le ministre a approuvé les estimations du nombre de sites scolaires élémentaires et secondaires utilisés par le conseil pour déterminer les dépenses immobilières nettes à fin scolaire.
3. Le conseil a donné une copie de l'étude préliminaire sur les redevances d'aménagement scolaires touchant le règlement au ministre (le présent rapport) et à chaque conseil dont le territoire de compétence recoupe le secteur où s'appliquerait 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 réelle totale respective pour accommoder les élèves dans tout le territoire de compétence, à la date d'adoption du règlement; ou
 - Au moment de l'expiration du dernier règlement sur les RAS du Conseil qui s'applique à une partie ou à l'ensemble de la région dans laquelle les redevances seraient imposées, le solde dans le compte des RAS est inférieur au montant requis pour payer les obligations restantes pour répondre aux dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance, tel que calculé afin de déterminer les RAS imposées en vertu de ce règlement.

LE CEPEO est autorisé à adopter un règlement administratif de remplacement sur les RAS en mars 2024 puisque le Conseil continue d'avoir un déficit dans le compte des RAS et qu'il s'attend à ce que le nombre de ses inscriptions au secondaire dépasse le nombre de places-élèves disponibles pendant la période d'effet du règlement proposé.

1.6 Admissibilité pour imposer les RAS et le formulaire A

Le formulaire A de la soumission de RAS, inclus à la page suivante, démontre que l'inscription dénombrée (c.-à-d., qui inclut la maternelle à plein temps) au cours de la période de 5 ans proposée du règlement sur les RAS (2024-205 à 2028-2029), telle que mesurée en octobre et mars de chaque année scolaire, devrait dépasser la capacité permanente de l'inventaire existant des écoles du Conseil, au palier secondaire. La capacité permanente du conseil scolaire au palier élémentaire est supérieure aux projections d'inscription moyennes sur un horizon de cinq ans, pour la période indiquée ci-

dessus. Le CEPEO ne répond donc pas à l'élément « déclencheur » législatif relatif à une inscription qui dépasse la capacité d'inscription au palier secondaire.

Pour le CEPEO, l'inscription moyenne du nombre d'élèves sur un horizon de cinq ans (2024-2025 à 2028-2029) est de 11 615 par dénombrement pour le palier élémentaire et de 6 973 en inscription quotidienne moyenne pour le palier secondaire. Quand ces chiffres sont comparés aux 11 013 espaces permanents de l'inventaire existant du palier élémentaire et aux 8 363 espaces permanents de l'inventaire du palier secondaire, l'inscription excède la capacité au palier secondaire. Il faut noter que ces chiffres reflètent l'ensemble du territoire de compétence du conseil scolaire, soit : Hastings; Lanark; Leeds et Grenville; Lennox et Addington; les comtés de Prescott et Russell; les comtés de Renfrew; Stormont, Dundas et Glengarry; et le Frontenac Management Board; de même que les municipalités : de Belleville, de Cornwall, du comté de Prince Edward, de Gananoque, de Kingston, d'Ottawa, de Pembroke, de Prescott, de Smiths Falls, de South Algonquin et de Quinte West.

On remarque, cependant, que la loi permet au Conseil d'utiliser les RAS comme source de financement pour l'achat de sites supplémentaires en raison d'une croissance d'inscription sur les deux paliers (élémentaire et secondaire), même si le Conseil répond au « déclencheur » législatif pour seulement un palier.

**Conseil des écoles catholiques du Centre-Est
Soumission des redevances d'aménagement scolaires pour 2024
Formulaire A - Admissibilité à imposer une RAS**

A.1.1 : CALCUL DE LA CAPACITÉ DE DÉCLENCHEMENT - PALIER ÉLÉMENTAIRE M-6

Capacité d'accueil du conseil à l'élémentaire	Effectif par dénombrement quotidien moyen projeté à l'élémentaire						Effectif moyen projeté à l'élémentaire moins la capacité
	Année 1 2024/ 2025	Année 2 2025/ 2026	Année 3 2026/ 2027	Année 4 2027/ 2028	Année 5 2028/ 2029	Effectif moyen projeté sur cinq années	
11,013	11,226	11,419	11,591	11,810	12,027	11,615	602

L'effectif projeté n'inclut pas les élèves de l'élémentaire ou du secondaire générés par les nouveaux aménagements résidentiels à l'extérieur de la ville d'Ottawa.

A.1.2 : CALCUL DE LA CAPACITÉ DE DÉCLENCHEMENT - PALIER SECONDAIRE 7-12

Capacité d'accueil du conseil au secondaire	Effectif secondaire quotidien moyen projeté						Effectif moyen projeté au secondaire moins la capacité
	Année 1 2024/ 2025	Année 2 2025/ 2026	Année 3 2026/ 2027	Année 4 2027/ 2028	Année 5 2028/ 2029	Effectif moyen projeté sur cinq années	
8,353	6,355	6,582	6,941	7,333	7,653	6,973	-1,380

A.2: EDC FINANCIAL OBLIGATIONS (Estimated to March 31 2024)

Solde du principal à payer rajusté :	\$61,155,810
Moins : solde du fonds de réserve des RAS rajusté :	\$61,036,673
Total des obligations financières/surplus des RAS	-\$119,137

1.7 Exigences relatives à une étude préliminaire

Voici l'information qui doit être incluse dans une étude préliminaire sur les RAS ainsi que les références aux chapitres inclus dans le présent rapport :

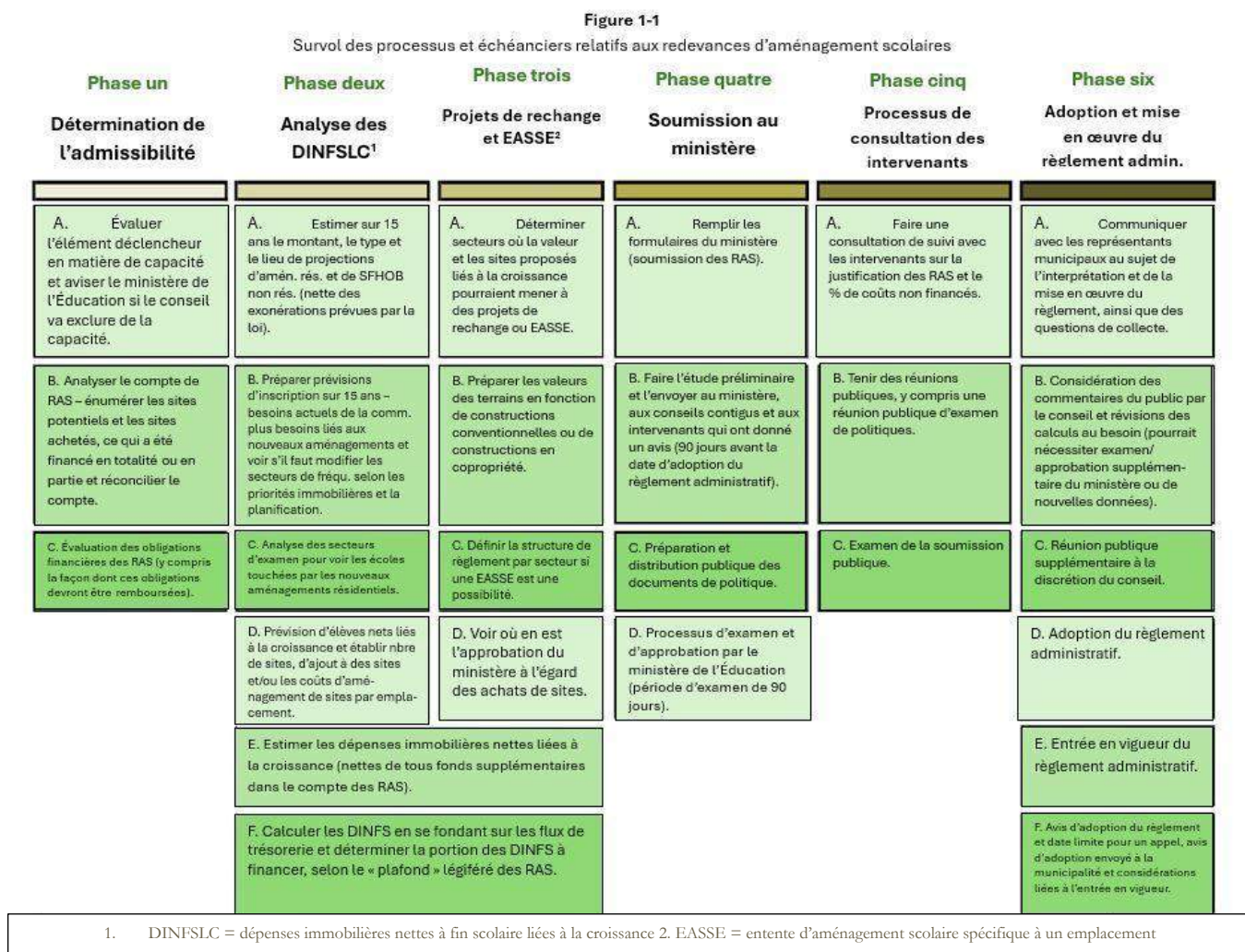
1. Les estimations du montant, des types et des lieux prévus des aménagements résidentiels pour chaque année de la période de prévision de 15 ans, ainsi que les prévisions de la surface de plancher brute non résidentielles anticipées dans la Ville d'Ottawa - chapitre 4;
2. Le nombre de nouvelles places-élèves projetées (chapitre 5) et le nombre de nouveaux sites et/ou de coûts d'aménagement des sites requis pour obtenir ces nouvelles places-élèves - chapitre 6;
3. Le nombre de places-élèves existantes disponibles pour satisfaire au nombre prévu de nouvelles places-élèves au point 2 - chapitre 7 et annexe A;
4. Pour chaque école dans l'inventaire du Conseil, le nombre de places-élèves existantes et le nombre d'élèves qui fréquentent l'école - annexe A;
5. Pour chaque place d'élève existante à l'élémentaire et au secondaire dans le territoire du Conseil, que le Conseil ne prévoit pas utiliser, une explication de la raison pour laquelle le Conseil ne prévoit pas l'utiliser - chapitre 7;
6. Des estimations des dépenses immobilières à fin scolaire, des dépenses immobilières nettes à fin scolaire et des dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance requises pour obtenir les nouvelles places-élèves projetées au point 2, le lieu des sites requis, la superficie en acres des nouveaux sites scolaires, y compris la superficie qui excède le maximum établi à la section 2 du Règl. de l'Ont. 20/98, une explication pour indiquer si les coûts immobiliers supplémentaires sont des dépenses immobilières à fin scolaire et si oui, pourquoi - chapitre 6.
7. Selon les prévisions du Conseil, le nombre de places-élèves fournies par la nouvelle école devant être construit sur le site et le nombre de ces places-élèves qui seront utilisées pour accueillir les nouveaux élèves au point 2 - annexe A;

La législation stipule qu'un règlement sur les RAS ne peut être adopté que dans la période de 365 jours suivant l'achèvement de l'étude préliminaire sur les RAS. Ce rapport, daté du 15 février 2024, sera examiné pour approbation par le Conseil, dans le cadre de la réunion du 26 mars 2024, où l'adoption du règlement sera aussi considérée.

De plus, ce rapport sera envoyé au ministère de l'Éducation et à chaque conseil contigu, conformément aux exigences prévues par la loi.

1.8 Processus de l'étude sur les RAS

La figure 1-1 offre une vue d'ensemble du processus des RAS à suivre lorsqu'un conseil envisage l'adoption d'un deuxième règlement (et de tout autre règlement subséquent) sur les RAS en vertu de la *Loi sur l'éducation*, y compris le processus d'examen des politiques.



PAGE LAISSÉE VIDE INTENTIONNELLEMENT

Chapitre 2 - APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

Le chapitre suivant présente la méthodologie utilisée pour entreprendre l'analyse préliminaire qui sous-tend les RAS proposées.

Le modèle a deux volets distincts. Le premier est l'élément de planification qui comprend surtout les prévisions d'unités de logement sur une période de quinze ans, l'analyse du nombre d'élèves, la détermination des nouveaux aménagements nécessaires, les prévisions d'effectifs pour les communautés existantes, la détermination des places-élèves nettes liées à la croissance par secteur d'examen et l'identification des besoins de terrains supplémentaires liés à la croissance. Le deuxième élément, qui est l'élément financier, comprend la détermination des redevances (sous forme d'une analyse du flux de trésorerie), y compris la détermination des coûts d'acquisition, d'aménagement et d'étude du site, le calendrier des dépenses prévues, la détermination des sources de revenus et l'évaluation de l'impact d'un emprunt.

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

2.1 Élément de planification

Étape 1 - Déterminer le nombre, le type et le lieu des aménagements anticipés sur une période de 15 ans et pour lesquels des RAS seraient perçues pendant la période de prévision de 2024-2025 à 2038-2039.

Des prévisions des nouvelles unités de logement dans la région où les RAS seront perçues, sur la période de prévision de 15 ans, ont été établies en tenant compte de :

- De la « version préliminaire » des prévisions en matière de logement de la Ville d'Ottawa pour l'horizon de 2021 à 2046, préparées par Hemson Consulting Ltd. et publiées le 30 août 2023. Des prévisions en matière de logement ont été subdivisées par niveau de zone de circulation;
- Des données sur les demandes d'aménagement pour la Ville d'Ottawa jusqu'en juin 2023;
- Des données tirées de l'Enquête sur les terrains résidentiels en zone verte (ETRV), milieu de 2021;
- Des prévisions de construction non résidentielle aux fins de redevances d'aménagement pour la Ville d'Ottawa, mars 2019 - nouveaux espaces et ajouts pour la période de 2024 à 2031;
- Des cibles d'emploi du plan officiel de la Ville d'Ottawa jusqu'en 2029, converties en surface de plancher hors œuvre brute (SPHOB), en utilisant les facteurs d'emploi et de SPHOB aux fins de redevances d'aménagement, par catégorie;
- Des permis de construire de la Ville d'Ottawa de 2007 à 2022; de même que des mises en chantier et des achèvements tirés de rapports de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL).

Une comparaison spatiale des secteurs de fréquentation des écoles élémentaires et secondaires du CEPEO a été effectuée par rapport à la version préliminaire, par Hemson, des prévisions de redevances d'aménagement par type de densité. Les données sur les demandes d'aménagement en date de juin 2023 ont été utilisées pour distinguer les types de logements de surface et les tailles des unités d'appartement.

Les prévisions d'unités de logement occupées dérivées comme fondement du calcul des taux proposés de RAS sont nettes des exemptions résidentielles prévues par la loi liées aux démolitions, aux crédits de réaménagement et aux conversions.

Les prévisions d'aménagement non résidentiel sont basées sur les prévisions d'emploi pour les redevances d'aménagement de 2019 et sur la surface de plancher hors œuvre brut non exemptée qui devra être construite dans la Ville d'Ottawa pour répondre à la croissance anticipée en emploi, comme précisé dans le plan officiel de la Ville; sur les prévisions en matière d'emploi du plan officiel pour la période de prévision après 2031; de même que sur les données de permis de construire non résidentiels historiques par type et indiquant les ajouts et les nouvelles constructions.

Étape 2 - La structure du règlement proposé est fondée sur une approche qui inclut l'ensemble du territoire (Ville d'Ottawa) plutôt qu'une approche spécifique par secteur. Les raisons politiques de ce choix sont décrites à l'Annexe C. Les secteurs d'examen élémentaires et secondaires correspondent aux limites des secteurs de fréquentation des écoles élémentaires qui ont été approuvées par le conseil lorsque le règlement administratif sur les RAS a été adopté en 2019. Les limites des secteurs d'examen continuent de considérer l'accueil des élèves dans leur région de résidence à long terme, ainsi que les barrières créées par les humains, y compris les axes routiers majeurs, les voies ferrées et les zones industrielles, les frontières municipales, les distances de déplacement dans les politiques de transports du Conseil, les exigences de programmes, etc.

Étape 3 - Utiliser l'information du Système d'information sur les immobilisations en éducation (SIIÉ) pour déterminer les capacités physiques approuvées par le ministère et le nombre d'espaces temporaires pour chaque école élémentaire et secondaire existante. Ajuster la capacité physique pour les places-élèves qui, selon le conseil, ne sont pas requises pour répondre aux besoins de la communauté actuelle.

Étapes 4 à 6 - Déterminer les prévisions d'effectifs du Conseil, par école, par année scolaire et par programme sur la période de 15 ans. Les prévisions d'effectifs qui distinguent les besoins en places-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) des élèves issus de nouveaux aménagements nécessaires (le nombre d'élèves anticipés devant être générés par les nouveaux aménagements dans la ville pour les 15 prochaines années) ont été préparées par les experts-conseils et examinées par le personnel du Service de la planification et des installations du Conseil. Enfin, l'analyse de la prévision d'effectifs suppose que tous les élèves temporairement hébergés en dehors de leur secteur de fréquentation résidentielle sont renvoyés à leur quartier. Dans certains cas, ces élèves sont dirigés en fonction des futures limites de secteurs de fréquentation proposées par le personnel du conseil.

Étapes 7 et 9 - Déterminer le nombre de places-élèves « disponibles » en comparant l'inscription par dénombrement prévue à la 15^e année à la capacité totale des écoles dans les zones d'aménagement à forte croissance. Le Conseil est autorisé à exclure toute place-élève disponible qui, selon l'avis du Conseil, ne pourrait pas raisonnablement être utilisée pour répondre à la croissance dans l'inscription. Les écoles dans chaque secteur d'examen qui ont été et seront touchées par la construction de nouveaux logements dans leurs secteurs de fréquentation sont distinguées de celles qui ne le sont pas. La détermination des besoins liés à la croissance sur 15 ans est pertinente pour la première catégorie d'école, non la seconde.

Soustraire toutes les places-élèves disponibles et excédentaires dans les installations existantes des nouveaux aménagements nécessaires pour déterminer les besoins nets de places-élèves liées à la croissance, par secteur d'examen. Déterminer les places-élèves nettes liées à la croissance par secteur d'examen et dans chaque secteur d'examen selon le moment et le lieu de la croissance.

Étape 8 - Remplir le formulaire A de la soumission de RAS pour déterminer l'admissibilité à l'imposition des RAS. Ceci comprend une analyse détaillée du compte des RAS et le besoin de prévoir le solde du compte à la date précédant l'entrée en vigueur du nouveau règlement sur les redevances d'aménagement scolaires.

Étape 10 - Déterminer le montant des dépenses d'aménagement de sites et/ou d'achat de sites supplémentaires nécessaires pour répondre aux besoins de places-élèves nettes liées à la croissance et le calendrier des dépenses proposées. Lorsqu'il est possible de répondre aux besoins par ajouts aux installations existantes et qu'aucun terrain supplémentaire n'est requis, aucun site n'est identifié. Cependant, dans le deuxième cas, il pourrait y avoir des dépenses d'aménagement de site engagées pour répondre à la croissance dans l'inscription. Ces dépenses seront incluses dans la détermination des « dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées 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 dans l'inscription. L'acquisition de terrains pourrait inclure l'acquisition de terrains déclarés « en surplus » par des conseils scolaires contigus. Par ailleurs, il est possible de répondre aux besoins d'accueil liés à la croissance en réaménageant des écoles existantes et donc en améliorant la capacité. Finalement, lorsque le coût des terrains est prohibitif, le conseil peut acquérir un intérêt foncier en imposant des redevances d'aménagements scolaires, lorsque les coûts connexes constituent une approche plus rentable à la gestion des besoins liés à la croissance.

Étape 11 - Déterminer les sites ou la superficie supplémentaire nécessaires, et les raisons pour lesquelles le CEPEO devrait acquérir les terrains.

2.2 Élément financier :

L'élément financier de l'étude sur les RAS a changé. Avant 2019, l'analyse financière relative aux RAS était conçue pour déterminer les taux résidentiels et non résidentiels qui, lorsqu'imposés, seraient équivalents, à la fin de la période de prévision de 15 ans, aux dépenses immobilières nettes à fin scolaire prévues. Aujourd'hui, ces taux dérivés sont appelés taux « calculés ».

La modification du 29 mars 2019 du règlement a imposé un « plafond » aux taux de RAS. L'analyse financière relative aux RAS la plus récente est donc conçue pour répondre aux questions suivantes :

1. Si la loi permettait l'imposition de « taux calculés », quel taux serait requis pour pleinement financer les dépenses immobilières à fin scolaire prévues?
2. Puisque le conseil scolaire ne peut imposer que les taux « plafonnés », quel déficit de financement peut être attendu à la fin de l'horizon prévisionnel de 15 ans?
3. Puisque le plafond légiféré établit les revenus projetés maximaux qui peuvent être obtenus au cours de l'horizon prévisionnel de 15 ans, quels autres coûts liés à la croissance devraient être engagés au cours de l'horizon prévisionnel de 15 ans pour lesquels il n'y aura pas de fonds de RAS supplémentaires de disponibles (c'est-à-dire, à moins que le plafond légiféré ne soit supprimé)?

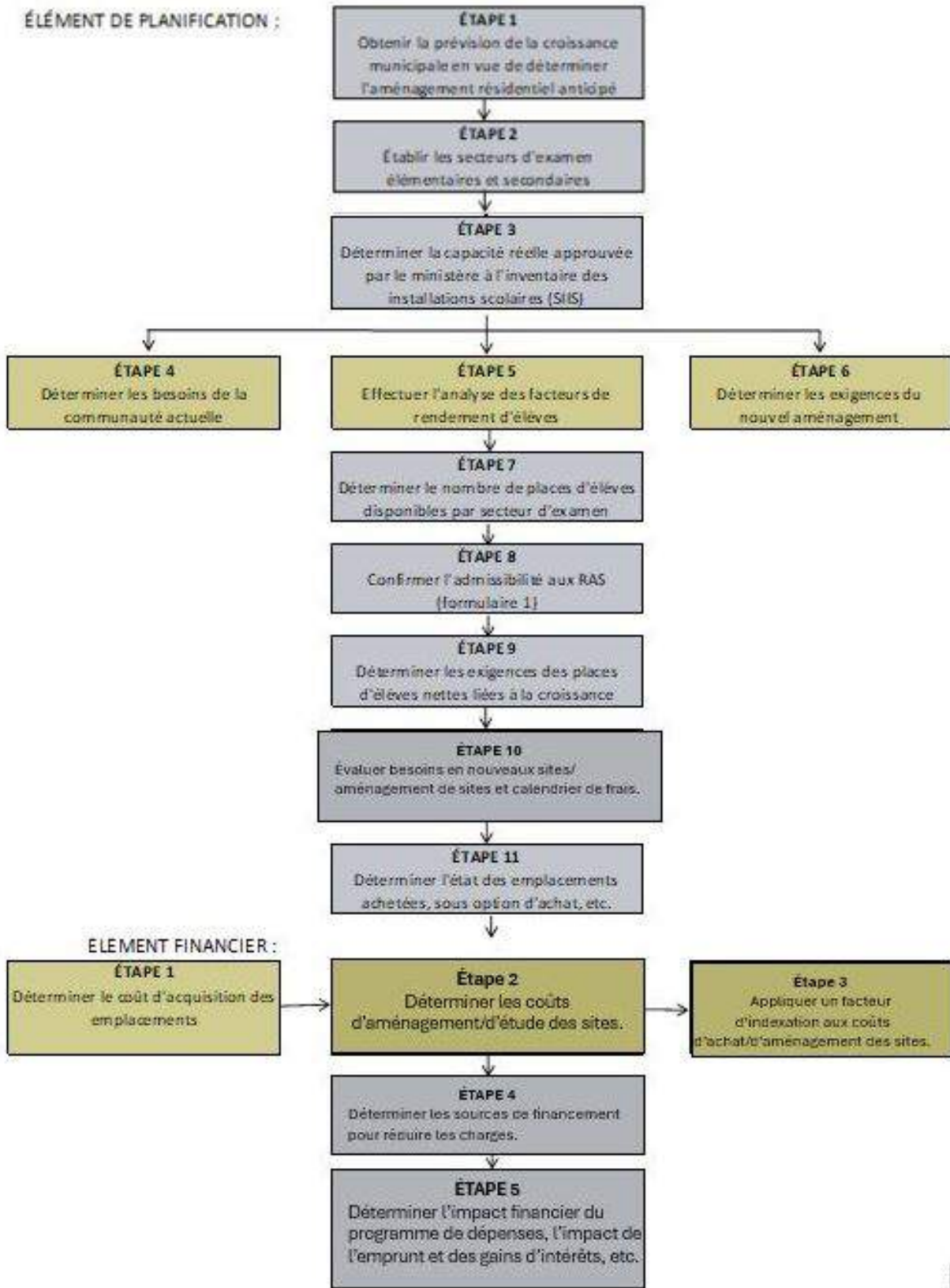
Étape 1 - Identifier les coûts d'acquisition des terrains (par acre) en dollars de 2023.

Étape 2 - Identifier les coûts de l'aménagement et de la préparation du site et des études applicables spécifiés au paragraphe 257.53(2) de la *Loi sur l'éducation*. Pour ce qui est des projets de rechange, les coûts admissibles aux RAS pourraient inclure la construction du bâtiment scolaire, d'un stationnement souterrain et d'espaces verts possiblement partagés.

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. L'indice des coûts de construction non résidentielle est aussi appliqué aux coûts en main-d'œuvre et en matériel d'un projet construit en copropriété. Appliquer un facteur de hausse des coûts relatifs au terrain approprié aux coûts d'acquisition du site pour l'ensemble de l'horizon prévisionnel, pour bien refléter les coûts qui pourraient ne pas être financés.

Étape 4 - 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 des déficits importants au solde du compte de RAS) et les revenus d'intérêt du compte de RAS en effectuant une analyse du flux de trésorerie du programme de dépenses sur la période de prévision de 15 ans. Du point de vue d'un emprunt, cela pourrait inclure une ligne de crédit, avec précision des taux d'intérêt à payer et de la période de remboursement. La capacité du conseil d'avoir accès à une ligne de crédit pour les RAS dépend de la justesse de l'application du règlement administratif sur les RAS et de taux en vigueur qui suffiront à financer le principal plus les frais d'emprunt tout au long de la période d'emprunt.

Finalement, il est important de comprendre, compte tenu du fait que les revenus liés aux RAS sont fixes, les frais supplémentaires qui seront probablement engagés au cours de l'horizon prévisionnel de 15 ans et pour lesquels il n'y a actuellement aucune source de financement.



¹places-élèves disponibles qui, selon le conseil scolaire, pourraient raisonnablement être utilisées pour accueillir des élèves issus de la croissance (article 7.3 du Règl. de l'Ont. 20/98 comme modifié)

PAGE LAISSÉE VIDE INTENTIONNELLEMENT

Chapitre 3 - TERRITOIRE DE COMPÉTENCE DU CONSEIL

3.1 Dispositions législatives

Le paragraphe 257.54(4) de la *Loi sur l'éducation* indique que « les règlements de redevances d'aménagement scolaires peuvent s'appliquer à tout le territoire de compétence du conseil ou une partie de son territoire ». Le territoire de compétences du CEPEO comprend diverses « régions » décrites dans les règlements sur les RAS et énumérées au chapitre 1.

La détermination des taux de RAS proposés qui se retrouve dans ce rapport est basée sur une seule structure de redevance réglementaire pour tout le territoire.

Les cartes 3-1 et 3-2, qui se trouvent à la fin du présent chapitre, délimitent le territoire géographique analysé dans le rapport préliminaire sur les RAS et les secteurs d'examen élémentaires et secondaires utilisés pour déterminer les coûts de terrains scolaires liés à la croissance.

3.2 Analyse des installations d'accueil pour les élèves par « secteur d'examen »

Afin d'attribuer le nombre de places-élèves qui seraient générées dans les secteurs dans lesquels des aménagements résidentiels supplémentaires sont possibles, la portion ottavienne du territoire de compétence du conseil scolaire a été découpée en 1999 en ce qu'on appelle « secteurs d'examen » dans la soumission des RAS.

La capacité réelle totale de toutes les installations existantes est considérée comme étant la capacité disponible totale du CEPEO à des fins éducatives et nécessaires pour répondre aux besoins de la communauté existante, comme priorité principale. Ensuite, le Conseil a le droit de reconnaître et d'éliminer toute capacité qui n'est pas disponible pour être utilisée pour accueillir les élèves liés à la croissance, pourvu qu'une explication soit fournie pour l'exclusion. À cet effet, l'usage des places-élèves permanentes dans un secteur d'examen est basé sur les paramètres suivants :

1. Les besoins de la communauté existante (à la fin de la période de prévision de 15 ans) doivent avoir préséance sur les besoins découlant des nouveaux aménagements dans la construction des places-élèves supplémentaires;
2. Les élèves provenant d'un nouvel aménagement résidentiel, pour les écoles touchées par la construction de nouveaux logements, utilisent les places-élèves disponibles (capacité physique) situées dans le secteur d'aménagement, en tenant compte du fait que le transport perpétuel par autobus des élèves n'est pas un système efficace ou efficient d'accueil des élèves.
3. Les élèves provenant des nouveaux aménagements dans le secteur d'examen doivent être prioritaires sur les besoins d'accueil « en attente » d'autres secteurs d'examen.

Les autres places-élèves nécessaires résultant des nouveaux aménagements dans le secteur d'examen, ou besoins de places-élèves nettes liées à la croissance, seront potentiellement financées par les RAS, si elles sont conformes aux priorités en capital à court et à long terme du conseil scolaire ainsi qu'aux approbations pour des fonds pour les dépenses de capital anticipées. Répondre aux exigences pour des places-élèves liées à la croissance ne nécessite pas toujours l'achat d'un emplacement, l'acquisition d'un intérêt foncier ou la location de places-élèves supplémentaires.

Le concept du secteur d'examen dans les RAS se fonde sur la prémisse que les élèves devraient, à long terme, pouvoir être logés dans des installations permanentes dans leur secteur de résidence; par conséquent, toute capacité disponible existante dans le territoire du Conseil, ou dans un secteur d'examen plus large, n'est pas nécessairement une solution envisageable à long terme pour accueillir les élèves générés par la construction de nouveaux logements.

En vue du calcul des RAS décrit dans le présent rapport, les élèves du Conseil qui vont présentement à des écoles en dehors de leur quartier ont été transférés si la situation est considérée comme temporaire. De plus, les ajustements proposés aux frontières des secteurs de fréquentation reflétant l'ajout de nouvelles écoles sont représentatifs des emplacements où les élèves devraient être accueillis au cours de l'horizon prévisionnel. Cela est représentatif des élèves actuellement inscrits au conseil qui sont temporairement dans des lieux d'accueil de rechange dans l'attente d'une nouvelle école.

La détermination des besoins liés à la croissance tient aussi compte d'une augmentation de l'inscription dans les projections communautaires actuelles. Typiquement, les inscriptions communautaires actuelles déclineraient au cours de l'horizon prévisionnel de 15 ans s'il n'y a pas d'aménagement résidentiel qui continue à générer des élèves pour l'école. Lorsque l'inscription communautaire actuelle continue à croître, cela est dû à au moins l'une des raisons suivantes :

- Des retards dans l'approbation des permis, dans la construction et dans l'occupation d'aménagements résidentiels liés à une école en particulier, qui ont lieu avant l'entrée en vigueur du règlement administratif proposé, et menant à des retards dans les inscriptions à l'école;
- Les parts réelles de la population étudiante liées à la nouvelle école sont plus élevées que ne l'avait prévu un règlement administratif précédent;
- Le taux de natalité réel dans la zone de fréquentation de la nouvelle école est plus élevé qu'originellement prévu;
- La combinaison de densité résidentielle et l'occupation connexe des logements construits avant le règlement administratif proposé génèrent une proportion plus élevée que prévu de logements occupés par des familles - c'est-à-dire que les rendements d'élèves dépassent les prévisions.

Il y a quatre principes importants auxquels les experts-conseils ont adhéré pour effectuer le calcul des RAS basées sur le secteur d'examen :

1. La capacité nécessaire pour héberger les élèves des aménagements existants ne devrait pas être utilisée pour fournir une capacité « temporaire » à long terme pour les élèves provenant des nouveaux aménagements; et

2. Les élèves générés par les nouveaux aménagements ne devraient pas exacerber un problème d'accueil déjà existant (c.-à-d., une plus grande portion d'élèves hébergés dans des classes mobiles pour de plus longues périodes de temps); et
3. Seul l'aménagement résidentiel projeté dont on attend qu'il ait un impact sur les besoins en accueil des élèves devrait être considéré pour déterminer les besoins immobiliers liés à la croissance; et
4. Les coûts de transport du Conseil devraient être minimisés.

La justification des limites des secteurs d'examen pour les paliers élémentaires et secondaires du Conseil tient compte des critères suivants :

- a. Le désir du Conseil d'harmoniser le parcours à partir des écoles nourricières, à mesure que les élèves passent du cycle préparatoire aux programmes élémentaires et secondaires;
- b. Les secteurs de fréquentation des écoles actuels approuvés par le Conseil et les changements proposés aux secteurs de fréquentation à mesure que de nouvelles écoles ouvrent leurs portes;
- c. Des distances de parcours vers les écoles conformes aux politiques de transport du Conseil;
- d. Les obstacles naturels ou d'origine humaine (par exemple, les axes routiers majeurs existants ou proposés tels que l'autoroute 416 et l'autoroute 417, les voies ferrées, les zones industrielles, les vallées fluviales, les falaises, les terres à bois, etc.);
- f. La distance des écoles avoisinantes.

Les secteurs d'examen du palier secondaire sont normalement plus grands que les secteurs d'examen du palier élémentaire puisque les écoles secondaires ont de plus grands bâtiments et de plus longues distances de transport. Typiquement, diverses écoles élémentaires servent d'écoles nourricières pour une seule école secondaire.

Aux fins de l'approche régionale du calcul pour les RAS, le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario compte 4 secteurs d'examen élémentaires et 2 secteurs d'examen secondaires comme montré aux cartes 3-1 et 3-2, à la fin du chapitre.

Chaque secteur d'examen a été subdivisé afin de déterminer les besoins nets en places-élèves liées à la croissance. La base de données détaillée sur l'aménagement permet au Conseil de préciser quels sites scolaires existants et proposés seront touchés par les nouveaux aménagements résidentiels. La détermination des besoins de places-élèves nettes liées à la croissance est alors axée sur les sites scolaires où des dépenses supplémentaires d'acquisition et/ou d'aménagement de sites pourraient être nécessaires pour accommoder la croissance des inscriptions et pour lesquels le personnel du Conseil a identifié un besoin d'accueil.

Il est noté que d'entreprendre la détermination des besoins supplémentaires en matière de sites, à l'aide des secteurs d'examen et de sous-secteurs d'examen, est conforme à la façon dont les demandes de financement des priorités en matière d'immobilisation seront évaluées par le ministère de l'Éducation.



Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario: Education Development Charges Background Study 2024

Elementary Review Area Boundary Overview



Map 3-1



Map 3-2

PAGE LAISSÉE VIDE INTENTIONNELLEMENT

Chapitre 4 - PRÉVISION DE LA CROISSANCE RÉSIDENTIELLE ET NON RÉSIDENTIELLE

4.1 Contexte

La présente section du rapport porte sur la prévision des aménagements résidentiels et non résidentiels pour l'horizon prévisionnel de 15 ans, soit de 2024-2025 à 2038-2039. Les exigences législatives concernant les prévisions de croissance des RAS citent la nécessité d'identifier le moment, le lieu et le type d'aménagement résidentiel anticipés, qui sont des éléments essentiels du processus général des RAS en raison du lien intrinsèque entre les nouvelles unités et les nouvelles places-élèves. Le lieu de l'aménagement est particulièrement important pour la détermination des besoins de sites liés à la croissance. Par conséquent, tous les efforts possibles ont été consentis pour considérer les informations de prévisions résidentielles et non résidentielles disponibles.

La prévision des nouvelles unités de logement ainsi que la prévision d'effectifs du CEPEO qui sera généré par les nouveaux aménagements résidentiels dans la région où les RAS seront imposées au cours des 15 prochaines années, ont été établies en tenant compte :

- De la « version préliminaire » des prévisions en matière de logement de la Ville d'Ottawa pour l'horizon de 2021 à 2046, préparées par Hemson Consulting Ltd. et publiées le 30 août 2023. Des prévisions en matière de logement ont été subdivisées par niveau de zone de circulation;
- Des données sur les demandes d'aménagement pour la Ville d'Ottawa jusqu'en juin 2023;
- Des données tirées de l'Enquête sur les terrains résidentiels en zone verte (ETRV), milieu de 2021;
- Des prévisions de construction non résidentielle aux fins de redevances d'aménagement pour la Ville d'Ottawa, mars 2019 - nouveaux espaces et ajouts pour la période de 2024 à 2031;
- Les cibles d'emploi du plan officiel de la Ville d'Ottawa jusqu'en 2029, converties en surface de plancher hors œuvre brute (SPHOB), en utilisant les facteurs d'emploi et de SPHOB aux fins de redevances d'aménagement, par catégorie;
- Des permis de construire de la Ville d'Ottawa de 2007 à 2022; de même que des mises en chantier et des achèvements tirés de rapports de la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL).

Une comparaison spatiale des secteurs de fréquentation des écoles élémentaires et secondaires du CEPEO a été effectuée avec la version préliminaire des prévisions de redevances d'aménagement résidentiel de la ville. La détermination des nouvelles unités « nettes », ou des unités auxquelles les RAS devraient s'appliquer, est fondée sur l'examen de données historiques sur les permis de construire. L'ajustement de « brut » à « net » pour les nouvelles unités est de 11 % et permet d'arriver à 110 327 nouvelles unités « nettes ». La déduction de 11 % est fondée sur l'examen du nombre

d'unités de logement pour lesquels des RAS ont été payés de 2018 à 2022, divisé par le nombre total de nouvelles unités créées, nettes des démolitions résidentielles.

La version préliminaire des prévisions de croissance des redevances d'aménagement indique qu'environ 123 963 nouvelles unités de logement occupées seront ajoutées aux logements existants de la Ville d'Ottawa au cours des 15 prochaines années, soit en moyenne 8 264 unités par année. Cette moyenne est inférieure de 25 % à la moyenne des permis de construire émis pendant la période 2019 à 2022, laquelle comptait plus de 10 925 nouvelles unités nettes (c'est-à-dire, nettes d'une moyenne de démolition de 3 %). De ces unités de logement supplémentaires, on s'attend à ce que 28 % soient de faible densité (simples et jumelées), qu'un peu moins de 49 % soient de moyenne densité (maisons en rangée, etc.) et que le 23 % restant soient des appartements de haute densité.

4.2 Exigences législatives

Puisque la loi permet aux conseils scolaires de percevoir des RAS sur les aménagements résidentiels et non résidentiels, les deux volets doivent être inclus dans les prévisions de croissance comme suit :

- « L'étude préliminaire sur les redevances d'aménagement scolaires comprend l'évaluation de l'ampleur, du type et de l'emplacement envisagés de l'aménagement résidentiel et non résidentiel. » (paragraphe 257.61(2) de la *Loi sur l'éducation*)
- « 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. »; (Règl. de l'Ont. 20/98, article 7(1))
- « [Si le conseil] 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 financé 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, sous-alinéa 9(1)10i))
- « Le conseil fixe le pourcentage des dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance qui doit être financé 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, alinéa 7(1)8)

Pendant le processus d'adoption du règlement administratif sur les RAS en 2019, le conseil a voté pour que 85 % des dépenses immobilières nettes à fin scolaire soient financées par les aménagements résidentiels, le solde devant être financé par les aménagements non résidentiels.

Cependant, l'actuel « plafond » législatif a un impact sur la capacité du conseil scolaire de modifier le pourcentage des dépenses immobilières nettes à fin scolaire pouvant être recouvert des

aménagements résidentiels par rapport aux aménagements non résidentiels, sans perte de revenus supplémentaires.

4.3 Prévisions de la croissance résidentielle - Formulaires B et C

4.3.1 Nouvelles unités résidentielles historiques

Les rapports annuels sur l'aménagement et les données sur les permis de construire de la Ville d'Ottawa offrent divers renseignements sur les mises en chantier, les achèvements, les démolitions et le nombre d'unités supplémentaires pour lesquelles des permis de construire ont été approuvés. Le tableau 4-1 ci-dessous résume le nombre de nouvelles unités par type pour la période 2007 à 2022. Environ 30 % des unités étaient des maisons unifamiliales et jumelées, de même que des annexes résidentielles; 28 % étaient des maisons en rangée de densité moyenne, aux types variés; et tout juste moins de 43 % étaient des appartements, y compris des appartements dans des aménagements à usage mixte.

Tableau 4-1

Total des nouvelles unités résidentielles - ville d'Ottawa				
	Maisons unifamiliales et jumelées et annexes résidentielles	Maisons en rangée de densité moyenne	Appartements	Total
Janv. 2017 - Déc. 2017	2405	2035	2096	6536
Janv. 2018 - Déc. 2018	2798	2241	2524	7563
Janv. 2019 - Déc. 2019	2869	2955	3764	9588
Janv. 2020 - Déc. 2020	3102	3104	6133	12339
Janv. 2021 - Déc. 2021	3407	3064	3551	10022
Janv. 2022 - Déc. 2022	2455	2552	6322	11329
% des unités totales	29.7%	27.8%	42.5%	100%

4.3.2 Approche méthodologique

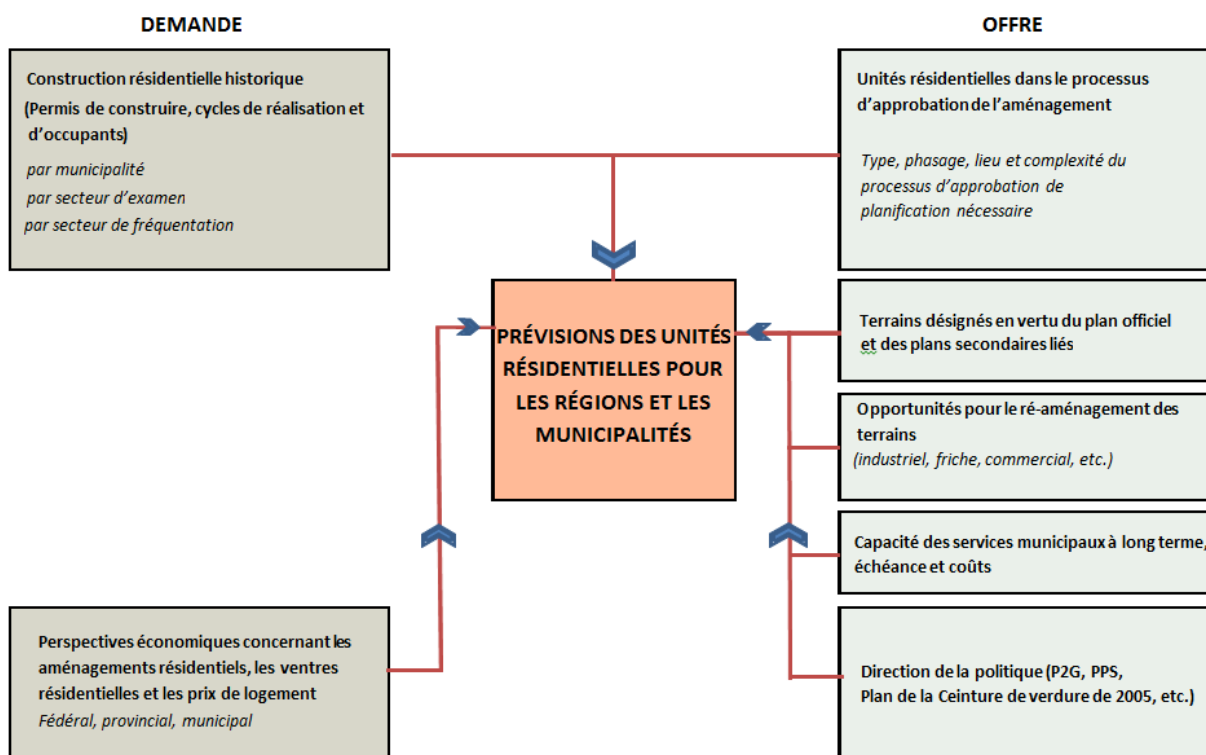
Les prévisions municipales des aménagements résidentiels tiennent généralement compte : des tendances démographiques sous-jacentes, de l'échéance et du lieu de l'emplacement de l'infrastructure, des politiques de planification locales (plan officiel et plans secondaires), des politiques de planification provinciales, de considérations liées à la demande (y compris les conditions récentes et projetées du marché immobilier et les statistiques de constructions historiques récentes) et à l'offre (l'offre de terrains et les taux d'absorption), des phases de construction des unités dans le processus d'approbation d'aménagements, des politiques gouvernementales sur le logement qui affectent l'accessibilité des logements, etc. La figure 4-1 illustre les éléments considérés lors de l'établissement des prévisions de croissance résidentielle aux fins des RAS :

Afin de préparer les prévisions sur 15 ans des nouvelles unités de logement de la Ville d'Ottawa pour lesquelles les RAS sont imposées, le processus ci-dessous a été suivi. Voici les étapes principales du processus :

1. Prendre la version préliminaire des prévisions de redevances d'aménagement résidentiel de la ville, par zones de circulation, lesquelles sont présentées par périodes de 5 ans, et créer des prévisions totales annuelles par unités de surface vis-à-vis des appartements.
2. Utiliser la base de données de l'ETRZV et des renseignements tirés des demandes d'aménagement particulières de la ville pour subdiviser les prévisions d'unités de surface par type de densité et les unités d'appartement projetées par nombre de chambres à coucher. Comparer spatialement les géographies des zones de circulation aux demandes d'aménagement de l'ETRZV par quartier de la ville.
3. Distinguer les unités supplémentaires du MAML par type de densité et ajouter aux données des zones de circulation appropriées.
4. Subdiviser les données du MAML fournies par périodes de 5 ans, pour arriver à une prévision annuelle par type de densité.

FIGURE 4-1

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



Exemptions résidentielles réglementaires :

Exemptions d'unités de logement supplémentaires -

Le paragraphe 257.54 (3) de la *Loi sur l'éducation* exempte, de l'imposition des RAS, la création de deux unités de logement supplémentaires dans une maison unifamiliale individuelle existante (c.-à-d., la conversion d'une unité simple en duplex ou triplex), ou une unité de logement supplémentaire dans un logement jumelé ou en rangée et d'autres bâtiments résidentiels. La loi sur les redevances d'aménagement municipales permet l'exemption des unités secondaires dans la résidence principale, de même que des logements connexes qui ne sont pas construits à même la même propriété que le bâtiment régional. La loi sur les RAS ne permet pas cette exemption. À l'heure actuelle, il n'y a pas de sources de données disponibles qui permettraient de distinguer les unités de logement secondaires dans la résidence principale actuelle des logements connexes construits comme unités autonomes sur la même propriété.

Exemptions d'unités de logement de remplacement -

L'article 4 du Règl. de l'Ont. 20/98 exige que le Conseil exempte le propriétaire du paiement des RAS lorsqu'il y a remplacement, sur le même site, d'un logement qui a été détruit ou endommagé par un incendie, une démolition ou autrement, de façon à ce qu'il ne soit plus habitable, pourvu que le permis de construire du nouveau bâtiment soit émis dans les deux ans suivant la destruction du logement ou depuis qu'il n'est plus habitable. Comme le montre le tableau 4-2 et selon les données sur les permis de construire de la ville, une moyenne de 364 permis de démolition résidentielle ont été délivrés annuellement pour la période de 2017 à 2022. Il est important de noter, puisqu'un pourcentage élevé d'aménagements résidentiels découle de réaménagements, que de consentir des exemptions « un pour un » pour toutes les unités de logement remplacées mènera à davantage de dépenses immobilières nettes à fin scolaire non financés, puisqu'il est particulièrement difficile de prédire le volume de réaménagement résidentiel qui aura lieu au cours d'un horizon prévisionnel de 15 ans.

Démolitions résidentielles - ville d'Ottawa	
	N^{bre} de démolitions résidentielles
Janv. 2017 - Déc. 2017	331
Janv. 2018 - Déc. 2018	443
Janv. 2019 - Déc. 2019	491
Janv. 2020 - Déc. 2020	298
Janv. 2021 - Déc. 2021	348
Janv. 2022 - Déc. 2022	273
N ^{bre} moyen annuel de démolitions	364

4.3.3 Nouvelles unités nettes - Formulaires B et C

Le tableau 4-3 résume les prévisions d'aménagement résidentiel de la Ville d'Ottawa par type d'unité pour la période de 2024-2025 à 2038-2039. Le tableau résume aussi les prévisions en matière de logement pour les secteurs d'examen élémentaire et secondaire du CEPEO.

Environ 884 des nouvelles unités de logement prévues dirigeront leurs élèves vers des écoles existantes du CEPEO à l'extérieur d'Ottawa. On voit ces unités dans le tableau 4-3 sous l'en-tête « Redirigées à l'extérieur d'Ottawa ».

TABLEAU 4-3
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario
Soumission des redevances d'aménagement scolaire 2024
Formulaire B/C - Résumé des logements

PROJECTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS NETS¹

	Année 1 2024/ 2025	Année 2 2025/ 2026	Année 3 2026/ 2027	Année 4 2027/ 2028	Année 5 2028/ 2029	Année 6 2029/ 2030	Année 7 2030/ 2031	Année 8 2031/ 2032	Année 9 2032/ 2033	Année 10 2033/ 2034	Année 11 2034/ 2035	Année 12 2035/ 2036	Année 13 2036/ 2037	Année 14 2037/ 2038	Année 15 2038/ 2039	Total de logements
Ville d'Ottawa																
Unifamiliales et jumelées	1,840	1,959	2,690	2,690	2,690	2,695	2,693	2,650	2,652	2,667	2,673	2,655	1,502	1,500	1,501	35,057
Maison en rangée, etc.	2,353	2,321	2,546	2,561	2,559	2,557	2,550	2,785	2,781	2,784	2,780	2,782	1,683	1,680	1,682	36,404
Appartements	2,583	2,583	1,848	1,848	1,848	1,848	1,848	1,898	1,898	1,898	1,898	1,898	1,423	1,423	1,423	28,165
Logements superposés en bande	1,601	1,533	1,688	1,686	1,688	1,685	1,684	1,748	1,748	1,748	1,747	1,746	1,345	1,346	1,344	24,337
Total	8,377	8,396	8,772	8,785	8,785	8,785	8,775	9,081	9,079	9,097	9,098	9,081	5,953	5,949	5,950	123,963
FPE01 Nepean, Kanata- W. Carleton- Goulbourn- Rideau																
Unifamiliales et jumelées	1,840	1,959	2,690	2,690	2,690	2,695	2,693	2,650	2,652	2,667	2,673	2,655	1,502	1,500	1,501	35,057
Maison en rangée, etc.	2,353	2,321	2,546	2,561	2,559	2,557	2,550	2,785	2,781	2,784	2,780	2,782	1,683	1,680	1,682	36,404
Appartements	2,583	2,583	1,848	1,848	1,848	1,848	1,848	1,898	1,898	1,898	1,898	1,898	1,423	1,423	1,423	28,165
Logements superposés en bande	1,601	1,533	1,688	1,686	1,688	1,685	1,684	1,748	1,748	1,748	1,747	1,746	1,345	1,346	1,344	24,337
Total	8,377	8,396	8,772	8,785	8,785	8,785	8,775	9,081	9,079	9,097	9,098	9,081	5,953	5,949	5,950	123,963
FPE02 Gloucester S.- Osgoode-Secteur S/O de Cumberland																
Unifamiliales et jumelées	283	259	840	841	841	841	842	1,058	1,058	1,072	1,070	1,058	342	343	343	11,091
Maison en rangée, etc.	354	356	604	603	603	603	602	1,014	1,014	1,015	1,014	1,014	229	228	228	9,481
Appartements	268	268	248	248	248	248	248	240	240	240	240	240	88	88	88	3,240
Logements superposés en bande	178	218	525	525	525	525	525	656	656	656	656	656	622	622	622	8,167
Total	1,083	1,101	2,217	2,217	2,217	2,217	2,217	2,968	2,968	2,993	2,980	2,968	1,281	1,281	1,281	31,979
FPE03 Gloucester E.- Cumberland																
Unifamiliales et jumelées	336	338	315	317	318	317	316	263	265	265	264	263	443	443	445	4,908
Maison en rangée, etc.	468	468	473	486	484	484	476	440	438	438	438	440	584	582	582	7,281
Appartements	153	153	95	95	95	95	95	179	179	179	179	179	203	203	203	2,285
Logements superposés en bande	442	440	433	431	432	433	432	448	448	448	449	448	295	297	295	6,171
Total	1,399	1,399	1,316	1,329	1,329	1,329	1,319	1,330	1,330	1,330	1,330	1,330	1,525	1,525	1,525	20,645
FPE04 Ville d'Ottawa à l'intérieur de la ceinture de verdure																
Unifamiliales et jumelées	186	184	164	161	160	166	164	204	206	204	211	211	176	173	171	2,741
Maison en rangée, etc.	478	480	369	372	372	370	372	651	649	651	648	648	521	521	523	7,625
Appartements	1,799	1,799	1,220	1,220	1,220	1,220	1,220	1,139	1,139	1,139	1,139	1,139	944	944	944	18,225
Logements superposés en bande	236	236	180	180	181	177	177	411	411	411	409	409	279	278	278	4,253
Total	2,699	2,699	1,933	1,933	1,933	1,933	1,933	2,405	2,405	2,405	2,407	2,407	1,920	1,916	1,916	32,844
FPE05 Nouveaux logements à l'extérieur d'Ottawa																
Unifamiliales et jumelées	30	34	37	37	37	37	37	39	37	37	39	37	44	44	44	570
Maison en rangée, etc.	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	28
Appartements	4	4	21	21	21	21	21	20	20	20	20	20	6	6	6	231
Logements superposés en bande	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15
Total	36	40	61	61	61	61	61	62	60	60	62	60	53	53	53	844

Nota : 1. Présumés être nets de démolitions et de conversions.

Nombre total de logements bruts par région de règlement administratif	123,963
Moins : Logements exonérés selon la loi par région de règlement administratif	-13,636
Total de nouveaux logements nets par région de règlement administratif	110,327

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

TABLEAU 4-4
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario
Soumission des redevances d'aménagement scolaire 2024
Formulaire B/C - Résumé des logements

PROJECTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS NETS¹

	Année 1 2024/ 2025	Année 2 2025/ 2026	Année 3 2026/ 2027	Année 4 2027/ 2028	Année 5 2028/ 2029	Année 6 2029/ 2030	Année 7 2030/ 2031	Année 8 2031/ 2032	Année 9 2032/ 2033	Année 10 2033/ 2034	Année 11 2034/ 2035	Année 12 2035/ 2036	Année 13 2036/ 2037	Année 14 2037/ 2038	Année 15 2038/ 2039	Total de logements
Ville d'Ottawa																
Unifamiliales et jumelées	1,840	1,959	2,690	2,690	2,690	2,695	2,693	2,650	2,652	2,667	2,673	2,655	1,502	1,500	1,501	36,067
Maison en rangée, etc.	2,353	2,321	2,546	2,561	2,559	2,557	2,550	2,785	2,781	2,784	2,780	2,782	1,683	1,680	1,682	36,404
Appartements	2,583	2,583	1,848	1,848	1,848	1,848	1,848	1,898	1,898	1,898	1,898	1,898	1,423	1,423	1,423	28,165
Logements superposés en bande	1,601	1,533	1,688	1,686	1,688	1,685	1,684	1,748	1,748	1,748	1,747	1,746	1,345	1,346	1,344	24,337
Total	8,377	8,396	8,772	8,785	8,765	8,765	8,775	9,081	9,079	9,097	9,098	9,081	5,953	5,949	5,950	123,963

Nota : 1. Présumés être nets de démolitions et de conversions.

Nombre total de logements bruts par région de règlement administratif	123,963
Moins : Logements exonérés selon la loi par région de règlement administratif	-13,636
Total de nouveaux logements nets par région de règlement administratif	110,327

4.4 Prévision de la croissance non résidentielle et formulaire D

La prévision de la croissance non résidentielle (Tableaux 4-5 et 4-6) indique qu'un ajout total de 46 894 856 pieds carrés de surface de plancher hors œuvre brute (SPHOB) est anticipé pour la Ville d'Ottawa sur l'horizon prévisionnel de 15 ans. Un examen des données récentes de permis de construire a déterminé que 34 % de tous les aménagements non résidentiels sont exemptés du paiement des RAS. Les ajouts en propriétés industrielles et institutionnelles ainsi que les ajouts des propriétés municipales et scolaires, qui sont exemptées en vertu de la loi, devraient s'élever à un total de 15 717 940 pieds carrés de SPHOB pour cette même période. Par conséquent, un règlement sur les RAS peut être appliqué par rapport à 31 176 916 pieds carrés nets de SPHOB. La prévision de la croissance non résidentielle est dérivée des prévisions des redevances d'aménagement de la Ville d'Ottawa du 15 mars 2019 pour de nouveaux espaces construits et de nouveaux employés, chiffres préparés par Hemson Consulting Ltd. pour la portion de 2018-2019 à 2030-2031 de l'horizon prévisionnel. Pour la période de prévision de 2031-2032 à 2038-2039, les experts-conseils ont utilisé la cible du plan officiel de la Ville d'Ottawa de 796 605 employés d'ici 2036, interpolée et en utilisant les suppositions de densité d'emploi des redevances d'aménagement de la Ville d'Ottawa, par Hemson, de :

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

**Tableau 4-5
Ville d'Ottawa**

Prévisions non résidentielles de surface de plancher hors œuvre brute

Prévisions d'espaces construits, nouveaux et rajoutés (pi ca)					
	Année	Commerciaux	Industriels	Institutionnels	Total
Projection (selon les prévisions de redevances d'aménagement de mars 2019)	2024-2025	1,948,485	1,056,330	524,000	3,528,815
	2025-2026	1,970,430	1,068,210	530,000	3,568,640
	2026-2027	1,993,145	1,081,080	536,000	3,610,225
	2027-2028	2,015,860	1,092,960	542,000	3,650,820
	2028-2029	2,038,575	1,106,820	548,400	3,693,795
	2029-2030	1,603,910	870,210	431,200	2,905,320
	2030-2031	1,617,770	877,140	435,200	2,930,110
	2031-2032	1,600,283	867,949	430,361	2,898,593
	2032-2033	1,600,283	867,949	430,361	2,898,593
	2033-2034	1,600,283	867,949	430,361	2,898,593
	2034-2035	1,600,283	867,949	430,361	2,898,593
	2035-2036	1,600,283	867,949	430,361	2,898,593
	2036-2037	1,566,861	849,822	421,373	2,838,055
	2037-2038	1,566,861	849,822	421,373	2,838,055
	2038-2039	1,566,861	849,822	421,373	2,838,055
Moyenne annuelle		1,726,000	936,100	464,200	3,126,300
Total des nouveaux espaces (pi ca)		25,890,172	14,041,961	6,962,723	46,894,856
Comme % de SPHOB		55.2%	29.9%	14.8%	100.0%
Moins SPHOB exonérée selon la loi		598,063	9,688,953	5,430,924	15,717,940
SPHOB projetée nette		25,292,109	4,353,008	1,531,799	31,176,916

Source : 2019 à 2031 tirées de l'étude préliminaire sur les redevances d'aménagement de la Ville d'Ottawa, Hemson Consulting Ltd., 15 mars 2019; et 2031 à 2039 interpolées selon la cible du plan officiel de 796 605 employés d'ici 2041, en se fondant sur les hypothèses de densité d'emploi liées aux redevances d'aménagement.

Des exemptions supplémentaires prévues par la loi ont été ajoutées au cadre législatif depuis l'adoption du règlement administratif sur les RAS par le conseil en 2019.

En date du 8 novembre 2019, les exemptions réglementaires non résidentielles incluent :

- h. les terrains appartenant à un conseil scolaire ou à une municipalité et utilisés aux fins de ces derniers;
- i. La construction ou l'édification de tout bâtiment ou structure, ou ajout/modification à l'égard d'un bâtiment ou d'une structure ¹ s'il s'agit :

¹ Si seulement une partie du bâtiment ou de la structure doit être utilisée pour l'une des raisons énumérées ci-dessous, seule cette partie du bâtiment, de la structure, de l'ajout ou de la modification est exemptée des redevances d'aménagements scolaires.

- a. D'une école privée, du propriétaire d'un collège d'arts appliqués et de technologie établie au titre de la *Loi de 2002 sur les collèges d'arts appliqués et de technologie de l'Ontario*;
- b. D'un foyer de soins de longue durée, comme défini dans la *Loi de 2007 sur les foyers de soins de longue durée*;
- c. D'une maison de retraite, comme définie dans la *Loi de 2010 sur les maisons de retraite*;
- d. D'un centre de soins palliatifs ou toute autre installation offrant des soins palliatifs;
- e. D'un centre de la petite enfance, comme défini dans la *Loi de 2014 sur la garde d'enfants et la petite enfance*;
- f. D'une maison commémorative, d'un pavillon ou d'un terrain de sport appartenant à la Légion royale canadienne;
- g. D'une université qui reçoit régulièrement et de façon continue des fonds de financement du gouvernement de l'Ontario à des fins d'éducation postsecondaire;
- h. Du propriétaire d'un établissement autochtone prescrit aux fins de l'article 6 de la *Loi de 2017 sur les établissements autochtones*;
- i. D'agrandissements à des bâtiments industriels (superficie de plancher hors œuvre brut);
- j. Du remplacement, sur le même site, d'un bâtiment non résidentiel qui a été 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 soit émis moins de 5 ans après la date à laquelle le bâtiment est devenu inutilisable après la date d'émission du permis de démolition.

La prévision de la croissance non résidentielle indique qu'un ajout total de 46,9 millions de pieds carrés de surface de plancher hors œuvre brute (SPHOB) est anticipée pour la Ville d'Ottawa sur l'horizon prévisionnel de 15 ans. Les ajouts en propriétés industrielles et institutionnelles ainsi que les ajouts des propriétés municipales et scolaires, qui sont exemptées en vertu de la loi, devraient s'élever à un total de 15,7 millions de pieds carrés de SPHOB pour cette même période. Par conséquent, un règlement sur les RAS peut être appliqué à 31,17 millions de pieds carrés nets de SPHOB.

Le tableau 4-6 résume le formulaire D de la soumission de redevances d'aménagement scolaires :

TABLEAU 4-6**Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario****Soumission des redevances d'aménagement scolaires 2024****Formulaire D - Aménagement non résidentiel****D1 - Redevance non résidentielle fondée sur la surface de planche hors œuvre brute (pi ca)**

Total de la surface de plancher hors œuvre brute estimée et déterminée par le conseil qui doit être construite en quinze ans à partir de la date de l'adoption du règlement	46,894,856
Moins : Surface de plancher hors œuvre brute déterminée par le conseil et liée à l'aménagement exonéré (34 %)	15,717,940
Surface nette de plancher hors œuvre brute estimée et déterminée par le conseil	31,176,916

Chapitre 5 - TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET PRÉVISION D'EFFECTIFS FUTURS

5.1 Tendances démographiques et 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 et au-delà. Au cours de l'année scolaire 2022-2023, le CEPEO avait des inscriptions totales de 17 146 élèves (en inscription quotidienne moyenne) dans la Ville d'Ottawa.

5.1.1 Vue d'ensemble

La détermination des besoins immobiliers liés à la croissance sur un horizon prévisionnel de 15 ans commence avec des prévisions, par le conseil, des inscriptions par école et par année scolaire. L'analyse examine les tendances démographiques et l'inscription historique dans le territoire du Conseil. La détermination des prévisions d'effectifs sur 15 ans a été effectuée en alignant géographiquement des données historiques des élèves du CEPEO avec les données de logement de la Société d'évaluation foncière des municipalités (MPAC) (c.-à-d., par période d'occupation), afin de dériver le nombre d'élèves du CEPEO qui seront générés par les nouveaux aménagements résidentiels et pour déterminer les inscriptions appropriées par école et par année scolaire.

Les principaux éléments des tendances historiques (démographiques et relative à l'inscription) sont examinés ci-dessous. Tout d'abord, les *tendances démographiques* sont évaluées en termes de :

Quel a été le *changement dans la population d'âge préscolaire et scolaire*, pour l'ensemble du territoire et pour les sous-secteurs géographiques dans le territoire du Conseil? Plusieurs conseils scolaires peuvent, et vont connaître des secteurs de croissance de population d'âge scolaire, équilibrés par des secteurs en déclin. En outre, il est possible de connaître une croissance d'enfants d'âge scolaire secondaire causée par la migration intérieure, mais un déclin de la population d'âge scolaire élémentaire, à n'importe quel moment. C'est-à-dire qu'il y a généralement des « cycles » dans les tendances touchant les populations d'âge scolaire.

Plus important, quel a été le *changement de la population d'âge scolaire et préscolaire par ménage*? Il est possible de connaître une importante augmentation de nouvelles constructions de logements et qu'il y ait en même temps un déclin de la population d'âge scolaire par ménage 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 ménage dans les aménagements de gratte-ciel en raison d'une réduction des logements abordables.

Comment est-ce que les *tendances migratoires* ont changé, dans l'ensemble et par cohorte d'âges? Comment est-ce que l'économie a affecté la migration intérieure et extérieure des femmes âgées de 20 à 35 ans (c.-à-d., celles qui comptent pour la majorité des naissances par ménage)? Est-ce que la *composition ethnique de la population migrante* a changé et, si oui, comment est-ce que cela pourrait affecter les inscriptions pour les conseils scolaires de langue française en particulier? Quelle est l'*affiliation religieuse de la population migrante*? Il devrait être noté que la religion est

demandée seulement aux deux recensements. Cependant, le recensement de 2021 donne des données plus précises sur le pays d'origine et il est possible de comparer ces données avec les pays d'origine qui comptent un fort pourcentage de catholiques.

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

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

- a. Comment est-ce que le ratio de la *structure maternelle -8* (c.-à-d., le nombre d'élèves entrant à la maternelle par rapport au nombre d'élèves qui terminent la 8^e année) du Conseil a-t-il changé?
- b. Est-ce que des changements à la *prestation des programmes* ont eu un effet sur les inscriptions du Conseil?
- c. Comment est-ce que la *part d'inscriptions élémentaires/secondaires* du Conseil a changé par rapport aux inscriptions des conseils contigus et des écoles privées/séculaires?

5.1.2 Population et logement

Statistique Canada a rendu publiques les données sur la population et les unités de logement tirées du recensement de 2021. Ces données offrent un aperçu des changements démographiques par aire de diffusion de la ville¹ et pour la ville dans son ensemble. Cette information constitue la source principale des tendances de la population d'âge scolaire et préscolaire dont il est question dans le présent rapport, pour le territoire de compétence d'Ottawa.

Le tableau 5-1 compare la population d'âge scolaire et préscolaire entre les périodes de recensement de 2011-2016 et de 2016-2021, illustrant le changement des tendances qui auront un impact sur la croissance dans les inscriptions futures pour le Conseil. Cette information est fournie pour chacun des 24 quartiers de la ville.

Comme l'indique le tableau, du point de vue de la ville entière, la population d'âge préscolaire (âges 0 à 3) a diminué de 1 600 personnes ou 3,3 % entre 2011 et 2021. La population d'âge scolaire élémentaire (4 à 13 ans) a augmenté de 18 145 personnes ou 18,4 % de 2011 à 2021. De 2011 à 2021, la population d'âge scolaire secondaire (14 à 17 ans) a augmenté de 3 535 personnes ou 8 %. Dans la catégorie de population d'âge préscolaire, l'augmentation la plus importante de 2011 à 2021 est notée dans le quartier 19 - Orléans Sud-Navan et la diminution la plus marquée a lieu dans le quartier 4 - Kanata Nord. Dans la catégorie de population d'âge scolaire élémentaire, on note une augmentation de 3100 personnes entre 2011 et 2021 La population d'âge scolaire secondaire a crû de plus de 1 100

¹ Une affaire de diffusion est une unité géographique de recensement comptant généralement de 400 à 700 personnes.

personnes à : Orléans Sud-Navan; Riverside Sud-Findlay Creek et Barrhaven Est. Finalement, la plus forte augmentation de femmes en âge de porter des enfants (25-39 ans) se note dans le quartier 19 – Orléans Sud-Navan.

Tableau 5-1

Quartier	Recensement de 2011										Recensement de 2016					Recensement de 2021					Évolution du recensement de 2011 à celui de 2021 - femmes âgées les plus féconds
	Préscolaire - Élémentaire - de 0 à 3 ans de 4 à 13 ans		Secondaire - d'âges les plus féconds - de 14-17 ans		Femmes		Préscolaire - Élémentaire - de 0 à 3 ans de 4 à 13 ans		Secondaire - d'âges les plus féconds - de 14-17 ans		Femmes d'âges les plus féconds - de 25 à 39 ans		Évolution du recensement de 2011 à celui de 2021 - 0 à 3 ans		Évolution du recensement de 2011 à celui de 2021 - 4 à 13 ans		Évolution du recensement de 2011 à celui de 2021 - 14 à 17 ans				
	Préscolaire - de 0 à 3 ans	Élémentaire - de 4 à 13 ans	Secondaire - de 14-17 ans	d'âges les plus féconds - de 25 à 39 ans	Préscolaire - de 0 à 3 ans	Élémentaire - de 4 à 13 ans	Secondaire - de 14-17 ans	Femmes - de 25 à 39 ans	Préscolaire - de 0 à 3 ans	Élémentaire - de 4 à 13 ans	Secondaire - de 14-17 ans	Femmes - de 25 à 39 ans	2011 - 0 à 3 ans	2011 - 4 à 13 ans	2011 - 14 à 17 ans	2021 - 0 à 3 ans	2021 - 4 à 13 ans	2021 - 14 à 17 ans			
Ville d'Orléans																					
Quartier 1	2450	5760	3150	4405	2295	5670	2530	4025	2065	5680	2555	4140	-385	-80	-595	-265					
Quartier 2	2755	5810	3010	4825	2400	5730	2420	4360	2040	5180	2060	4000	-715	-630	-950	-825					
Quartier 3	2760	4755	2020	4240	3445	7255	2340	5465	2860	7940	2940	5425	100	3185	920	1185					
Quartier 4	2600	5255	1940	3740	2095	6020	2275	3395	1540	5965	2760	3290	-1060	710	820	-450					
Quartier 5	1085	3080	1450	1800	1140	3070	1380	1885	1105	3100	1335	2030	20	-115	-115	230					
Quartier 6	1670	3925	1740	2885	1575	4370	1760	2860	2385	5770	2280	4100	665	1845	540	1715					
Quartier 7	2495	4795	1905	4530	2280	4830	1890	4530	2180	4850	1990	5240	-315	55	25	710					
Quartier 8	2385	4640	2305	4635	2250	4645	1945	4740	2015	4900	1840	5430	-320	260	-465	795					
Quartier 9	1930	4165	2150	3775	2085	4700	1985	4040	1990	4515	1805	4015	0	350	-345	240					
Quartier 10	2945	6095	3095	5090	2785	5985	2560	4860	2565	6005	2475	5185	-380	-90	-620	95					
Quartier 11	1635	3250	1755	3125	1645	3490	1605	3085	1615	3990	1620	3390	-20	730	-135	265					
Quartier 12	1645	2285	920	5180	1700	2385	1000	5370	1590	2885	1270	6195	-55	600	350	1015					
Quartier 13	1835	3530	1525	3520	1740	3580	1475	3860	1690	3825	1645	3900	-145	295	120	380					
Quartier 14	1045	1335	570	6865	1105	1470	615	7060	1145	1665	680	7870	100	330	110	1505					
Quartier 15	1900	3210	1260	4200	1860	3550	1110	4625	1580	3730	1370	5030	-320	520	110	880					
Quartier 16	2535	4575	2085	4980	2410	4555	1915	4890	2370	5010	1885	5195	-165	435	-200	215					
Quartier 17	1445	3030	1090	4095	1280	3035	1300	3710	1190	3105	1320	4240	-255	75	230	145					
Quartier 18	2900	4610	2035	4375	2395	4530	1785	4225	2250	4990	1925	5085	-250	350	-110	660					
Quartier 19	1675	3620	1635	2540	2275	5320	2060	3950	2840	7320	2925	5435	1165	3700	1240	2895					
Quartier 20	1440	3670	1780	2235	1590	3870	1655	2520	1755	4135	1635	2775	315	465	-145	540					
Quartier 21	1370	3145	1515	1895	1105	3390	1255	1780	1375	3905	1615	2245	5	760	100	350					
Quartier 22	1765	2975	755	2630	1810	4095	1415	2725	1980	4785	1910	3455	215	1810	1155	825					
Quartier 23	2400	5680	2520	4115	2900	6010	2490	4775	2880	6900	2545	5330	430	1220	25	1215					
Quartier 24	2380	5505	1950	3740	1600	5085	2280	2885	2150	6735	3370	4675	-230	1230	1420	995					
Total - ville d'Orléans	48595	98700	44160	92420	47765	106540	43045	94620	46995	116845	47695	107625	-1600	18145	3355	15205					

Le nombre le plus élevé de naissances pendant l'année de recensement de 2021 a été noté dans le quartier 19 – Orléans Sud-Navan.

En termes de changements futurs des tranches d'âges dans les quartiers de la Ville d'Ottawa, le pourcentage de la population âgée de plus de 65 ans, comme pourcentage de la population totale, est un des indicateurs d'un nouvel embourgeoisement à l'avenir et de nouvelles occupations des logements. En ce qui concerne l'impact sur les futures inscriptions du CEPEO, cela devra être surveillé au fil du temps.

5.1.3 Vue d'ensemble et répartition des inscriptions

Les inscriptions à l'élémentaire et au secondaire historiques (2014-2015 à 2023-2024) pour le CECCE, le CEPEO, l'OCDSB et l'OCSB sont résumées dans le tableau 5-2. L'inscription historique pour les conseils scolaires de langue française reflète l'inscription dans la Ville d'Ottawa seulement. Ce tableau résume l'évolution des inscriptions à l'élémentaire et au secondaire pour chaque conseil sur cette période, ainsi que la répartition des inscriptions des écoles de langue anglaise (c.-à-d., le pourcentage des élèves qui choisissent les écoles du OCSB et du OCDSB). Cette information provient des inscriptions rapportées par le ministère et se retrouve dans le rapport de prévision du financement annuel pour chaque conseil scolaire de l'Ontario.

Au palier élémentaire, l'OCDSB a perdu une part de l'inscription au profit de l'OCSB et du CEPEO (et dans une certaine mesure du CECCE). Les deux conseils scolaires de langue française ont continué à améliorer leurs parts d'inscriptions jusqu'en 2020-2021, et sont en déclin depuis. Les conseils scolaires de langue française indiquent une diminution de l'inscription en raison de l'apprentissage virtuel pendant la pandémie. Cependant, au palier secondaire, les conseils scolaires de langue française ont augmenté leurs parts d'inscriptions comparativement à l'OCSB et à l'OCDSB, particulièrement le CECCE. Au palier élémentaire, il est aussi intéressant de noter que seulement l'OCSB et le CEPEO ont connu des augmentations annuelles de l'inscription presque toutes les années depuis l'année scolaire 2014-2015. Au palier secondaire, seul le CECCE a continué à noter des augmentations annuelles de l'inscription depuis 2014-2015.

5.2 Les prévisions d'effectifs et les prévisions des besoins d'accueil d'élèves sur 15 ans

La fin du présent chapitre résume les prévisions d'effectifs aux fins de RAS à l'élémentaire et au secondaire sur 15 ans pour le CEPEO.

5.2.1 Méthodologie

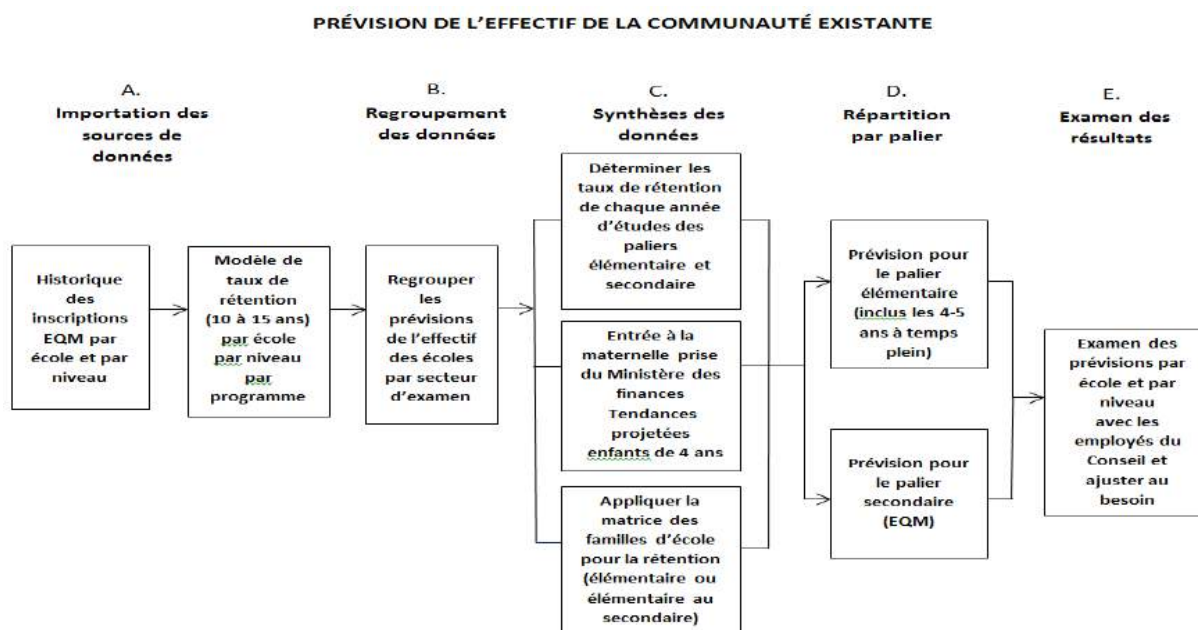
La dérivation des prévisions par école et par année est composée de deux éléments méthodologiques distincts. Le premier, qui est conforme aux normes de l'industrie, suit une approche de taux de rétention pour déterminer comment les élèves actuels du Conseil (c.-à-d., les élèves qui résident dans les logements existants dans le territoire du Conseil ainsi que ceux qui résident en dehors du territoire, mais qui vont à des écoles du Conseil) progresseraient d'un niveau scolaire à l'autre et feraient la transition du palier élémentaire au palier secondaire, y compris toutes les modifications de la répartition entre les programmes scolaires élémentaires et les programmes scolaires secondaires. Cet élément de la méthodologie de prévision d'effectifs s'appelle les « besoins de la communauté existante ».

	OCDSB - palier élémentaire	OCSB - palier élémentaire	CECCE - palier élémentaire (Ottawa seulement)	CEPEO - palier élémentaire (Ottawa seulement)	TOTAL	OCDSB - palier élémentaire	OCSB - palier élémentaire	CECCE - palier élémentaire (Ottawa seulement)	CEPEO - palier élémentaire (Ottawa seulement)	TOTAL
2014-2015	47990	26269	12377	5865	92501	51.9%	28.4%	13.4%	6.3%	100.0%
2015-2016	47659	27082	12564	6183	93488	51.0%	29.0%	13.4%	6.6%	100.0%
2016-2017	48273	27973	12849	6663	95758	50.4%	29.2%	13.4%	7.0%	100.0%
2017-2018	49091	28602	13308	7120	98121	50.0%	29.1%	13.6%	7.3%	100.0%
2018-2019	49723	29657	13773	7445	100598	49.4%	29.5%	13.7%	7.4%	100.0%
2019-2020	50480	30692	14161	7763	103096	49.0%	29.8%	13.7%	7.5%	100.0%
2020-2021	49214	30698	13932	7847	101691	48.4%	30.2%	13.7%	7.7%	100.0%
2021-2022	50109	30963	13553	7585	102210	49.0%	30.3%	13.3%	7.4%	100.0%
2022-2023	51450	31732	13766	7700	104648	49.2%	30.3%	13.2%	7.4%	100.0%
2023-2024	52250	32315	14384	7689	106638	49.0%	30.3%	13.5%	7.2%	100.0%
2014-2015										
2023-2024	49.7%	29.6%	13.5%	7.2%	100.0%					
Prévision										
2023-2024	49.0%	30.3%	13.5%	7.2%	100.0%					
	OCDSB - palier secondaire	OCSB - palier secondaire	CECCE - palier secondaire (Ottawa seulement)	CEPEO - palier secondaire (Ottawa seulement)	TOTAL	OCDSB - palier secondaire	OCSB - palier secondaire	CECCE - palier secondaire (Ottawa seulement)	CEPEO - palier secondaire (Ottawa seulement)	TOTAL
2014-2015	22149	12724	6937	4243	46053	48.1%	27.6%	15.1%	9.2%	100.0%
2015-2016	21956	12596	7132	4111	45795	47.9%	27.5%	15.6%	9.0%	100.0%
2016-2017	21999	12580	7485	4130	46194	47.6%	27.2%	16.2%	8.9%	100.0%
2017-2018	22351	12721	7969	4385	47426	47.1%	26.8%	16.8%	9.2%	100.0%
2018-2019	22866	13093	8354	4297	48610	47.0%	26.9%	17.2%	8.8%	100.0%
2019-2020	22926	13350	8827	4541	49644	46.2%	26.9%	17.8%	9.1%	100.0%
2020-2021	23014	13719	9235	4570	50538	45.5%	27.1%	18.3%	9.0%	100.0%
2021-2022	23259	13750	9572	4959	51540	45.1%	26.7%	18.6%	9.6%	100.0%
2022-2023	24212	14099	9827	5202	53340	45.4%	26.4%	18.4%	9.8%	100.0%
2023-2024	24503	14625	10026	5080	54234	45.2%	27.0%	18.5%	9.4%	100.0%
2014-2015										
2023-2024	46.5%	27.0%	17.3%	9.2%	100.0%					
Prévision										
2023-2024	45.2%	27.0%	18.5%	9.4%	100.0%					

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

Besoins de la communauté existante

Les prévisions d'effectifs de la communauté existante visent à refléter l'évolution de l'inscription relativement aux unités de logement qui ont déjà été construites et occupées dans le territoire du Conseil. Les prévisions de la communauté existante peuvent aussi inclure des élèves qui habitent en dehors du territoire du Conseil, mais qui vont aux écoles du Conseil.



Les principaux éléments du modèle de prévision pour la communauté existante sont définis à la figure 1.

1. Les prévisions d'effectifs subdivisées par sous-secteur géographique (c'est-à-dire les secteurs d'examen et dans les secteurs d'examen) et par école.
2. L'effectif quotidien moyen (EQM) historique par école, par année scolaire et par programme. Cette information est comparée aux états financiers du conseil scolaire. Les sommaires des inscriptions sont utilisés pour déterminer comment les changements dans la prestation des installations et des programmes, ainsi que le choix d'école, ont affecté les inscriptions des élèves à ce jour. Cette information fournit également des perspectives sur la façon dont la part de la population étudiante totale du Conseil a changé dans l'ensemble du territoire et par sous-secteur. Finalement, cette information permet de mieux connaître les situations temporaires où les élèves se voient offrir de l'accueil temporaire en attendant la construction de nouveaux espaces pour les élèves.
3. Les taux de rétention historiques par école, par année et par programme - le nombre d'élèves passant d'une année scolaire à l'autre est-il plus ou moins élevé que les années précédentes? Est-ce que les changements apportés aux offres de programme ont touché la part d'inscription des conseils scolaires à une école particulière ou les taux de rétention plus récents d'une école ou année scolaire particulière?
4. La rétention des écoles nourricières pour chaque école élémentaire et secondaire - ceci inclut les élèves qui se dirigent vers des programmes spécialisés (par exemple, immersion en français, programme intensif de français, douance, etc., le cas échéant) et des élèves qui se dirigent de leur école élémentaire vers leur école secondaire. Typiquement au CEPEO, les élèves de la 6^e année sont dirigés vers leur école secondaire (7-12) de secteur, en fonction des limites des secteurs de fréquentation du Conseil. Cependant, les politiques « d'accès libre » 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 contigu).

5. Les anomalies d'inscriptions historiques et la capacité de documenter les changements inhabituels dans les inscriptions à n'importe quelle école individuelle en raison de changements de programmes, de personnel, de politiques de transport, d'améliorations capitales, etc.

Nouveaux aménagements nécessaires

L'inscription projetée qui soutient les « nouveaux aménagements nécessaires » vise à déterminer le nombre d'élèves qui occuperaient le nouvel aménagement résidentiel et le pourcentage de ces élèves qui iront 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 leur quartier.

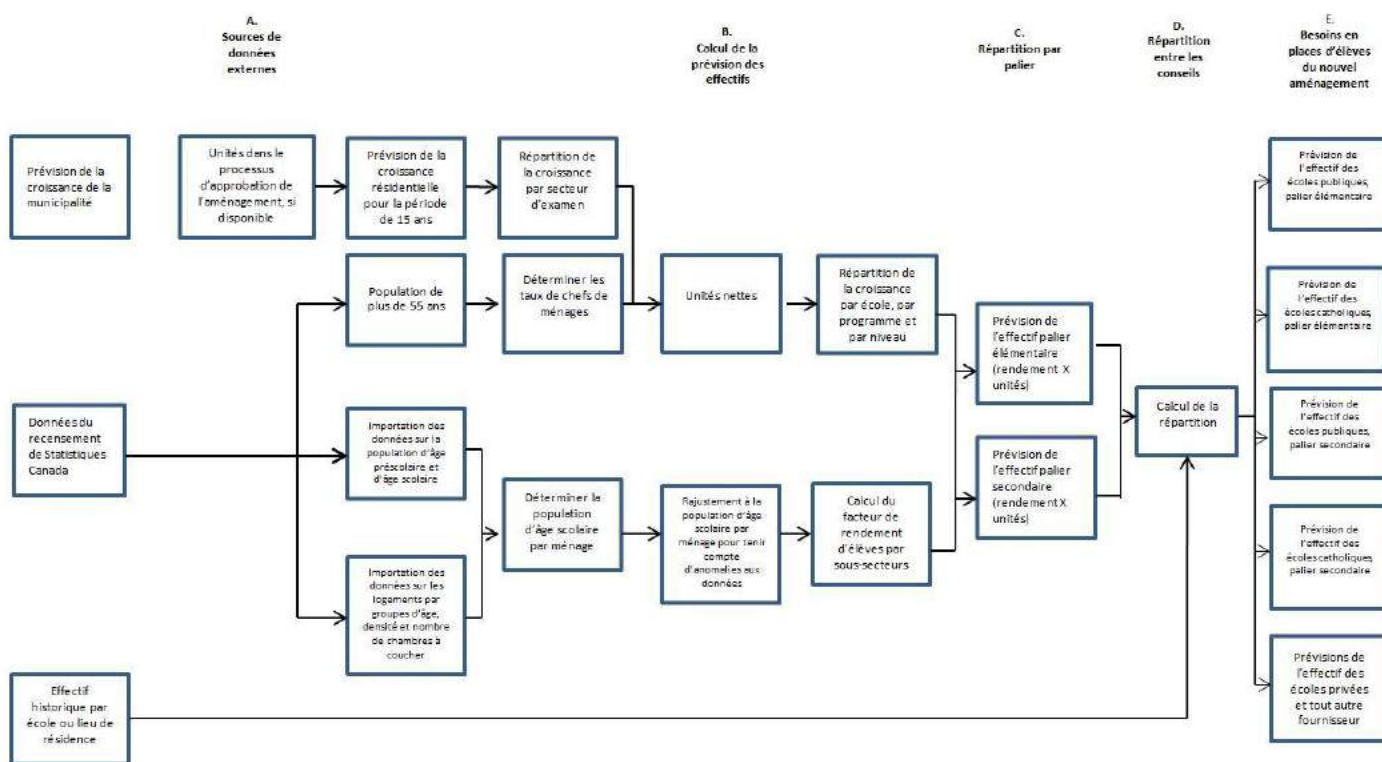
Les principaux éléments du modèle de prévision des nouveaux aménagements sont définis à la figure 2.

1. Les unités dans le processus d'approbation d'aménagement - une comparaison spatiale des prévisions d'aménagement de la ville par zone de circulation et des demandes de déménagement par adresse municipale, de même que des secteurs de fréquentation pour l'élémentaire approuvés par le conseil scolaire, est utilisée comme une des considérations pour établir les prévisions de logement sur quinze ans, détaillées par la zone de fréquentation scolaire, par le type d'unité et pour la majorité des demandes d'aménagement pour des immeubles de grande hauteur – le nombre proposé de chambres à coucher par unité. Les demandes d'aménagement ont été subdivisées dans les prévisions des redevances d'aménagement (qui sont présentés par périodes de cinq ans) pour comparaison à la version provisoire des prévisions de redevances d'aménagement de la Ville d'Ottawa de 123 963 unités au cours de l'horizon prévisionnel de 2024-2025 à 2038-2039.
2. Les prévisions de croissance municipale – la version provisoire des prévisions de redevances d'aménagement pour 2023 de la Ville d'Ottawa a été utilisée comme fondement pour les totaux de contrôle sur un horizon de 15 ans, pour les périodes de cinq ans et pour le mélange de densités pour l'ensemble de la ville.
3. Les cycles de rendements d'élèves en provenance de l'historique des données d'élèves du CEPEO comparés spatialement aux données de logement de la Société d'évaluation foncière des municipalités par période de construction de logement au cours des 15 dernières années (pour dériver des cycles de rendements d'élèves de 15 ans), par type de densité et par secteur d'examen. Les cycles de rendements d'élèves ont ensuite été appliqués à chacune des applications d'aménagements composant les prévisions de logement par école.
4. Les prévisions de population spécifiques par âge du ministère des Finances pour la Ville d'Ottawa ont été revues et les répartitions historiques du CEPEO appliquées pour déterminer l'ampleur des augmentations d'inscriptions projetées, conformément aux hypothèses en matière de fertilité et de migration nettes à la base des prévisions du ministère des Finances. Les nouveaux aménagements nécessaires totaux en plus des exigences de la communauté existante ont été revus par les pairs en comparaison avec les prévisions du

ministère des Finances. Il a toutefois été noté que les prévisions du ministère des Finances sont plus élevées que les augmentations de l'inscription projetées pour les conseils continus d'Ottawa, au cours de l'horizon de prévision.

5. La version préliminaire des projections de l'inscription des élèves a été examinée par le personnel du conseil et comparée aux projections et aux hypothèses d'inscription interne en considérant la répartition des inscriptions, les taux de rétention et le calendrier de l'aménagement résidentiel.
6. La figure 2 décrit l'approche méthodologique utilisée pour évaluer les nouveaux aménagements nécessaires.

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



Le cycle de rendement d'élèves pour les nouvelles unités

La figure 3 traduit l'impact de la tendance d'occupation des maisons unifamiliales 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 maison unifamiliale, 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 en banlieue sont construites sur une période de 5 à 15 ans, pour les rendements totaux d'élèves agrégés; de même une communauté

composée entièrement de maisons unifamiliales représentera une amalgamation d'unités à différents points du cycle de rendement d'élèves. Cependant, il est important de noter que le délai d'obtention des approbations pour des permis de construire; la nécessité de veiller à ce que l'infrastructure locale permette l'aménagement; et la demande de nouveaux aménagements résidentiels et les conditions économiques touchant l'échéancier d'aménagement peuvent tous avoir un effet sur la durée du cycle de rendement d'élèves.

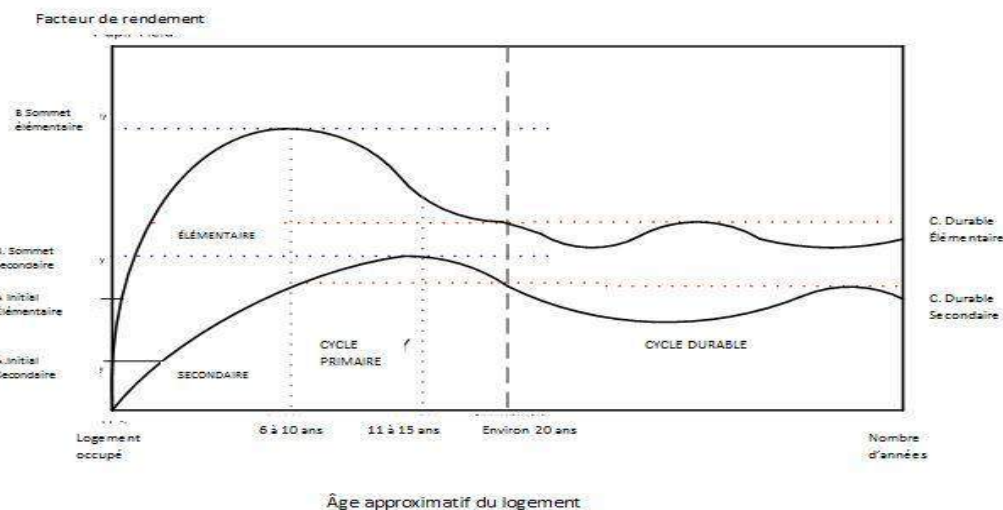
Il devrait être noté que les nouvelles communautés sont généralement composées de :

- logements construits et occupés à différents moments;
- logements de densités variées (faible, moyenne, élevée);
- types particuliers de logements à occupation présentant un faible rendement ou un rendement nul (par exemple, mode de vie adulte, récréatif permanent, appartements pour personnes âgées, etc.).

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

Le premier cycle de rendement d'élèves au palier élémentaire dans de nouvelles maisons unifamiliales atteint généralement son sommet dans les 7 à 10 premières années de l'aménagement communautaire, selon le moment d'occupation des maisons. Toutefois, les tendances démographiques et d'occupation récentes suggèrent que le processus de création de familles est remis à plus tard puisque beaucoup de familles repoussent le moment d'avoir des enfants et ont aussi moins d'enfants (comme l'indique le déclin du taux de fertilité). Plus récemment, les taux hypothécaires plus élevés auront aussi un effet sur la formation de familles.

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



Les rendements « maximaux » peuvent demeurer relativement constants au cours de plusieurs années, particulièrement lors de périodes de croissance économique soutenue. Cependant, éventuellement, les rendements à l'élémentaire diminueront graduellement jusqu'à ce qu'ils atteignent la fin du cycle de rendement initial et passent au premier stade du cycle de rendement durable. Le cycle de rendement initial des élèves du secondaire culmine environ 12 à 15 ans après le début de l'aménagement communautaire (selon le moment de l'occupation des logements), et connaît un plus bas taux de déclin que le palier élémentaire, avant d'atteindre le cycle de rendement durable.

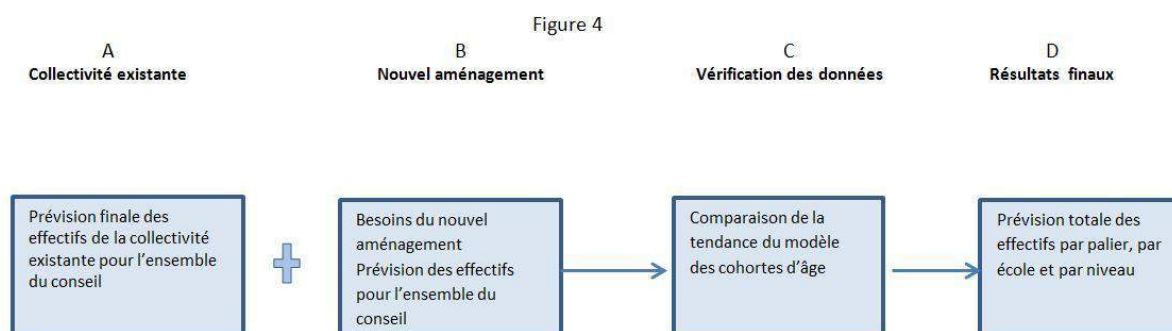
La deuxième phase, le cycle de rendement durable pour les paliers élémentaires et secondaires, semble maintenir les mêmes sommets et creux, mais de façon atténuée. Cependant, le sommet du cycle durable est considérablement plus bas que le sommet principal pour la communauté.

Prévisions d'effectifs totales

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

Par conséquent, le rendement d'élèves global pour une seule communauté constituera une 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 d'élèves global 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. De plus, il faudrait faire le suivi du « ré-embourgeoisement » de quartiers bien établis.

Cette information est vérifiée en détail auprès du personnel du Conseil. Les inscriptions sont ajustées, au besoin.



5.2.2 Sommaire des prévisions d'effectifs du Conseil

Les sommaires des inscriptions totales sur 15 ans, pour le CEPEO, sont fournis au tableau 5-3 pour les paliers élémentaire et secondaire. Les prévisions d'effectifs totales à l'élémentaire pour les RAS

indiquent que d'ici la fin de l'horizon prévisionnel de 15 ans, le Conseil aura une inscription totale de 20 712 élèves pour une augmentation de 4 550 élèves par rapport à l'inscription actuelle en 2023-2024 de 16 162 élèves. On s'attend à ce que le Conseil connaisse une diminution d'environ 267 élèves en provenance de la communauté existante, auxquels s'ajouteront 4 808 autres élèves générés par les nouveaux aménagements résidentiels, pour un rendement d'élèves global de 0,0388.

Au palier secondaire, les prévisions pour les RAS du CEPEO indiquent une augmentation de 111 élèves dans la communauté existante et 2 554 élèves supplémentaires à venir de nouveaux aménagements au cours des 15 prochaines années. Ceci aboutit à une inscription projetée totale sur 15 ans de 13 352 élèves au palier secondaire, ou une augmentation d'environ 2 665 élèves par rapport à l'inscription de 2023-2024. Le rendement global pour le secondaire est de 0,0206.

Chapitre 6 - BESOINS DE SITES ET ÉVALUATION FONCIÈRE

6.1 Exigences législatives

Les étapes établies à l'article 7 du Règl. de l'Ont. 20/98 pour la détermination des RAS exigent que le Conseil « estime les dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées aux emplacements scolaires qui sont nécessaires pour offrir des places au nombre de nouveaux élèves ».

Le paragraphe 257.53(2) de la *Loi sur l'éducation* précise les éléments suivants comme dépenses immobilières à fin scolaire si le conseil les engage ou se propose de les engager :

1. Le coût de l'acquisition d'un bien-fonds dont le conseil se servira pour fournir des installations d'accueil pour les élèves, ou d'un intérêt sur un tel bien-fonds, y compris un intérêt à bail;
2. Le coût de la préparation de l'emplacement, notamment par la viabilisation du bien-fonds, de sorte qu'un ou plusieurs bâtiments puissent y être construits en vue de fournir des installations d'accueil pour les élèves;
3. Le coût de la préparation et de la distribution des études préliminaires sur les redevances d'aménagement scolaires qu'exige la présente section;
4. Les intérêts sur les emprunts contractés pour payer les coûts visés aux dispositions 1 et 2;
5. Le coût des études menées relativement à l'acquisition visée à la disposition 1.

Seule la composante capitale des coûts pour la location de terrains ou pour acquérir un droit de teneur de bail est une dépense immobilière à fin scolaire.

En vertu du même article de la *Loi*, les éléments suivants ne sont pas des dépenses immobilières à fin scolaire :

1. Le coût des bâtiments qui seront utilisés pour fournir des installations d'accueil pour les élèves (à moins qu'ils ne soient autorisés par le ministre de l'Éducation comme projet de rechange);
2. Les coûts imputables aux biens-fonds excédentaires d'un emplacement prescrits comme ne constituant « pas des dépenses immobilières à fin scolaire ». (article 2 paragraphe 1 du Règl. de l'Ont.20/98);

Cependant, le terrain n'est pas excédentaire s'il est raisonnablement nécessaire pour :

- (a) répondre aux exigences légales concernant le site; ou
- (b) accueillir les installations pour recevoir les élèves que le Conseil a l'intention de fournir sur le site et fournir l'accès à ces installations.

Exceptions :

- (a) les terrains qui ont déjà été acquis par le Conseil avant le 1^{er} février 1998, ou
- (b) les terrains pour lesquels il y a une entente, conclue avant le 1^{er} février 1998, en vertu de laquelle le Conseil doit acheter le terrain ou a l'option de le faire.

Finalement, le Règlement précise les tailles de site suivantes :

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

Écoles secondaires	
Nombre d'élèves	Superficie maximale (acres)
De 1 à 1000	12
De 1001 à 1100	13
De 1101 à 1200	14
De 1201 à 1300	15
De 1301 à 1400	16
De 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 l'idée de permettre l'utilisation partagée 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 écologiquement fragiles, boisés, etc.). Des changements aux programmes offerts pourraient se traduire par de plus grands édifices scolaires, de plus grands espaces de terrains de jeu, des espaces de stationnement, de l'accès aux sites, etc., qui nécessiteraient de plus grands sites scolaires. Les lois relatives aux RAS traitent de l'acquisition des sites scolaires excédant les limites de superficie établies ci-dessus. La taille des sites scolaires doit être déterminée pour chaque site et peut être supérieure ou inférieure à ce qui est précisé dans le tableau ci-dessus.

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

Les *Lignes directrices sur les redevances d'aménagement scolaire* de 2002 (alinéa 2.3.8) indiquent que « lorsque la superficie de tout emplacement proposé dépasse les cibles du tableau [ci-dessus], le conseil devra fournir une justification à cet excédent ». Des sites de taille plus grande que précisé dans le Règlement pourraient être requis pour tenir compte des normes changeantes de stationnements municipaux et de l'impact de programmes tels que réduction des classes primaires 1^{ère} et 2^e année (RCP), maternelle jardin à temps plein (MJTP) et la garde pour enfants d'âge préscolaire sur le site, etc. Ceci peut engendrer un plus grand besoin d'accès au site, plus d'espaces de terrains de jeu, d'exigences de stationnements; des marges de recul pour l'accès de fils électriques ou de pipelines; le potentiel d'accueillir plus de classes modulaires et un bâtiment plus vaste, etc. Quand la taille des terrains scolaires comprend des terres qui ne peuvent pas être aménagées ou des terrains qui ne peuvent pas être divisés ou vendus, ou que les terrains doivent être plus grands pour répondre aux besoins de programmes ou de planification municipale, le site en entier peut être considéré comme admissible au financement par les RAS, pourvu que l'explication appropriée soit offerte dans le rapport d'étude préliminaire sur les RAS.

Le CEPEO a fait l'acquisition de sites en banlieue aptes à accueillir des installations destinées à des élèves de la maternelle à la 12^e année à plus long terme. De plus, les tailles des sites alloués au Conseil dans le cadre des processus de planification des communautés et de lotissement ne sont pas toujours conformes aux normes, au titre des RAS, d'un acre par 100 élèves (normes qui ont été mises au point il y a plus de 25 ans).

6.3 Considérations liées à des tailles de sites réduites et acquisition d'intérêts fonciers

La section de la *Loi sur l'éducation* portant sur les redevances d'aménagement scolaires fut conçue, en 1998, pour traiter de l'acquisition de terrains dans un milieu vert - c'est-à-dire, conçue pour traiter

l'acquisition de sites d'écoles élémentaires et secondaires conventionnels dans des lotissements surtout composés d'aménagements résidentiels de surface. Le règlement qui s'applique aux RSA, par ailleurs, établit une taille maximale de site d'un (1) acre par 100 élèves de l'élémentaire et une norme légèrement plus grande pour les sites destinés aux écoles secondaires.

La définition des dépenses immobilières à fin scolaire inclut :

Les coûts pour acquérir les terrains, ou un intérêt foncier, y compris un intérêt à bail, devant être utilisé par le Conseil pour fournir des installations d'accueil pour les élèves, mais exclut les coûts des bâtiments devant être utilisés pour fournir les installations aux élèves.

Les coûts liés à la construction de bâtiments scolaires ne peuvent donc pas être financés par l'imposition de redevances d'aménagements scolaires. Cependant, en 2018, les coûts de stationnements souterrains ont été ajoutés aux frais admissibles au financement par RAS, lorsqu'il pouvait être démontré que le coût de stationnements souterrains était moins élevé que le coût de stationnements de surface.

Les changements apportés au cadre législatif permettant les projets de rechange ont procuré aux conseils scolaires la souplesse nécessaire pour affecter les recettes recueillies au moyen des RAS à l'achat d'un terrain; à l'acquisition d'un intérêt foncier; ou à un intérêt à bail comme projet de rechange au processus traditionnel d'achat de terrains pour des sites scolaires. Le ministère de l'Éducation doit autoriser un projet de rechange; les coûts associés à ce dernier doivent être inférieurs aux coûts associés à l'achat d'un site scolaire conventionnel. L'objectif des projets de rechange n'est pas de remplacer les coûts sous-tendus par des sources de financement scolaire (p. ex., fonds d'exploitation et de renouvellement des installations). Il est à noter que l'« intérêt foncier » n'est pas défini dans la *Loi sur l'éducation*.

L'un des défis est de déterminer si un site scolaire proposé en particulier par le CEPEO pourrait répondre aux exigences législatives d'un « projet de rechange », ce qui constitue une taille de site scolaire conventionnel et de site scolaire densifié dans la Ville d'Ottawa. Les tailles « maximum » des sites scolaires conventionnels sont traitées à l'article 2 du Règl. de l'Ont. 20/98 et étaient fondées sur des hypothèses relatives aux zones vertes et au développement immobilier de surface; cependant, il est toujours nécessaire d'arriver à des normes de taille de sites fondées sur des sites scolaires liés à des valeurs de densité significativement plus élevées.

Le personnel du conseil et les experts-conseils ont travaillé avec le Groupe Altus (Ottawa) qui a offert des valeurs foncières conventionnelles (c'est-à-dire, en fief simple) pour chaque site noté comme étant lié à la croissance. Même s'il pourrait être nécessaire, à l'avenir, de songer à des emplacements scolaires densifiés dans les secteurs du centre-ville, des plaines LeBreton, du centre ouest et de Hintonburg, il n'y a pas suffisamment d'informations disponibles à l'heure actuelle pour confirmer si d'éventuels sites scolaires pourraient se qualifier comme projets de rechange.

Avec un projet de rechange, il se pourrait que le conseil scolaire fasse l'acquisition d'un terrain; qu'il arrive à une entente de copropriété pour acquérir un intérêt foncier; ou qu'il conclut un bail à long terme (par exemple, une école secondaire dans une tour de bureaux). Quel que soit le format d'un

aménagement de site scolaire densifié, l'objectif des projets de rechange est d'offrir une approche plus rentable au fait de répondre aux besoins d'accueil pour les élèves issus de la croissance, lorsque la valeur de densité des terrains est élevée et que l'aménagement des terrains en question vise une variété d'usage (par exemple, typiquement une combinaison quelconque d'aménagement résidentiel, commercial, institutionnel et/ou d'espace à bureaux), plutôt que la construction d'un site scolaire autonome. Les projets de rechange pourraient inclure : des sites scolaires autonomes où des économies sont réalisées en réduisant la taille du site ou en prévoyant du stationnement souterrain, par exemple. Les projets de rechange peuvent aussi inclure des écoles construites dans le cadre de, mais adjacentes à, d'autres parties de l'aménagement où l'école peut acquérir ou louer les terrains; et finalement, des écoles construites dans le cadre d'une construction avec podium et intégrées dans des tours verticales résidentielles ou non résidentielles. Dans ce dernier cas, on s'attend généralement à ce que le conseil scolaire acquière un intérêt foncier par l'intermédiaire d'une entente de copropriété.

Une école podium est une école construite à la base d'un aménagement en hauteur (tour résidentielle, commerciale ou autrement institutionnelle) comme indiqué ci-dessous.

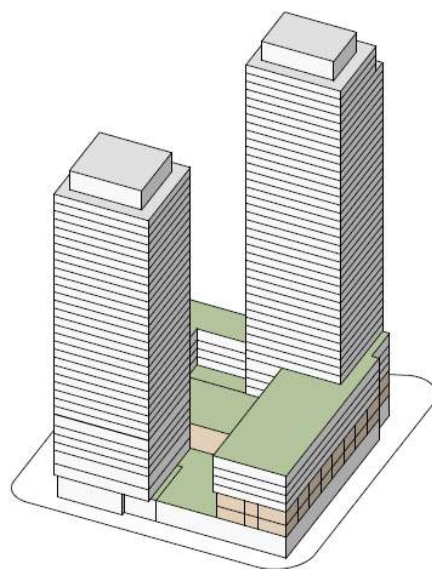


Image courtoisie des architectes de CS&P

Dans le cas d'une école podium, l'échéancier de l'aménagement du gratte-ciel imposera l'échéancier pour financer et construire l'école. Le calendrier de la nouvelle construction pourrait ne pas être conforme aux besoins en sites d'accueil pour les élèves du conseil scolaire dans le secteur.

6.4 Besoins de sites

Les besoins de sites résultants des nouveaux aménagements dans chaque secteur d'examen indiquent le nombre cumulatif de nouvelles places-élèves requises par la 15^e année de la période de prévision et

pour lesquels il n’y a pas suffisamment de places-élèves permanentes pour accueillir tous les élèves prévus. De nouveaux terrains pour des sites scolaires pourraient ne pas être nécessaires là où le Conseil prévoit de construire des agrandissements aux bâtiments existants pour répondre à l’ensemble ou à une portion des nouveaux aménagements nécessaires sur une période de prévision (quoique dans certains cas l’acquisition de propriétés adjacentes et la démolition de bâtiments existants pourraient être nécessaires). Même dans une situation de site vert, les agrandissements aux écoles existantes pour répondre à la croissance dans l’inscription pourraient exiger des aménagements de site supplémentaires (par exemple, le nivellement, la décontamination des sols, la mise à jour des services utilitaires, le retrait de classes mobiles, la démolition de bâtiments existants, etc.). Le délai nécessaire pour approuver les plans d’aménagement, pour l’acquisition des sites scolaires, pour l’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 Approche d’évaluation des terrains pour les sites scolaires

Les conseils scolaires contigus d’Ottawa ont retenu les services de l’entreprise Altus Group Ottawa pour effectuer l’analyse des coûts d’achat des terrains liés à la croissance que les conseils « se proposent d’engager » (paragraphe 257.53(2) de la *Loi sur l’éducation*) au cours de l’horizon prévisionnel de 15 ans. Spécifiquement, les évaluateurs devaient proposer :

- (a) une estimation éventuelle de la valeur des terrains par acre pour de possibles sites scolaires élémentaire et secondaire qui seraient achetés par les conseils scolaires financés à même les fonds publics de la région d’Ottawa, à la date d’effet du 1^{er} avril 2024, si les terrains devaient être achetés par des moyens d’acquisition conventionnels;
- (b) dans les régions géographiques suivantes de la Ville d’Ottawa :
 - A. Zones de croissance en banlieue :
 - i. Orléans (Mer Bleue, Cardinal Creek, collectivité urbaine de l’Est)
 - ii. Nepean Sud
 - iii. Kanata, Stittsville (Fernbank)
 - iv. Riverside Sud
 - v. Findlay Creek
 - vi. Communauté Tewin
 - B. Villages :
 - i. Manotick
 - ii. Greely
 - iii. Richmond
 - C. Zones urbaines centrales :
 - i. Wateridge
 - ii. District de la station Gladstone (Corso Italia)

iii. Plaines LeBreton

Selon le rapport d'évaluation d'Altus, dont la version provisoire a été envoyée aux conseils scolaires le 17 octobre 2023, la valeur est établie en tenant compte du fait que les sites sont adéquatement désignés (du point de vue la planification de l'aménagement du territoire) pour usage scolaire, sont dotés des services publics nécessaires pour l'ensemble de la superficie (c'est-à-dire, l'eau, les services sanitaires, la gestion des eaux pluviales, l'électricité, le gaz naturel et la téléphonie, ainsi que d'autres éléments d'infrastructure typiques selon l'emplacement), ont fait l'objet d'un terrassement général, n'ont pas de défauts environnementaux, de sol ou autre défaut latent et qu'aucun obstacle ne se dresserait à l'aménagement du terrain pour usage scolaire.

- (c) Un taux d'indexation annuel du terrain à être appliqué à la valeur marchande afin de tenir compte des coûts probables de l'acquisition des sites pour les 5 prochaines années (c.-à-d., du 1^{er} avril 2024 au 31 mars 2029).
- (d) les tailles de sites en banlieue sont présumées osciller entre 5 et 7 acres pour les écoles élémentaires et entre 12 et 18 acres pour les écoles secondaires.
- (e) les emplacements urbains centraux pour les écoles élémentaires sont liés à :
 - École élémentaire Wateridge : présomption de bâtiments de 50 000 pieds carrés avec stationnement et accès à des terrains de jeu – 5,0 acres;
 - École élémentaire dans le village Gladstone : +/- 20 000 pieds carrés à la surface avec stationnement et accès à des terrains de jeu – 2,0 acres;
 - Site scolaire composite sur les plaines LeBreton : Bâtiment de +/- 140 000 pied carré avec +/- 40 000 pieds carrés à la surface avec stationnement, terrain de jeu, terrains de sports – site de 9,45 acres

Processus d'évaluation des terrains

6.5.1 Approche d'évaluation

Selon la section 1.2 de la version provisoire du 17 octobre 2023 du rapport Altus, la portée du travail comprenait :

- Un examen des lieux géographiques/quartiers, où les sites scolaires proposés seront situés;
- Un examen des désignations de types d'aménagement du territoire et des politiques applicables aux sites scolaires publics;
- Un examen des facteurs physiques, légaux, sociaux, politiques, économiques et autres disponibles au public qui pourraient affecter la valeur des sites scolaires publics.
- Une recherche des transactions des sites acquis pour l'aménagement d'écoles élémentaires et secondaires publiques. Les données sur le marché ont été obtenues des conseils scolaires de la région d'Ottawa, de RealTrack, de GeoWarehouse, de Multiple Listing Service (MLS) et d'Altus Data Studio. Les données dérivées de ces sources ont été vérifiées lorsque possible et sont considérées comme exactes;

- L'évaluation de l'intérêt dans la propriété visée en utilisant la méthodologie d'évaluation appropriée; à cet effet, l'approche de comparaison de marché directe a été appliquée et ensuite réconciliée pour offrir la valeur estimée finale;
- La date de l'aperçu économique et du marché provenant du Conference Board du Canada, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et de la base de données interne de Altus Group Limited;
- Nous avons aussi communiqué avec des intervenants bien informés chez les promoteurs immobiliers et les courtiers en immobilier actifs sur le marché des terrains pour obtenir leur opinion sur le prix des terrains résidentiels et cerner toute tendance émergente.
- L'achèvement d'un rapport narratif sommaire qui définit le contexte, les descriptions, les analyses et les conclusions de valeur;
- 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 comme correcte. Le mandat pour l'approbation n'exige pas un rapport préparé aux standards requis pour les tribunaux ou pour l'arbitrage; la documentation complète ou la confirmation de toute information par référence à la source primaire n'a pas été effectuée.

Ce qui suit résume les valeurs des terrains « en fief simple » fondées sur les hypothèses de l'acquisition conventionnelle de terrains.

Estimations de la valeur de terrains par unité - 1 ^{er} avril 2024		
Zones de croissance en banlieue		
Emplacement	Site d'école élémentaire	Site d'école secondaire
Orléans	990 000 \$ par acre	990 000 \$ par acre
Nepean Sud	990 000 \$ par acre	990 000 \$ par acre
Kanata/Stittsville	990 000 \$ par acre	990 000 \$ par acre
Riverside Sud	990 000 \$ par acre	990 000 \$ par acre
Findlay Creek	990 000 \$ par acre	990 000 \$ par acre
Communauté Tewin	990 000 \$ par acre	990 000 \$ par acre
Villages		
Emplacement	Site d'école élémentaire	Site d'école secondaire
Manotick	900 000 \$ par acre	900 000 \$ par acre
Greely	875 000 \$ par acre	875 000 \$ par acre
Richmond	875 000 \$ par acre	875 000 \$ par acre
Zones urbaines centrales		
Emplacement	Site d'école élémentaire	Site d'école secondaire
Village Wateridge	2 500 000 \$ par acre	s.o.
Secteur de la station Gladstone	4 000 000 \$ par acre	s.o.
Plaines Le Breton	s.o.	3 000 000 \$ par acre

6.6 Indexation des terrains pour la période de prévision

Le rapport des évaluateurs estime aussi un taux d'indexation 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. Les évaluateurs recommandent un facteur d'indexation de 5,0 % par année aux fins de projeter les valeurs de terrains sur la période réglementaire de cinq ans. Pour les deux sites centraux urbains du CEPEO, le facteur d'indexation appliqué est de 3 % seulement. Cependant, aux fins de l'établissement des dépenses immobilières nettes à fin scolaire possiblement non financées, le facteur d'indexation a été appliqué pour l'horizon prévisionnel de 15 ans en entier. De faire ainsi n'aura pas d'effet sur les taux de RAS indiqué dans le règlement administratif, puisque ces derniers sont dérivés du « plafond » administratif.

6.7 Coûts de préparation et d'aménagement des sites

Les coûts de préparation et d'aménagement 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 afin d'offrir des installations d'accueil aux élèves ».

Les coûts de préparation et d'aménagement des sites sont financés par trois différentes sources. En premier, il y a une attente que le propriétaire du site scolaire désigné, dans le cas d'une acquisition de terrain conventionnelle, fournira :

- les services en bordure de la limite de la propriété;
- du nivelage grossier et du compactage; et
- un site sans débris;

en considération d'être payé une « juste valeur marchande » pour le terrain. Quand un terrain sans services est acheté par un conseil, le coût pour fournir les services au terrain est inclus dans les redevances d'aménagement scolaires. Dans le cas du réaménagement de sites, beaucoup d'entre eux pourraient nécessiter la décontamination des sols, la démolition possible d'édifices existants sur le site, l'infrastructure de services qui devra être remplacée en raison de son âge (c.-à-d., les services d'eau et d'égouts, le gaz et les services publics, les convertisseurs, etc.), la gestion des eaux pluviales sur place, l'entretien des trottoirs et mises à niveau pour la circulation, l'entretien des routes et les exigences de services de brigadiers, souvent en raison d'exigences municipales.

Avant 2009, le conseil scolaire admissible recevait une subvention liée aux installations d'accueil pour les élèves de 4,50 \$ par pied carré pour aider à payer les frais de : l'aménagement paysager, l'ensemencement et la pose de tourbe (y compris le nivelage grossier et l'étalement de terre à jardin), clôtures et mesures d'obstruction de la vue, asphalte et béton (espaces de jeu, stationnements et bordures de chaussée), de même que certaines activités de déblai et de remblai. Cependant, le modèle actuel de financement des immobilisations exige qu'un conseil scolaire soumette une étude de cas sur les priorités en immobilisations pour approbation du financement une fois un tel projet annoncé par le ministère. Dans son « Manuel des meilleures pratiques concernant la construction des écoles en Ontario », le ministère indique que « Le financement accordé par le Ministère pour la construction d'immobilisations est établi en tenant compte des conditions de sol permettant des

fondations à des semelles filantes ou d'autres frais similaires et usuels (nivelage final, remblayage, paysagement, stationnement et bordures, aires de jeu à revêtement dur ou souple, services offerts sur le site, etc.). »

Les points de référence pour la construction d'immobilisations sont considérablement moins onéreux que ceux requis pour la préparation de sites scolaires en vue de construire un ou des bâtiments pour l'accueil d'élèves. De plus, il peut y avoir un long délai pour l'obtention du financement approuvé à des fins d'immobilisation en provenance de la province, ce qui oblige le conseil scolaire à trouver du financement par intérim pour la préparation du site et la construction de l'école.

La troisième et dernière source de financement des coûts de préparation et d'aménagement du site est les redevances d'aménagement scolaires (pour les conseils scolaires « admissibles »). Dans le cadre d'une discussion avec la communauté de l'industrie de la construction, les conseils scolaires et le ministère, une liste (non exhaustive) des coûts de préparation et d'aménagement de sites admissibles aux RAS (pour des sites en zone verte) a été établie.

Les coûts d'aménagement/de préparation du site admissible au financement par RAS, en ce qui concerne l'acquisition d'un site scolaire conventionnel, peuvent comprendre :

- les honoraires d'un agent ou commission pour acquérir un site ou pour contribuer aux négociations pour acquérir un site;
- les coûts de répondre aux exigences municipales pour bien entretenir le site scolaire avant la construction de l'installation scolaire;
- les rapports d'évaluation de terrains et frais juridiques;
- les études de transport lié à l'accessibilité du site;
- les analyses du sol;
- les études environnementales relatives à l'état des sites scolaires;
- les plans et études préliminaires du site;
- les études de la gestion des eaux pluviales liées au site;
- les études archéologiques précédant l'approbation du plan du site;
- les études de planification en vue d'assurer l'approbation municipale du plan du site;
- les coûts d'expropriation;
- les coûts d'entente d'option du site;
- le nivelage grossier, enlèvement des débris, remblais stabilisé;
- le retrait des bâtiments sur le site;
- les taxes de transfert de terrain.

Dans le cas de l'acquisition d'un intérêt foncier en copropriété pour répondre aux besoins d'accueil d'élèves liés à la croissance, les coûts de préparer la propriété en aménagement pour qu'un ou des bâtiments puissent y être construits sont inclus dans les coûts de nouvelle construction.

6.7.1 Conclusions sur les coûts moyens de construction/de préparation du site

Le CEPEO et le CECCE arrivent à la conclusion que des coûts moyens de préparation de sites de 281 800 \$ par acre pour les sites d'écoles élémentaires et secondaires sont raisonnables, compte tenu des coûts réels. Les coûts de stationnements souterrains sont tirés d'informations reçues du Groupe Altus (Ottawa), et oscillent entre 90 000 \$ et 120 000 \$ par espace de stationnement, selon la profondeur de la structure de stationnement souterrain. Le nombre d'espaces de stationnement requis par le conseil est fondé sur des normes scolaires associées à diverses tailles d'écoles.

Un facteur d'indexation de 2 % par année pour les coûts de construction/de préparation de sites ont été appliquées, conformément à l'Indice des prix de la construction pour Ottawa de Statistique Canada. Les coûts de préparation et d'aménagement du site sont augmentés annuellement au cours de la période de prévisions de quinze ans.

Le formulaire G de la soumission sur les RAS, figurant à l'Annexe A, décrit le coût par acre (exprimé en dollars de 2024), le coût total présumé des terrains à l'année d'acquisition du site ou à la fin de la période du règlement proposé, selon la première de ces éventualités, les coûts d'aménagement du site et les coûts de financement associés pour chaque site requis pour répondre aux besoins des places-élèves nettes liées à la croissance.

CEPEO et CECCE

COÛTS MOYENS DE PRÉPARATION DE SITES PAR ACRE

Code actuel du secteur d'examen	Nom du site admissible au titre des RAS	Adresse	Année d'achat du site	Taille du site en acres	Coûts nets de préparation du site à ce jour	Coûts nets de préparation du site par acre	Coûts nets de préparation du site par acre - \$ de 2024	Coûts totaux de préparation du site par acre - \$ de 2024
1. FCE01	Saint Jean-Paul II (Stitsville)	547A, rue Abbott E, Stitsville, ON K2S 0A3	2005	5.71	\$ 348,261	\$ 60,991	\$ 85,403	\$ 487,649
2. FCE02	Jean-Robert-Gauthier (Barthaven) (Chapman)	651, prom. Chapman Mills, Nepean, ON K2J 3V1	2010	5.19	\$ 828,373	\$ 159,609	\$ 202,423	\$ 1,050,577
3. FCE06	Alain-Fortin (Avalon)	676, prom. Lakeside, Orleans, ON K4A 0J8	2010	5.66	\$ 1,532,096	\$ 270,688	\$ 343,296	\$ 1,943,068
4. FCE01	Saint-Rémi (Kanata Nord)	100, prom. Walden, Kanata, ON K2K 0G8	2011	5.96	\$ 1,065,444	\$ 182,121	\$ 226,445	\$ 1,349,613
5. FCS01	École secondaire Pierre-Savard	1110, prom. Longfields, Nepean, ON K2J 0H9	2012	13.99	\$ 906,075	\$ 70,484	\$ 85,920	\$ 1,202,020
6. FCE06	Notre-Dame-des-Champs	6280, prom. Renaud-Ortwa, ON K1W 0H7	2012	4.84	\$ 1,748,619	\$ 361,285	\$ 440,404	\$ 2,131,557
7. FCE02	Saint-Kateri (Barthaven II)	2450, ch. River Mist, No rue au Barthaven, ON K2J 5W5	2013	5.09	\$ 369,270	\$ 72,548	\$ 86,702	\$ 441,312
8. FCS03	École secondaire Mer Bleue (Orléans)	6401, prom. Renaud-Ortwa, ON K1W 0H8	2015	12.50	\$ 4,395,118	\$ 351,609	\$ 403,889	\$ 5,043,609
9. FCS01	Paul-Desmarais (secondaire, Kanata)	5315, rue Abbott E, Stitsville, ON K2S 1E7	2015	14.85	\$ 6,539,497	\$ 440,370	\$ 505,947	\$ 7,511,826
10. FCE06	Notre-Place (Avalon II)	665, promenade des Aubépines, Orléans, ON K4A 3W4	2016	6.01	\$ 2,157,731	\$ 359,023	\$ 404,319	\$ 2,429,956
11. FCE04	Jonathan-Pierre (Riverside Sud II)	925, ave. Ralph-Hemmesey, Gloucester, ON K1X 0C3	2017	4.97	\$ 1,444,440	\$ 290,632	\$ 320,881	\$ 1,594,778
12. FPS02	Pierre-De-Blois (Barthaven Sud)	310, prom. Chapman Mills, Nepean, ON K2J 6L9	2020	12.00	\$ 2,908,321	\$ 234,027	\$ 243,481	\$ 2,921,777
13. FPE01 / FPS01	ÉP Maurice-Lapointe (Kanata Sud) (M-12)	17, prom. Bridgestone, Kanata, ON K2M 0E9	2011	15.96	\$ 3,487,690	\$ 219,527	\$ 253,333	\$ 4,043,189
14. FPE02	ÉÉP Michel-Dupuis (Riverside Sud) (M-9)	715, ave Brian Good, Manotick ON K4M 0E2	2012	6.07	\$ 1,182,934	\$ 194,882	\$ 219,341	\$ 1,331,405
TOTALUX					\$ 28,913,969	\$ 243,383	\$ 272,978	\$ 281,900

Valeur à inclure dans la soumission de RAS de 2024

\$ 281,900

PAGE LAISSÉE VIDE INTENTIONNELLEMENT

Chapitre 7 - CALCUL DES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES

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

7.1 Hypothèses relatives à la prévision de la croissance

Les dépenses immobilières nettes à fin scolaire et les calculs des RAS du Conseil sont fondés sur la prévision des nouvelles unités de logement nettes pour la période de 2024-2025 à 2038-2039, conformément au chapitre 4 de ce rapport :

RÉSIDENTIEL :

Nouvelles unités	123 963
Unités moyennes par année	8 264
Nouvelles unités nettes	110 327

NON RÉSIDENTIEL :

Les prévisions de la valeur des permis de construire non résidentiels (incluent les aménagements commerciaux, industriels et institutionnels) au cours de la période de 2024-2025 à 2038-2039, conformément au chapitre 4 de ce rapport, sont résumées comme suit :

Surface de plancher brut hors œuvre net (SPHOB)	31 176 916 pieds carrés
SPHOB moyenne annuelle	2 078 461 pieds carrés

7.2 Rendements d'élèves aux fins des RAS

De plus, le calcul de RAS par le Conseil était fondé sur des hypothèses 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 palier (élémentaire ou secondaire) des nouveaux aménagements, tel qu'énoncées dans les secteurs d'examen du formulaire F à l'Annexe A et décrites en détail au chapitre 5 de ce rapport.

Le tableau 7-1 présente les rendements d'élèves utilisés pour déterminer le nombre d'élèves générés par les nouveaux aménagements et les rendements attribuables au CEPEO selon une comparaison spatiale des données d'élèves du CEPEO et des données de logement MPAC.

TABLEAU 7-1 Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario

FORMULAIRE E

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

Soumission des redevances d'aménagement scolaires 2024

Places d'élève nettes liées à la croissance

Palier élémentaire

Rendements d'élèves pondérés/ combinés aux fins des RAS du CEPEO 2024

Secteur d'examen	Prévisions de nouvelles unités nettes sur 15 ans cumulatives totales	% de la croissance résidentielle totale prévue par la municipalité	Rendement d'élèves pondéré / combiné aux fins des RAS	UNIFAMILIALES et JUMELÉES	DENSITÉ MOYENNE	APPARTEMENTS (y compris les unités bâties à l'intention des aînés et les logements étudiants)	LOGEMENTS SUPERPOSÉS EN BANDE	UNITÉS TOTALES
	(1)	(2)	(3)					
FPE01 Napan, Kanata- W. Carleton- Goulbourn- Rideau	37,651	30%	0.0217	0.0295	0.0247	0.0020	0.0077	0.0217
FPE02 Gloucester S.- Osgood- Secteur S/O de Cumberland	31,979	26%	0.0197	0.0280	0.0224	0.0024	0.0120	0.0197
FPE03 Gloucester E.- Cumberland	20,645	17%	0.0316	0.0504	0.0448	0.0024	0.0120	0.0316
FPE04 Ville d'Ottawa à l'intérieur de la ceinture de verdure	32,844	26%	0.0108	0.0215	0.0234	0.0019	0.0191	0.0108
FPE05 Nouveaux logements à l'extérieur d'Ottawa	844	1%	0.0120	0.0154	0.0417	0.0010	0.0000	0.0120
TOTAL	123,963	100%	0.0199	0.0311	0.0270	0.0022	0.0122	0.0199

Palier secondaire

Secteur d'examen	Prévisions de nouvelles unités nettes sur 15 ans cumulatives totales	% de la croissance résidentielle totale prévue par la municipalité	Rendement d'élèves pondéré / combiné aux fins des RAS	UNIFAMILIALES et JUMELÉES	DENSITÉ MOYENNE	APPARTEMENTS (y compris les unités bâties à l'intention des aînés et les logements étudiants)	LOGEMENTS SUPERPOSÉS EN BANDE	UNITÉS TOTALES
	(1)	(2)	(3)					
RPS01 À l'intérieur de la ceinture de verdure	7,617	6.1%	0.0101	0.0221	0.0232	0.0009	0.0265	0.0101
RPS02 À l'extérieur de la ceinture de verdure	115,502	93.2%	0.0102	0.0153	0.0147	0.0012	0.0048	0.0102
RPS03 Nouveaux logements à l'extérieur d'Ottawa	844	0.7%	0.0030	0.0031	0.0109	0.0013	0.0000	0.0030
TOTAL	123,963	100.0%	0.0101	0.0153	0.0149	0.0011	0.0061	0.0101

7.3 Détermination des besoins en places-élèves nettes liées à la croissance

La détermination du nombre de places-élèves liées à la croissance admissibles pour le financement de RAS comprend trois étapes essentielles. L'analyse requise pour compléter chacune de ces étapes a été effectuée pour chacune des subdivisions en croissance, dans les secteurs d'examen, discutée au chapitre 3. Généralement, les étapes requises pour déterminer le nombre de places-élèves nettes liées à la croissance par secteur d'examen sont comme suit :

1. Remplir chaque modèle de secteur d'examen avec les écoles qui ont des secteurs de fréquentation dans chacun des secteurs d'examen individuels;
2. Déterminer les nouveaux aménagements nécessaires, par le nombre d'élèves générés des unités de logement devant être construites au cours de la période prévue;
3. Déterminer les besoins de la communauté existante soit la capacité permanente totale (nette de toute capacité louée par un ordre religieux ou de places non opérationnelles au titre de la Loi 30) de toutes les installations scolaires dans l'inventaire du conseil comparativement à l'inscription projetée (c.-à-d., l'inscription dénombrée pour le palier élémentaire et l'inscription quotidienne moyenne pour le palier secondaire) pour la communauté existante à la fin de la période de prévisions de 15 ans. Pour les écoles dont le secteur de fréquentation sera modifié et qui accueillent temporairement des élèves destinés à de nouvelles écoles, la réinscription communautaire existante est présentée de façon distincte, comme expliqué ci-dessous.
4. Distinguer les écoles dont l'inscription communautaire existante continuera d'être touchée par l'aménagement résidentiel qui a déjà été construit et occupé. Ces écoles ont généralement à composer avec une inscription communautaire existante à la hausse et sont celles pour lesquelles le conseil scolaire prévoit modifier les secteurs de fréquentation lorsque de nouvelles écoles seront construites. C'est-à-dire, distinguer entre les écoles qui ont de nouveaux aménagements résidentiels à l'intérieur des limites du secteur de fréquentation de l'école et pour lesquelles des installations d'accueil d'élèves supplémentaires sont nécessaires et les écoles n'ayant rien à voir avec les zones de croissance de l'aménagement résidentiel et ayant un surplus d'espaces suffisants pour répondre aux besoins de l'inscription actuelle. Cela détermine s'il y a des places-élèves excédentaires qui peuvent s'offrir aux élèves issus des nouveaux aménagements.
5. Déterminer les besoins en places-élèves nettes liées à la croissance, ce qui équivaut aux nouveaux aménagements nécessaires plus l'inscription à l'année 15 moins le nombre de places-élèves disponibles dans les installations existantes (capacités physiques).
6. En déterminant l'admissibilité des places nettes d'élèves liés à la croissance pour l'avenir, tenir compte de toute la capacité scolaire supplémentaire précédemment financée à même le capital et pour laquelle le conseil travaille à assembler les terrains nécessaires pour créer un nouveau site scolaire ou un ajout à un site scolaire. L'admissibilité des places-élèves nettes liées à la croissance est ensuite incorporée au formulaire G pour déterminer les dépenses immobilières nettes à fin scolaire selon l'alignement des besoins identifiés aux RAS aux stratégies d'accueil à long terme d'élèves du CEPEO.

En déterminant les besoins immobiliers liés à la croissance, il convient de noter que le Conseil a le droit d'éliminer toute capacité physique qui n'est pas considérée comme disponible pour servir aux nouveaux aménagements (par exemple, les espaces en surplus dans des régions qui ne sont pas dans les zones de captage résidentielles de nouveaux aménagements résidentiels, les espaces loués, les espaces fermés non opérationnels, les espaces temporaires, etc.) À cet égard, le CEPEO a tenu compte de toute la capacité permanente et opérationnelle par laquelle les programmes ordinaires sont fournis aux écoles élémentaires et secondaires.

Exclure la capacité de la détermination des besoins en installation d'accueil

L'alinéa 7(1)3 du Règl. de l'Ont. 20/98 permet à un conseil scolaire d'exclure toute capacité qui, selon le conseil scolaire, n'est pas en mesure d'accueillir les nouveaux élèves issus de nouveaux aménagements résidentiels. L'article 9 du règlement exige que le conseil scolaire explique toute exclusion relative à la capacité.

Le CEPEO n'a pas inclus de capacité du système d'inventaire des installations scolaires pour déterminer les places-élèves nets liées à la croissance.

Déterminer les besoins nets en places-élèves liées à la croissance

Le tableau 7-2 ci-dessous établit les besoins nets de places-élèves liées à la croissance (supposant une approche au calcul qui inclut tout le territoire du CEPEO), y compris la détermination des besoins du nouvel aménagement et les besoins de la communauté existante, par palier, pour le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario.

Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario			
TABLEAU 7-2			
Détermination sommaire des places d'élève nettes liées à la croissance			
	M-6	7-12	TOTAUX
Capacité physique (territoire d'Ottawa seulement)	7,423	5,910	13,333
Inscription 2038-2039 prévue (communauté existante)	7,190	6,074	13,264
Nouveaux aménagements nécessaires pour 2038-2039 (dénombrement à l'élémentaire)	2,032	1,255	3,287
Moins : Nouvelles places d'élève liées à la croissance à accueillir dans des installations existantes	(2,039)	(4,758)	(6,797)
N ^{bre} de nouvelles places d'élève liées à la croissance incluses dans les taux de RAS	(7)	(3,503)	(3,510)

7.4 Dépenses en capital par élève approuvées

Les alinéas 4-10 du paragraphe 7(1) du Règl. de l'Ont. 20/98 décrivent les étapes à suivre pour passer de nouveaux élèves liés à la croissance aux « dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance ». Généralement, ces étapes sont comme suit :

1. Estimer les dépenses nettes des terrains scolaires pour les sites d'écoles élémentaire et secondaire nécessaires pour fournir les places-élèves requises. Comme il en est question de façon plus détaillée au chapitre 6, les coûts admissibles au financement par RAS pourraient inclure : les coûts d'aménagement estimés pour une copropriété lorsqu'approuvés comme projet de rechange, y compris l'indexation des coûts de matériel et de main-d'œuvre; les propriétés excédentaires à acheter de conseils scolaires contigus; les achats de sites scolaires conventionnels; l'indexation des dépenses immobilières et des coûts de préparation des sites, le cas échéant.
2. Estimer le solde du compte des RAS la journée avant l'entrée en vigueur du nouveau règlement de RAS, s'il y a lieu. Si le solde est positif, soustraire le solde des dépenses immobilières nettes à fin scolaire. Si le solde est négatif, ajouter le solde des dépenses immobilières nettes à fin scolaire. Pour estimer le solde du compte, le Conseil a le droit de tenir compte des besoins actuels plutôt que des besoins projetés liés à la croissance.
3. Déterminer la portion des redevances associée aux aménagements résidentiels et non résidentiels selon la répartition actuelle des parts dans le règlement administratif sur les RAS;
4. Différencier les redevances d'aménagement résidentielles par type d'unité si le Conseil prévoit imposer un taux résidentiel variable.
5. Pour chaque année du règlement administratif proposé, déterminer les taux de « plafond » légiférés, pour faire en sorte que les taux résidentiels et non résidentiels « plafonnés » sont inférieurs ou égaux aux taux calculés.

7.5 Dépenses immobilières nettes à fin scolaire et les formulaires E, F et G

Le total des dépenses immobilières nettes à fin scolaire pour le CEPEO, l'indexation du coût des terrains, les coûts d'acquisition des sites, les coûts d'aménagement des sites, les coûts de financement connexes et les coûts d'études, moins tout solde des comptes de RAS, sont de 70 998 714 \$ à percevoir de 210 321 nouvelles unités « nettes » et de 31 176 916 pieds carrés de surface de plancher hors œuvre brut non résidentielle.

Si l'augmentation du plafond légiféré se poursuit pendant la période de prévision de 2024-2025 à 2038-2039, on anticipe que l'imposition des RAS permettra de recueillir 100 % des dépenses immobilières nettes à fin scolaire, ou 70,998 millions de dollars en redevances résidentielles et non résidentielles (en présumant que la délivrance réelle des permis de construire correspond aux prévisions). Cependant, les recettes prévues ne devraient pas couvrir les dépenses immobilières nettes

à fin scolaire liées à la croissance des années 6, 11 et 15, au moment où le processus passe d'une période de règlement administratif à l'autre. On anticipe que le manque à gagner total en financement dépassera 65,2 millions de dollars, si les dépenses immobilières n'augmentent pas au-delà du 5 % annuel présumé.

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

Les secteurs d'examen établis à l'Annexe A détaillent l'information suivante pour chaque secteur d'examen élémentaire et secondaire :

- le montant cumulatif des nouvelles unités de logement prévues par type;
- le rendement d'élèves pondéré par type d'unité et le nombre de places-élèves liées à la croissance générée par les prévisions résidentielles de 15 ans (formulaires E et F);
- les écoles existantes dans chaque secteur d'examen, le n° du SIIÉ, la superficie en acres, le nbre de places temporaires (c'est-à-dire, les classes modulaires et les autres modules pouvant être déplacés) et la capacité physique à des fins de RAS;
- l'inscription projetée pour la communauté existante;
- les besoins cumulatifs de nouveaux aménagements et la détermination du nombre de places-élèves disponibles et en surplus;
- le nombre de places-élèves nettes liées à la croissance (c.-à-d., le nombre de places-élèves admissibles);
- les commentaires détaillant les priorités en capital de chaque conseil et la détermination du montant de nouvelles places-élèves liées à la croissance, de même que les nouveaux aménagements nécessaires projetés dérivés de l'analyse des unités dans le fichier de processus d'autorisation de l'aménagement de la Ville d'Ottawa, en juin 2022;
- une description des besoins d'acquisition de terrains liés à la croissance; du montant d'acres admissibles; du coût de l'acre; des coûts anticipés de copropriété, le cas échéant; du coût de préparation de l'emplacement; du coût de financement; et des dépenses immobilières à fin scolaire (formulaire G).

7.6 Comptes de RAS

L'alinéa 7(1)5 du Règl. de l'Ont. 20/98 (tel que modifié par 473/98 et le Règl. de l'Ont. 193/10) déclare 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. 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 de redevances au compte des RAS du 1^{er} octobre 2001 au 31 août 2023 pour le CEPEO. Les collections couvrent la période qui correspond à l'entrée en vigueur du règlement de RAS original et incluent les collections des aménagements résidentiels et non résidentiels, tout intérêt accumulé sur ce compte à ce jour, toutes les dépenses d'intérêts sur les déficits du compte à ce jour et tous les remboursements ou versements excédentaires pendant cette période. Les perceptions totales pour la période du 1^{er} octobre 2001 à la fin d'août 2023 sont de 56,58 millions de dollars comme indiqué au Tableau 7-3.

L'alinéa 7(1)5 du Règl. de l'Ont. 20/98 exige qu'un conseil estime les collections versées au compte des RAS et les frais admissibles au jour précédent le jour où le conseil a l'intention de faire entrer le nouveau règlement en vigueur. Cette « estimation » est typiquement effectuée plusieurs mois avant l'entrée en vigueur du nouveau règlement. Les perceptions actuelles pour la période de septembre à mars au cours de la période 2019 à 2022 ont été utilisées comme fondement pour l'estimation de collections de RAS supplémentaires pour la période de septembre 2023 au 31 mars 2024. Le revenu supplémentaire de 4,45 millions de dollars est présumé avoir été recueilli avant l'entrée en vigueur du nouveau règlement.

Le tableau 7-4 calcule le solde du compte de RAS « estimé » dès le 31 mars 2024, soit la journée précédant la date d'entrée en vigueur proposée du nouveau règlement. Les collections de RAS totales du 1^{er} octobre 2001 au 1^{er} mars 2024 sont d'un peu plus de 61,0 millions de dollars.

Quand on tient compte des dépenses des RAS, le solde du compte au 31 mars 2024 est projeté d'être déficitaire de 119 137 \$.

TABLEAU 7-3
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario
 Rapprochement du compte de RAS - recettes issues des RAS

1^{er} octobre 2001 au 31 mars 2024 État d'évolution pour déterminer le solde actuel du compte des RAS et toute obligation financière non financée

Date	Recettes issues des	Recettes cumulées issues des RAS
<i>Solde reporté au titre de la Loi sur les redevances d'aménagement de 1989 au 1^{er} octobre 2001</i>	\$ -	\$0.00
<i>Recettes issues des RAS du 1^{er} septembre 1999 au 31 août 2000</i>	\$ 734,518	\$734,518.00
<i>Recettes issues des RAS du 1^{er} septembre 2000 au 31 août 2001</i>	\$ 415,313	\$1,149,831.00
<i>Recettes issues des RAS du 1^{er} septembre 2001 au 31 août 2002</i>	\$ 367,460	\$1,517,291.00
<i>Recettes issues des RAS du 1^{er} septembre 2002 au 31 août 2003</i>	\$ 321,274	\$1,838,565.00
<i>Recettes issues des RAS du 1^{er} septembre 2003 au 31 août 2004</i>	\$ 352,899	\$2,191,464.00
<i>Recettes issues des RAS du 1^{er} septembre 2004 au 31 août 2005</i>	\$ 37,485	\$2,228,949.00
<i>Recettes issues des RAS du 1^{er} septembre 2005 au 31 août 2006</i>	\$ 228,168	\$2,457,117.00
<i>Recettes issues des RAS du 1^{er} septembre 2006 au 31 août 2007</i>	\$ 254,695	\$2,711,812.00
<i>Recettes issues des RAS du 1^{er} septembre 2007 au 31 août 2008</i>	\$ 362,705	\$3,074,517.00
<i>Recettes issues des RAS du 1^{er} septembre 2008 au 31 août 2009</i>	\$ 536,219	\$3,610,736.00
<i>Recettes issues des RAS du 1^{er} septembre 2009 au 31 août 2010</i>	\$ 1,404,387	\$5,015,123.00
<i>Recettes issues des RAS du 1^{er} septembre 2010 au 31 août 2011</i>	\$ 1,320,681	\$6,335,804.00
<i>Recettes issues des RAS du 1^{er} septembre 2011 au 31 août 2012</i>	\$ 1,626,000	\$7,961,804.00
<i>Recettes issues des RAS du 1^{er} septembre 2012 au 31 août 2013</i>	\$ 1,423,996	\$9,385,800.00
<i>Recettes issues des RAS du 1^{er} septembre 2013 au 31 août 2014</i>	\$ 1,458,824	\$10,844,624.00
<i>Recettes issues des RAS du 1^{er} septembre 2014 au 31 août 2015</i>	\$ 2,742,568	\$13,587,192.00
<i>Recettes issues des RAS du 1^{er} septembre 2015 au 31 août 2016</i>	\$ 2,502,614	\$16,089,806.00
<i>Recettes issues des RAS du 1^{er} septembre 2016 au 31 août 2017</i>	\$ 3,111,625	\$19,201,431.00
<i>Recettes issues des RAS du 1^{er} septembre 2017 au 31 août 2018</i>	\$ 3,813,584	\$23,015,015.00
<i>Recettes issues des RAS du 1^{er} septembre 2018 au 31 août 2019</i>	\$ 3,679,615	\$26,694,630.00
<i>Recettes issues des RAS du 1^{er} septembre 2019 au 31 août 2020</i>	\$ 8,417,010	\$35,111,640.00
<i>Recettes issues des RAS du 1^{er} septembre 2020 au 31 août 2021</i>	\$ 6,960,846	\$42,072,486.00
<i>Recettes issues des RAS du 1^{er} septembre 2021 au 31 août 2022</i>	\$ 7,613,555	\$49,686,041.00
<i>Recettes issues des RAS du 1^{er} septembre 2022 au 31 août 2023</i>	\$ 6,897,779	\$56,583,820.00
Recettes projetées issues des RAS du 1 ^{er} septembre 2023 au 31 mars 2024		\$4,452,852.69
Recettes nettes issues des RAS du 1 ^{er} octobre 2001 au 31 mars 2024		\$61,036,672.69
Solde du compte de RAS au 31 mars 2024		-\$119,137.31

TABEAU 7-4
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario
RAPPROCHEMENT DU COMPTE DE RAS - dépenses au titre des RAS

	Description du terrain	Taille du site (acres)	Secteur d'examen visé	% lié à la croissance	Dépenses au titre des RAS	Dépenses cumulatives
Règlement administratif n° 1 1 ^{er} septembre 1999 au 31 août 2004	<i>Dépenses aux titres des RAS du 1^{er} septembre 1999 au 31 août 2004</i>					
	Frais de l'étude sur les RAS 1999-2004 et frais juridiques					\$ -
	ÉÉP Des Semiers (2159 Nantes, Orléans)	7.04	FPE03	100%	\$ 515,073	\$ 515,073
	ÉÉP Grande-Course (1385 Hahon Terrace, Kanata)	5.71	FPE01	100%	\$ -	\$ 515,073
	ÉÉP Le Préhude (6025, prom Longsief, Orléans)	7.02	FPE03	100%	\$ -	\$ 515,073
	EIP Pierre-De-Elouis (Barraffen Sud) (partie 7-12 d'une école qui sera éventuellement M-12)	12.00	FPS02	100%	\$ -	\$ 515,073
	ÉÉP Francojennette (119, rue Osgoode)	1.56	FPE04	100%	\$ 2,750	\$ 512,323
Règlement administratif n° 2 1 ^{er} septembre 2004 au 31 août 2009	ÉSP L'Alternatie et ÉA Le Carrefour, 2445, boul St Laurent (Thun)	5.86	FPS01	100%	\$ 769,523	\$ 1,281,846
		12.01	FPS02	100%	\$ 4,220,296	\$ 5,602,142
	<i>Dépenses aux titres des RAS du 1^{er} septembre 2004 au 31 août 2009</i>				\$ -	
	Frais de l'étude sur les RAS 2004-2009 et frais juridiques	s. o.	-	100%	\$ 88,239	\$ 5,690,481
	ÉÉP Maurice-Lapointe (Kanata Sud)	13.00	FPE01/FPS02	100%	\$ 3,024,084	\$ 8,714,565
	ÉÉP Michèle-Jean, 11, prom. Chridge Barraffen	5.58	FPE01	100%	\$ 1,204,474	\$ 9,919,039
Règlement administratif n° 3 1 ^{er} septembre 2009 au 31 août 2014	<i>Dépenses aux titres des RAS du 1^{er} septembre 2009 au 31 août 2014</i>				\$ -	
	Frais de l'étude sur les RAS 2004-2009 et frais juridiques	s. o.	-	100%	\$ -	\$ 9,919,039
	ÉÉP Maurice-Lapointe (Kanata Sud)	13.00	FPE01/FPS02	100%	\$ 2,798,826	\$ 12,717,865
	ÉÉP Michel-Dupuis (Riverside Sud)	6.08	FPE02	100%	\$ 2,537,816	\$ 15,255,681
	EIP Barraffen Sud (partie 7-12 d'une école qui sera éventuellement M-12) (Chridge Barraffen)	12.00	FPE01/FPS02	100%	\$ 76,808	\$ 15,332,489
	ÉÉP Michèle-Jean, 11, prom. Chridge Barraffen	5.58	FPE01	100%	\$ 3,775	\$ 15,336,264
Règlement administratif n° 4 1 ^{er} septembre 2014 au 31 août 2019	<i>Dépenses aux titres des RAS du 1^{er} septembre 2014 au 31 août 2019</i>				\$ -	
	Frais de l'étude sur les RAS 2009-2014 et frais juridiques	s. o.	-	100%	\$ -	\$ 15,336,264
	Autres coûts admissibles	s. o.	-	100%	\$ 348,673	\$ 15,684,937
	ÉÉP Maurice-Lapointe (Kanata Sud) (18111) (17, prom. Bridgestone)	13.00	FPE01/FPS02	100%	\$ 59,508	\$ 15,744,445
	ÉÉP Michel-Dupuis (Riverside Sud) (24444) (715, ave. Brian Good)	6.08	FPE02	100%	\$ 1,107,242	\$ 16,851,687
	EIP Barraffen Sud (partie 7-12 d'une école qui sera éventuellement M-12) (Chridge Barraffen)	12.00	FPE01/FPS02	100%	\$ 4,964,141	\$ 21,815,828
	ÉÉP Michèle-Jean, 11, prom. Chridge Barraffen	5.58	FPE01	100%	\$ 76,613	\$ 21,892,441
	Nouvelle ÉÉP Louise-Arbor Centre Nord (Glastone) (50680) (1010, rue Somerset Ouest)	2.00	FPE04	100%	\$ 2,054	\$ 21,894,495
	ESP Orléans Sud (Mer Bleue) 2405 & 2419, ch Mer Bleue (partie 7-12 d'une école qui sera éventuellement M-12)	8.00	FPE03/FPS02	100%	\$ 5,902,797	\$ 27,797,292
	EIP et ÉSP Louis-Riel (5313) (1655, ch Bearbrook)	15.96	FPS02	100%	\$ 174,256	\$ 27,971,548
	ÉSP Pavillon Le Carrefour (Maison de la Francophonie) (CMFO 24722) 2720, ch Richmond (coûts incluant les coûts de préparation du site)	0.56	FPS01	100%	\$ 3,159,469	\$ 31,131,017
	Village Waterlooe, Rockcliffe	6.48	FPE04	100%	\$ 8,972,429	\$ 40,103,446
	ÉÉP Mamawi (Ottawa-Ouest) (ancienne école Leslie Park) 20, rue Harrison Nepean	0.00	FPE04	100%	\$ 59,625	\$ 40,163,071
	ÉÉP Fernbank (Kanata Sud, partie M-6 d'une école M-12 school) (51111) 20, ch. 9	6.00	FPE01	100%	\$ 2,933,045	\$ 43,096,116
ÉSP De La Salle (5336) (501, ch Old St. Patrick)	0.00	FPS01	100%	\$ 35,080	\$ 43,131,196	
Règlement administratif n° 5 1 ^{er} septembre 2019 au 31 août 2024	<i>Dépenses aux titres des RAS du 1^{er} septembre 2019 au 31 août 2024</i>				\$ -	
	Frais de l'étude sur les RAS 2019-2024 et frais juridiques				\$ 9,838	\$ 43,141,034
	Autres coûts admissibles	s. o.	-	100%	\$ 612,317	\$ 43,753,351
	ÉÉP Fernbank (Kanata Sud, partie M-6 d'une école M-12 school) (51111)	6.00	FPE01	100%	\$ 5,772	\$ 43,759,123
	EIP Pierre-De-Elouis (Barraffen Sud) (partie 7-12 d'une école qui sera éventuellement M-12)	12.00	FPE01/FPS02	100%	\$ 8,208,090	\$ 51,967,213
	ESP Orléans Sud (Mer Bleue) 2405 & 2419, ch Mer Bleue (partie 7-12 d'une école qui sera éventuellement M-12)	8.00	FPE03/FPS02	100%	\$ 32,128	\$ 51,999,341
	ÉSP De La Salle (5336) (501, ch Old St. Patrick)	0.00	FPS01	100%	\$ 425,479	\$ 52,424,820
	ÉSP Pavillon Le Carrefour (Maison de la Francophonie) (CMFO 24722) 2720, ch. Richmond	0.56	FPS01	100%	\$ 346,696	\$ 52,771,516
	ÉÉP Mamawi (Ottawa-Ouest) (ancienne école Leslie Park) 20, rue Harrison Nepean	4.77	FPE01	100%	\$ 5,153,166	\$ 57,924,682
	Nouvelle ÉÉP Louise-Arbor Centre Nord (Glastone) (50680) (1010, rue Somerset Ouest)	2.00	FPE04	100%	\$ 215,472	\$ 58,140,154
	Village Waterlooe, Rockcliffe	6.48	FPE04	100%	\$ 3,621	\$ 58,143,775
	ÉÉP Leirvin	6.00	FPE02	100%	\$ 3,011,131	\$ 61,154,906
	ÉÉP Maurice-Lapointe (Kanata Sud) (18111) (17, prom. Bridgestone)	13.00	FPE01/FPS02	100%	\$ 904	\$ 61,155,810
	Total des dépenses du 1^{er} octobre 2001 au 31 août 2023					\$ 61,155,810.00

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 en 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 se situant entre 0 % à 40 %.

Le CEPEO prévoit faire appel à une ligne de crédit externe qui lui permettra de couvrir d'éventuels déficits annuels des comptes. L'équipe des finances du Conseil indique que le coût actuel d'emprunter est le taux préférentiel moins 0,5 % et que des intérêts sont courus sur les surplus de financement annuels dans un compte à 5,45 %. Si le CEPEO a l'occasion d'accélérer l'acquisition de terrains ou d'intérêts fonciers, plus tôt que prévu dans l'analyse du flux de trésorerie qui suit, il pourrait devoir faire d'autres emprunts.

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

Hypothèses liées au flux de trésorerie :

- il est prévu que les coûts d'acquisition des sites augmenteront de 5 % (3 % pour les sites scolaires au centre d'Ottawa) et que les coûts d'aménagement des sites augmenteront de 2 % par année conformément aux informations préliminaires fournies au chapitre 6;
- les coûts d'acquisition des sites et les coûts d'aménagement des sites sont majorés pour la pleine période de prévisions de quinze ans, en vue de déterminer les déficits de financements possibles liés au plafonnement légiféré des taux, si celui-ci n'est pas éliminé pendant la période de prévisions;
- le compte des redevances d'aménagement scolaires accumule des gains d'intérêt de 5,45 % par année.

TABLEAU 7-5
 Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario
 Analyse de la hausse de la dette pour les deux paliers (en nombre de territoire de compétence)

Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario
 Taux de RAS en pourcentage

Pourcentage	Taux (révisé)	Taux (non révisé)
0%	66,44	66,00
5%	66,11	66,11
10%	65,78	66,23
15%	65,47	66,34
20%	65,15	66,46
25%	64,83	66,57
30%	64,51	66,71

hypothèse réaliste au taux de croissance

A. Intérêt couru dans le compte de RAS (par année)	5,45%
B. Taux d'intérêt sur la ligne de crédit	6,70%

FORMULAIRE R2 - Utilisation des PPU pour le nouveau logement occupé au titre des résidences d'aménagement municipal

Type d'aménagement (Formulaire S.C.)	Nombre de nouvelles unités	Total de nouvelles unités nécessaires	Pourcentage de distribution	Dépense immobilière nette (à l'unité) calculée par type d'aménagement	RAS additionnelle différenciée par unité
Table d'attente	36 267	1 626	43,7%	\$26 266 527	752
Densité moyenne	60,741	1 567	53,9%	\$32 439 166	536
Densité élevée	26 166	526	2,9%	\$ 1 501 214	53
TOTAUX	123 603	3 722	100%	\$60 206 907	487

	Année 1 2024/ 2026	Année 2 2026/ 2029	Année 3 2029/ 2027	Année 4 2027/ 2025	Année 5 2025/ 2023	Année 6 2023/ 2021	Année 7 2021/ 2019	Année 8 2019/ 2017	Année 9 2017/ 2015	Année 10 2015/ 2013	Année 11 2013/ 2011	Année 12 2011/ 2009	Année 13 2009/ 2007	Année 14 2007/ 2005	Année 15 2005/ 2003
Revenus															
1 Emprunt sur la ligne de crédit	\$ 5 500 000	\$ -	\$ 4 500 000	\$ -	\$ 4 500 000	\$ 7 500 000	\$ 6 500 000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
2 Bouc à la fois	\$ 6 000 000	\$ -	\$ 6 000 000	\$ -	\$ 6 000 000	\$ 7 000 000	\$ 6 000 000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
3 Revenu de RAS estimé (soldes) Par unité	647	\$ 427 317,6	\$ 427 426	\$ 426 996	\$ 427 632	\$ 427 632	\$ 427 303	\$ 426 903	\$ 426 573	\$ 426 243	\$ 425 913	\$ 425 583	\$ 425 253	\$ 424 923	\$ 424 593
4 Revenu de RAS estimé (nouveau) Par pas	0,34	\$ 201 363	\$ 201 437	\$ 201 511	\$ 201 585	\$ 201 659	\$ 201 733	\$ 201 807	\$ 201 881	\$ 201 955	\$ 202 029	\$ 202 103	\$ 202 177	\$ 202 251	\$ 202 325
5 Bouc à la fois de revenu de RAS	\$ 4 273 682	\$ 4 287 592	\$ 4 301 502	\$ 4 315 412	\$ 4 329 322	\$ 4 343 232	\$ 4 357 142	\$ 4 371 052	\$ 4 384 962	\$ 4 398 872	\$ 4 412 782	\$ 4 426 692	\$ 4 440 602	\$ 4 454 512	\$ 4 468 422
6 Revenu total	\$ 11 273 682	\$ 4 715 184	\$ 8 603 004	\$ 6 101 824	\$ 8 638 652	\$ 11 487 232	\$ 11 487 232	\$ 6 078 172	\$ 6 078 172	\$ 6 078 172	\$ 6 078 172	\$ 6 078 172	\$ 6 078 172	\$ 6 078 172	\$ 6 078 172
Dépenses															
7 Coût d'achat des sites	\$ 10 000 000	\$ -	\$ 1 705 526	\$ -	\$ 9 431 483	\$ 6 026 783	\$ 7 015 741	\$ 7 581 112	\$ 2 747 209	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
8 Coût de prêt passif des sites	\$ -	\$ -	\$ 6 300 000	\$ 1 260 000	\$ 2 271 426	\$ 2 271 426	\$ 1 243 664	\$ 2 966 877	\$ 1 633 333	\$ 2 000 000	\$ 2 000 000	\$ 2 000 000	\$ 2 000 000	\$ 2 000 000	\$ 2 000 000
9 Coût d'études	\$ -	\$ 24 000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 24 000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 24 000
10 Bouc à la fois de dépenses passives	\$ 10 000 000	\$ 24 000	\$ 1 729 526	\$ 1 001 483	\$ 11 702 909	\$ 7 402 207	\$ 8 259 405	\$ 10 187 129	\$ 4 380 512	\$ 2 000 000	\$ 2 000 000	\$ 2 000 000	\$ 2 000 000	\$ 2 000 000	\$ 2 000 000
11 Coût d'emprunt sur la ligne de crédit - principal	\$ 1 773 456	\$ 1 901 236	\$ 1 920 813	\$ 1 846 211	\$ 1 741 276	\$ 1 623 672	\$ 1 497 076	\$ 1 371 489	\$ 1 245 833	\$ 1 120 206	\$ 1 000 415	\$ 880 190	\$ 764 680	\$ 654 796	\$ 549 333
12 Coût d'emprunt sur la ligne de crédit - intérêts	\$ 381 646	\$ 288 961	\$ 369 107	\$ 313 289	\$ 418 124	\$ 336 328	\$ 486 224	\$ 485 111	\$ 434 167	\$ 381 674	\$ 327 686	\$ 271 280	\$ 214 420	\$ 166 244	\$ 94 267
13 Bouc à la fois de dépenses d'emprunt	\$ 2 155 102	\$ 2 190 200	\$ 2 190 000	\$ 2 159 500	\$ 2 159 400	\$ 2 159 000	\$ 2 158 600	\$ 2 158 200	\$ 2 157 800	\$ 2 157 400	\$ 2 157 000	\$ 2 156 600	\$ 2 156 200	\$ 2 155 800	\$ 2 155 400
14 Dépense totale	\$ 12 192 372	\$ 2 244 000	\$ 10 329 176	\$ 2 264 232	\$ 10 349 871	\$ 8 682 217	\$ 10 418 236	\$ 12 287 129	\$ 7 406 112	\$ 4 120 692	\$ 6 172 784	\$ 2 140 000	\$ 2 140 000	\$ 2 140 000	\$ 2 140 000
16 Revenu (dépendance) - montant net	\$ 782 310	\$ 2 465 262	\$ 7 443 000	\$ 1 561 616	\$ 4 269 309	\$ 2 248 732	\$ 1 017 996	\$ 7 210 116	\$ 1 697 360	\$ 1 957 480	\$ 2 865 492	\$ 3 938 172	\$ 3 938 172	\$ 3 938 172	\$ 3 938 172
Analyse de l'admissibilité aux RAS															
16 Compte de RAS, soldes d'ouverture	\$ (119 137)	\$ (901 942)	\$ 1 751 920	\$ 1 101 092	\$ 2 012 720	\$ (1 076 296)	\$ 1 797 286	\$ 2 281 674	\$ (4 179 291)	\$ (5 211 604)	\$ (4 506 306)	\$ (5 000 660)	\$ (2 101 477)	\$ (7 18 270)	\$ 992 303
17 Revenu moins les dépenses	\$ (82 204)	\$ 2 663 262	\$ 7 463 000	\$ 1 261 616	\$ (4 263 309)	\$ 2 843 732	\$ 1 017 996	\$ 7 210 116	\$ 1 697 360	\$ 1 957 480	\$ 2 865 492	\$ 3 938 172	\$ 3 938 172	\$ 3 938 172	\$ 3 938 172
18 Sous-total	\$ (901 942)	\$ 1 751 920	\$ 1 006 612	\$ 2 262 211	\$ (1 240 589)	\$ 1 767 286	\$ 2 795 282	\$ (4 336 342)	\$ (5 241 604)	\$ (4 506 306)	\$ (5 000 660)	\$ (2 101 477)	\$ (7 18 270)	\$ 992 303	\$ 1 969 463
19 Ligne de crédit - principal à rembourser d'ici la fin de l'année	\$ (4 721 646)	\$ (2 220 236)	\$ (5 619 269)	\$ (3 67 319)	\$ (6 431 307)	\$ (12 107 636)	\$ (16 503 289)	\$ (16 268 970)	\$ (13 633 137)	\$ (11 754 211)	\$ (9 522 296)	\$ 8 034 247	\$ (6 282 667)	\$ (4 283 911)	\$ (2 118 178)
20 Sous-total	\$ (5 623 492)	\$ (1 068 236)	\$ (4 612 657)	\$ (7 204 772)	\$ (7 664 020)	\$ (10 340 246)	\$ (14 146 603)	\$ (19 596 312)	\$ (19 207 415)	\$ (16 680 116)	\$ (14 543 049)	\$ (10 126 724)	\$ (6 282 667)	\$ (3 421 607)	\$ (557 146)
21 Revenu d'intérêt (12 mois sur le sous-total)	\$ -	\$ 96 480	\$ 600 100	\$ 164 193	\$ -	\$ 96 223	\$ 187 261	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 36 396
22 Solde de terme fixe prévu du compte de RAS sur un horizon de 16 ans (y compris la ligne de crédit)	\$ (6 623 492)	\$ (1 042 256)	\$ (4 412 557)	\$ (6 940 442)	\$ (7 667 733)	\$ (10 244 246)	\$ (14 060 380)	\$ (19 409 051)	\$ (19 020 154)	\$ (16 680 116)	\$ (14 543 049)	\$ (10 126 724)	\$ (6 282 667)	\$ (3 421 607)	\$ (22 618)
23 Solde de terme fixe prévu de liquidité de RAS sur un horizon de 16 ans (hors la ligne de crédit)	\$ (901 942)	\$ 1 761 920	\$ 1 101 092	\$ 2 012 720	\$ (1 076 296)	\$ 1 767 286	\$ 2 812 074	\$ (4 179 291)	\$ (5 241 604)	\$ (4 506 306)	\$ (5 000 660)	\$ (2 101 477)	\$ (7 18 270)	\$ 992 303	\$ 1 969 669
24 Moins : Réduction de revenus de RAS (au cas où le taux calculé est inférieur au plafond légal)	\$ (0)	\$ (0)	\$ (0)	\$ (0)	\$ (0)	\$ (0)	\$ (0)	\$ (0)	\$ (0)	\$ (0)	\$ (0)	\$ (0)	\$ (0)	\$ (0)	\$ (0)
26 Prévisions de financement au titre de RAS net (après l'annulation)	\$ (901 942)	\$ 1 761 920	\$ 1 101 092	\$ 2 012 720	\$ (1 076 296)	\$ 1 767 286	\$ 2 812 074	\$ (4 179 291)	\$ (5 241 604)	\$ (4 506 306)	\$ (5 000 660)	\$ (2 101 477)	\$ (7 18 270)	\$ 992 303	\$ 1 969 669
A. Répartition supplémentaire de RAS liée à la croissance - aménagement d'attente							\$ (25 864 804)								\$ (25 864 804)
B. Manque à gagner supplémentaire si on ne augmente pas la dette															\$ (86 295 237)

1 Pas d'intérêt appliqué au-delà de l'horizon de 16 ans.
 2 Inclut tout surplús de RAS d'après le régime d'admission d'attente régulier du conseil.
 3 Présente une limite de 5% d'augmentation annuelle de valeurs immobilières et une hausse de 2% de la main d'œuvre et du matériel pour la préparation des sites, de même qu'un changement de «plafond» égalité pendant l'horizon révisé.

Dettes totales (principal seulement) : 27 481 222
 Paiements de dettes totales (principal et intérêts) : 32 400 000
 Dette à la fin de la période de prévision (principal seulement) : 2 018 178
 Année à laquelle la dette due est entièrement remboursée : 2 036-2039
 (21 612 844)

PAGE LAISSÉE VIDE INTENTIONNELLEMENT

Explication de l'analyse du flux de trésorerie :

A. Revenus

- La ligne 1 présente les emprunts proposés par rapport à une ligne de crédit externe, le cas échéant, et la ligne 2 est le sous-total des emprunts externes.
- La ligne 3 détermine les revenus de RAS pour les permis de construire résidentiels selon les taux actuels « calculés » au titre du règlement administratif sur les RAS pour récupérer pleinement les dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance.
- La ligne 4 détermine le revenu des RAS devant être généré par les permis de construire non résidentiels selon les taux de RAS « calculés ».
- La ligne 5 indique le sous-total du revenu des RAS devant être généré par les permis de construire résidentiels et non résidentiels selon les taux de RAS « calculés ».
- La ligne 6 indique le total de toutes les RAS plus les fonds disponibles en cas d'emprunt.

B. Dépenses

- La ligne 8 introduit dans les calculs les coûts d'acquisition annuels des sites. L'échéance des dépenses immobilières détermine le nombre d'années auquel le facteur d'indexation de 5,0 % est appliqué (3 % pour les sites urbains centraux);
- La ligne 9 combine les coûts de préparation/d'aménagement des sites et l'indexation de ces coûts à 2 % par année au cours d'une pleine période de prévisions de 15 ans;
- La ligne 10 incorpore les coûts d'études fondés sur les frais moyens historiques;
- La ligne 11 totalise toutes les dépenses prévues;
- La ligne 12 établit les paiements annuels principaux par rapport aux emprunts de la ligne de crédit.
- La ligne 13 indique le coût annuel d'emprunter (paiements d'intérêts) par rapport aux emprunts de la ligne de crédit et vise à faire en sorte que les sommes empruntées peuvent être remboursées à la fin de l'horizon prévisionnel de 15 ans.
- La ligne 14 totalise les paiements annuels sur le principal et d'intérêts requis;
- La ligne 15 calcule les dépenses totales, y compris les besoins d'emprunt en faisant le total des lignes 11 et 14.
- La ligne 16 détermine les recettes de RAS prévues moins les dépenses.

C. Analyse du flux de trésorerie

- La ligne 17 extrait le « solde de fermeture » de l'année précédente et le décrit comme le « solde d'ouverture » pour l'année suivante; le solde à l'année 1 reflète le solde projeté des comptes de RAS à la journée précédant l'entrée en vigueur du règlement administratif proposé.
- La ligne 18 présente le solde des revenus moins les dépenses;
- La ligne 19 calcule un sous-total des lignes 17 et 18;
- La ligne 20 indique le niveau des paiements principaux impayés d'une année donnée comme partie du calcul des obligations financières totales externes du Conseil;

- La ligne 21 indique les obligations financières totales incluant tous les paiements dus sur le principal;
- La ligne 22 encourt les revenus d'intérêt du compte RAS à 5,45 % sur le sous-total du solde annuel de fin d'exercice;
 - La ligne 23 représente les obligations financières totales impayées, y compris tous les paiements sur le principal moins tout intérêt encouru à ce jour.
 - La ligne 24 est le solde annuel de fin d'exercice;
 - La ligne 25 répète la ligne 23;
 - La ligne 26 indique les obligations financières totales moins les paiements dus sur le principal, le cas échéant;
 - La ligne 27 détermine le déficit annuel de revenus en raison du plafond légiféré;
 - La ligne 28 indique le financement de RAS projeté net disponible.
 - La rangée « A » projette les dépenses immobilières nettes à fin scolaire supplémentaires qui s'accumuleraient d'une période de règlement administratif à une autre, si le plafond de taux légiféré reste en place.
 - La rangée « B » totalise les déficits de financement supplémentaires des années 6, 11 et 15 qui se trouvent à la rangée « A ».

Il est noté que la détermination des dépenses immobilières nettes à fin scolaire non financées des rangées A et B est fondée sur les calculs suivants :

1. Déterminer le pourcentage de la répartition supplémentaire liée à la croissance des sites scolaires proposés aux années 6, 11 et 15 comme acres supplémentaires admissibles, pour les sites élémentaires et secondaires, et appliquer la valeur moyenne déterminée par acre. Calculer l'augmentation des coûts d'acquisition des sites et de préparation des sites.
2. Diviser le total des places-élèves admissibles nettes liées à la croissance par le total des nouvelles unités nettes pour dériver un facteur de nouvelles places-élèves liées à la croissance par unité (les deux paliers combinés);
3. Multiplier le numéro 2 ci-dessus par les nouvelles unités de logement nettes projetées pour les années 6 à 10; pour les années 11 à 15; et pour la moyenne pour l'horizon prévisionnel de 15 ans en vue de déterminer les nouvelles places-élèves liées à la croissance supplémentaires que le conseil dériverait raisonnablement comme besoins supplémentaires liés à la croissance au cours de ces périodes.
4. Multiplier le total des coûts d'acquisition moyens par élève des sites sur un horizon de 15 ans et les coûts moyens de préparation des sites par élève fois le numéro 4 ci-dessus et soustraire les valeurs dérivées au numéro 1 ci-dessus.

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 dépenses immobilières nettes à fin scolaire qui doivent être récupérées des aménagements résidentiels et non résidentiels (ou résidentiels seulement).

La répartition des coûts en capital nets à fin scolaire pour déterminer les redevances d'aménagement scolaires résidentielles par unité de logement et le taux non résidentiel par pied carré de surface de plancher hors œuvre brut était basé sur la répartition résidentielle/non résidentielle approuvée par le Conseil en mars 2019 (c.-à-d. une répartition de 85 % résidentiel et 15 % non résidentiel). Une analyse de sensibilité définissant une gamme de taux de RAS résidentiels et de taux non résidentiels comparables se trouve dans le coin supérieur droit de l'analyse du flux de trésorerie. Les répartitions non résidentielles de 0 % à 40 % sont déterminées à ces fins. Cependant, il doit être noté que, même si le conseil a la capacité de choisir des répartitions en pourcentage différentes comme décision de politique, toute option autre que 85 % résidentiels et 15 % non résidentiels dépasserait les taux légiférés plafonnés d'ici la fin de la période du règlement administratif, ce qui mènerait donc à des pertes de revenus supplémentaires.

7.9 Redevances d'aménagement scolaires

Enfin, le tableau 7-6 résume le calcul des redevances d'aménagement scolaires résidentielles et non résidentielles pour le Conseil.

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

TABLEAU 7-6	
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario	
CALCUL DES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES	
Dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance totales (sur l'horizon prévisionnel de 15 ans, y compris les coûts de financement et d'études connexes)	\$ 70,998,714
Coûts financés dans un règlement précédent (2014)	\$ -
Coûts d'achat des sites	\$ 18,029,678
Coûts de l'indexation des dépenses immobilières	\$ 3,857,031
Coûts de préparation des sites	\$ 14,977,555
Coûts de l'indexation de la préparation des sites	\$ 1,723,552
Paiements d'intérêts pour la ligne de crédit	\$ 4,918,178
Coûts d'études	\$ 336,000
Obligations financières/surplus (solde du compte de RAS projeté au 31 mars 2019)	\$ 119,137
Intérêts courus	\$ (609,152)
Solde de fermeture du compte	\$ (22,619)
Nombre de nouvelles unités nettes	110,327
SPHOB déterminée par le conseil, sans exonérations, non résidentielle totale	31,176,916
Redevances d'aménagement scolaires résidentielles par unité, avec une répartition de 80 % des dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance	\$ 547
Redevances d'aménagement scolaires non résidentielles par pi ca de SPHOB, avec une répartition de 20 % des dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance	\$ 0,34

PAGE LAISSÉE VIDE INTENTIONNELLEMENT

ANNEXE A - SOUMISSION DES RAS 2024

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

Conseil des écoles catholiques du Centre-Est Soumission des redevances d'aménagement scolaires pour 2024 Formulaire A - Admissibilité à imposer une RAS

A.1.1 : CALCUL DE LA CAPACITÉ DE DÉCLENCHEMENT - PALIER ÉLÉMENTAIRE M-6

Capacité d'accueil du conseil à l'élémentaire	Effectif par dénombrement quotidien moyen projeté à l'élémentaire						Effectif moyen projeté à l'élémentaire moins la capacité
	Année 1 2024/ 2025	Année 2 2025/ 2026	Année 3 2026/ 2027	Année 4 2027/ 2028	Année 5 2028/ 2029	Effectif moyen projeté sur cinq années	
11,013	11,226	11,419	11,591	11,810	12,027	11,615	602

L'effectif projeté n'inclut pas les élèves de l'élémentaire ou du secondaire générés par les nouveaux aménagements résidentiels à l'extérieur de la ville d'Ottawa.

A.1.2 : CALCUL DE LA CAPACITÉ DE DÉCLENCHEMENT - PALIER SECONDAIRE 7-12

Capacité d'accueil du conseil au secondaire	Effectif secondaire quotidien moyen projeté						Effectif moyen projeté au secondaire moins la capacité
	Année 1 2024/ 2025	Année 2 2025/ 2026	Année 3 2026/ 2027	Année 4 2027/ 2028	Année 5 2028/ 2029	Effectif moyen projeté sur cinq années	
8,353	6,355	6,582	6,941	7,333	7,653	6,973	-1,380

A.2: EDC FINANCIAL OBLIGATIONS (Estimated to March 31 2024)

Solde du principal à payer rajusté :	\$61,155,810
Moins : solde du fonds de réserve des RAS rajusté :	\$61,036,673
Total des obligations financières/surplus des RAS	-\$119,137

Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario
 Soumission des redevances d'aménagement scolaire 2024
 Formulaire B/C - Résumé des logements

PROJECTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS NETS¹

	Année 1 2024/ 2025	Année 2 2025/ 2026	Année 3 2026/ 2027	Année 4 2027/ 2028	Année 5 2028/ 2029	Année 6 2029/ 2030	Année 7 2030/ 2031	Année 8 2031/ 2032	Année 9 2032/ 2033	Année 10 2033/ 2034	Année 11 2034/ 2035	Année 12 2035/ 2036	Année 13 2036/ 2037	Année 14 2037/ 2038	Année 15 2038/ 2039	Total de logements
Ville d'Ottawa																
Unifamiliales et jumelées	1,840	1,959	2,690	2,690	2,690	2,695	2,693	2,650	2,652	2,667	2,673	2,655	1,502	1,500	1,501	35,057
Maison en rangée, etc.	2,353	2,321	2,546	2,561	2,559	2,557	2,550	2,785	2,781	2,784	2,780	2,782	1,683	1,680	1,682	36,404
Appartements	2,583	2,583	1,848	1,848	1,848	1,848	1,848	1,898	1,898	1,898	1,898	1,898	1,423	1,423	1,423	28,165
Logements superposés en bande	1,601	1,533	1,688	1,686	1,688	1,685	1,684	1,748	1,748	1,748	1,747	1,746	1,345	1,346	1,344	24,337
Total	8,377	8,396	8,772	8,785	8,785	8,785	8,775	9,081	9,079	9,097	9,098	9,081	5,953	5,949	5,950	123,963
FPE01 Hepean, Kanata - W. Carleton- Goulbourn- Rideau																
Unifamiliales et jumelées	1,840	1,959	2,690	2,690	2,690	2,695	2,693	2,650	2,652	2,667	2,673	2,655	1,502	1,500	1,501	35,057
Maison en rangée, etc.	2,353	2,321	2,546	2,561	2,559	2,557	2,550	2,785	2,781	2,784	2,780	2,782	1,683	1,680	1,682	36,404
Appartements	2,583	2,583	1,848	1,848	1,848	1,848	1,848	1,898	1,898	1,898	1,898	1,898	1,423	1,423	1,423	28,165
Logements superposés en bande	1,601	1,533	1,688	1,686	1,688	1,685	1,684	1,748	1,748	1,748	1,747	1,746	1,345	1,346	1,344	24,337
Total	8,377	8,396	8,772	8,785	8,785	8,785	8,775	9,081	9,079	9,097	9,098	9,081	5,953	5,949	5,950	123,963
FPE02 Gloucester S.- Osgoode-Secteur S/O de Cumberland																
Unifamiliales et jumelées	263	259	840	841	841	841	842	1,058	1,058	1,072	1,070	1,058	342	343	343	11,091
Maison en rangée, etc.	354	356	604	603	603	603	602	1,014	1,014	1,015	1,014	1,014	229	228	228	9,481
Appartements	268	268	248	248	248	248	248	240	240	240	240	240	88	88	88	3,240
Logements superposés en bande	178	218	525	525	525	525	656	656	656	656	656	656	622	622	622	8,167
Total	1,083	1,101	2,217	2,217	2,217	2,217	2,217	2,968	2,968	2,983	2,980	2,968	1,281	1,281	1,281	31,979
FPE03 Gloucester E.- Cumberland																
Unifamiliales et jumelées	336	338	315	317	318	317	316	263	265	265	264	263	443	443	445	4,908
Maison en rangée, etc.	468	468	473	486	484	484	476	440	438	438	438	440	584	582	582	7,281
Appartements	153	153	95	95	95	95	95	179	179	179	179	179	203	203	203	2,285
Logements superposés en bande	442	440	433	431	432	433	432	448	448	448	449	448	295	297	295	6,171
Total	1,399	1,399	1,316	1,329	1,329	1,329	1,319	1,330	1,330	1,330	1,330	1,330	1,525	1,525	1,525	20,645
FPE04 Ville d'Ottawa à l'intérieur de la ceinture de verdure																
Unifamiliales et jumelées	186	184	164	161	160	166	164	204	206	204	211	211	176	173	171	2,741
Maison en rangée, etc.	478	480	369	372	372	370	372	651	649	651	648	648	521	521	523	7,625
Appartements	1,799	1,799	1,220	1,220	1,220	1,220	1,220	1,139	1,139	1,139	1,139	1,139	944	944	944	18,225
Logements superposés en bande	236	236	180	180	181	177	177	411	411	411	409	409	279	278	278	4,253
Total	2,699	2,699	1,933	1,933	1,933	1,933	1,933	2,405	2,405	2,405	2,407	2,407	1,920	1,916	1,916	32,844
FPE05 Nouveaux logements à l'extérieur d'Ottawa																
Unifamiliales et jumelées	30	34	37	37	37	37	37	39	37	37	39	37	44	44	44	570
Maison en rangée, etc.	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	28
Appartements	4	4	21	21	21	21	21	20	20	20	20	20	6	6	6	231
Logements superposés en bande	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15
Total	36	40	61	61	61	61	61	62	60	60	62	60	53	53	53	844

Nota : 1. Présumés être nets de démolitions et de conversions.

Nombre total de logements bruts par région de règlement administratif	123,963
Moins : Logements exonérés selon la loi par région de règlement administratif	-13,636
Total de nouveaux logements nets par région de règlement administratif	110,327

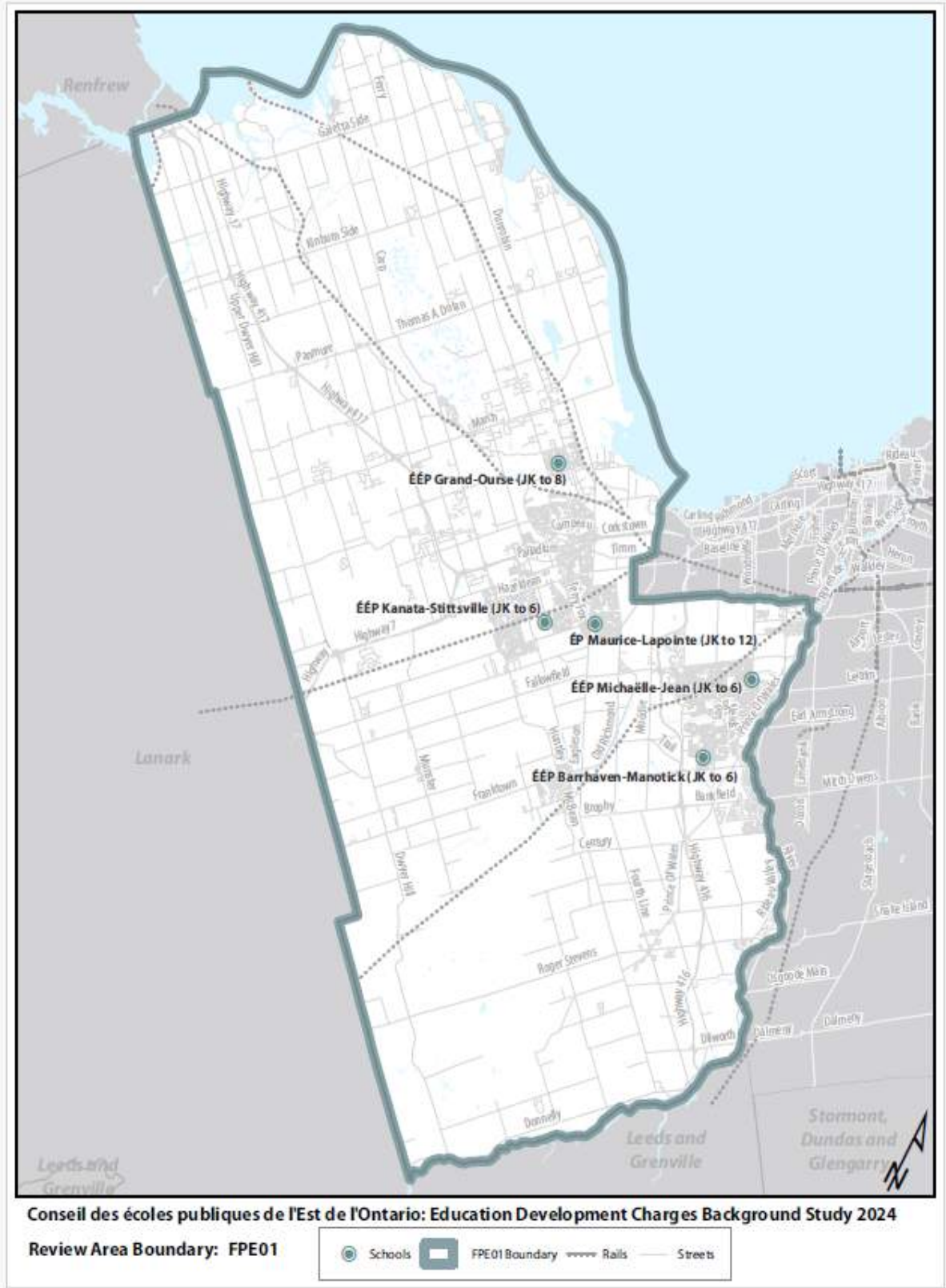
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario
Soumission des redevances d'aménagement scolaires 2024
Formulaire D - Aménagement non résidentiel

D1 - Redevance non résidentielle fondée sur la surface de planche hors œuvre brute (pi ca)

Total de la surface de plancher hors œuvre brute estimée et déterminée par le conseil qui doit être construite en quinze ans à partir de la date de l'adoption du règlement	46,894,856
Moins : Surface de plancher hors œuvre brute déterminée par le conseil et liée à l'aménagement exonéré (34 %)	15,717,940
Surface nette de plancher hors œuvre brute estimée et déterminée par le conseil	31,176,916

SECTEURS D'EXAMEN ÉLÉMENTAIRES

Carte du secteur d'examen FPE01



**Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario - FORMULAIRES ET F
 SOUTIEN DE REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES 2024**

1. ÉP (Planetsville) 34111 (la ville de Stittville) 0209-2027 (avec compétence d'élèves de 4-7) (coûts de démarrage) (à l'examen)	Croissance du logement projetée															Total des élèves de 5 à 7 ans en 2028/29 (Année 15)
	Année 1 2024/25	Année 2 2025/26	Année 3 2026/27	Année 4 2027/28	Année 5 2028/29	Année 6 2029/30	Année 7 2030/31	Année 8 2031/32	Année 9 2032/33	Année 10 2033/34	Année 11 2034/35	Année 12 2035/36	Année 13 2036/37	Année 14 2037/38	Année 15 2038/39	
Population de base	1,000	1,044	1,088	1,132	1,176	1,220	1,264	1,308	1,352	1,396	1,440	1,484	1,528	1,572	1,616	1,660
Population moyenne	1,030	1,068	1,106	1,144	1,182	1,220	1,258	1,296	1,334	1,372	1,410	1,448	1,486	1,524	1,562	1,600
Population de base - logement existant et en cours	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330
Population de base - logement existant et en cours	3,160	3,157	3,246	3,246	3,246	3,246	3,246	3,246	3,246	3,246	3,246	3,246	3,246	3,246	3,246	3,246

Écoles du secteur d'examen - FP01 - Nepean, Kanata - W. Ontario - Collège - R. Zeno

Écoles du secteur d'examen	Capacité physique	Année 1 2024/25	Année 2 2025/26	Année 3 2026/27	Année 4 2027/28	Année 5 2028/29	Année 6 2029/30	Année 7 2030/31	Année 8 2031/32	Année 9 2032/33	Année 10 2033/34	Année 11 2034/35	Année 12 2035/36	Année 13 2036/37	Année 14 2037/38	Année 15 2038/39	Taille actuelle du site	Niveau de densité		
																			Année 15 2039/40	
B1. ÉP (Michele) - Jean (MS)	602	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	15	6	5,58
B2																				
B3																				
B4																				
B5																				
B6																				
B7																				
B8																				
B9																				
B10																				
Total - MAN	602	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	15	6	5,58
Total de places de siège en cours																				

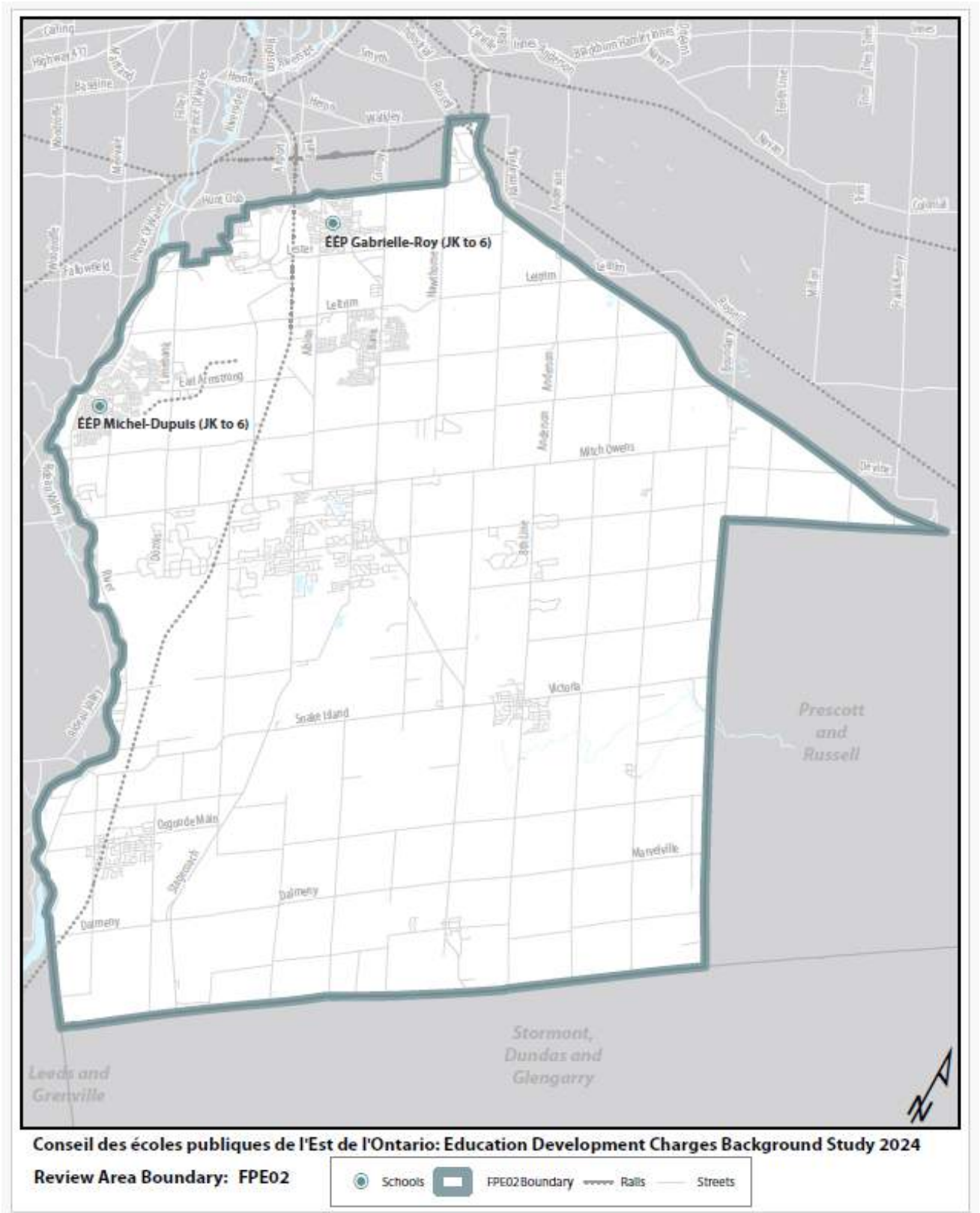
Écoles du secteur d'examen - FP01 - Nepean, Kanata - W. Ontario - Collège - R. Zeno

Écoles du secteur d'examen	Capacité physique	Année 1 2024/25	Année 2 2025/26	Année 3 2026/27	Année 4 2027/28	Année 5 2028/29	Année 6 2029/30	Année 7 2030/31	Année 8 2031/32	Année 9 2032/33	Année 10 2033/34	Année 11 2034/35	Année 12 2035/36	Année 13 2036/37	Année 14 2037/38	Année 15 2038/39	Taille actuelle du site	Niveau de densité		
																			Année 15 2039/40	
C1. ÉP (Émile) - Ours (MS)	723	418	441	464	487	510	533	556	579	602	625	648	671	694	717	740	763	786	809	832
MAN																				
C2. ÉP (Maurice) - La Pointe (MS)	219	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111
MAN																				
C3. ÉP (Maurice) - Stittville (MS) Ours (MS) - Ours (MS)																				
MAN																				
C4. ÉP (Maurice) - M. (MS) Ours (MS)																				
MAN																				
C5																				
C6																				
C7																				
C8																				
Total	1,015	539	552	575	598	621	644	667	690	713	736	759	782	805	828	851	874	897	920	943
Places de siège disponibles pour répondre aux besoins de la population																				

1,02

Remarque : La capacité d'accueil est basée sur la section B (de 15 à 17) | Les années de base sont basées sur les limites des secteurs de fréquentation de ces écoles.

Carte du secteur d'examen FPE02



Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario - FORMULAIRES E ET F
 SOU MISSION DE REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES 2024

1. Éléments de base de données : les écoles de la section de la mission.

Code	Nom de l'école	Année 1 2024/25	Année 2 2025/26	Année 3 2026/27	Année 4 2027/28	Année 5 2028/29	Année 6 2029/30	Année 7 2030/31	Année 8 2031/32	Année 9 2032/33	Année 10 2033/34	Année 11 2034/35	Année 12 2035/36	Année 13 2036/37	Année 14 2037/38	Année 15 2038/39
1	Totaux	383	379	340	341	341	341	341	1,036	1,036	1,072	1,070	1,036	342	342	348
2	Données moyennes	374	375	608	608	608	608	608	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036	272	272	272
3	Données supplémentaires en bande	173	235	203	248	248	248	248	240	240	240	240	240	572	572	672
4	Nombre d'unités de logement nettes	1,008	1,008	2,237	2,237	2,237	2,237	2,237	2,688	2,688	2,688	2,688	2,688	1,281	1,281	1,281

Section d'examen : FPE02 Gloucester S. - Osprey-Section S/O de Cumberland

Code	Nom de l'école	Année 1 2024/25	Année 2 2025/26	Année 3 2026/27	Année 4 2027/28	Année 5 2028/29	Année 6 2029/30	Année 7 2030/31	Année 8 2031/32	Année 9 2032/33	Année 10 2033/34	Année 11 2034/35	Année 12 2035/36	Année 13 2036/37	Année 14 2037/38	Année 15 2038/39
1	Totaux	383	379	340	341	341	341	341	1,036	1,036	1,072	1,070	1,036	342	342	348
2	Données moyennes	374	375	608	608	608	608	608	1,036	1,036	1,036	1,036	1,036	272	272	272
3	Données supplémentaires en bande	173	235	203	248	248	248	248	240	240	240	240	240	572	572	672
4	Nombre d'unités de logement nettes	1,008	1,008	2,237	2,237	2,237	2,237	2,237	2,688	2,688	2,688	2,688	2,688	1,281	1,281	1,281

Écoles du secteur d'examen non touchées par les nouveaux aménagements résidentiels, ou par les nouvelles unités liées à la croissance et la reprise

Code	Nom de l'école	Capacité actuelle	Année 1 2024/25	Année 2 2025/26	Année 3 2026/27	Année 4 2027/28	Année 5 2028/29	Année 6 2029/30	Année 7 2030/31	Année 8 2031/32	Année 9 2032/33	Année 10 2033/34	Année 11 2034/35	Année 12 2035/36	Année 13 2036/37	Année 14 2037/38	Année 15 2038/39	Nombre d'unités de logement nettes	
B1																			
B2																			
B3																			
B4																			
B5																			
B6																			
B7																			
B8																			
B9																			
B10																			
B	Totaux																0	0	0,00

Écoles du secteur d'examen touchées par les nouveaux aménagements résidentiels ou par les nouvelles unités liées à la croissance et la reprise

Code	Nom de l'école	Capacité actuelle	Année 1 2024/25	Année 2 2025/26	Année 3 2026/27	Année 4 2027/28	Année 5 2028/29	Année 6 2029/30	Année 7 2030/31	Année 8 2031/32	Année 9 2032/33	Année 10 2033/34	Année 11 2034/35	Année 12 2035/36	Année 13 2036/37	Année 14 2037/38	Année 15 2038/39	Nombre d'unités de logement nettes	
C1	Élémentaire - Roy (MS)	484	440	440	432	449	461	473	477	482	482	484	486	486	487	482	489		
			3	6	9	11	14	17	20	23	26	29	32	33	37	39	42	44	
C2	Élémentaire - Dupuis (MS)	366	263	248	238	238	238	207	187	182	182	182	200	201	208	208	204		
			6	10	14	18	26	36	46	56	66	76	86	96	106	116	126	6,08	
C3	Élémentaire - St-Jean (MS)		450	478	477	477	477	474	476	476	476	476	476	476	476	476	476		
			10	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	0,00	
C4																			
C5																			
C6																			
C7																			
C8																			
	Totaux	850	885	916	916	916	916	916	916	916	916	916	916	916	916	916	916	8	11,52
C	Places de lève-tout les disponibles pour le projet de logements nettes																		

D	Nouveaux aménagements nécessaires pour les secteurs d'examen (au milieu)	37	31	125	168	213	267	318	379	440	501	562	598	606	629	629	629
---	--	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Remarque : Le conseil a tout le temps de la section B et F. Il est recommandé de prévoir le temps nécessaire dans les limites des secteurs de l'école mentionnés ci-dessus.

Carte du secteur d'examen FPE03



Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario: Education Development Charges Background Study 2024

Review Area Boundary: FPE03

Legend: Schools FPE03 Boundary Rails Streets

Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario - FORMULAIRES ET F
 SOUMISSION DE REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES 2024

1. É.P. Ontario Sud (311098) (IMS) [une commission scolaire ou plus de 200]	CROISSANCE DU LOGEMENT PROJETÉE													Total - redev. C	Total des redev. liées à la croissance à l'an 15
	Année 1 2024/25	Année 2 2025/26	Année 3 2026/27	Année 4 2027/28	Année 5 2028/29	Année 6 2029/30	Année 7 2030/31	Année 8 2031/32	Année 9 2032/33	Année 10 2033/34	Année 11 2034/35	Année 12 2035/36	Année 13 2036/37		
Population de base	336	332	343	347	348	347	346	345	344	343	342	341	340	339	338
Deviants moyens	462	462	473	476	484	484	476	460	432	428	428	440	440	404	382
Deviants à l'école - logements supplémentaires	432	440	432	421	432	432	432	442	442	442	448	442	442	293	293
a. Nombre d'unités de logement autorisées	1,899	1,899	1,846	1,329	1,329	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,425	1,425
Secteur d'examen : FPO03 Gloucester E. Cumberland															
CROISSANCE DU LOGEMENT PROJETÉE															
Population de base	336	332	343	347	348	347	346	345	344	343	342	341	340	339	338
Deviants moyens	462	462	473	476	484	484	476	460	432	428	428	440	440	404	382
Deviants à l'école - logements supplémentaires	432	440	432	421	432	432	432	442	442	442	448	442	442	293	293
a. Nombre d'unités de logement autorisées	1,899	1,899	1,846	1,329	1,329	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,425	1,425
Population de base	336	332	343	347	348	347	346	345	344	343	342	341	340	339	338
Deviants moyens	462	462	473	476	484	484	476	460	432	428	428	440	440	404	382
Deviants à l'école - logements supplémentaires	432	440	432	421	432	432	432	442	442	442	448	442	442	293	293
a. Nombre d'unités de logement autorisées	1,899	1,899	1,846	1,329	1,329	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,425	1,425

Écoles du secteur d'examen qui ont obtenu un engagement résidentiel, ou pour lesquelles aucune solution d'accueil liée à la croissance n'a été requise

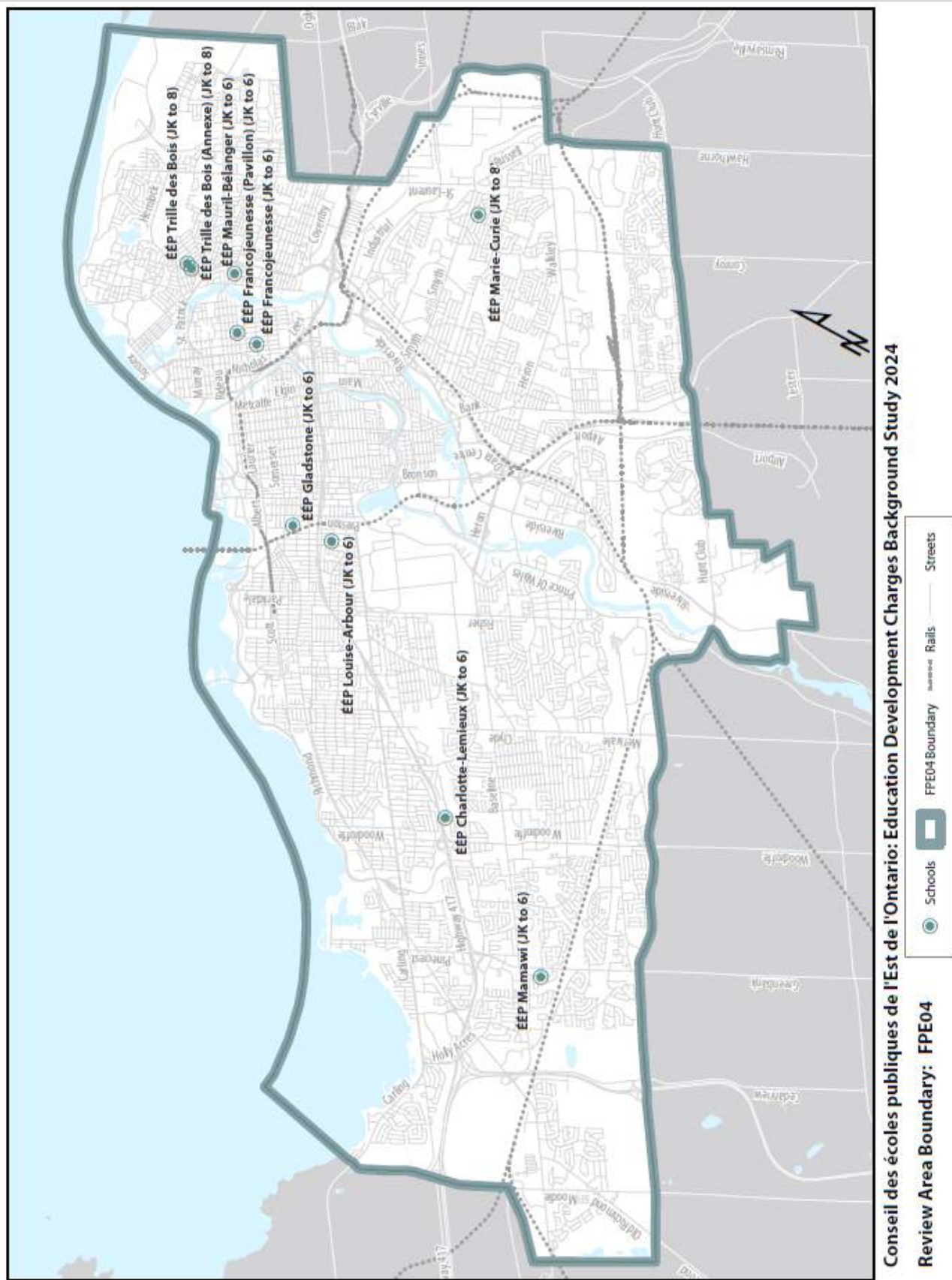
Écoles du secteur d'examen	Capacité physique	Année 1 2024/25	Année 2 2025/26	Année 3 2026/27	Année 4 2027/28	Année 5 2028/29	Année 6 2029/30	Année 7 2030/31	Année 8 2031/32	Année 9 2032/33	Année 10 2033/34	Année 11 2034/35	Année 12 2035/36	Année 13 2036/37	Année 14 2037/38	Année 15 2038/39	Nombre de demandes	Taille actuelle du site	
																			Année 15 2039/40
B1. [É.P. Yorkville (IMS)]	280	423	462	390	382	401	401	402	428	428	428	434	434	434	434	434	434	45	7
B2. [É.P. St. Paul/Matrimon (IMS)]	428	327	330	330	382	401	401	402	428	428	428	434	434	434	434	434	434	82	2
B3.																			
B4.																			
B5.																			
B6.																			
B7.																			
B8.																			
B9.																			
B10.	957	823	842	842	842	842	842	842	842	842	842	842	842	842	842	842	842	48	7
TOTAL - MAN	1,452	1,452	1,452	1,452	1,452	1,452	1,452	1,452	1,452	1,452	1,452	1,452	1,452	1,452	1,452	1,452	1,452	157	9

Écoles du secteur d'examen qui ont obtenu un engagement résidentiel et pour lesquelles une solution d'accueil liée à la croissance a été requise

Écoles du secteur d'examen	Capacité physique	Année 1 2024/25	Année 2 2025/26	Année 3 2026/27	Année 4 2027/28	Année 5 2028/29	Année 6 2029/30	Année 7 2030/31	Année 8 2031/32	Année 9 2032/33	Année 10 2033/34	Année 11 2034/35	Année 12 2035/36	Année 13 2036/37	Année 14 2037/38	Année 15 2038/39	Nombre de demandes	Taille actuelle du site	
																			Année 15 2039/40
C1. [É.P. Des Saules (IMS)]	478	480	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	349	3	7,04
C2. [É.P. Jeanne-Sauvé (IMS)]	560	465	499	499	499	499	499	499	499	499	499	499	499	499	499	499	499	0	6,00
C3. [É.P. Le Parc (IMS)]	432	399	406	420	441	448	448	448	448	448	448	448	448	448	448	448	448	6	7,02
C4. [É.P. Ontario Sud (IMS) (ouverture 2027-2028)]	-	220	242	228	219	223	219	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223	0	6,93
C5.																			
C6.																			
C7.																			
C8.																			
TOTAL	1,294	1,472	1,492	1,492	1,492	1,492	1,492	1,492	1,492	1,492	1,492	1,492	1,492	1,492	1,492	1,492	1,492	9	36,99

Remarque : le conseil a évalué toute capacité disponible à la section B (Hébergement) et les limites des sites ont été trouvées dans les limites des sites de fréquentation des écoles.

Carte du secteur d'examen FPE04



Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario: Education Development Charges Background Study 2024

Review Area Boundary: FPE04

- Schools
- FPE04 Boundary
- Rails
- Streets

**Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario - FORMULAIRES ET F
SOUSMISSION DE REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES 2024**

	1. {{P}}Projet de loi (Projet) (MSE) voir page 15	2. Centre Nord dans le village d'Orillia (MSE) voir page 15	3.	4. La capacité physique sera modifiée parce qu'il y a une demande de terrain de 25% de capacité physique de la capacité physique de 0,6% de capacité physique supplémentaire en espace résidentiel. La capacité physique sera modifiée parce qu'il y a une demande de terrain de 25% de capacité physique de 0,6% de capacité physique supplémentaire en espace résidentiel.	redevance	le budget	la capacité	le coût	le coût	le coût	le coût	le coût	le coût	le coût	le coût	le coût	le coût	le coût	le coût
					308	0,0013	2,781												
					366	0,0009	10,223												
						0,0081	4,238												
						0,0082	32,844												
					308	0,0013	2,781												
					366	0,0009	10,223												
						0,0081	4,238												
						0,0082	32,844												

678

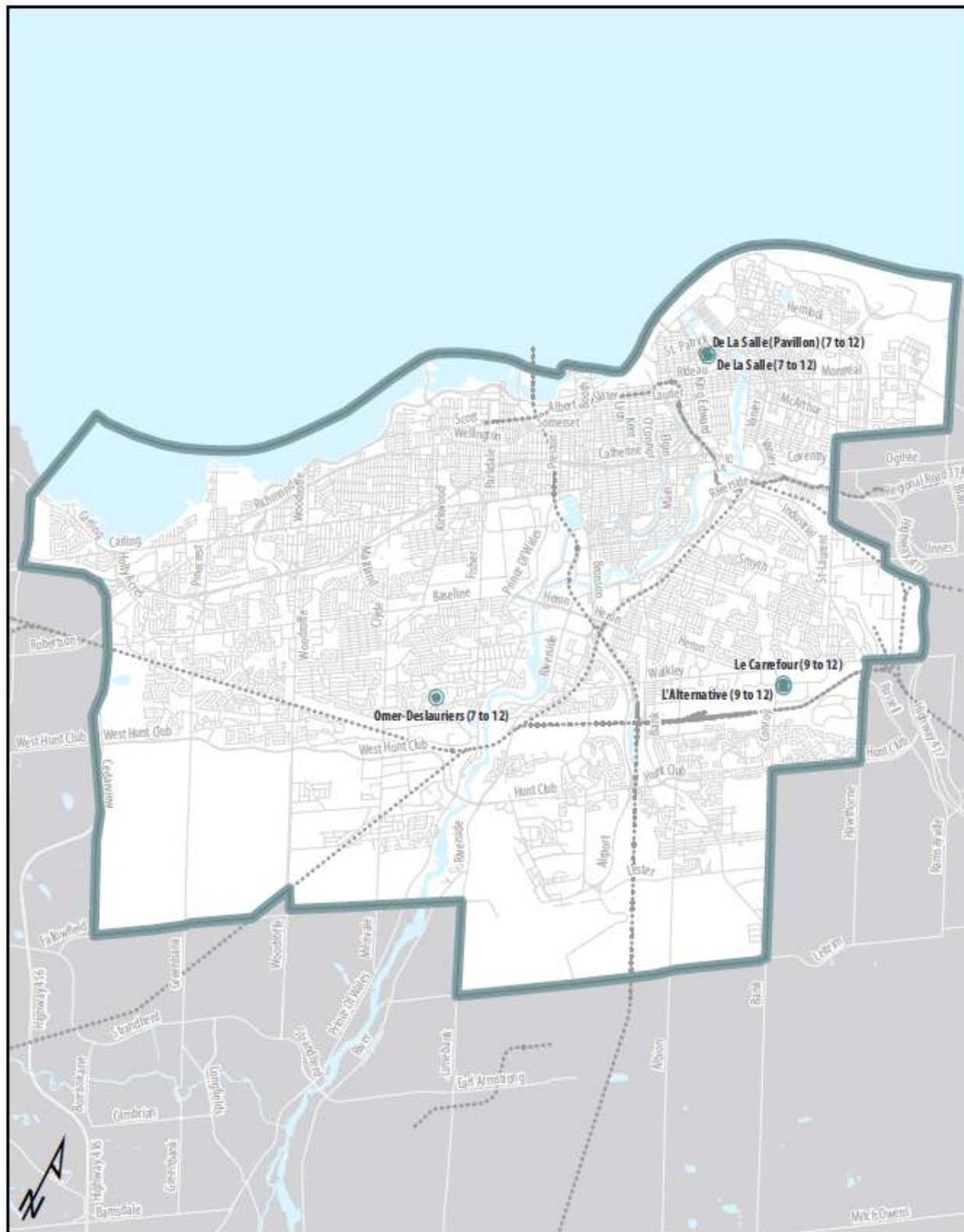
Formulaire G - palier élémentaire

Formulaire G - Dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance							Comprend les coûts d'un stationnement souterrain			
Secteur d'examen	Description des besoins en achat de sites liés à la croissance	État du site	Année d'achat proposée	Exigences en matière de nouvelles places d'élève liées à la croissance	Capacité proposée de l'école	Pourcentage de capacité imputable aux exigences en matière de nouvelles places d'élève liées à la croissance	N ^{bre} total d'acres requis	Acres admissibles au titre des RAS	Coût par acre	Dépenses immobilières à fin scolaire
FPE01	ÉÉP Kanata Ouest (50585) (M-6)	Désigné et réservé	2029	172	259	66%	6.00	3.98	\$ 990,000	\$ 3,937,830
FPE02	Riverside Sud II	Désigné	2030	328	354	93%	6.00	5.55	\$ 990,000	\$ 5,497,017
FPE03	ÉÉP Orléans Nord-Est (M-6) (51230)	Désigné et réservé	2031	259	259	100%	6.00	6.00	\$ 990,000	\$ 5,940,000
FPE03	Orléans Centre	À déterminer	2032	112	259	43%	2.00	0.86	\$ 2,500,000	\$ 2,152,510
FPE04	ÉÉP Rockcliffe (51229) (M-6) (Village Wateridge)	Acheté	2024	508	697	73%	6.48	4.72	\$ 1,383,538	\$ 8,965,328
FPE04	Centre Nord Village Gladstone (51506) (M-6)	À déterminer	2024	166	449	37%	2.00	0.74	\$ 4,000,000	\$ 2,957,684
Dépenses immobilières à fin scolaire totales pour l'élémentaire				1,544	2,277		28.5	21.9		\$ 29,450,368

Formulaire G - Dépenses immobilières nettes à									
Secteur d'examen	Description des besoins en achat de sites liés à la croissance	Moins les dépenses immobilières à fin scolaire précédemment financées	Coûts admissibles de préparation des sites	Moins les coûts de préparation des sites précédemment financés	Coûts de l'indexation des dépenses immobilières	Coûts de l'indexation de la préparation des sites	Coûts de financement	Dépenses immobilières à fin scolaire totales soutenant les taux de RAS proposés	
FPE01	ÉÉP Kanata Ouest (50585) (M-6)	\$ -	\$ 1,120,888	\$ -	\$ 1,087,950	\$ 166,661	\$ -	\$ -	\$ 6,313,330
FPE02	Riverside Sud II	\$ -	\$ 1,564,706	\$ -	\$ 1,518,724	\$ 268,597	\$ -	\$ -	\$ 8,849,044
FPE03	ÉÉP Orléans Nord-Est (M-6) (51230)	\$ -	\$ 1,690,800	\$ -	\$ 1,641,112	\$ 329,863	\$ -	\$ -	\$ 9,601,775
FPE03	Orléans Centre	\$ -	\$ 2,402,631	\$ -	\$ 594,699	\$ 526,163	\$ -	\$ -	\$ 5,676,003
FPE04	ÉÉP Rockcliffe (51229) (M-6) (Village Wateridge)	\$ (8,965,328)	\$ 1,330,643	\$ (10,722)	\$ -	\$ 53,324	\$ -	\$ -	\$ 1,373,245
FPE04	Centre Nord Village Gladstone (51506) (M-6)	\$ (200,562)	\$ 3,808,369	\$ (16,964)	\$ -	\$ 153,173	\$ -	\$ -	\$ 6,701,700
Dépenses immobilières à fin scolaire totales pour l'élémentaire		\$ (9,165,890)	\$ 11,918,038	\$ (27,686)	\$ 4,842,485	\$ 1,497,781	\$ -	\$ -	\$ 38,515,096

SECTEURS D'EXAMEN SECONDAIRES

Carte du secteur d'examen FPS01



Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario: Education Development Charges Background Study 2024

Review Area Boundary: FPS01

Legend for the map:

- Schools (Blue circle icon)
- FPS01 Boundary (Dark green outline icon)
- Rails (Dashed line icon)
- Streets (Solid line icon)

**Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario - FORMULAIRES E ET F
SOUSSION DE REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES 2024**

1. 300, ch. OUDISS, Pontic, Québec	Année 1 2024/25	Année 2 2025/26	Année 3 2026/27	Année 4 2027/28	Année 5 2028/29	Année 6 2029/30	Année 7 2030/31	Année 8 2031/32	Année 9 2032/33	Année 10 2033/34	Année 11 2034/35	Année 12 2035/36	Année 13 2036/37	Année 14 2037/38	Année 15 2038/39	Nouvelles unités nettes totales à 2038/39	Totales des unités nettes croissances à l'an 15
2. Redirection de 200 élèves de FPS02 vers le nouveau l'école 7-12 des Palmes, Le Breton	200																
3.																	
4.																	

Croissance du logement projeté	Année 1 2024/25	Année 2 2025/26	Année 3 2026/27	Année 4 2027/28	Année 5 2028/29	Année 6 2029/30	Année 7 2030/31	Année 8 2031/32	Année 9 2032/33	Année 10 2033/34	Année 11 2034/35	Année 12 2035/36	Année 13 2036/37	Année 14 2037/38	Année 15 2038/39
	50	44	43	44	44	44	42	43	44	43	42	43	42	43	42
Devs. méd. moyen	50	31	23	24	25	24	23	24	25	24	23	24	25	24	23
Devs. méd. élevé - appartements	844	844	482	482	482	482	482	482	482	482	482	482	482	482	482
Devs. méd. élevé - logements supérieurs en banlieue	78	78	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
8. Nombre d'unités de logement nettes	1,055	1,055	591	591	591	591	591	591	591	591	591	591	591	591	591

Écoles du secteur d'examen non touchées par les nouveaux aménagements résidentiels, ou pour lesquelles une situation d'accueil liée à la croissance est requise

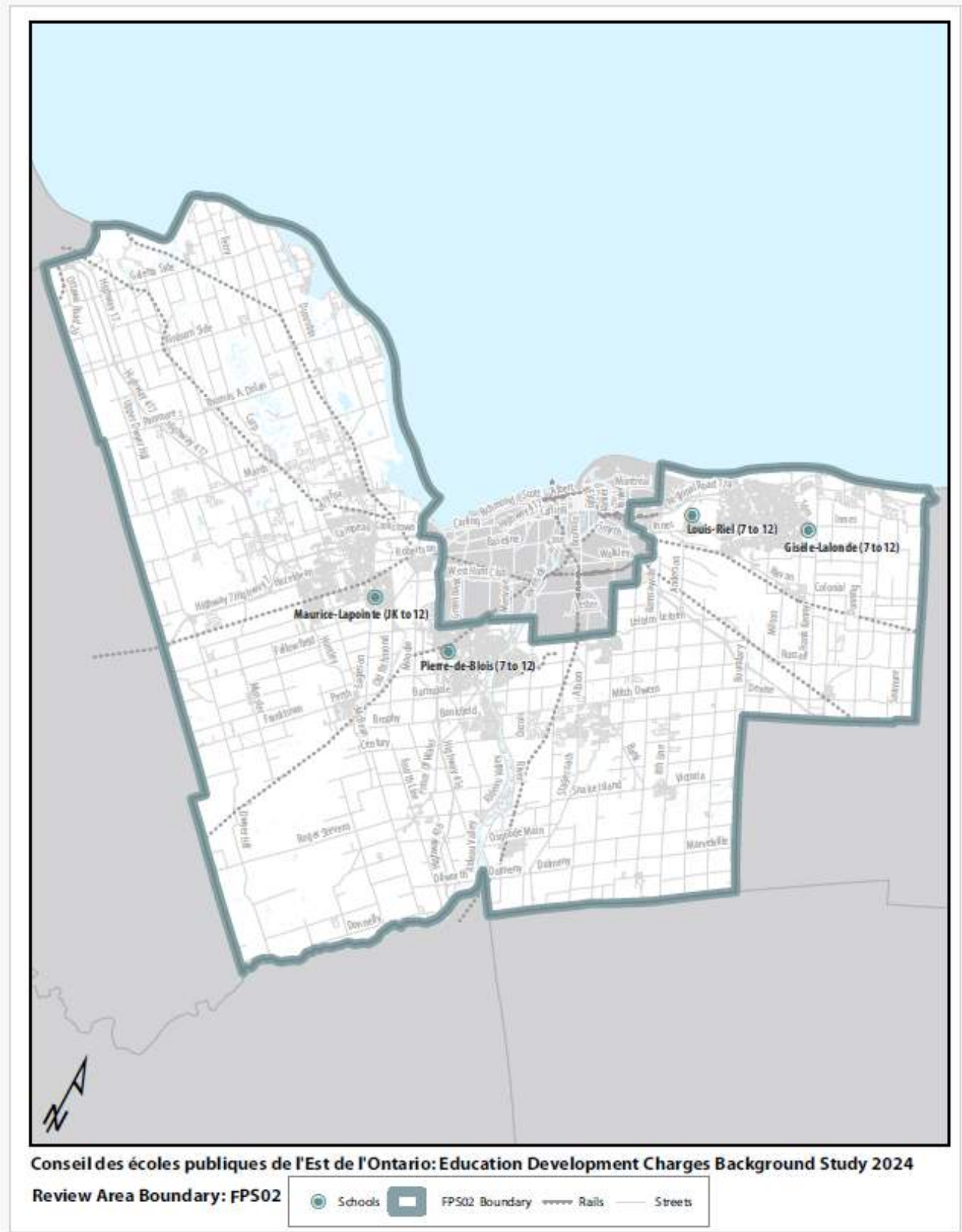
Écoles du secteur d'examen	Capacité physique	Année 1 2024/25	Année 2 2025/26	Année 3 2026/27	Année 4 2027/28	Année 5 2028/29	Année 6 2029/30	Année 7 2030/31	Année 8 2031/32	Année 9 2032/33	Année 10 2033/34	Année 11 2034/35	Année 12 2035/36	Année 13 2036/37	Année 14 2037/38	Année 15 2038/39
B1. [SP] Le Centre (B-2)	104	69	71	84	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108
B2. [SP] Le Centre (B-2) Inscription incluse dans la Courbe	46	-	22	20	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36
B3.																
B4.																
B5.																
B6.																
B7.																
B8.																
B9.																
Totaux	150	69	93	104	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145
M/N																
0. Totale pour les écoles du secteur	81	23	44	36	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

Écoles du secteur d'examen touchées par les nouveaux aménagements résidentiels et pour lesquelles une situation d'accueil liée à la croissance est requise

Écoles du secteur d'examen touchées par les nouveaux aménagements résidentiels et pour lesquelles une situation d'accueil liée à la croissance est requise	Capacité physique	Année 1 2024/25	Année 2 2025/26	Année 3 2026/27	Année 4 2027/28	Année 5 2028/29	Année 6 2029/30	Année 7 2030/31	Année 8 2031/32	Année 9 2032/33	Année 10 2033/34	Année 11 2034/35	Année 12 2035/36	Année 13 2036/37	Année 14 2037/38	Année 15 2038/39
C1. [SP] De la Saie (B-2)	1,240	977	930	933	970	963	963	995	997	992	967	964	969	972	1,008	1,021
C2. [IP] De la Saie (B-2)	370	412	392	410	410	407	406	412	412	412	412	412	412	412	412	412
C3. [IP] Centre des Unités (B-2)	248	136	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137	137
C4. [SP] Centre des Unités (B-2)	301	336	312	287	271	273	260	280	305	312	312	312	312	312	312	312
C5.																
C6.																
C7.																
C8.																
Totaux	2,341	1,858	1,795	1,858	1,900	1,959	1,959	1,999	2,013	2,019	2,064	2,107	2,152	2,199	2,247	2,292
M/N																
9. Perte nette des unités disponibles pour le logement	211	346	303	441	441	421	392	342	322	322	273	234	223	162	94	36

Remarque : Le conseil d'école doit être consulté à l'égard de la capacité d'accueil des écoles. Les limites des secteurs de fréquentation des écoles.

Carte du secteur d'examen FPS02



Formulaire G - palier secondaire

Formulaire G - Dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance pour les écoles secondaires

Secteur d'examen	Description des besoins en achat de sites liés à la croissance	État du site	Année d'achat proposée	Exigences en matière de nouvelles places d'élève liées à la croissance	Capacité proposée de l'école	capacité imputable aux exigences en matière de nouvelles places d'élève	N ^{bre} total d'acres requis	Acres admissibles au titre des RAS	Coût par acre	Dépenses immobilières à fin scolaire
FPS01	Plaines LeBreton	Désignation recherchée auprès de la CCN	2026	200	713	28%	2.00	0.56	\$ 3,000,000	\$ 1,683,029
FPS02	Riverside Sud (50669) (7-12)	Désigné et réservé	2028	406	414	98%	8.00	7.84	\$ 990,000	\$ 7,759,304
FPS02	Kanata Nord (51395) (7-12)	Désigné et réservé	2024	406	414	98%	7.47	7.32	\$ 990,000	\$ 7,245,250
Dépenses immobilières à fin scolaire totales pour le secondaire				1,011	1,541		17.5	15.7		\$ 16,687,584

Formulaire G - Dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance pour les écoles secondaires

Comprend les coûts d'un stationnement souterrain

Secteur d'examen	Description des besoins en achat de sites liés à la croissance	Dépenses immobilières à fin scolaire	Moins les dépenses immobilières à fin scolaire précédemment financées	Coûts admissibles de préparation des sites	Moins les coûts de préparation des sites précédemment financés	Coûts de l'indexation des dépenses immobilières	Coûts de l'indexation de la préparation des sites	Coûts de financement	Dépenses immobilières à fin scolaire totales sous-tendant les taux de RAS proposés
FPS01	Plaines LeBreton	\$ 1,683,029	\$ -	\$ 4,208,093	\$ -	\$ 102,496	\$ 392,432	\$ -	\$ 6,386,050
FPS02	Riverside Sud (50669) (7-12)	\$ 7,759,304	\$ -	\$ 2,208,659	\$ -	\$ 1,672,179	\$ 303,522	\$ -	\$ 11,943,664
FPS02	Kanata Nord (51395) (7-12)	\$ 7,245,250	\$ -	\$ 2,062,335	\$ -	\$ -	\$ 104,775	\$ -	\$ 9,412,360
Dépenses immobilières à fin scolaire totales pour le secondaire		\$ 16,687,584	\$ -	\$ 8,479,086	\$ -	\$ 1,774,675	\$ 800,729	\$ -	\$ 27,742,074

Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario
Soumission de redevances d'aménagement scolaires 2024
Formulaire H1 - Calculs aux fins des RAS - Redevances résidentielles et non résidentielles uniformes

Détermination des dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance totales

Total	Dépenses immobilières à fin scolaire sur l'horizon de 15 ans (Formulaire G)	\$ 70,543,577
Total	Obligations financières non financées	\$ 119,137
Moins	Solde positif du compte de RAS	\$ -
Sous-total	Dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance	\$ 70,662,714
Ajouter :	Coûts de l'étude sur les RAS	\$ 336,000
Total	Dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance	\$ 70,998,714

Répartition du total des dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance sur l'horizon de 15 ans

Total des dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance à attribuer à l'aménagement non résidentiel (maximum de 40 %)	15%	\$ 10,649,807
Total des dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance à attribuer à l'aménagement résidentiel	85%	\$ 60,348,907

Calcul des redevances d'aménagement uniformes

Dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance - résidentiel	\$ 60,348,907
Nombre net de nouveaux logements (Formulaire C)	110,327
RAS résidentielles uniformes par unité de logement	\$ 547

Calcul des redevances d'aménagement non résidentielles - utiliser soit la SPHOB déterminée par le

Dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance - non résidentiel	\$ 10,649,807	
Méthode de la SPHOB	SPHOB déterminée par le conseil, sans exonérations (Formulaire D)	28,830,869
	RAS non résidentielles par pi ca de SPHOB	\$ 0.37

Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario
 Ministère de l'éducation de l'Ontario
 Soumission de relevances d'aménagement scolaires 2024
 Formulaire H2 - Calculs aux fins des RAS - Relevances résidentielles et non résidentielles différenciées

Dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance - résidentiel \$ 60,348,907

Taux différenciés pour l'ensemble du territoire de compétence de la ville d'Ottawa

Détermination de la distribution des nouveaux aménagements

Type d'aménagement (Formulaire B)	Nombre net de nouvelles unités (Formulaires B et C)	Rendement d'élèves à l'élémentaire sur un horizon de 15 ans (Formulaire E)	Nouveaux aménagements nécessaires bruts pour l'élémentaire	Distribution des nouveaux aménagements nécessaires bruts pour l'élémentaire	Rendement d'élèves au secondaire sur un horizon de 15 ans (Formulaire E)	Nouveaux aménagements nécessaires bruts pour le secondaire	Distribution des nouveaux aménagements nécessaires bruts pour le secondaire	Total des nouveaux aménagements bruts nécessaires	Facteur de distribution
Faible densité	35,057	0,0311	1,091	44,27%	0,0153	535	42,51%	1,626	43,68%
Densité moyenne	60,741	0,0216	1,312	53,23%	0,0114	692	54,98%	2,004	53,84%
Densité élevée	28,165	0,0022	61	2,48%	0,0011	32	2,50%	93	2,49%
Unités totales	123,963	0,0400	2,464	100,00%	0,0208	1,258	100,00%	3,722	100,00%

Coût par unité de logement pour l'ensemble du territoire de compétence \$487

Calcul des taux différenciés selon les rendements d'élèves par unité :

Type d'aménagement (Formulaire B)	Répartition des dépenses immobilières nettes à fin scolaire par type d'aménagement résidentiel	Nombre net de nouvelles unités	RAS résidentielles différenciées par unité par type d'aménagement
Faible densité	\$26,358,527	35,057	\$ 752
Densité moyenne	\$32,489,166	60,741	\$ 535
Densité élevée	\$1,501,214	28,165	\$ 53
Total des revenus de RAS générés :	\$60,348,907	123,963	

ANNEXE B - ÉBAUCHE DE RÈGLEMENT DES RAS

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

RÈGLEMENT ADMINISTRATIF DE REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES N° 01-2024-RAS-OTTAWA

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

PRÉAMBULE

ALORS QUE la Loi sur l'éducation, L.R.O. de 1990, chap. E.2, telle que modifiée (ci-après appelée la « Loi »), autorise un conseil scolaire à adopter des règlements administratifs prévoyant l'imposition de redevances d'aménagement scolaires à l'égard des biens-fonds faisant l'objet de travaux d'aménagement à des fins résidentielles et non résidentielles dans son territoire de compétence où les travaux d'aménagement résidentiels dans ce territoire vont augmenter les dépenses immobilières à fin scolaire;

ET ATTENDU QUE le [●], 2024, le ministre de l'Éducation a approuvé les estimations du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (ci-après appelé le « Conseil ») telles que prescrites au paragraphe 1 de l'article 10 du Règlement de l'Ontario 20/98;

ET ATTENDU QUE le nombre moyen estimé d'élèves à l'élémentaire et au secondaire du Conseil au cours des cinq (5) années suivant immédiatement le jour de l'adoption de ce règlement administratif dépassera la capacité totale du Conseil d'accueillir les élèves à l'élémentaire et au secondaire dans son territoire de compétence au jour de l'adoption de ce règlement administratif;

ET ATTENDU QUE le Conseil a déterminé que des travaux d'aménagement résidentiel et non-résidentiel dans son territoire de compétence auront pour effet d'accroître les dépenses immobilières à des fins scolaires;

ET ATTENDU QUE le Conseil a des obligations financières non-comblées à la date qui précède l'adoption de ce règlement administratif;

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

ET ATTENDU QUE le Conseil a procédé à un examen de ses politiques relatives aux redevances d'aménagement scolaires, fourni au public les renseignements voulus, et tenu une réunion publique le 27 février, 2024, conformément à l'article 257.60 de la Loi sur l'éducation;

ET ATTENDU QUE le Conseil a donné une copie de l'étude préliminaire sur les redevances d'aménagement scolaires touchant ce règlement administratif au ministre de l'Éducation et à chaque conseil scolaire dont le territoire de compétence comprend le secteur où s'appliquerait ce règlement administratif;

ET ATTENDU QUE le Conseil a avisé le public et tenu une réunion publique le 27 février, 2024, conformément à l'article 257.63(1) de la Loi sur l'éducation et a permis à toute personne présente à la réunion publique de faire des représentations concernant les redevances d'aménagement scolaires proposées;

ET ATTENDU QUE le Conseil a déterminé, conformément à l'article 257.63(3) de la Loi sur l'éducation, qu'aucune réunion publique supplémentaire n'est nécessaire en ce qui concerne ce règlement administratif;

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

PARTIE I APPLICATION

Définitions

1. Les définitions et termes dans le présent règlement administratif ont le même sens que dans la Loi et le Règlement (tels que définis ci-dessous). En cas d'ambiguïté, les définitions contenues dans ce règlement administratif auront préséance.
2. Dans ce règlement administratif,
 - a. « aménagement » s'entend de la construction, de l'édification ou de la mise en place d'un ou plusieurs bâtiments ou structures sur des biens-fonds, ou le rajout ou la transformation d'un bâtiment ou d'une structure ayant pour effet d'augmenter la surface de plancher hors œuvre brute, le nombre d'unités de logement ou ses possibilités d'utilisation, et comprend en outre un réaménagement (« development »);
 - b. « aménagement à usage mixte » s'entend de biens-fonds, d'immeubles ou de structures, utilisés, conçus, ou destinés à être utilisés, à une combinaison d'usage résidentiel et non-résidentiel (« mixed use development »);
 - c. « aménagement non-résidentiel » s'entend d'un aménagement autre qu'un aménagement résidentiel, et comprend les aménagements commerciaux, industriels et institutionnels (« non-residential development »);
 - d. « aménagement résidentiel » s'entend d'un aménagement comprenant des biens-fonds, ou des structures ou des immeubles de toutes sortes, utilisés, conçus, ou destinés à être utilisés, comme logement par une ou plusieurs personnes, et comprend les biens-fonds ou les immeubles ou les parties de ceux-ci, utilisés, conçus ou destinés à un usage connexe (« residential development »);
 - e. « Conseil » signifie le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (« Board »);
 - f. « conseil local » signifie un conseil local tel que défini dans la Loi sur les affaires municipales, autre qu'un conseil scolaire de district (« local board »);
 - g. « dépenses immobilières à fin scolaire » s'entend des coûts que le Conseil engage ou se propose d'engager :

- i. pour acquérir un bien-fonds dont le Conseil se servira pour fournir des installations d'accueil pour les élèves, ou d'un intérêt sur un tel bien-fonds, y compris un intérêt à bail;
 - ii. pour fournir des services au bien-fonds ou autrement préparer l'emplacement pour qu'un ou plusieurs bâtiments puissent y être construits en vue de fournir des installations d'accueil pour les élèves; notamment par la viabilisation du bien-fonds, de sorte qu'un ou plusieurs bâtiments puissent y être construits en vue de fournir des installations d'accueil pour les élèves;
 - iii. pour la préparation et la distribution des études préliminaires sur les redevances d'aménagement scolaires tel qu'exigé par la Loi;
 - iv. à titre d'intérêts sur les emprunts contractés pour payer les coûts visés aux dispositions (i) et (ii);
 - v. pour entreprendre des études menées relativement à l'acquisition visée à la disposition (i); et
 - vi. dans le cadre de projets de rechange approuvés par le ministre de l'Éducation en vertu de l'article 257.53.1 de la Loi. (« education land costs »);
- h.** « entente d'aménagement scolaire spécifique à un emplacement » signifie une entente conclue entre un conseil et un propriétaire décrite à l'article 257.53.2(1) de la Loi (« localized education development agreement »);
- i.** « immeuble industriel existant » s'entend d'un immeuble utilisé aux fins ou dans le cadre de ce qui suit :
- i. la fabrication, la production, le traitement, l'entreposage ou la distribution de quelque chose;
 - ii. les activités de recherche ou de développement effectuées dans le cadre de la fabrication, de la production ou du traitement de quelque chose;
 - iii. la vente au détail d'une chose par la personne qui l'a fabriquée, produite ou traitée, si la vente est effectuée au lieu de fabrication, de production ou de traitement;
 - iv. aux fins de bureaux ou à des fins d'administration qui remplissent les conditions suivantes :
 - A. elles concernent la fabrication, la production, le traitement, l'entreposage ou la distribution de quelque chose; et
 - B. elles sont poursuivies dans l'immeuble ou la structure utilisé aux fins de ces activités de fabrication, de production, de traitement, d'entreposage ou de distribution ou dans un immeuble ou une construction qui lui est rattaché (« existing industrial building »);

- j. « immeubles agricoles » s'entend d'un immeuble ou d'une structure situé sur un bien-fonds servant bona fide à des fins agricoles qui est nécessaire ou accessoire aux opérations agricoles, y compris les granges, les hangars à outils et les silos, ainsi que toute autre structure connexe qui sert aux fins d'abriter le bétail ou la volaille, à l'entreposage des produits de la ferme et aux fourrage et sous-produits de meunerie, et à l'entreposage de la machinerie et de l'équipement de ferme, mais ne comprend pas un logement ou autre structure qui sert à des fins résidentielles, ni les bâtiments ou parties de bâtiment utilisés à des fins commerciales, industrielles ou institutionnelles qui qualifient d'aménagements non-résidentiels (« farm buildings »);
- k. « Loi » signifie la Loi sur l'éducation, L.R.O. 1990, chap. E.2, telle que modifiée, ou la loi lui ayant succédé (« Act »);
- l. « Loi sur l'aménagement du territoire » signifie la Loi sur l'aménagement, L.R.O. 1990, chap. P.13, telle que modifiée;
- m. « projet de rechange » signifie un projet, une location ou autre mesure prescrite qui, approuvé par le ministre de l'Éducation en vertu de l'article 257.53.1, répondrait aux besoins du conseil en matière d'installations d'accueil pour les élèves et réduirait le coût d'acquisition de biens-fonds (« alternative project »);
- n. « redevance d'aménagement scolaire » s'entend d'une redevance d'aménagement imposée aux termes du présent règlement administratif adopté conformément à la Loi (« education development charge »);
- o. « Région » signifie la municipalité locale d'Ottawa;
- p. « Règlement » signifie le Règlement de l'Ontario 20/98, Redevances d'Aménagement scolaires – Dispositions Générales, tel que modifié, émis en conformité avec la Loi;
- q. « surface de plancher hors œuvre brute » s'entend de la surface de plancher totale de tous les étages situés au-dessus du niveau final moyen du sol le long de chaque mur extérieur d'un immeuble, laquelle surface est calculée entre les faces externes des murs extérieurs ou à partir de la face externe des murs extérieurs jusqu'à l'axe de murs mitoyens qui séparent l'immeuble d'un autre, et, aux fins de la présente définition, la partie non résidentielle d'un immeuble ou d'une structure à usage mixte est réputée comprendre la moitié de toute surface de plancher qui est commune aux composantes résidentielle et non résidentielle de l'immeuble ou de la structure à usage mixte (« gross floor area »);
- r. « 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 des installations culinaires et sanitaires sont fournies 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), la partie utilisée à des fins résidentielles d'un immeuble ou d'une structure à usage mixte, une unité de logement secondaire, et un chalet ou logement saisonnier pouvant être occupé à la longueur de l'année. 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 un foyer de soins de longue durée telle que définie dans et régie par les dispositions

de la *Loi de 2021 sur le redressement des soins de longue durée L.O. 2001 chap. 29, annexe 1*, ne constitueront pas une unité de logement aux fins de ce règlement (« dwelling unit »);

- s. « unité de logement secondaire » signifie une unité de logement contenue dans une habitation unifamiliale individuelle, une habitation jumelée ou une habitation en rangée qui :
- i. comprend une surface moindre que la surface de plancher hors œuvre brute de l'unité de logement principale; et
 - ii. ne peut être légalement transférée comme parcelle de terrain séparée de l'unité de logement principale. (« secondary dwelling unit »)

Application du règlement et des exemptions

3. (1) Sous réserve des exemptions prévues par la présente, ce règlement administratif s'applique à tous les biens-fonds situés dans la Région.
- (2) Ce règlement administratif ne s'applique pas aux biens-fonds faisant l'objet d'une entente d'aménagement scolaire spécifique à un emplacement approuvée par le ministre de l'Éducation en vertu de l'article 257.53.2 de la Loi.
- (3) Ce règlement administratif ne s'applique pas aux biens-fonds qui appartiennent aux entités suivantes et qui servent aux fins énumérées ci-dessous :
- a. la Région ou l'un de ses conseils locaux;
 - b. une municipalité ou l'un de ses conseils locaux;
 - c. un conseil scolaire de district;
 - d. un aménagement résidentiel sur des terrains désignés comme un lot pour agriculteur aux fins de retraite, c'est-à-dire un lot adjacent à un lot agricole sur lequel une unité de logement doit être construite pour la résidence d'une personne ayant exercé une activité agricole sur le lot agricole adjacent;
 - e. un lieu de culte et un bien-fonds servant à celui-ci, et tout cimetière, cour d'église ou lieu d'inhumation, qui font l'objet d'une exonération d'impôt en vertu de l'article 3 de la Loi sur l'évaluation foncière, L.R.O. 1990, chap. A.31, telle que modifiée;
 - f. les immeubles agricoles tels que définis dans le présent règlement administratif.
- (4) Sous réserve du paragraphe (5), un propriétaire est exonéré des redevances d'aménagements scolaires si un aménagement sur des biens-fonds a pour effet de construire, d'ériger ou de placer un bâtiment ou une construction, ou d'effectuer un rajout ou une transformation à un bâtiment ou une construction, à l'une des fins suivantes
- a. une école privée;

- b. un foyer de soins longue durée, tel que défini dans la Loi de 2021 sur le redressement des soins de longue durée;
 - c. une maison de retraite, tel que défini dans la Loi de 2010 sur les maisons de retraite;
 - d. un hospice ou un autre établissement qui fournit des services de soins palliatifs;
 - e. un centre de garde pour enfants, tel que défini dans la Loi de 2014 sur la garde d'enfants et la petite enfance;
 - f. un lieu commémoratif, un pavillon ou un terrain d'athlétisme appartenant à la Légion royale canadienne.
- (5) Si une partie seulement d'un bâtiment ou d'une construction, ou d'un rajout ou d'une transformation à un tel bâtiment ou une telle construction, visé au paragraphe (4) servira à l'une des fins visées dans ce paragraphe, seule la partie du bâtiment, de la construction, du rajout ou de la transformation est exonérée des redevances d'aménagement scolaires.
- (6) Un propriétaire est exonéré des redevances d'aménagements scolaires s'il est,
- a. un collège d'arts appliqués et de technologie ouvert en vertu de la Loi de 2002 sur les collèges d'arts appliqués et de technologie de l'Ontario;
 - b. une université qui reçoit des fonds de fonctionnement réguliers et permanents du gouvernement de l'Ontario aux fins de l'enseignement postsecondaire;
 - c. un établissement autochtone prescrit pour l'application de l'article 6 de la Loi de 2017 sur les établissements autochtones.

Approbations d'aménagements

4. Conformément à la Loi et au présent règlement administratif, des redevances d'aménagement scolaires sont imposées par le Conseil sur les biens-fonds faisant l'objet de travaux d'aménagement résidentiel dans son territoire de compétence, si ces travaux exigent une ou plusieurs des actions prévues au paragraphe 257.54(2) de la Loi (ou toute disposition qui succédera à celle-ci), et énumérées ci-dessous :
- a. l'adoption ou la modification d'un règlement municipal de zonage en vertu de l'article 34 de la Loi sur l'aménagement du territoire (ou toutes dispositions remplaçant celle-ci);
 - b. l'approbation d'une dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la Loi sur l'aménagement du territoire (ou toutes dispositions remplaçant celle-ci);
 - c. la cession d'un bien-fonds auquel s'applique un règlement municipal adopté en vertu du paragraphe 50(7) de la Loi sur l'aménagement du territoire (ou toutes dispositions remplaçant celle-ci);
 - d. l'approbation d'un plan de lotissement en vertu de l'article 51 de la Loi sur l'aménagement du territoire (ou toutes dispositions remplaçant celle-ci);

- e. l'autorisation prévue à l'article 53 de la Loi sur l'aménagement du territoire (ou toutes dispositions remplaçant celle-ci);
 - f. l'approbation d'une description aux termes de la Loi de 1998 sur les condominiums, LO. 1998, chapitre 19 (ou toutes dispositions remplaçant celle-ci); ou
 - g. la délivrance d'un permis en vertu de la Loi de 1992 sur le code du bâtiment en relation au bâtiment ou la structure.
5. Conformément à la Loi et au présent règlement administratif, des redevances d'aménagement scolaires sont imposées par le Conseil sur tous les biens-fonds, immeubles ou structures faisant l'objet de travaux d'aménagement non-résidentiel dans son territoire de compétence, qui ont pour effet de créer une surface de plancher hors œuvre brute d'un aménagement non-résidentiel ou d'augmenter la surface de plancher hors œuvre brute existante d'un aménagement non-résidentiel si l'aménagement exige une ou plusieurs des actions prévues au paragraphe 257.54(2) de la Loi (ou toute disposition qui succédera à celle-ci), et énumérées ci-dessous :
- a. l'adoption ou la modification d'un règlement municipal de zonage en vertu de l'article 34 de la Loi sur l'aménagement du territoire (ou toutes dispositions remplaçant celle-ci);
 - b. l'approbation d'une dérogation mineure en vertu de l'article 45 de la Loi sur l'aménagement du territoire (ou toutes dispositions remplaçant celle-ci);
 - c. la cession d'un bien-fonds auquel s'applique un règlement municipal adopté en vertu du paragraphe 50(7) de la Loi sur l'aménagement du territoire (ou toutes dispositions remplaçant celle-ci);
 - d. l'approbation d'un plan de lotissement en vertu de l'article 51 de la Loi sur l'aménagement du territoire (ou toutes dispositions remplaçant celle-ci);
 - e. l'autorisation prévue à l'article 53 de la Loi sur l'aménagement du territoire (ou toutes dispositions remplaçant celle-ci);
 - f. l'approbation d'une description aux termes de la Loi de 1998 sur les condominiums, LO. 1998, chapitre 19 (ou toutes dispositions remplaçant celle-ci); ou
 - g. la délivrance d'un permis en vertu de la Loi de 1992 sur le code du bâtiment en relation au bâtiment ou la structure.

PARTIE II REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES

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

6. Sous réserve des dispositions du présent règlement administratif, une redevance d'aménagement scolaire par unité de logement sera imposée à l'égard de toutes les catégories désignées d'aménagements résidentiels et à tous les types d'utilisations de biens-fonds, de structures ou d'immeubles désignés à des fins résidentielles, y compris tout logement qui est accessoire à une utilisation non-résidentielle et, dans le cas d'immeubles ou de structures à usage mixte, à l'égard

de toutes unités de logement dans l'immeuble ou la structure à usage mixte. La redevance d'aménagement scolaire sera perçue à l'égard d'un aménagement résidentiel mais celle-ci n'empêche pas l'application de ce règlement administratif aux aménagements futurs de la même propriété. Les taux résidentiels sont tels qu'énoncés dans le tableau suivant :

Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario	Taux de RAS calculés 2024	Taux du règlement en vigueur jusqu'au 31 mars, 2024	Taux Année 1 Le 1er avril, 2024 au 31 mars, 2025	Taux Année 2 Le 1er avril, 2025 au 31 mars, 2026	Taux Année 3 Le 1er avril, 2026 au 31 mars, 2027	Taux Année 4 Le 1er avril, 2027 au 31 mars, 2028	Taux Année 5 Le 1er avril, 2028 au 31 mars, 2029
Taux de RAS résidentiel par unité de logement	547\$	784\$	547\$	547\$	547\$	547\$	547\$

Aménagements résidentiels non-imposables et exonérations

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

Appellation de la catégorie d'immeubles d'habitation	Description de la catégorie d'immeubles d'habitation	Nombre maximal de logements supplémentaires	Restrictions
Habitations unifamiliales individuelles	Immeubles d'habitation dont chacun contient un logement individuel et qui ne sont pas contigus à d'autres immeubles.	Deux	La surface de plancher hors oeuvre brute totale du ou des logements supplémentaires doit être égale ou inférieure à celle du logement que contient déjà l'immeuble.

Habitations jumelées ou en rangée	Immeubles d'habitation dont chacun contient un logement individuel et dont un ou deux murs verticaux sont, à l'exclusion de toute autre partie, contigus à d'autres immeubles.	Un	La surface de plancher hors oeuvre brute du logement supplémentaire doit être égale ou inférieure à celle du logement que contient déjà l'immeuble.
Autres immeubles d'habitation	Immeubles d'habitation qui n'appartiennent pas à une autre catégorie d'immeubles d'habitation que vise le présent tableau.	Un	La surface de plancher hors oeuvre brute du logement supplémentaire doit être égale ou inférieure à celle du logement le plus petit que contient déjà l'immeuble.

8. Conformément à l'article 4 du Règlement :

- (1) Une redevance d'aménagement scolaire en vertu de l'article 6 du présent règlement administratif ne doit pas être imposée 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.
- (2) Nonobstant le paragraphe 8(1) ci-dessus, une redevance d'aménagement scolaire est imposée conformément à l'article 6 du présent règlement administratif si le permis de construire visant le logement de remplacement est émis il y a plus de deux (2) ans,
 - a. soit après la date où l'ancien logement a été détruit ou est devenu inhabitable; ou
 - b. soit si l'ancien logement a été démoli conformément à un permis de démolir délivré avant qu'il n'ait été détruit ou ne devienne inhabitable, après la date de délivrance de ce permis.
- (3) Nonobstant le paragraphe 8(1) ci-dessus, une redevance d'aménagement scolaire est imposée conformément à l'article 6 du présent règlement administratif à l'égard d'un ou plusieurs logements sur le même emplacement qui s'ajoutent au logement ou aux logements qui sont en voie d'être remplacés. Il incombe au demandeur de produire des preuves satisfaisantes pour le Conseil, agissant raisonnablement, afin d'établir le nombre d'unités de logement remplacées.
- (4) Une redevance d'aménagement scolaire est imposée conformément à l'article 9 de ce présent règlement administratif lorsqu'un logement décrit au paragraphe 8(1) est remplacé ou converti, en tout ou en partie, en structure ou immeuble non-résidentiel.

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

9. Sous réserve des dispositions du présent règlement administratif, une redevance d'aménagement scolaire par pied carré de surface de plancher hors œuvre brute de l'aménagement non-résidentiel sera imposée à l'égard de toutes les catégories désignées d'aménagement non-résidentiels et à tous les types d'utilisation de biens-fonds, de structures ou d'immeubles désignés à des fins non-résidentielles, et, dans le cas d'immeubles ou de structures à usage mixte, à l'égard de tout usage non-résidentiel dans l'immeuble ou la structure à usage mixte. La redevance d'aménagement scolaire par pied carré de surface de plancher hors œuvre brute sera dans les montants suivants pour les périodes indiquées ci-dessous :

Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario	Taux de RAS calculés 2024	Taux du règlement en vigueur jusqu'au 31 mars, 2024	Taux Année 1 Le 1er avril, 2024 au 31 mars, 2025	Taux Année 2 Le 1er avril, 2025 au 31 mars, 2026	Taux Année 3 Le 1er avril, 2026 au 31 mars, 2027	Taux Année 4 Le 1er avril, 2027 au 31 mars, 2028	Taux Année 5 Le 1er avril, 2028 au 31 mars, 2029
Taux de RAS non-résidentiel par pied carré	0,34\$	0,28\$	0,34\$	0,34\$	0,34\$	0,34\$	0,34\$

Aménagements non-résidentiels non-imposables et exonérations

10. Nonobstant l'article 9 du présent règlement administratif, une redevance d'aménagement scolaire ne doit pas être imposée à l'égard d'un aménagement non-résidentiel si l'aménagement n'a pas pour effet de créer une surface de plancher hors œuvre brute d'un aménagement non-résidentiel ou d'augmenter la surface de plancher hors œuvre brute existante d'un aménagement non-résidentiel.
11. Conformément à l'article 5 du Règlement :
- (1) Une redevance d'aménagement scolaire n'est pas imposée conformément à l'article 9 à l'égard du remplacement, sur le même emplacement, d'une structure ou d'un immeuble non-résidentiel qui a été démoli ou détruit, notamment par un incendie, ou qui a subi des dommages, notamment à la suite d'un incendie ou de travaux de démolition, qui le rendent inutilisable.
 - (2) Nonobstant le paragraphe 11(1) ci-dessus, une redevance d'aménagement scolaire est imposée conformément à l'article 9 du présent règlement administratif si le permis de construire visant la structure ou l'immeuble de remplacement est délivré il y a plus de cinq (5) ans :
 - a. soit après la date à laquelle l'ancien immeuble a été détruit ou est devenu inutilisable; ou

- b. soit, si l'ancien immeuble a été démoli conformément à un permis de démolir délivré avant qu'il n'ait été détruit ou ne devienne inutilisable, après la date de délivrance de ce permis.
 - (3) Nonobstant le paragraphe 11(1) ci-dessus, une redevance d'aménagement scolaire est imposée conformément à l'article 9 du présent règlement administratif à l'égard de toute surface de plancher hors œuvre brute de la partie non-résidentielle de l'immeuble de remplacement qui excède celle de la partie non-résidentielle de l'immeuble qui est en voie d'être remplacé. Il incombe au demandeur de produire des preuves satisfaisantes pour le Conseil, agissant raisonnablement, afin d'établir la surface de plancher hors œuvre brute de la structure ou de l'immeuble non-résidentiel remplacé.
 - (4) Une redevance d'aménagement scolaire est imposée conformément à l'article 6 du présent règlement administratif si l'immeuble non-résidentiel décrit au paragraphe 11(1) ci-dessus est remplacé par ou converti, en tout ou en partie, en un ou plusieurs unités de logements.
12. Conformément à l'article 257.55 de la Loi :
- (1) Si un aménagement comprend l'agrandissement de la surface de plancher hors œuvre brute d'un immeuble industriel existant, la redevance d'aménagement scolaire payable à l'égard de l'agrandissement est calculée selon les règles ci-dessous :
 - a. Si la surface de plancher hors œuvre brute est agrandie d'au plus 50 pour cent, la redevance d'aménagement scolaire payable à l'égard de l'agrandissement est nulle;
 - b. Si la surface de plancher hors œuvre brute est agrandie de plus de 50 pour cent, la redevance d'aménagement scolaire à l'égard de l'agrandissement correspond à la somme qui serait normalement payable, multipliée par la fraction obtenue par le calcul suivant :
 - i. déterminer la fraction du pourcentage d'agrandissement de la surface de plancher hors œuvre brute qui dépasse 50 pour cent;
 - ii. diviser le pourcentage obtenu aux termes de la disposition (i) ci-dessus par le pourcentage d'agrandissement.

C. Aménagement à usage mixte

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

PARTIE III ADMINISTRATION

Paiement des redevances d'aménagement scolaires

15. Les redevances d'aménagement scolaires sont payables en totalité à la municipalité dans laquelle l'aménagement a lieu à la date à laquelle le permis de construire est délivré à l'égard d'un immeuble ou d'une structure sur un bien-fonds qui est assujéti à ce règlement administratif de redevances d'aménagement scolaires.
16. Le trésorier du Conseil voit à la création et à la gestion d'un fonds de réserve des redevances d'aménagement scolaires conformément à la Loi, au Règlement et au présent règlement administratif.

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

17. Nonobstant les paiements requis en vertu de l'article 15 de ce présent règlement administratif, et sous réserve de l'article 257.84 de la Loi, le Conseil peut, par accord, permettre à un propriétaire de fournir un bien-fonds aux fins d'installations d'accueil pour les élèves à la place du paiement de la totalité ou d'une partie de la redevance d'aménagement scolaire.

Recouvrement des redevances d'aménagement scolaires impayées

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

Date d'entrée en vigueur du règlement administratif

19. Ce règlement administratif entrera en vigueur à 00 h 01 le 1^{er} avril, 2024.

Divisibilité

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

Interprétation

21. Aucune disposition du présent règlement administratif ne peut être interprétée comme engageant ou obligeant le Conseil à autoriser ou à procéder à tout moment à l'achat d'un emplacement scolaire ou à un projet d'immobilisation quelconque.
22. Toute référence à une loi ou à une disposition législative dans le présent règlement administratif est réputée être une référence à tout successeur à cette loi ou disposition législative. Il en est de même pour toute référence à un règlement ou à une disposition réglementaire.
23. La version française du présent règlement administratif est la version officielle dudit règlement.

Titre abrégé

24. Le présent règlement peut être cité comme le Règlement administratif de redevances d'aménagement scolaires No. 01-2024-RAS-OTTAWA du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario.

ADOPTÉ ET MIS EN VIGUEUR LE 26^e JOUR DE MARS 2024.

Samia Ouledali
Présidente du conseil

Christian Charle Bouchard
Directeur de l'éducation et secrétaire-trésorier

ANNEXE C - DOCUMENT PRÉLIMINAIRE CONCERNANT L'EXAMEN DES POLITIQUES SUR LES RAS DU CONSEIL DES ÉCOLES PUBLIQUES DE L'EST DE L'ONTARIO

Le document d'examen des politiques établi dans ce rapport a pour but de fournir au lecteur une vue d'ensemble des politiques sur les redevances d'aménagement scolaires soutenant le règlement de RAS existant (2019) du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario conformément à l'article 257.60, section E de la *Loi sur l'éducation*, comme suit :

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

De plus, les dispositions de la Loi exigent que chaque conseil :

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

C.1 Règlement sur les RAS existants du CEPEO dans la Ville d'Ottawa

Le 26 mars 2019, le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (CEPEO) a adopté un règlement de remplacement sur les RAS régissant l'aménagement et le réaménagement dans la Ville d'Ottawa, sur un horizon de 5 ans. Les taux indiqués dans le règlement de remplacement ont été imposés le 1^{er} avril 2019. Le 29 mars 2019, la province a avisé les conseils scolaires que des changements avaient été apportés au cadre législatif régissant les redevances d'aménagement scolaires. Le 28 mai 2019, le CEPEO a modifié le règlement sur les RAS pour tenir compte des changements apportés par suite de l'annonce de la modification du cadre législatif du 29 mars. Le règlement actuel du Conseil expire au plus tard le 31 mars 2024.

C.2 Vue d'ensemble des politiques de RAS

Cette section du rapport offre une vue d'ensemble des principaux éléments des politiques sur les redevances d'aménagement scolaires qui seront établis par le règlement sur les RAS proposé du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario. Les conseillères et conseillers scolaires, après la considération des consultations publiques, prendront une décision concernant chacun de ces éléments de politiques avant l'adoption du règlement de remplacement, anticipé avoir lieu le mardi 26 mars 2024.

Les décisions sur les politiques à être considérées par les conseillères et conseillers scolaires, avant l'adoption du règlement, sont comme suit :

1. Quelle portion des coûts scolaires nets sera récupérée des aménagements résidentiels et non résidentiels (par exemple commercial et institutionnel), compte tenu des plafonds de taux prévus par la loi?
2. Est-ce que les redevances sont appliquées pour une région spécifique ou pour tout le territoire de compétence?
3. Est-ce que le Conseil souhaite exempter certains aménagements résidentiels ou non résidentiels?
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 s'est penché sur la possibilité qu'il y ait des projets de rechange?

C.2.1 Pourcentage des dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance imputé par les RAS

Les changements apportés à la loi ont mené à un « plafond légiféré » sur les taux de RAS résidentiels et non résidentiels qui peuvent être imposés au titre de règlement administratif sur les RAS. Les augmentations annuelles des taux de RAS résidentiels sont limitées au plus élevé de 5 % ou 300 \$ de plus que le dernier taux imposé par règlement administratif. Les augmentations annuelles des taux de RAS non résidentiels sont limitées au plus élevé de 5 % ou 0,10 \$ de plus par pied carré que le dernier taux imposé par règlement administratif. Alors que le plafond légiféré a préséance sur les décisions de politique à l'égard de la répartition résidentielle et non résidentielle des dépenses immobilières nettes à fin scolaire, la capacité de modifier les taux de pourcentage entre les deux catégories d'aménagement dépend de la différence entre les taux plafonnés et les taux calculés étant de plus de 5 % par année pour la durée du règlement administratif, sans perte de revenus supplémentaires.

De plus, les sous-alinéas 9(iii) et 11(ii) de l'article 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 actuel de financement en immobilisations, un conseil scolaire doit obtenir l'approbation du ministère avant d'acquérir des sites et de construire des places-élèves qui serviraient à accueillir les nouvelles inscriptions issues de nouveaux aménagements résidentiels. En dérivant les coûts « nets » de terrains scolaires liés à la croissance, il y a plusieurs obstacles supplémentaires à la récupération de tous les coûts, dont plusieurs au-delà du « plafond légiféré » :

- il n'y a pas de sources de financement existantes pour les dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance qui ne sont pas récupérés par les positions de redevances

d'aménagement scolaire, surtout en raison de coûts plus élevés que prévu et du « plafond légiféré »;

- des exemptions non réglementaires accordées par le conseil scolaire limitent le recouvrement complet des coûts;
- des exemptions prévues par la loi supplémentaires ont été ajoutées à la loi sur les RAS depuis 2019. Des exemptions supplémentaires pour des logements secondaires qui sont construits sur la même propriété, mais non dans l'unité de logement original pourraient générer des élèves supplémentaires. Les conseils scolaires contigus d'Ottawa devront décider s'ils appliquent ou non des RAS à ce type d'aménagement;
- il y a des restrictions sur le nombre d'acres de terrain qu'un conseil scolaire peut financer par l'intermédiaire du règlement administratif sur les RAS. Les exigences en matière de zonage, les contrôles sur le plan de site et les changements apportés à l'offre de programmes (par exemple, garderies dans les écoles augmentant les exigences en matière de stationnement, l'offre de la maternelle à temps plein, etc.) font en sorte qu'il est plus difficile de répondre à tous les besoins législatifs et en matière de réglementation, tout en offrant des espaces extérieurs adéquats pour les élèves, lorsque ces sites ne répondent pas aux normes de taille maximale de site;
- la détermination des besoins de sites liés à la croissance est fondée sur la capacité physique (une évaluation de l'usage des salles de classe), qui pourrait ne pas refléter la capacité fonctionnelle de l'usage des salles de classe dans une perspective de programmes offerts. Par exemple, les salles de classe au secondaire sont remplies par 23 élèves, aux fins de déterminer les besoins de sites liés à la croissance;
- Tous les conseils scolaires ayant des règlements administratifs sur les RAS ont calculé leur taux de RAS pour dériver une récupération des coûts de 100 %, lorsque possible, des dépenses immobilières « nettes » à fin scolaire; cependant, certains conseils ont diminué ce pourcentage en accordant au moins quelques exemptions limitées non prévues par la loi (c'est-à-dire, surtout des exemptions non résidentielles). Les conseils scolaires ayant des règlements administratifs sur les RAS devront décider s'ils continuent à offrir ces exemptions non prévues par la loi.

Considérations :

Un des points les plus importants à considérer en matière de traitement des redevances d'aménagement scolaires est le fait qu'il n'existe aucune autre source fiscale de financement pour combler le manque à gagner lorsqu'il est impossible de recouvrer la totalité des coûts. Au moment de l'adoption du règlement administratif sur les RAS en 2019 par le CEPEO, les principaux conseillers juridiques du conseil en matière des lois relatives aux RAS étaient d'avis que de consentir des exemptions non prévues par la loi pendant l'adoption de règlement administratif oblige le conseil à absorber les pertes de revenus associées à cette exemption. Bon nombre des sources de recettes dans le modèle de financement des immobilisations actuel sont « circonscrites » et ne peuvent donc pas être utilisées à des fins autres que celles prescrites par la Loi.

De plus, un conseil scolaire ne peut pas accorder d'exemptions discrétionnaires après l'adoption du règlement sans modifier tout d'abord le règlement administratif sur les RAS.

Le règlement sur les RAS de 2019 du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario recouvre les dépenses nettes des terrains scolaires des aménagements résidentiels (85 %) et des aménagements non résidentiels (15 %) dans le territoire de la Ville d'Ottawa. Le règlement RAS existant est conçu pour recouvrer autant de dépenses nettes liées aux terrains scolaires que le permet la Loi.

Considérations publiques reçues concernant cette politique :

Aucune à ce jour.

C.2.2 Les redevances appliquées à l'échelle du territoire par rapport aux redevances municipales appliquées à un secteur (ou sous-secteur) précis

Dispositions existantes du règlement administratif sur les RAS :

Le règlement administratif sur les RAS en vigueur s'applique de façon uniforme à la grandeur de la Ville d'Ottawa, depuis la promulgation de la loi en 1998. Cette décision est justifiée par les motifs suivants :

1. Une approche qui vise l'échelle du territoire est plus conforme avec la façon dont les services d'enseignement sont fournis par le Conseil;
2. Une approche à l'échelle du territoire offre une plus grande souplesse au Conseil pour satisfaire à ses besoins en matière d'aménagement à long terme;
3. L'application uniforme des redevances d'aménagement scolaires est davantage compatible avec le modèle de financement de l'éducation dans son ensemble;
1. Les sommes d'un compte de redevances d'aménagement scolaires ne peuvent être utilisées qu'à l'égard des dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance, associées à ou résultant d'un aménagement dans le secteur auquel le règlement administratif sur les redevances d'aménagement scolaires s'applique (article 16 du Règl. de l'Ont. 20/98). Par conséquent, les sommes perçues dans un secteur visé par un règlement administratif ne peuvent pas être dépensées à l'extérieur du secteur en question, ce qui est particulièrement problématique étant donné le choix d'écoles au niveau secondaire.

Considérations publiques reçues concernant cette politique :

Aucune à ce jour.

Dispositions législatives :

Le paragraphe (4) de l'article 257.54 offre la possibilité d'appliquer un règlement administratif sur les RAS à un secteur donné en précisant que « les règlements de redevances d'aménagement scolaires peuvent s'appliquer à tout ou à 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 administratif sur les RAS en vertu du paragraphe (1) de l'article 257.54 qui indique « s'il y a des travaux d'aménagement

résidentiel dans le territoire de compétence d'un conseil qui augmenteraient les dépenses immobilières à fin scolaire, le conseil peut, par règlement administratif, imposer des redevances d'aménagement scolaires sur les biens-fonds de son territoire de compétence qui font l'objet de travaux d'aménagement résidentiel ou non résidentiel ».

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

Considérations :

Selon le cadre réglementaire, un conseil doit établir un compte de RAS distinct pour chaque règlement administratif qu'il adopte et les fonds peuvent uniquement être utilisés pour les dépenses nettes de terrains scolaires liés à la croissance (et les autres dépenses de terrains scolaires « admissibles » comme définies par la Loi) dans le secteur en question (qui peut comprendre une région du conseil comme définie dans le Règl. de l'Ont. 20/98). L'approche complète décrite dans la législation, et qui régit la détermination des redevances d'aménagement scolaires, requiert que le calcul des redevances, la préparation des études préliminaires, l'établissement des comptes de RAS et les dépenses de ces fonds, etc., se fassent en fonction de chaque règlement individuel.

Du point de vue méthodologique, un conseil admissible à l'imposition de RAS doit formuler des hypothèses à l'égard de la structure géographique du ou des règlements administratifs dès le début du processus de calcul. Le Conseil tient des discussions avec son personnel sur le nombre de règlements administratifs éventuels et sur la subdivision des territoires de compétence du Conseil en secteurs d'examen au début du processus d'étude. Si, à la suite du processus de consultation effectué en considération de l'adoption du ou des règlements administratifs sur les RAS, le Conseil change d'orientation stratégique, ses conseillers juridiques vont habituellement l'aviser qu'une nouvelle étude préliminaire doit être entreprise et que le processus de calcul/consultations publiques doit recommencer.

Voici plusieurs des points clés à considérer pour évaluer la pertinence de l'application des RAS à un secteur précis ou à l'ensemble du territoire de compétence :

- L'utilisation d'une structure de RAS uniforme à la grandeur du territoire de compétence correspond à l'approche utilisée pour financer les dépenses en éducation selon le modèle de financement provincial (c.-à-d., le même financement par élève à l'échelle de la province), avec un seul taux d'imposition pour les aménagements résidentiels (à l'échelle de la province) et des taux d'imposition uniformes à l'échelle des régions pour les aménagements non résidentiels (par type) et correspond également à l'approche adoptée par le Conseil pour prendre des décisions à l'égard des dépenses en immobilisations;
- Les structures de règlements administratifs uniformes sont plus conformes à l'élaboration du programme d'immobilisations du Conseil (c.-à-d., quand et où les installations scolaires seront construites) et sont plus conformes aux philosophies du Conseil quant à l'accès équitable de tous les élèves aux installations scolaires;

- Les secteurs de fréquentation des écoles changent et continueront de changer avec le temps tandis que les conseils sont confrontés à un environnement d'accueil dynamique et au besoin d'utiliser efficacement des ressources en immobilisations limitées, et en particulier parce qu'ils font face à de l'infrastructure vieillissante, à des changements démographiques et à un curriculum et des exigences de programmes en constante évolution;
- Lorsque la vitesse des aménagements résidentiels génère le besoin d'un site scolaire sur une plus longue période, il faut accueillir temporairement les élèves dans des emplacements provisoires, ce qui consomme le cycle de vie de l'emplacement « hôte », même lorsque les élèves sont hébergés dans des structures portatives;
- Les conseils scolaires de district ont une obligation législative d'accueillir tous les élèves résidents et, à ce titre, d'accorder moins d'importance aux frontières municipales pour déterminer la structure du règlement administratif;
- Les conseils doivent établir un compte distinct de RAS pour chaque règlement administratif et ces fonds ne peuvent être utilisés que pour payer les dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance dans le secteur visé par le règlement administratif;
- Lorsque les élèves sont hébergés dans un secteur visé 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* n'aborde pas ce type de circonstance.

L'application à la grandeur du territoire de compétence des redevances aide à minimiser le risque de ne pas récupérer toutes les dépenses, surtout là où les secteurs de fréquentation et les stratégies d'accueil changent avec le temps. De plus, l'approche de la moyenne des coûts utilisée pour déterminer les dépenses immobilières nettes à fin scolaire fait en sorte que tous les aménagements, quel que soit leur emplacement sur le territoire de compétence, paient le même taux.

Quand il est déterminé que la perte de fonds de RAS n'est pas probable au cours de la période d'application du règlement, et qu'un règlement visant un secteur précis est adopté, une surveillance rigoureuse devra avoir lieu de façon continue pour assurer que le conseil ne se retrouve pas dans une situation où il n'est pas en mesure de financer les besoins de sites liés à la croissance à long terme. Lorsque cette situation existe, une nouvelle structure de règlement doit être considérée le plus tôt possible, puisqu'il n'existe aucune façon de combler le manque à gagner après la délivrance des permis de construire;

- La capacité d'utiliser les fonds de RAS aux fins d'emprunt de capitaux selon le modèle du règlement administratif visant un secteur précis est limitée aux emprunts relatifs à l'encaisse (c.-à-d., au manque à gagner) en raison de l'incapacité, en vertu de la législation existante, de recouvrer un montant suffisant de dépenses d'immobilisations nettes à fin scolaire pour rembourser le secteur « d'emprunt »;
- La création de comptes multiples de RAS conformément à l'approche de règlements administratifs multiples visant des secteurs précis limite la souplesse requise pour faire correspondre le moment et l'endroit de l'acquisition des biens-fonds aux sources de

recettes et peut compromettre le calendrier de construction de nouvelles écoles et augmenter les coûts de financement;

- La mise en œuvre de multiples règlements administratifs permet de tenir compte des différentes tendances et des différents niveaux d'aménagement (y compris la composition des unités de logement) en ce qu'elle incorpore des taux variables à l'échelle de la région. La pertinence d'adopter des règlements administratifs par secteurs précis pour refléter la diversité économique au sein d'un territoire de compétence doit toutefois être évaluée dans le contexte des répercussions mesurables sur le marché, particulièrement alors que le différentiel entre les valeurs de terrains dans un secteur continue d'augmenter;
- La jurisprudence pour l'imposition de redevances d'aménagement municipales uniformes pour les « services informels » (par exemple, services récréatifs, les bibliothèques) et la gestion des eaux pluviales est bien établie, et est présentement utilisée dans les règlements administratifs existants sur l'aménagement de nombreuses municipalités. De même, les unités de logement sur les terrains intercalaires paient les mêmes redevances d'aménagement pour ces services que les nouvelles unités de logement dans les secteurs à forte croissance, malgré la disponibilité des installations existantes. L'approche de la moyenne des coûts qui sous-tend les règlements à la grandeur du territoire de compétence permet de mieux mitiger l'impact des nouveaux prix immobiliers et d'appuyer les politiques sur le logement abordable;
- Alors qu'aujourd'hui il y a peu de règlements RAS spécifiques à un secteur précis (p. ex., 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 de fréquentation.

C.2.3 Exemptions résidentielles non réglementaires

Dispositions législatives :

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

- L'agrandissement d'un logement existant (alinéa 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 (alinéa 257,54(3)b), Règl. de l'Ont. 20/98, article 3).
- le 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, si le permis de construire visant le logement de remplacement est délivré au plus tard deux ans après la plus tardive de la date où l'ancien logement a été détruit ou est devenu inhabitable ou de la date de délivrance du permis de démolir (Règl. de l'Ont. 20/98, article 4).

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

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

Enfin, le Règl. de l'Ont 20/98 permet à un conseil d'établir des taux variables de RAS afin de tenir compte de différences dans la taille (p. ex., nombre de chambres à coucher, superficie) d'unités de logement ou dans l'occupation (permanente ou saisonnière, ménages non familiaux ou ménages familiaux), même si cette dernière (c.-à-d. l'occupation) pourrait varier dans le temps.

L'alinéa (9) de l'article 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 :

- i) Les redevances sont exprimées selon un taux par nouveau logement.
- ii) 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 de RAS résidentiels différenciés), selon le pourcentage des dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance à être appliqué aux aménagements résidentiels qui doit être financé par chaque type. Les restrictions susmentionnées s'appliqueraient également aux taux différenciés de RAS résidentielles. Par ailleurs, les taux résidentiels différenciés sont compliqués par la limite inhérente dans les taux légiférés « plafonnés ».

Considérations :

Certains types d'unités pourraient initialement générer un nombre limité (voire nul) d'élèves (p. ex., maisons en rangée à un étage, petits appartements, logements pour adultes, unités récréatives), quoique le « besoin de services » n'est pas une exigence des redevances d'aménagement scolaire au titre de la section E de la *Loi sur l'éducation*. Il existe de la jurisprudence pour recouvrer les dépenses en éducation de ces types de logements puisque les contribuables résidentiels contribuent au recouvrement des dépenses en éducation qu'ils utilisent ou non les services. De plus, il n'existe aucune capacité juridique en vertu de la *Loi sur le code du bâtiment* pour limiter le nombre d'occupants dans une unité de logement au moment de l'occupation initiale ou d'une occupation subséquente.

Il semblerait y avoir deux options en vertu de la législation sur les RAS pour gérer la question de la variation de l'effectif d'âge scolaire par ménage au fil 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. Toutefois, toute catégorie exempte doit être définie de façon à ce qu'une prévision raisonnable sur 15 ans puisse être faite et une description physique puisse être incluse dans le règlement sur les redevances d'aménagement scolaires, afin que la communauté de l'industrie de construction puisse

facilement définir les unités exemptées (p. ex., les logements pour aînés qui reçoivent de l'aide provinciale pourraient être définis, tandis que les logements du marché dont les efforts de promotion visent les aînés seraient très difficiles à prévoir et à définir, puisqu'ils pourraient être réclamés par n'importe quel promoteur). Aussi, l'état d'occupation peut changer avec le temps. Les conseils scolaires font face à une diversité de définitions de zonage municipal au sein de leur territoire de compétence et il est extrêmement difficile d'être compatible avec l'ensemble des pratiques de mise en œuvre des règlements administratifs sur les redevances d'aménagement des municipalités. Finalement, il n'y a aucune façon de combler le manque à gagner découlant de l'exemption de types particuliers d'unités de logement.

Alors que la province a récemment élargi les exemptions des redevances d'aménagement municipales pour toutes les unités de logement secondaires, exempter ces unités secondaires connexes du paiement des redevances d'aménagement scolaires nécessitera une allocation de financement du ministère de l'Éducation pour récupérer les manques à gagner.

La deuxième option consiste à faire la différence entre la redevance résidentielle par type afin d'établir un taux inférieur de RAS pour les unités de logement qui seraient typiquement occupées par un nombre inférieur d'enfants d'âge scolaire par ménage. Cependant, le même type de logement (p. ex., maison unifamiliale), ayant le même nombre de chambres à coucher ou la même superficie, pourrait avoir un nombre d'occupants d'âges scolaires très différents. Les mêmes difficultés sont présentes dans la définition de types d'unité par niveaux d'occupation d'enfants d'âge scolaire qui peuvent être définis et facilement mis en œuvre en vertu d'un règlement administratif. Enfin, comme susmentionné, il n'existe aucune capacité juridique pour limiter le niveau d'occupation et l'état d'occupation peut changer avec le temps.

Cependant, même quand la décision en matière de politique est de ne pas établir différentes redevances résidentielles, les prévisions d'effectifs sont habituellement conçues pour considérer un nombre moins élevé d'élèves pour ces logements. Le taux est appliqué au nombre de logements dans la prévision des logements qui seront des ménages sans enfant. Ainsi, les taux résidentiels non différenciés représentent des moyennes pour tous les types de logements qui considèrent la variation de l'effectif d'âge scolaire par ménage.

À ce jour, les experts-conseils ne sont pas au courant d'un conseil qui aurait exempté des unités résidentielles non réglementaires dans un règlement RAS en vigueur

Dispositions existantes du règlement administratif sur les RAS :

Actuellement, il n'y a pas d'exemptions réglementaires accordées pour les unités qui sont identifiées comme « 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. 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 prévue à l'élémentaire et au secondaire.

2. L'analyse du rendement d'élèves de redevances d'aménagement scolaires évalue les changements des nombres d'enfants et utilise cette information pour modifier les attentes futures du nombre d'enfants d'âge scolaire par logement.

C.2.4 Exemptions non résidentielles non réglementaires

Dispositions législatives :

Les exemptions réglementaires non résidentielles incluent :

- i. les terrains appartenant à un conseil scolaire ou à une municipalité et utilisés aux fins de ces derniers;
- j. La construction ou l'édification de tout bâtiment ou structure, ou ajout/modification à l'égard d'un bâtiment ou d'une structure ¹ s'il s'agit :
 - a. D'une école privée, du propriétaire d'un collège d'arts appliqués et de technologie établie au titre de la *Loi de 2002 sur les collèges d'arts appliqués et de technologie de l'Ontario*;
 - b. D'un foyer de soins de longue durée, comme défini dans la *Loi de 2007 sur les foyers de soins de longue durée*;
 - c. D'une maison de retraite, comme définie dans la *Loi de 2010 sur les maisons de retraite*;
 - d. D'un centre de soins palliatifs ou toute autre installation offrant des soins palliatifs;
 - e. D'un centre de la petite enfance, comme défini dans la *Loi de 2014 sur la garde d'enfants et la petite enfance*;
 - f. D'une maison commémorative, d'un pavillon ou d'un terrain de sport appartenant à la Légion royale canadienne;
- k. D'une université qui reçoit régulièrement et de façon continue des fonds de financement du gouvernement de l'Ontario à des fins d'éducation postsecondaire;
- l. Du propriétaire d'un établissement autochtone prescrit aux fins de l'article 6 de la *Loi de 2017 sur les établissements autochtones*;
- m. D'agrandissements à des bâtiments industriels (superficie de plancher hors œuvre brut);
- n. Du remplacement, sur le même site, d'un bâtiment non résidentiel qui a été 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 soit émis moins de 5 ans après la date à laquelle le bâtiment est devenu inutilisable après la date d'émission du permis de démolition.

Le paragraphe (11) de l'article 7 du Règl. de l'Ont. 20/98 précise que « si le conseil fixe les redevances qui doivent être imposées sur un aménagement non résidentiel... les redevances sont exprimées selon...

¹ Si seulement une partie du bâtiment ou de la structure doit être utilisée pour l'une des raisons énumérées ci-dessous, seule cette partie du bâtiment, de la structure, de l'ajout ou de la modification est exemptée des redevances d'aménagements scolaires.

- a) un taux à appliquer à la SPHOB (surface de plancher hors œuvre brute) fixée par le conseil à l'égard 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.

Par contre, il n'existe actuellement aucune source de financement en vertu du nouveau modèle de financement pour absorber le coût associé aux exemptions non réglementaires. En outre, l'administration du règlement administratif, le recouvrement des redevances et la capacité de traiter toutes les applications d'aménagement de façon juste et équitable se compliquent lorsque des exemptions non réglementaires sont accordées.

L'expert-conseil a trouvé un avis juridique de 2007 qui laisse entendre qu'un 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 existantes du règlement administratif sur les RAS :

Le règlement administratif « en vigueur » sur les RAS du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario s'applique aux aménagements résidentiels et non résidentiels. Le Conseil a la capacité de revoir cette décision de politique dans le cadre du processus d'adoption du règlement administratif de mars 2024.

C.2.5 Crédits de démolition et conversion dans le cadre de réaménagements

Dispositions législatives :

L'article 4 du Règl. de l'Ont. 20/98 prescrit une exemption sur les logements de remplacement.

L'article 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 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 ».

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 où l'ancien logement a été détruit ou est devenu inhabitable; ou
- b) soit, si l'ancien logement a été démoli 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. »

L'article 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 à l'égard du remplacement de la surface de plancher hors œuvre brut non résidentielle (SPHOB), sauf que le crédit s'applique dans la mesure où la quantité de nouvelle surface de plancher est équivalente à la SPHOB de la surface de plancher remplacée. La période de grâce pour le remplacement de la SPHOB non résidentielle est de cinq ans.

Il n'y a pas de dispositions législatives qui portent spécifiquement sur la conversion de l'utilisation. Cependant, l'article 4.1 des Lignes directrices sur les redevances d'aménagement scolaires indique que, « le règlement d'un conseil peut contenir une disposition accordant des crédits pour la conversion de l'utilisation du sol. Normalement, cette situation se présente quand une RAS est versée pour un type d'aménagement (soit résidentiel) et que peu après (la période de temps définie dans le règlement sur les RAS du conseil), un changement de zonage donne lieu à un nouveau permis de construire pour un nouvel aménagement (soit non résidentiel). Le règlement de RAS peut contenir des dispositions en vertu desquelles des crédits peuvent être accordés en considération du montant des RAS versées pour l'aménagement existant (généralement en redressant le montant payable de la RAS pour le nouvel aménagement). » Le règlement administratif sur les RAS actuel du CEPEO offre un crédit équivalent au montant de la redevance originalement payée sur l'espace qui est converti.

C.2.6 Pourcentage des dépenses immobilières nettes à fin scolaire à être défrayé par des aménagements résidentiels et non résidentiels

Dispositions législatives :

L'article 257.54(1) de la *Loi sur l'éducation* stipule qu'un conseil peut adopter un règlement administratif sur les RAS, « 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 le territoire de compétence du conseil augmentait les dépenses immobilières à fin scolaire.

Le paragraphe 8 de l'article 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 financé 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 doit pas être supérieur à 40 % . »

Un conseil a le choix, en vertu de la *Loi sur l'éducation*, d'imposer des redevances d'aménagement scolaires (pour la récupération en totalité ou en partie des coûts admissibles), ou d'imposer des redevances sur les aménagements résidentiels et non résidentiels (jusqu'à un maximum de 40 % des coûts accordés aux aménagements non résidentiels). En vertu de la section sur les redevances d'aménagement scolaires précédente de la *Loi de 1997 sur les redevances d'aménagement*, des redevances sur les aménagements non résidentiels (nommés alors aménagements « commerciaux ») étaient requises. Cependant, il est important de noter que l'augmentation des taux « plafonnée » par la loi

s'applique aux taux actuels découlant du règlement administratif, qui sont fondés sur une décision préalable du conseil respectant la répartition résidentielle et non résidentielle.

Considérations :

Pour les règlements sur les redevances d'aménagement scolaires les plus récentes, 10 % à 15 % des dépenses scolaires nettes liés à la croissance étaient financées par les aménagements non résidentiels. Ce pourcentage a été spécifiquement demandé par une majorité des membres de la communauté de l'industrie de la construction immobilière 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 dépenses immobilières à fin scolaire dans le nouveau modèle de financement en immobilisations de la province. Tous les conseils admissibles à imposer des redevances d'aménagement scolaires vont probablement chercher à récupérer la totalité des dépenses admissibles (100 %) avec les RAS. 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 dépenses à même les aménagements résidentiels ou jusqu'à 40 % à même les aménagements non résidentiels (et le reste sera récupéré des aménagements résidentiels).

Les avantages principaux d'accorder 100 % des dépenses immobilières nettes à fin scolaires aux aménagements résidentiels sont les suivants :

- La réduction du risque pour le Conseil de ne pas recouvrer toutes les recettes requises puisque l'augmentation de la demande de nouvelles places-élèves est directement proportionnelle au niveau de croissance résidentielle; la surface de plancher hors œuvre brute non résidentielle (ou la valeur déclarée d'un permis de construire) est difficile à prédire sur 15 ans (particulièrement pour une superficie particulière), 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 pour récupérer la différence);
- La simplification du processus et du règlement administratif sur les RAS grâce à l'élimination du besoin de gérer une gamme de demandes d'exemptions et les crédits de réaménagement;
- L'établissement d'un lien plus direct vers le besoin de service (c.-à-d., les élèves générés par les nouveaux aménagements résidentiels) et le financement de ce service, similaire aux redevances d'aménagement municipales (même si cela n'est pas requis par la *Loi sur l'éducation*), bien qu'il soit généralement accepté par les spécialistes de la planification que la croissance de l'emploi mène à la croissance de logements;
- La réduction des difficultés liées à l'administration et au recouvrement d'une redevance non résidentielle, si minime soit-elle, et à l'interprétation de l'application du règlement administratif en ce qui concerne les définitions de la surface de plancher hors œuvre brute, les dispositions sur le zonage, etc., contenues dans le règlement d'aménagement de la municipalité.

Les inconvénients principaux d'accorder 100 % des dépenses immobilières nettes à fin scolaires aux aménagements résidentiels sont les suivants :

- L'augmentation de la redevance résidentielle;
- Un ralentissement de la croissance résidentielle en raison des conditions économiques changeantes pourrait avoir un impact négatif sur l'encaisse des RAS et sur la capacité de maîtriser les déficits du compte;
- L'impact potentiel sur le marché d'aménagement résidentiel, en raison de RAS résidentielles élevées pour financer 100 % des dépenses immobilières nettes à fin scolaire;
- L'industrie de la construction qui a fortement soutenu une répartition de 85 à 90 % résidentiel et 10 à 15 % non résidentiel au titre du règlement sur les RAS actuel pourrait s'opposer à cette mesure;
- La jurisprudence établie en éliminant les redevances non résidentielles durant une période de règlement administratif pourrait rendre difficile de réimposer des redevances non résidentielles dans une période de règlement administratif subséquente;
- L'élimination de la redevance non résidentielle réduit l'ampleur de la base de financement global de RAS, ce qui pourrait être particulièrement important s'il y a de grands aménagements commerciaux/industriels à l'avenir.

C.2.7 Période d'application du règlement administratif

Dispositions législatives :

La *Loi sur l'éducation* permet à un conseil scolaire d'adopter un règlement administratif sur les RAS pour une période maximum de cinq ans (p. 257.58 (1)).

Un conseil avec un règlement administratif sur les RAS en vigueur peut adopter un nouveau règlement administratif sur les RAS en tout temps après avoir préparé une nouvelle étude sur les RAS, reçu l'approbation du ministère de l'Éducation et entrepris le processus public requis (p.257.58(2)).

Un conseil peut modifier un règlement administratif sur les RAS une fois par année suivant l'entrée en vigueur du règlement administratif, pour appliquer une ou plusieurs des mesures suivantes :

1. Augmenter le montant d'une redevance d'aménagement scolaire qui sera payable dans un cas particulier.
2. Éliminer ou réduire la portée d'une exemption.
3. Prolonger la durée 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 RAS pour le règlement administratif visé par la modification et assurer « suffisamment d'information pour permettre au public de comprendre la modification proposée de façon générale ». (art. 257.72)

Considérations :

Une période d'application de cinq ans offre une flexibilité maximale puisque le Conseil a le pouvoir de modifier le règlement administratif ou d'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 RAS, la participation dans un processus de consultation important avec le public et un processus de liaison avec les municipalités) laisserait croire qu'un règlement à long terme (maximum de cinq ans) est plus désirable.

C.2.8 Projets de rechange (une solution de rechange moins coûteuse pour l'achat de sites)

L'article 257.53.1 de la *Loi sur l'éducation* offre aux conseils scolaires l'occasion de demander l'autorisation au ministre d'affecter des revenus de RAS à un projet de rechange. Un projet de rechange doit avoir un coût connexe inférieur au coût d'acquisition d'un nouvel emplacement. On s'attend en outre à ce qu'il diminue les taux de RAS.

Voici des exemples de projets de rechange :

- Des solutions de rechange pour le stationnement, comme des parcs de stationnement souterrains ou des places de stationnement hors site;
- Des coûts de construction supplémentaires attribués à de la construction verticale;
- Des espaces à fin particulière construits dans le cadre d'un plus vaste aménagement;
- Des améliorations de rechange aux terrains de jeu; et
- Des améliorations de l'accès pour les piétons.

Si, au moment de confirmer les éléments du projet de rechange, on propose un changement au projet de rechange, le conseil doit en aviser le ministre et obtenir de nouveau l'approbation dans les délais prescrits à l'article 8 du Règl. de l'Ont. 20/98.

Typiquement, les projets de rechange seraient considérés comme des solutions rentables pour l'acquisition de sites lorsque le coût des terrains est prohibitif en raison de la densité résidentielle proposée (c'est-à-dire, utilisation densifiée des sites).

Le CEPEO s'attend à considérer des projets de rechange possibles, avec l'attente que cela réduise le coût d'acquérir les intérêts fonciers nécessaires pour accueillir les nouvelles inscriptions générées par les nouveaux aménagements résidentiels.

C.2.9 Ententes d'aménagement scolaire spécifique à un emplacement

Une entente d'aménagement scolaire spécifique à un emplacement est une solution de rechange, approuvée par le ministre, à l'achat traditionnel d'un terrain pour des installations d'accueil d'élèves, financé par les RAS. Cette entente permet une plus grande flexibilité pour tous les conseils scolaires admissibles aux RAS dans le cas où un promoteur immobilier pourrait fournir des emplacements.

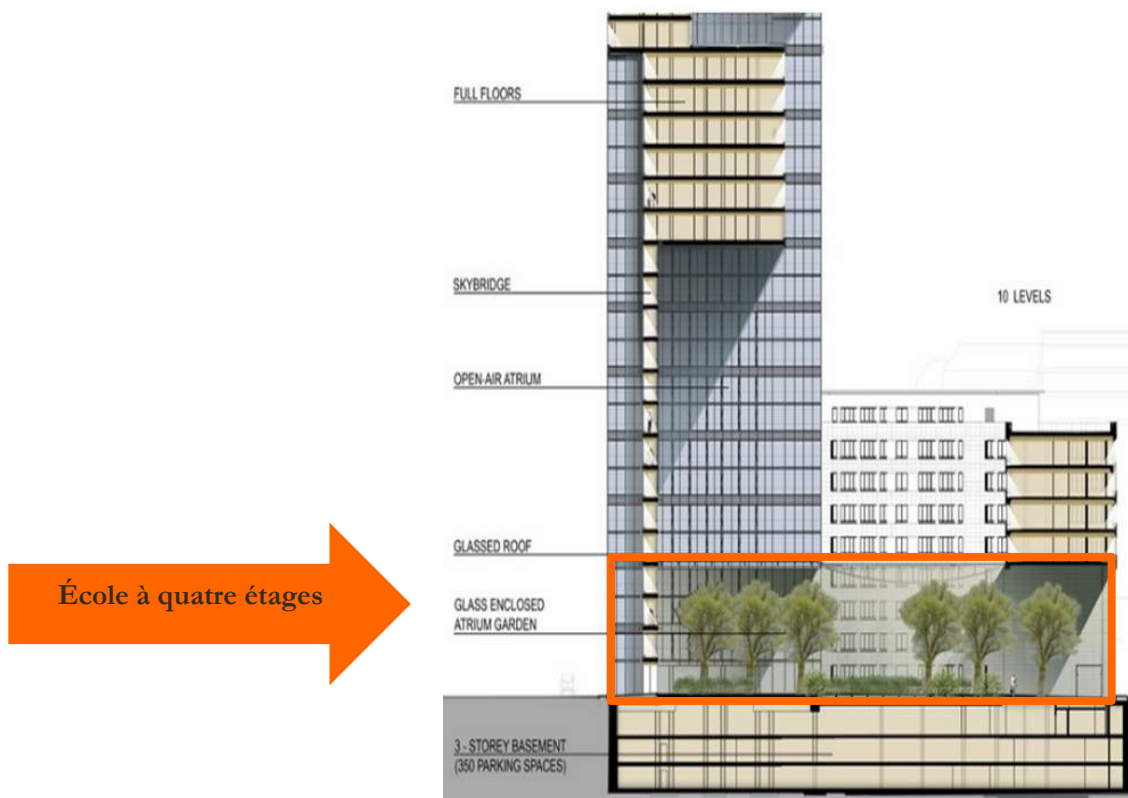
Une entente d'aménagement scolaire spécifique à un emplacement intervient entre un conseil scolaire et un propriétaire, comme un promoteur immobilier, dans le cadre de laquelle le propriétaire offre le moyen de construire des installations d'accueil pour des élèves ou un autre avantage servant à fournir des installations d'accueil pour des élèves. En contrepartie, la zone géographique visée par l'entente d'aménagement scolaire spécifique à un emplacement sera exemptée de la collecte de RAS.

Les conseils scolaires devraient consulter des conseils contigus au cours de l'élaboration d'une entente d'aménagement scolaire spécifique à un emplacement pour déterminer si un projet commun est réalisable.

Voici des exemples d'ententes d'aménagement scolaire spécifiques à un emplacement :

- l'accès à un bien-fonds (par l'intermédiaire d'un bail à long terme ou d'un don);
- la construction et la fourniture des installations par le propriétaire (p. ex., construction à podium). Cette entente peut donner lieu à un grand nombre de différents types de demandes, notamment :
 - Le propriétaire offre l'espace podium seulement dans un immeuble en copropriété. Le ministère de l'Éducation offre du financement par l'intermédiaire du Programme d'immobilisations prioritaires pour appuyer la construction de l'école. Tout coût supérieur au repère établi serait payé par le propriétaire; et
 - Le propriétaire offre l'espace de podium et du financement pour construire une nouvelle école dans le podium.

Exemple d'une école podium :



C.3 Sommaire des appels, modifications et plaintes relatives au règlement

C.3.1 Appels

En vertu de l'article 257.65 de la *Loi sur l'éducation*, « toute personne ou tout organisme peut interjeter appel d'un règlement de redevances d'aménagement scolaires devant Le Tribunal d'appel de l'aménagement local 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 a pas eu d'appel du règlement sur les redevances d'aménagement scolaires de 2019 du CEPEO.

C.3.2 Modifications

Dispositions législatives :

Le paragraphe (1) de l'article 257.70 déclare que « Sous réserve du paragraphe (2), le conseil peut adopter un règlement modifiant un règlement de redevances d'aménagement scolaires ». Le paragraphe (2) ajoute que « le conseil ne peut modifier un règlement de redevances d'aménagement scolaires de façon à faire l'une ou l'autre des choses suivantes plus d'une fois au cours de la période de 12 mois qui suit l'entrée en vigueur du règlement ou de toute période ultérieure de 12 mois :

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

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

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

Le CEPEO a modifié le règlement administratif sur les RAS en 2019 pour qu'il tienne compte des changements apportés le 29 mars 2019 au cadre législatif.

C.3.3 Plaintes

En vertu de l'article 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,

« sont irrecevables les plaintes déposées... plus de 90 jours après la date du paiement de la redevance d'aménagement scolaire, en totalité ou en partie. »

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