



quadrant advisory
group limited

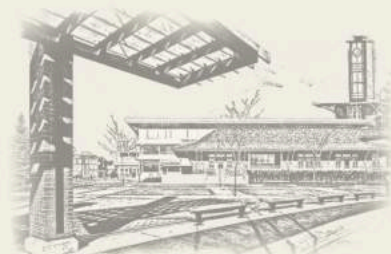
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario

Redevances d'aménagement scolaires de Prescott et Russell: Étude préliminaire et examen des politiques

Date : 22 avril 2024



enhancing our living and
learning communities



AVANT-PROPOS

Le 25 juin 2019, le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (CEPEO) a adopté un nouveau règlement administratif sur les RAS régissant l'aménagement et le réaménagement dans les comtés unifiés de Prescott et Russell, et ce, pour une période de cinq ans. Les taux du nouveau règlement ont été imposés à partir du 1^{er} juillet 2019. Le CEPEO a adopté le règlement le 25 juin 2019 afin de refléter les changements législatifs apportés par la province en mars 2019.

L'étude préliminaire et l'examen des politiques qui suivent fournissent des renseignements sur les changements législatifs et sur la manière dont le CEPEO adapte ses politiques relatives aux RAS en conséquence, ainsi que des mises à jour sur les prévisions d'aménagement résidentiel et non résidentiel des comtés unifiés et des informations sur les modifications aux valeurs des biens-fonds.

Le document suivant remplit les exigences de l'article 257.61 de la *Loi sur l'éducation* qui stipule : « Avant d'adopter un règlement de redevances d'aménagement scolaires, le conseil effectue une étude préliminaire sur ces redevances ». Le document suivant contient le rapport de l'étude préliminaire sur les RAS pour le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (CEPEO).

Il contient également le rapport préliminaire concernant un « examen des politiques relatives aux RAS » du CEPEO, conformément aux exigences législatives de procéder à un examen des dites politiques existantes du conseil avant d'envisager l'adoption d'un nouveau règlement de RAS.

Enfin, ce rapport comprend une copie de la proposition de règlement de RAS qui désigne les catégories d'aménagements résidentiels et non résidentiels, ainsi que les utilisations des terrains, des bâtiments et des structures pour lesquels on imposera des RAS, en précisant les zones dans lesquelles il faut imposer des redevances établies.

REMERCIEMENTS

Les consultants tiennent à remercier le personnel du conseil scolaire pour l'aide précieuse qu'il leur a apportée tout au long du processus d'étude.

En outre, les consultants souhaitent remercier Mme Megan Peterman, de Borden Ladner Gervais S.E.N.C.R.L., conseillère juridique du conseil pour les questions relatives aux redevances d'aménagement scolaires, ainsi que Tim Uyl, vice-président de Paradigm Shift Technology Group Inc. (PSTGI) pour son effort dans l'élaboration des projections d'inscriptions et de la cartographie des zones examinées.

Le contenu de ce rapport, y compris les formats, les modèles des feuilles de calcul électronique et les résultats des modèles appartient à Quadrant Advisory Group Limited. Le contenu ne peut être copié, publié, distribué, téléchargé, transmis ou converti, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, électronique ou autre, sans avoir obtenu l'autorisation écrite préalable de Quadrant Advisory Group Limited.

Table des matières

RÉSUMÉ.....	5
Chapitre 1 - INTRODUCTION.....	11
1.1 Contexte législatif.....	11
1.2 Règlement administratif des RAS du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario.....	12
1.3 Exigences en matière de consultation pour le processus d'examen des politiques et d'adoption du règlement.....	13
1.4 Exigences législatives pour l'adoption d'un nouveau règlement de RAS.....	16
1.5 Admissibilité pour imposer les redevances d'aménagement scolaires et Fiche A.....	17
1.6 Exigences pour l'étude préliminaire.....	19
1.7 Processus d'étude sur les RAS.....	20
Chapitre 2 - APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE.....	22
2.1 Élément de planification.....	22
2.2 Élément financier :.....	24
Chapitre 3 - COMPÉTENCE DU CONSEIL.....	28
3.1 Dispositions législatives.....	28
3.2 Analyse des besoins en matière d'installations d'accueil pour les élèves selon la « zone d'examen ».....	28
Chapitre 4 - PRÉVISIONS DE CROISSANCE EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT RÉSIDENTIEL ET NON RÉSIDENTIEL.....	35
4.1 Contexte.....	35
4.2 Exigences législatives.....	36
4.3 Prévision de croissance résidentielle et Formulaires B et C.....	37
4.4 Prévisions de croissance non résidentielle et formulaire D.....	41
Chapitre 5 - LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET LES PRÉVISIONS EN MATIÈRE D'EFFECTIFS FUTURS.....	44
5.1 Tendances démographiques et des effectifs.....	44
5.2 Projections des effectifs d'élèves sur 15 ans et projections des besoins en matière de logement pour les élèves.....	48
Chapitre 6 - EXIGENCES ET ÉVALUATIONS RELATIVES AU SITE.....	56
6.1 Exigences législatives.....	56
6.2 Exigences en matière d'augmentation de la taille des sites.....	58
6.3 Considérations relatives à la taille réduite d'un site et à l'acquisition d'un intérêt foncier.....	58
6.4 Exigences relatives aux sites.....	59
6.5 Méthode d'évaluation foncière pour les sites scolaires.....	59
6.6 Indexation des prix des terrains au cours de la période de prévision.....	60

Chapitre 7 - CALCUL DES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES.....	63
7.1 Hypothèses de prévisions de croissance.....	63
7.2 Rendement par élève des RAS.....	63
7.3 Déterminer le besoin net du nombre de places liées à la croissance.....	64
7.4 Coût d'investissement approuvé par élève.....	66
7.5 Dépenses immobilières nettes à fin scolaire et Formulaires E, F et G.....	67
7.6 Comptes des RAS.....	68
7.7 Analyse du flux de trésorerie et les formulaires H1 et H2.....	70
7.8 Part non résidentielle.....	75
7.9 Redevances d'aménagement scolaires.....	75
APPENDIX A - SOUMISSION DES RAS DE 2024.....	A-1
ZONES D'EXAMEN ÉLÉMENTAIRES.....	A-5
ZONES D'EXAMEN SECONDAIRES.....	A-12
APPENDIX B - PROJET DE RÈGLEMENT DES RAS.....	B-1
APPENDIX C - DOCUMENT D'INFORMATION RELATIF À L'EXAMEN DES POLITIQUES DE REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES DU CONSEIL DES ÉCOLES PUBLIQUES DE L'EST DE L'ONTARIO.....	C-1
C.1 Règlement existant sur les RAS dans les comtés unis de Prescott et Russell.....	C-1
C.2 Aperçu des politiques sur les RAS.....	C-1
C.3 Résumé des appels, des modifications et des plaintes concernant les règlements.....	C-15

Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario – Étude préliminaire sur les redevances d'aménagement scolaires de 2024

RÉSUMÉ

L'objectif de ce rapport est de fournir des renseignements généraux sur le calcul des redevances d'aménagement scolaires (RAS) du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (CEPEO), qui entreront en vigueur dans un nouveau règlement de RAS au plus tard le 26 juin 2024. Le conseil d'administration sollicitera l'avis du public et tiendra une réunion publique sur l'examen des politiques le mardi 28 mai 2024. À l'occasion de cette réunion, le conseil diffusera également des informations sur la proposition de nouveau règlement de RAS, au cours de la même réunion et immédiatement après celle-ci. En dernier lieu, le conseil d'administration tiendra compte des observations du public avant d'adopter les redevances d'aménagement scolaires proposées le mardi 18 juin 2024. L'entrée en vigueur du règlement est proposée pour le lundi 1^{er} juillet 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 ». On tiendra compte de cette étude préliminaire sur les RAS datée du 22 avril 2024 dans le cadre de l'examen de l'adoption du nouveau règlement le 18 juin 2024.

Au cours du processus d'adoption du règlement de RAS de 2019, le CEPEO s'est qualifié pour l'adoption d'un nouveau règlement sur ces redevances en raison de leur déficit dans le compte du conseil. Au moment de l'adoption du règlement, le conseil n'avait qu'un déficit de 2,6 millions de dollars sur le compte des RAS. Il est à noter que les conditions d'admissibilité pour que le CEPEO adopte un nouveau règlement pour les effectifs dépassant la capacité d'accueil sont fondées sur la capacité d'accueil et les inscriptions à l'échelle du territoire de compétence.

Pour la période allant de 2019/20 à 2022/23, on s'attendait à ce que le règlement de RAS du CEPEO génère 1,93 million de dollars en recettes résidentielles. Toutefois, les recettes réelles ont dépassé 2,768 millions de dollars en raison d'une activité liée aux permis de construire plus importante que prévu.

Hemson Consulting Ltd. a préparé la mise à jour du 20 mars 2022 de la stratégie de gestion de la croissance des comtés unis de Prescott et Russell, ainsi que les études sur les redevances d'aménagement (RA) du canton d'Alfred et Plantagenet, de la ville de Hawkesbury, de la municipalité de La Nation, de la ville de Clarence-Rockland, du canton de Russell et de la municipalité de Casselman. Dans chaque cas, les sites liés à la croissance du CEPEO sont considérés du point de vue des sites scolaires conventionnels, plutôt que des sites scolaires connaissant une densification.

Une fois que ce rapport sera disponible pour distribution publique, le CEPEO propose de rencontrer les intervenants de la communauté de l'aménagement pour examiner la proposition de soumission relative aux RAS.

JUSTIFICATION DE L'ADOPTION D'UN RÈGLEMENT DE RAS

L'objectif principal de tout conseil lors de la mise en œuvre de redevances d'aménagement scolaires est d'assurer une source de financement pour les dépenses immobilières à fin scolaire des biens-fonds liés à la croissance qui ne sont pas financées par des subventions d'investissement dans le cadre du modèle de financement de la province.

On peut fixer les RAS à n'importe quel niveau, à condition que :

- les procédures définies dans le règlement et celles requises par le ministère soient respectées et que seules les dépenses immobilières nettes à fin scolaire des biens-fonds liés à la croissance soient recouvrées; et
- le coût applicable financé par des aménagements non résidentiels soit inférieur au 40 % (y compris les aménagements commerciaux, industriels et institutionnels non exemptés). Ce pourcentage a été fixé à 0 % au cours du processus d'étude de 2019, lorsque les taux « plafonnés » initiaux ont été fixés.

Le calcul des RAS est fondé sur les nouveaux élèves que généreront les nouveaux logements dans les comtés unis de Prescott et Russell, pour lesquels :

- les permis de construire seront délivrés au cours de la période de prévision de quinze ans allant de 2024/25 à 2038/39;
- des coûts supplémentaires liés à l'aménagement des biens-fonds ou des sites sont nécessaires pour répondre aux besoins en logements pour élèves liés à la croissance;
- des redevances d'aménagement scolaires peuvent être imposées aux nouveaux logements (c'est-à-dire après déduction des exonérations prévues par la loi et par le règlement approuvé par le conseil d'administration).

ÉLÉMENTS CLÉS DE L'ÉTUDE SUR LES RAS

Pour déterminer le niveau des redevances d'aménagement scolaires nécessaires pour financer les besoins futurs en matière des emplacements scolaires liés à la croissance, il convient d'examiner les questions clés suivantes et leurs réponses :

- Combien de nouveaux logements qui seront habités prévoit-on construire au cours des 15 années suivant l'adoption du règlement?; combien d'élèves du CEPEO généreront les nouveaux logements?;

- Combien de places appartenant au CEPEO et gérées par lui pour accueillir des élèves sont excédentaires par rapport aux besoins actuels de la communauté en matière d'inscription, et donc vacantes à long terme pour accueillir de nouveaux complexes d'habitation à proximité raisonnable du nouvel aménagement (c'est-à-dire le périmètre de fréquentation de l'école des résidents)?;
- Quel sera le coût de l'acquisition et de la viabilisation des terrains nécessaires à la construction de nouveaux logements pour accueillir les élèves et combler les places d'école supplémentaires?

CRITÈRES D'ADMISSIBILITÉ À L'ADOPTION D'UN NOUVEAU RÈGLEMENT DE RAS

Pour pouvoir adopter un nouveau règlement de RAS, le CEPEO doit démontrer qu'il aura un déficit dans le compte de RAS au 30 juin 2024 ou que le nombre moyen d'inscriptions au cours de la prochaine période d'application du règlement dépassera la capacité d'accueil des écoles élémentaires ou secondaires. On attend du conseil à ce que le nombre d'inscriptions dans les écoles élémentaires dépasse celui qui est prévu pendant la durée du règlement proposé.

PRÉVISION DE L'AMÉNAGEMENT

Une prévision des nouvelles unités de logement et du nombre d'élèves du CEPEO que généreront les nouveaux aménagements résidentiels dans la zone où les RAS doivent être imposées, ainsi qu'une prévision des aménagements non résidentiels, au cours de la période de prévision de 15 ans, ont été établies en tenant compte des éléments suivants :

- La mise à jour du 30 mars 2022 de la stratégie de gestion de la croissance des comtés unis de Prescott et Russell, préparée par Hemson Consulting Ltd.;
- L'étude préliminaire du 5 août 2022 des redevances d'aménagement du canton d'Alfred et Plantagenet, préparée par Watson & Associates Economists Ltd.;
- L'étude préliminaire du 20 décembre 2019 des redevances d'aménagement de la ville de Hawkesbury, préparée par Watson & Associates Economists Ltd.;
- L'étude préliminaire du 9 juin 2022 des redevances d'aménagement de la municipalité de La Nation, préparée par ZanderPlan Inc.;
- L'étude préliminaire du 4 août 2021 des redevances d'aménagement de la ville de Clarence-Rockland, préparée par Hemson Consulting Ltd.;
- L'étude du 16 septembre 2021 des redevances d'aménagement du canton de Russell, préparée par Hemson Consulting Ltd.;
- L'étude de 2023 des redevances d'aménagement de la municipalité de Casselman, préparée par Watson & Associates Economists Ltd.;

- Les données sur les demandes d'aménagement pour la ville de Clarence-Rockland et le canton de Russell.

On a entrepris un examen de chaque demande d'aménagement et d'emplacement d'aménagement urbain et rural proposé afin de déterminer le nombre d'unités d'habitation proposées par typologie résidentielle (par exemple, maisons individuelles et jumelées; aménagements de moyenne et de haute densité). Le PSTGI a procédé à une correspondance spatiale entre les limites de fréquentation des écoles élémentaires du CEPEO et les prévisions municipales en matière de logement.

Les prévisions relatives aux unités de logement et à l'échelonnement de l'aménagement, qui servent de base pour déterminer la RAS proposée, excluent les exonérations statutaires résidentielles liées à la densification résidentielle (2,5 %), comme le précise le règlement de RAS. Toutefois, les exonérations statutaires aux RAS ne s'appliquent pas aux unités de logement secondaires construites sur la même propriété et séparées du logement d'origine.

Les prévisions de logement des comtés suggèrent qu'environ 7 723 nouveaux logements habités viendront s'ajouter au parc de logements existant au cours des quinze prochaines années, à raison d'une moyenne de 515 logements par an. Cette moyenne est inférieure de 1 % à la moyenne des permis de construire délivrés au cours de la période de 2011 à 2021, soit plus de 521 nouvelles unités de logement par an. Parmi les unités d'habitation supplémentaires au cours des 15 prochaines années, environ un peu plus de 53 % devraient être de faible densité (maisons individuelles et jumelées), un peu moins de 19 % de densité moyenne (maisons en rangée, maisons de ville, etc.) et les 28 % restants d'unités d'appartements de haute densité.

Les prévisions d'aménagement non résidentiel sont fondées sur les prévisions de DC concernant les nouvelles constructions non résidentielles jusqu'en 2041 (lorsqu'elles sont disponibles) pour les municipalités de Russell, de Casselman, de Clarence-Rockland, de La Nation, de Hawkesbury et d'Alfred et Plantagenet. La projection de la surface de plancher hors œuvre brute non résidentielle supplémentaire sur la période de prévision de 15 ans (3,8 millions de pieds carrés de surface de plancher supplémentaire, ou 2,15 millions de pieds carrés de surface de plancher « nette » – ajustée pour tenir compte de la surface de plancher hors œuvre brute exemptée par la loi).

MODIFICATIONS DES LIMITES DE LA ZONE D'EXAMEN

Aucune modification n'a été apportée aux limites des zones d'examen de fréquentation des écoles élémentaires et secondaires figurant dans l'étude de RAS de 2019 du conseil, si ce n'est pour tenir compte des changements approuvés par le conseil depuis 2019 aux limites des écoles.

PRÉVISION DES BESOINS EN MATIÈRE DE LOGEMENT POUR LES ÉLÈVES

La capacité des installations scolaires élémentaires et secondaires figurant dans l'inventaire actuel du conseil reflète les capacités réelles sur le terrain approuvées par le ministère aux fins de déterminer l'admissibilité à l'adoption d'un nouveau règlement de RAS et qui, de l'avis du conseil, pourraient raisonnablement être utilisées pour accueillir les élèves issus de l'accroissement de la population. Conformément aux directives du ministère, la capacité d'accueil dans les classes du secondaire est fixée à 23 élèves par classe, au lieu des 21 élèves par classe requis lors du processus d'étude du règlement de 2019.

Les projections des effectifs scolaires sur 15 ans établies par les consultants sont utilisées pour déterminer le nombre de sites scolaires liés à la croissance qui sont nécessaires en raison de l'augmentation prévue des inscriptions scolaires dans le territoire de compétence du conseil. Les informations concernant les prévisions d'inscriptions et les besoins en sites scolaires liés à la croissance sont comparées et font l'objet d'une harmonisation avec les besoins prioritaires en capitaux du conseil, ses décisions ou celles qui sont envisagées sous forme de demandes de financement.

Toutes les projections d'inscriptions au niveau élémentaire représentent le « nombre d'élèves inscrites et inscrits ». Ces dernières reflètent l'initiative provinciale concernant la maternelle à temps plein. Les inscriptions scolaires au niveau secondaire reflètent l'« effectif quotidien moyen ».

Les projections d'effectifs pour l'ensemble de la juridiction entre la mi 2024 et la mi 2039 indiquent que, pour le CEPEO, le nombre d'élèves de l'élémentaire (de la maternelle à la 6^e année) augmentera de 246 (1 461 - 1 215). Pour cette même période, les effectifs des écoles secondaires (de la 7^e à la 12^e année) devraient augmenter de 613 élèves (1 218 - 605) à l'échelle de la région.

Les projections détaillées des effectifs pour chaque école figurent à l'annexe A.

Les prévisions de logement sur 15 ans ont été attribuées à chaque école élémentaire et secondaire en fonction de l'emplacement de l'aménagement résidentiel proposé et en utilisant une correspondance spatiale des limites de fréquentation de ces écoles approuvées par le conseil d'administration. Les exigences en matière de nouveaux aménagements sont donc déterminées école par école. Les écoles individuelles qui seront touchées par la construction de nouveaux logements sont ensuite examinées afin de déterminer leur capacité à accueillir des élèves supplémentaires en raison de la construction de ces logements. Lorsqu'il est jugé nécessaire d'acquérir des biens-fonds supplémentaires pour combler la croissance du nombre d'inscriptions, le nombre d'emplacements supplémentaires requis pour les élèves, ainsi que le coût potentiel d'acquisition et d'entretien des biens-fonds, sera les principaux facteurs déterminants pour établir les dépenses immobilières nettes prévues à fin scolaire.

L'établissement du besoin net du nombre de places pour les élèves et les besoins connexes en matière de sites liés à la croissance reflètent les éléments suivants :

- la croissance prévue entre la mi 2024 et la mi 2039 dans chacune des 3 zones d'étude – 2 écoles élémentaires et 1 école secondaire, en tenant compte de la construction de logements par école et de la mesure dans laquelle les inscriptions dans les différentes écoles seront affectées par ces aménagements;

- les coûts d'acquisition du site et les coûts de préparation et d'aménagement du site reflètent une combinaison de l'expérience du conseil en matière d'acquisition de sites et de la valeur des terrains pour des utilisations institutionnelles similaires (p. ex. des bibliothèques municipales, des casernes de pompiers, des installations récréatives et communautaires) situées à Rockland, à Russell et à Alfred et Plantagenet.

TAUX DES RAS PROPOSÉS OBTENUS

Les méthodes d'étude précédentes des RAS étaient conçues pour déterminer les taux des RAS à imposer afin de financer l'entièreté des dépenses immobilières nettes prévues à fin scolaire, ce que l'on appelle les « taux calculés ». Toutefois, les modifications apportées à la législation en 2019 établissent les taux des RAS à imposer au moment de la délivrance du permis de construire, sous réserve des augmentations de taux précisées dans la législation, et à condition que les taux « plafonnés » dans la législation ne dépassent pas les « taux calculés » des RAS.

Par conséquent, la redevance d'aménagement scolaire proposée pour le CEPEO, par laquelle l'entièreté des dépenses est recouvrée par l'aménagement résidentiel, est la suivante :

	Taux en vigueur des RAS jusqu'au 30 juin 2024	RAS 2024 Taux calculé	Année 1 Taux 1er juillet 2024 au 30 juin 2025	Année 2 Taux 1er juillet 2025 au 30 juin 2026	Année 3 Taux 1er juillet 2026 au 30 juin 2027	Année 4 Taux 1er juillet 2027 au 30 juin 2028	Année 5 Taux 1er juillet 2028 au 30 juin 2029
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario – Comtés unis de Prescott et Russell (100 % résidentiel)							
<i>RAS Résidentiel Taux par unité de logement</i>	941 \$	898 \$	898 \$	898 \$	898 \$	898 \$	898 \$
<i>Non résidentiel RAS Taux par pied carré de la SPHOB*</i>	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$	0 \$

Note : SPHOB – Surface de plancher hors œuvre brute

Le conseil a soumis les formulaires relatifs aux RAS au ministère de l'Éducation pour examen et approbation le 21 mars 2024.

Chapitre 1 - INTRODUCTION

1.1 Contexte législatif

Les redevances d'aménagement scolaires (RAS) sont des redevances qu'un conseil scolaire peut imposer sur l'aménagement résidentiel, industriel, commercial et institutionnel (à l'exception des travaux afin d'agrandir certaines installations municipales, scolaires et résidentielles existantes et des logements de remplacement, ainsi que des exonérations prévues pour les expansions industrielles de surface de plancher hors œuvre brute et du remplacement d'immeubles non résidentiels) conformément à la section E de la partie IX de la *Loi sur l'éducation*.

Les redevances sont imposées sur les dépenses immobilières nettes à fin scolaire pour acquérir des biens-fonds additionnels (les dépenses liées aux emplacements scolaires et à l'aménagement immobilier) en vue d'offrir des places liées à la croissance aux élèves. Les dépenses immobilières nettes à fin scolaire sont définies dans la législation comme suit :

- 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;
- les dépenses liées aux services fournis au bien-fonds ou sinon liées à la préparation de l'emplacement pour construire une ou plusieurs installations d'accueil pour les élèves et leur y donner accès;
- les dépenses liées à la préparation et la distribution des études préliminaires sur les RAS;
- les intérêts sur les emprunts pour payer les coûts d'acquisition du bien-fonds et de la viabilisation de l'emplacement;
- les frais d'études liées à l'acquisition du bien-fonds.

Il convient de noter que l'acquisition d'un « intérêt sur un bien-fonds » n'est pas définie dans la législation. Ce coût admissible à des RAS est examiné plus en détail au chapitre 6 du présent rapport.

Les redevances sont perçues lors de la délivrance du permis de construire par la municipalité locale, ce qui met en œuvre les dispositions du règlement administratif du conseil sur les redevances d'aménagement scolaires.

Les redevances d'aménagement scolaires constituent la principale source de financement des besoins en matière d'acquisition de sites pour un conseil scolaire qui connaît une croissance résidentielle sur son territoire.

L'article 257.54 de la *Loi sur l'éducation* autorise un conseil scolaire à « adopter des règlements administratifs pour l'imposition de redevances d'aménagement scolaires » s'il y a des terrains résidentiels qui relèvent de la compétence du conseil qui augmenteraient les dépenses immobilières à fin scolaire.

Toutefois, seuls les conseils qui répondent aux conditions imposées par la loi peuvent percevoir les redevances d'aménagement scolaires comme moyen de financement des dépenses d'acquisition d'emplacements. Pour être admissible aux redevances, l'effectif moyen prévu du conseil au cours de la période de cinq ans visée par le règlement doit dépasser la capacité d'accueil permanente au moment de l'adoption du règlement, soit au niveau élémentaire ou secondaire, pour l'ensemble du territoire du conseil, ou encore, le conseil doit démontrer qu'il a une obligation financière non satisfaite découlant du règlement antérieur des RAS. L'obligation financière non satisfaite n'est pas non plus définie dans la législation.

En outre, l'article 257.70 de la *Loi sur l'éducation* permet à un conseil « d'adopter un règlement modifiant un règlement de redevances d'aménagement scolaires ». Une modification du règlement permet à un conseil l'occasion de revoir le règlement lorsque les dépenses réelles dépassent les estimations de coûts, afin d'améliorer le recouvrement des coûts et de faire face aux déficits de trésorerie à court terme. Si, par exemple, les coûts récents d'acquisition ou d'aménagement d'un emplacement sont supérieurs ou inférieurs à ceux estimés dans le calcul du règlement existant, une modification pourrait être apportée au règlement pour incorporer ces coûts accrus ou réduits dans la (les) structure(s) tarifaire(s) des RAS, sous réserve des dispositions législatives en matière de taux plafonds. Il peut être nécessaire de tenir compte de la baisse des coûts en modifiant le règlement afin de garantir l'admissibilité à l'adoption de futurs règlements. Il en va de même pour le renouvellement du règlement, dans la mesure où l'analyse du compte de redevances d'aménagement scolaires détermine la relation entre les recettes recueillies au moyen des RAS et les besoins d'acquisition ou d'aménagement d'emplacements liés à la croissance du nombre d'inscriptions. De plus, un conseil scolaire peut adopter une modification du règlement en vue de reconnaître les accords approuvés par le conseil pour l'acquisition d'emplacements approuvés par le ministre après l'adoption du règlement. La modification et le renouvellement des règlements administratifs nécessitent un rapprochement du compte des RAS en vertu du paragraphe 7(5) du Règlement de l'Ontario 20/98 et donnent l'occasion d'évaluer l'effectif étudiant réel par rapport à l'effectif étudiant prévu et de connaître son incidence sur les besoins en logements pour élèves liés à la croissance. En d'autres termes, la transition d'un règlement à un autre est l'occasion de passer des estimations et des projections faites au moment de l'adoption du règlement aux recouvrements, aux dépenses et aux besoins réels en matière d'emplacements liés à la croissance.

1.2 Règlement administratif des 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 redevances d'aménagement scolaires depuis le 30 mars 2015 en vertu de la *Loi sur l'éducation*, L.R.O., 1990. Dans chacune des études de 2015 et de 2019, le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario a adopté un règlement « régional » sur les RAS qui s'applique à l'ensemble des comtés unifiés de Prescott et Russell. Bien que le conseil ait le pouvoir législatif d'envisager l'adoption de plusieurs règlements

propres à une région donnée, les taux totaux des RAS sont inférieurs lorsqu'ils sont calculés en moyenne pour l'ensemble des comtés.

Toutefois, si le CEPEO décide d'envisager l'adoption de règlements propres à une région donnée, il faudra entreprendre une nouvelle étude préliminaire sur les RAS en tenant compte des structures des règlements multiples, avant que le conseil d'administration ne puisse adopter ces règlements.

1.3 Exigences en matière de consultation pour le processus d'examen des politiques et d'adoption du règlement

Afin d'envisager l'adoption d'un nouveau règlement de RAS, le conseil doit d'abord entreprendre un examen de ses politiques existantes en matière de RAS, conformément à la législation.

L'article 257.60, paragraphe (1), de la *Loi sur l'éducation* stipule que :

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

Le paragraphe (2) précise 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. »

Étant donné que le conseil dispose déjà d'un règlement de RAS, cet article a pour effet d'exiger la tenue d'au moins deux réunions publiques lorsqu'il envisage d'adopter un nouveau règlement.

L'objectif de la première réunion publique est de veiller à mettre à la disposition du public des renseignements suffisants sur l'examen par le conseil de ses politiques en matière de redevances d'aménagement scolaires. Cette réunion aura lieu le mardi 28 mai 2024 à 19 h dans la salle du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario située au 2445, boulevard St-Laurent, dans les comtés unis de Prescott et Russell. Le public peut consulter les informations relatives à la révision des politiques du conseil dans ce document. Ces informations sont intitulées « Document de référence relatif à l'examen des politiques de redevances d'aménagement scolaires et figurent à l'annexe C du présent document.

La programmation de la deuxième réunion publique exige que le projet de règlement et la nouvelle étude préliminaire sur les RAS soient mis à la disposition du public au moins deux semaines avant la réunion, et que toute personne qui assiste à la réunion « puisse présenter des observations sur le règlement » (par. 257.63[2]). Cette réunion suivra immédiatement la réunion publique sur l'examen des politiques le mardi 28 mai 2024 à 19 h 30, et se tiendra également dans la salle du conseil.

Enfin, le conseil devrait envisager l'adoption d'un nouveau règlement de redevances d'aménagement scolaires pour remplacer le règlement provisoire le mardi 18 juin 2024 à 19 h au même endroit. Comme indiqué dans l'avis suivant, toute personne souhaitant déléguer au conseil d'administration des questions relatives aux RAS peut prendre des dispositions à cet effet en communiquant avec lui.

Une copie de l'avis des réunions publiques figure à la page suivante.



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

**REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRE DANS
LES COMTÉS UNIS DE PRESCOTT ET RUSSELL
AVIS DE RÉUNIONS PUBLIQUES**

**PREMIÈRE RÉUNION – RÉUNION PUBLIQUE SUR L'EXAMEN DES POLITIQUES
LE MARDI 28 MAI 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 28 mai 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 (RAS) 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 22 avril 2024 au siège social, pendant les heures normales de bureau, ou sur la page Web suivante du site du CEPEO : cepeo.on.ca

**DEUXIÈME RÉUNION – RÉUNION PUBLIQUE SUR LE NOUVEAU RÈGLEMENT
LE MARDI 28 MAI 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 avril 2024 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 18 juin 2024.

**TROISIÈME RÉUNION PUBLIQUE – EN VUE DE L'ADOPTION D'UN RÈGLEMENT
LE MARDI 18 JUIN 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 les Comtés unis de Prescott et Russell. 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 conseillers scolaires. Les documents écrits et les demandes de présenter une délégation au Conseil doivent être présentés à adressés à :

**Christian-Charles Boucharde, directeur de l'éducation et secrétaire-trésorier
Courriel : christian-charle.boucharde@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 (613-742-8960) durant les heures normales de bureau ou par courriel à planification@cepeo.on.ca.

**Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario
2445 boulevard Saint-Laurent, Ottawa, ON E1G 6C3 742-8960
www.cepeo.on.ca**

**Samia Oukil Ali
Présidente**

**Christian-Charles Boucharde
Directeur de l'éducation et secrétaire-trésorier**

1.4 Exigences législatives pour l'adoption d'un nouveau règlement de RAS

L'article 257.54 de la *Loi sur l'éducation* stipule que « s'il est procédé, dans le territoire de compétence d'un conseil, à des travaux d'aménagement résidentiel 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. »

En outre, l'article 257.61 exige que « 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 Règlement de l'Ontario 20/98 énonce les « conditions à satisfaire pour l'adoption d'un règlement de la part d'un conseil sur les redevances d'aménagement scolaires ». Ces conditions sont les suivantes :

1. Le ministre a approuvé les prévisions du conseil concernant le nombre total d'élèves aux niveaux élémentaire et secondaire pour chacune des quinze années de la période de prévision et le nombre de places existantes qui pourraient raisonnablement être utilisées pour accueillir de nouveaux élèves.
2. Le ministre a approuvé les prévisions du conseil concernant le nombre total d'emplacements scolaires, élémentaires et secondaires, pour déterminer les dépenses immobilières nettes à fin scolaire.
3. Le conseil a remis une copie de l'étude préliminaire sur les redevances d'aménagement scolaires relative au règlement (le présent rapport) au ministre et à chaque conseil ayant compétence dans la zone à laquelle le règlement s'appliquerait.
4. Le conseil remplit au moins l'une des conditions suivantes :
 - Soit la moyenne du nombre d'inscriptions aux écoles élémentaires ou secondaires sur la période de cinq ans visée par le règlement dépasse la capacité totale respective qui, de l'avis du conseil, est disponible pour accueillir des élèves, dans l'ensemble du territoire de compétence, le jour de l'adoption du règlement, ou
 - À la date d'expiration du dernier règlement de RAS du conseil qui s'applique à toute ou à une partie de la zone dans laquelle les frais seraient imposés, le solde du compte de RAS est inférieur au montant nécessaire pour couvrir les engagements non réglés et les dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance, tel que calculé pour déterminer les RAS imposées en vertu de ce règlement.

Le CEPEO peut adopter un nouveau règlement de RAS en juin 2024, étant donné qu'il prévoit d'avoir plus d'élèves de l'élémentaire que permet le nombre de places disponibles pendant la durée du règlement proposé.

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

La Fiche A de la demande de soumission des RAS, qui suit, démontre que le nombre d'inscriptions au niveau secondaire au cours de la période quinquennale proposée pour le règlement de RAS (2024-2025 à 2028-2029), mesuré en octobre et en mars de chaque année scolaire, devrait dépasser la capacité permanente d'accueil des installations scolaires du répertoire actuel du conseil. La capacité permanente d'accueil du conseil au palier élémentaire supérieure à la moyenne des projections quinquennales d'inscriptions pour la période susmentionnée. Par conséquent, le CEPEO atteint le « déclencheur » législatif concernant les inscriptions au niveau élémentaire supérieures à la capacité d'accueil.

La moyenne, pour le CEPEO, du nombre d'inscriptions sur cinq ans (entre 2024/25 et 2028/29) est de 11 615 élèves au niveau élémentaire et l'effectif quotidien moyen est de 6 973 élèves au niveau secondaire. Si l'on compare ces chiffres aux 11 013 places permanentes dans le répertoire des installations scolaires élémentaires du conseil et aux 8 353 places permanentes dans celles de niveau secondaire, l'effectif dépasse la capacité d'accueil au niveau élémentaire. Il est à noter que ces chiffres reflètent l'ensemble de la juridiction du conseil, à savoir : Hastings; Lanark; Leeds et Grenville; Lennox et Addington; Prescott et Russell, et les comtés de Renfrew; Stormont, Dundas et Glengarry, le Conseil de gestion de Frontenac; ainsi que les municipalités de Belleville, de Cornwall, du comté de Prince Edward, de Gananoque, de Kingston, des comtés unis de Prescott et Russell, de Pembroke, de Prescott, de Smiths Falls, de South Algonquin et de Quinte West.

Il convient toutefois de noter que la législation permet au conseil d'utiliser les redevances d'aménagement scolaires comme source de financement pour l'acquisition de sites supplémentaires en raison de l'augmentation des effectifs aux deux niveaux (élémentaire et secondaire), même si le conseil atteint le « déclencheur » législatif sur un seul des deux niveaux.

Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario
Soumission des redevances d'aménagement scolaires de 2024
Formulaire A – Admissibilité à l'imposition d'une RAS

A.1.1 : CALCUL DES DÉCLENCHEURS DE CAPACITÉ – PALIER élémentaire (principalement maternelle-6e année)

Capacité du palier élémentaire à l'échelle du territoire de compétence du conseil	Prévision des effectifs journaliers moyens au palier élémentaire						Effectif moyen prévu sur cinq ans	Effectif moyen prévu à l'élémentaire moins Capacité
	Année 1 2024/ 2025	Année 2 2025/ 2026	Année 3 2026/ 2027	Année 4 2027/ 2028	Année 5 2028/ 2029			
11 013	11 226	11 419	11 591	11 810	12 027	11 615	602	

L'effectif prévu ne comprend pas les élèves du élémentaire ou du secondaire provenant de nouveaux complexes d'habitation à l'extérieur de la Ville d'Ottawa et des comtés unis de Prescott et Russell.

A.1.2 : CALCUL DES DÉCLENCHEURS DE CAPACITÉ – PALIER SECONDAIRE (principalement 7e année-12e année)

Capacité du palier secondaire à l'échelle du territoire de compétence du conseil	Prévision des effectifs journaliers moyens (EJM) au secondaire						Effectif moyen prévu sur cinq ans	Effectif moyen prévu du secondaire moins Capacité
	Année 1 2024/ 2025	Année 2 2025/ 2026	Année 3 2026/ 2027	Année 4 2027/ 2028	Année 5 2028/ 2029			
8 353	6 355	6 582	6 941	7 333	7 653	6 973	-1 380	

A.2: OBLIGATIONS FINANCIÈRES DE RAS (estimée au 30 juin 2024)

Capital restant à payer ajusté :	\$4 095 022
Moins le solde ajusté du compte de RAS :	\$4 373 559
Total des obligations financières ou de l'excédent en matière :	\$278 537

1.6 Exigences pour l'étude préliminaire

Les informations qui doivent figurer dans l'étude préliminaire sur les redevances d'aménagement scolaires et les références aux chapitres appropriés du rapport ci-joint sont indiquées ci-après :

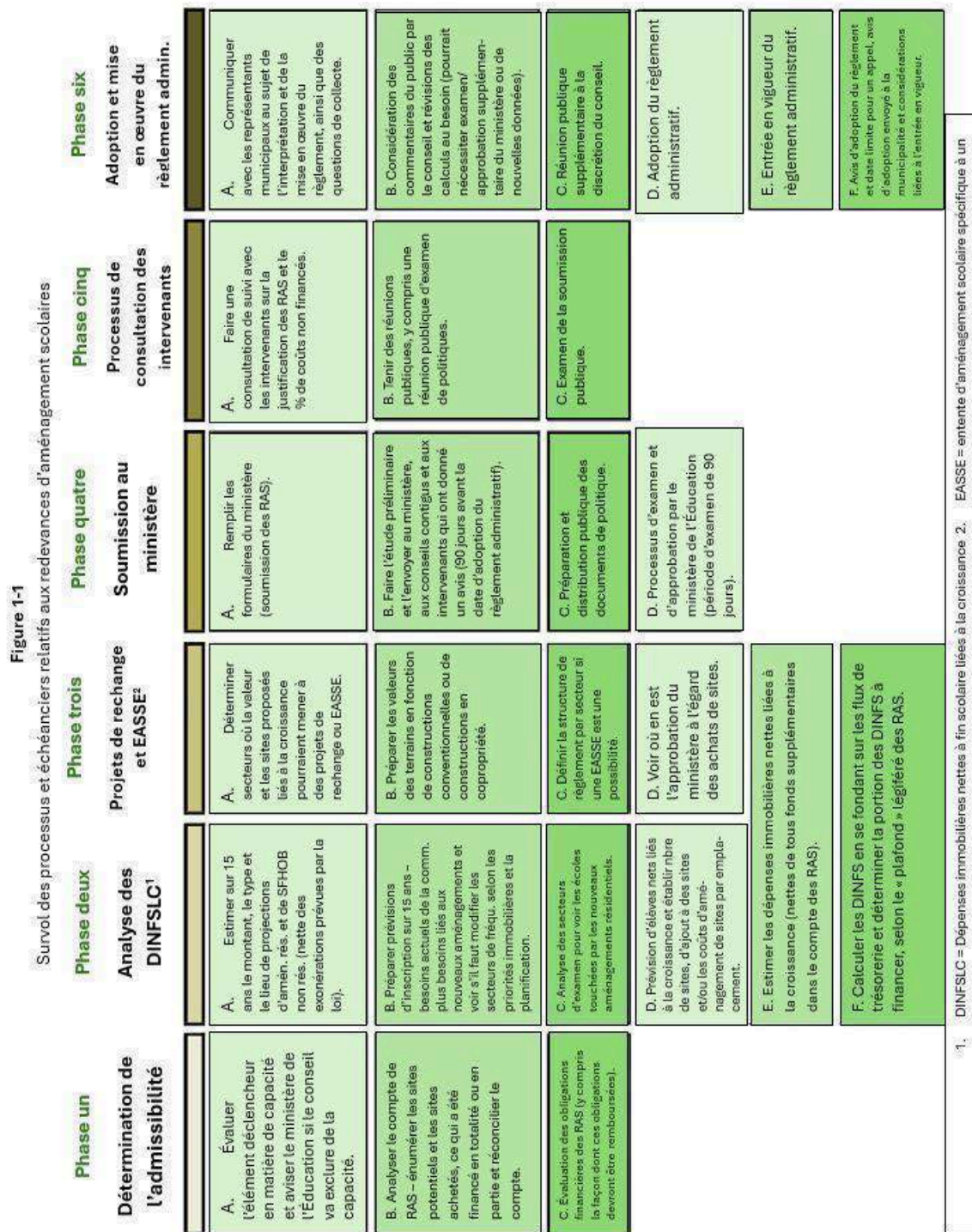
1. des estimations du montant, du type et de l'emplacement prévus des aménagements résidentiels pour chaque année de la période de prévision de quinze ans, ainsi que des prévisions de la surface de plancher hors œuvre brute des aménagements non résidentiels dans les comtés unis de Prescott et Russell – Chapitre 4
2. la projection du nombre de nouvelles places pour les élèves (chapitre 5) et le nombre de nouveaux sites ou les coûts d'aménagement des sites nécessaires pour fournir ces nouvelles places – Chapitre 6
3. le nombre de places disponibles pour accueillir le nombre de nouveaux élèves prévus au point 2 – Chapitre 7 et Annexe A
4. pour chaque école figurant dans le répertoire du conseil, le nombre de places existantes et le nombre d'élèves qui fréquentent l'école – Annexe A
5. pour chaque place existante à l'élémentaire et au secondaire dans le territoire de compétence du conseil qu'il n'a pas l'intention de combler, en justifier la raison – Chapitre 7
6. des prévisions budgétaires des dépenses immobilières à fin scolaire, des dépenses immobilières nettes à fins scolaires et des dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance qui seront nécessaires afin de déterminer le nombre de places prévu aux élèves signalé au point 2; les besoins des emplacements quant à l'endroit; la superficie des nouveaux emplacements scolaires incluant une superficie qui dépasse le maximum fixé à l'article 2 du Règlement de l'Ontario 20/98; une explication du fait que les dépenses immobilières des biens-fonds excédentaires sont des dépenses de bien-fonds à des fins scolaires et la raison de cette différence (chapitre 6);
7. le nombre de places que le conseil prévoit offrir par l'école qui sera construite sur l'emplacement et le nombre de places que le conseil prévoit combler pour accueillir le nombre d'élèves mentionné au point 2 – Annexe A.

La législation stipule qu'un règlement de redevances d'aménagement scolaires ne peut être adopté que dans l'année qui suit l'achèvement de l'étude préliminaire sur les redevances d'aménagement scolaires. Ce rapport, daté du 2 avril 2024, sera soumis à l'approbation du conseil lors de la réunion du 18 juin 2024, au cours de laquelle sera également examinée l'adoption du règlement.

En outre, ce rapport sera transmis au ministre de l'Éducation et à chaque conseil scolaire des territoires voisins, conformément aux exigences législatives.

1.7 Processus d'étude sur les RAS

La figure 1-1 donne un aperçu du processus d'étude sur les RAS à suivre lorsqu'un conseil envisage d'adopter son deuxième règlement de RAS (et tout règlement ultérieur) en vertu de la *Loi sur l'éducation*, y compris le processus d'examen de la politique.



CETTE PAGE EST LAISSÉE INTENTIONNELLEMENT EN BLANC

Chapitre 2 - APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

Ce chapitre décrit la méthodologie utilisée pour entreprendre l'analyse préliminaire qui sous-tend les redevances d'aménagement scolaires proposées.

Le modèle comporte deux aspects distincts. Le premier aspect est l'élément de la planification. Il consiste principalement à prévoir le nombre d'unités de logement nécessaires sur une période de quinze ans, à effectuer une analyse du rendement des élèves, à déterminer les exigences du nouvel aménagement, à prévoir l'effectif de la communauté existante, à déterminer le nombre de places « disponibles », par domaine d'examen, liées à la croissance nette des élèves et à évaluer les besoins supplémentaires en matière d'acquisition et d'aménagement du site liés à la croissance. Le deuxième aspect est l'élément financier, qui comprend l'établissement de la redevance (effectué sous la forme d'une analyse des flux de trésorerie), y compris l'identification de l'acquisition du site, les coûts de l'aménagement du site et de l'étude, le calendrier prévisionnel des dépenses, l'établissement des sources de revenus et l'évaluation de l'incidence des emprunts.

Chaque étape du processus de calcul est décrite ci-dessous.

2.1 Élément de planification

Étape 1 – Déterminer le montant, le type et l'emplacement prévus de l'aménagement résidentiel au cours de la période de prévision de 15 ans et pour lesquels des RAS seraient imposées au cours de la période allant de 2024/25 à 2038/39.

Établir une prévision des nouvelles unités de logement dans la zone où l'on imposera des RAS, sur la période de prévision de 15 ans, en tenant compte de :

- La mise à jour du 30 mars 2022 de la stratégie de gestion de la croissance des comtés unis de Prescott et Russell, préparée par Hemson Consulting Ltd.;
- L'étude préliminaire du 5 août 2022 des redevances d'aménagement du canton d'Alfred et Plantagenet, préparée par Watson & Associates Economists Ltd.;
- L'étude préliminaire du 20 décembre 2019 des redevances d'aménagement de la ville de Hawkesbury, préparée par Watson & Associates Economists Ltd.;
- L'étude préliminaire du 9 juin 2022 des redevances d'aménagement de la municipalité de La Nation, préparée par ZanderPlan Inc.;
- L'étude préliminaire du 4 août 2021 des redevances d'aménagement de la ville de Clarence-Rockland, préparée par Hemson Consulting Ltd.;
- L'étude du 16 septembre 2021 des redevances d'aménagement du canton de Russell, préparée par Hemson Consulting Ltd.;
- L'étude de 2023 des redevances d'aménagement de la municipalité de Casselman, préparée par Watson & Associates Economists Ltd.;

- Des données sur les demandes d'aménagement pour la ville de Clarence-Rockland et le canton de Russell.

On a réalisé une correspondance spatiale entre les limites de fréquentation des écoles élémentaires du CEPEO et les prévisions de logement sur 15 ans par type de densité.

Les prévisions d'unités de logement habitées qui servent de base à l'établissement de la RAS proposée excluent les exonérations statutaires liées aux démolitions, aux crédits de réaménagement et aux conversions de terrains non résidentiels en terrains résidentiels.

Les prévisions d'aménagement non résidentiel sont fondées sur les prévisions de DC concernant les nouvelles constructions non résidentielles jusqu'en 2041 (lorsqu'elles sont disponibles) pour les municipalités de Russell, de Casselman, de Clarence-Rockland, de La Nation, de Hawkesbury et d'Alfred et Plantagenet. La projection de la surface de plancher hors œuvre brute non résidentielle supplémentaire sur la période de prévision de 15 ans (3,8 millions de pieds carrés de surface de plancher supplémentaire, ou 2,15 millions de pieds carrés de surface de plancher « nette » – ajustée pour tenir compte de la surface de plancher hors œuvre brute exemptée par la loi).

Étape 2 : La structure du projet réglementaire est fondée sur l'échelle de la juridiction et non sur celle d'une région donnée. Les raisons politiques justifiant ce choix sont exposées à l'Annexe C. Les zones d'examen à fin scolaire élémentaire et secondaire correspondent aux limites de fréquentation des écoles élémentaires approuvées par le conseil lors de l'adoption du règlement de 2019 sur les RAS. Pour ce qui est des limites des zones d'examen, on continue de tenir compte du logement des élèves dans leurs zones de résidence à long terme, ainsi que des obstacles artificiels, notamment les grandes artères de circulation, les passages à niveau et les zones industrielles, les limites des municipalités, les distances de déplacement relevant des politiques de transport du conseil, les exigences des programmes, etc.

Étape 3 : Utiliser les renseignements de l'inventaire du Système d'information sur les immobilisations scolaires pour déterminer les besoins des conseils scolaires sur le terrain et le nombre de portables et de portapaks (espaces temporaires) pour chaque installation existante d'une école élémentaire ou secondaire. Ajuster la capacité d'accueil du terrain pour les places d'élèves qui, de l'avis du conseil, ne sont pas nécessaires pour répondre aux besoins de la communauté existante.

Étapes 4 à 6 : Déterminer les projections du conseil en matière d'effectifs, par école, par année d'études et par programme sur la période de prévision de quinze ans. Les projections d'effectifs qui distinguent les besoins en matière d'élèves de la communauté existante (maintien des effectifs de l'élémentaire au secondaire, nombre d'inscriptions futures à la maternelle et la progression de la population scolaire par année d'études) de ceux du nouvel aménagement (le nombre d'élèves que devrait générer le nouvel aménagement dans les comtés et au cours des 15 prochaines années) ont été préparées par les consultants et examinées par le personnel chargé de la planification du conseil. En dernier lieu, on adopte comme hypothèse lors des analyses des effectifs que tous les élèves logés temporairement en dehors de leur zone de résidence la regagneront. Dans certains cas, le personnel du conseil propose de diriger ces élèves vers les futures limites qu'occupe le conseil scolaire.

Étapes 7 et 9 : Déterminer le nombre de places « disponibles » pour les élèves en comparant l'effectif prévu pour l'année 15 à la capacité totale d'accueil des écoles situées dans les zones d'aménagement à forte croissance. Le conseil a le droit d'exclure toute place disponible qui, selon lui, ne peut raisonnablement être utilisée pour faire face à la croissance des effectifs. On distingue, dans chaque zone d'examen, les écoles qui ont été et qui seront affectées par la construction de nouveaux logements dans leur périmètre de fréquentation, de celles qui ne le sont pas. L'établissement des besoins liés à la croissance sur 15 ans concerne la première catégorie d'écoles, et non la seconde.

Soustraire toutes les places pour les élèves disponibles et excédentaires dans les installations scolaires existantes des besoins liés au nouvel aménagement, afin de déterminer les besoins nets en places liés à la croissance, par zone d'examen. Déterminer les places nettes d'élèves liées à la croissance par zone d'examen et à l'intérieur de chaque zone d'examen en fonction du moment et du lieu de la croissance.

Étape 8 : Remplir la Fiche A de la soumission sur les RAS pour déterminer l'admissibilité à l'imposition de redevances d'aménagement scolaires. Cette étape comporte une analyse détaillée du compte de RAS et la nécessité de projeter le solde du compte à partir de la veille de la mise en œuvre du nouveau règlement de RAS.

Étape 10 : Déterminer le nombre de sites scolaires supplémentaires et/ou les coûts d'aménagement des sites nécessaires pour répondre aux besoins en places nettes d'élèves liés à la croissance, ainsi que le calendrier des dépenses proposées. Lorsque les besoins peuvent être satisfaits en agrandissant les installations existantes et qu'aucun bien-fonds supplémentaire n'est nécessaire, aucun site n'est identifié. Toutefois, dans ces dernières circonstances, des coûts d'aménagement de site peuvent être engagés afin de répondre à la croissance des effectifs. Ces coûts seront inclus dans la détermination des « dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance », le cas échéant. En outre, le conseil peut acquérir des biens-fonds adjacents aux sites scolaires existants afin de faire face à l'augmentation des effectifs. L'acquisition de biens-fonds peut également inclure des biens-fonds déclarés « excédentaires » par des conseils scolaires voisins. De plus, il est possible de répondre aux besoins en logement liés à la croissance en réaménageant les écoles existantes et en augmentant ainsi leur capacité d'accueil. Enfin, lorsque le coût des biens-fonds est prohibitif, le conseil peut acquérir un intérêt foncier en imposant des redevances d'aménagement scolaires; cette option constitue une approche plus rentable pour répondre aux besoins liés à la croissance.

Étape 11 : Déterminer les sites supplémentaires ou la superficie nécessaire et la raison pour laquelle le CEPEO peut acquérir les biens-fonds.

2.2 Élément financier :

L'élément financier des études préliminaires sur les RAS a changé. Avant 2019, l'analyse financière des RAS a été conçue pour déterminer les taux de redevances des aménagements résidentiels et non résidentiels qui, une fois imposés, correspondraient aux coûts nets prévus pour les biens-fonds à fin

scolaire sur la période de prévision de 15 ans. Aujourd'hui, on désigne ces taux dérivés comme taux « calculés ».

La modification du règlement du 29 mars 2019 a fixé un « plafond » sur les taux des RAS. À ce titre, l'analyse financière la plus récente des RAS est conçue pour répondre aux questions suivantes :

1. Si la législation autorisait l'imposition des « taux calculés », quels taux seraient nécessaires pour financer intégralement les coûts nets prévus pour les biens-fonds à fin scolaire?
2. Étant donné que le conseil ne peut imposer que les taux « plafonnés », quel déficit de financement est attendu sur la période de prévision de 15 ans?
3. Étant donné que le plafond législatif sur les taux établit le revenu maximal prévu pour la période de prévision de 15 ans, quelles sont les dépenses supplémentaires liées à la croissance qui devraient être générées au cours de cette période de prévision pour laquelle aucun fonds supplémentaire des RAS n'est disponible (c.-à-d., à moins que le plafond législatif ne soit levé)?

Étape 1 : Déterminer les coûts d'acquisition des biens-fonds (par acre) en dollars de 2024.

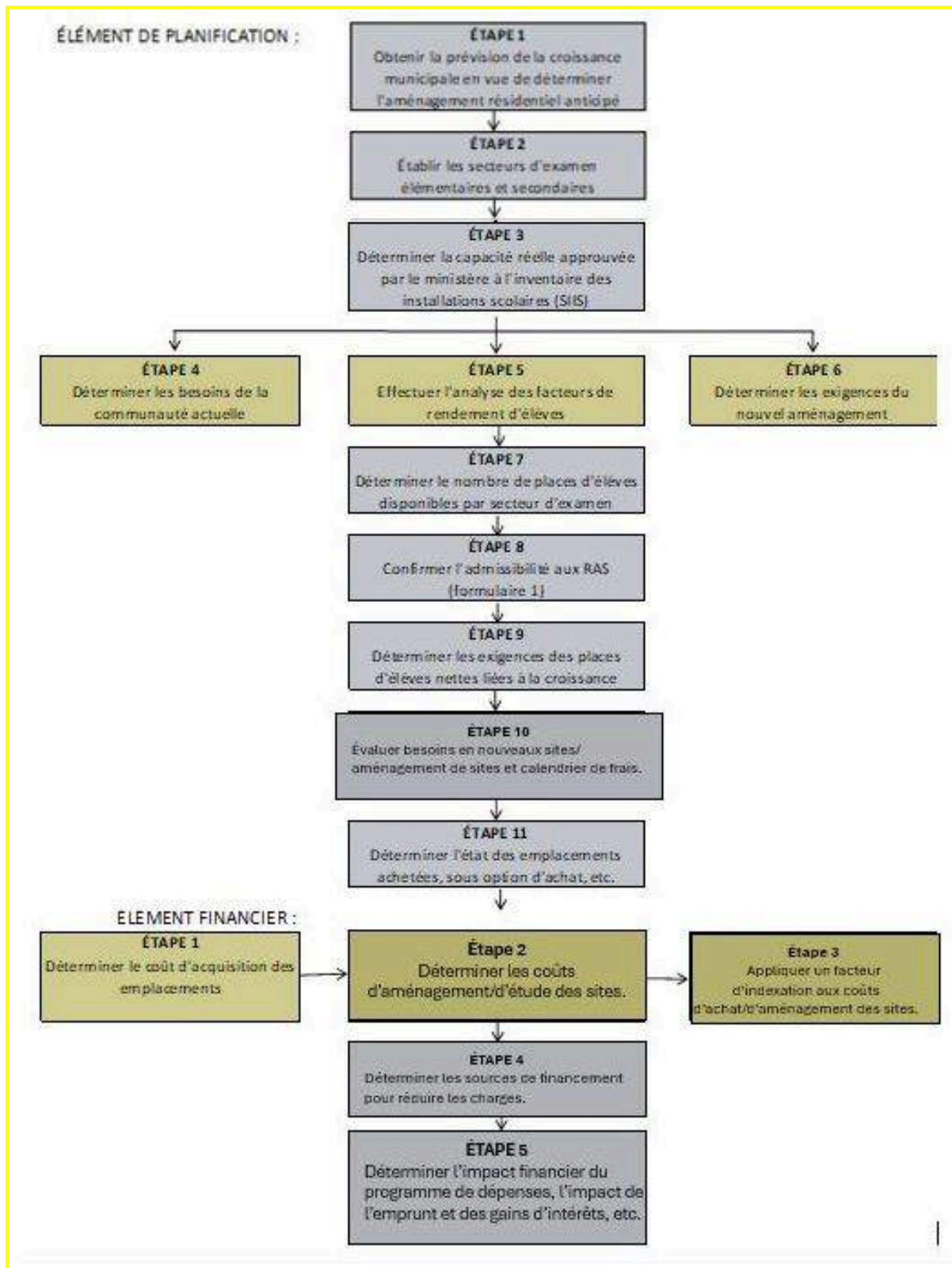
Étape 2 : Déterminer les coûts d'aménagement et de préparation du site et de l'étude applicables spécifiés en vertu du paragraphe 257.53(2) de la *Loi sur l'éducation*.

Étape 3 : Appliquer un facteur d'indexation approprié aux coûts d'aménagement et de préparation du site pour tenir compte de l'augmentation des coûts de la main-d'œuvre et des matériaux sur la période de prévision de 15 ans. Appliquer un facteur d'indexation foncière approprié aux coûts d'acquisition du site pour l'ensemble de la période de prévision, afin de refléter correctement les coûts qui risquent de ne pas être financés.

Étape 4 : Déterminer le montant de la redevance, en tenant compte de l'incidence sur les emprunts (en particulier lorsqu'il y a un solde déficitaire important au compte de RAS) et des revenus d'intérêts du compte 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 des emprunts, il peut s'agir d'une ligne de crédit externe précisant le taux d'intérêt à payer et la période de remboursement. La capacité du conseil à accéder à une ligne de crédit pour les RAS dépend de la certitude quant à l'application du règlement des RAS et de taux en vigueur qui soient suffisants pour financer le capital et les coûts d'emprunt sur la durée de l'emprunt.

Enfin, puisque le flux de rentrées des RAS est fixe, il est important de comprendre quels coûts supplémentaires sont susceptibles d'être supportés au cours de la période de prévision de 15 ans et pour lesquels il n'existe actuellement aucune source de financement.

**FIGURE 2-1
APPROCHE
MÉTHODOLOGIQUE DE
RAS**



places 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)

CETTE PAGE EST LAISSÉE INTENTIONNELLEMENT EN BLANC

Chapitre 3 - COMPÉTENCE DU CONSEIL

3.1 Dispositions législatives

Le paragraphe 257.54(4) de la *Loi sur l'éducation* stipule « Les règlements de redevances d'aménagement scolaires peuvent s'appliquer à tout ou partie du territoire de compétence du conseil ». La juridiction du CEPEO comprend plusieurs « régions » décrites dans les règlements des RAS et énumérées au Chapitre 1.

L'établissement des taux proposés pour les RAS figurant dans le présent rapport est fondé sur une structure de redevances unique à l'échelle de la région.

Les cartes 3-1 et 3-2, qui se trouvent à la fin de ce chapitre, délimitent la juridiction géographique analysée dans le présent rapport de l'étude préliminaire sur les RAS et les zones d'examen des écoles élémentaires et secondaires utilisées pour déterminer les dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance.

3.2 Analyse des besoins en matière d'installations d'accueil pour les élèves selon la « zone d'examen »

Afin d'attribuer le nombre de places qui seraient créées dans les zones où l'on envisage un aménagement résidentiel supplémentaire, la partie de la juridiction du conseil que représentent les comtés unis de Prescott et Russell a été divisée en sous-zones en 2015, appelées « zones d'examen » dans la demande de soumission des RAS.

La capacité totale sur le terrain de tous les logements permanents existants est considérée comme étant la capacité totale disponible du conseil à des fins pédagogiques et celle qui est nécessaire pour répondre aux besoins de la communauté existante, en priorité. Par la suite, le conseil scolaire est en droit de reconnaître et de retirer toute capacité immobilière qui ne sert pas à des fins d'accueil du nombre d'élèves lié à la croissance, à condition qu'une justification soit présentée pour expliquer l'exclusion. Ainsi, l'utilisation des installations d'accueil permanentes dans une zone d'examen est fondée sur les paramètres suivants :

1. Les besoins de la communauté existante (à la fin de la période de prévision de 15 ans) doivent être prioritaires par rapport aux besoins résultant d'un nouvel aménagement lors de la construction de places supplémentaires pour les élèves.
2. Les élèves issus des nouveaux aménagements pour les écoles touchées par la construction de nouveaux logements remplissent toute capacité excédentaire sur le terrain disponible dans le bassin scolaire des aménagements, en tenant compte du fait que le transport

perpétuel des élèves par autobus n'est pas un système rentable ou efficace de logement des élèves.

3. Ces élèves situés dans la zone d'examen sont prioritaires par rapport aux besoins en logement « temporaires » d'autres zones d'examen.

Les redevances d'aménagement scolaires peuvent servir à financer les places restantes requises à la suite d'un nouvel aménagement dans la zone d'examen, ou les besoins nets en places liés à la croissance, à condition qu'elles soient compatibles avec les besoins prioritaires en capital à court et à long terme du conseil et avec les approbations prévues en matière de capital de financement. Le respect des exigences en matière de places liées à la croissance ne nécessite pas toujours l'acquisition de biens-fonds ou d'un intérêt foncier ou la location de places supplémentaires.

Le concept de zone d'examen dans le cadre des redevances d'aménagement scolaires repose sur le principe que les élèves devraient, à long terme, pouvoir être accueillis dans des installations permanentes offrant des programmes scolaires standard dans leur zone de résidence. Par conséquent, ce ne sont pas toutes les capacités disponibles dans la zone d'examen qui constituent une solution viable pour accueillir les élèves issus de la construction de nouveaux logements.

Aux fins du calcul des redevances d'aménagement scolaires décrit dans le présent rapport, les élèves sur le territoire du conseil qui fréquentent actuellement des établissements scolaires en dehors de leur zone de résidence y ont été réintégrés si l'on considère leur situation comme étant de nature temporaire. En outre, les ajustements de limites proposés pour tenir compte de la construction de nouvelles écoles sont représentatifs de l'endroit où les élèves devraient être logés au cours de la période de prévision. Ils sont représentatifs des élèves actuellement situés sur le territoire du conseil et qui y sont inscrits, mais qui habitent d'autres logements en attendant la construction de la nouvelle école.

L'établissement des besoins liés à la croissance tient également compte de l'augmentation des effectifs dans les projections communautaires existantes. En règle générale, sans l'aménagement continu d'ensembles résidentiels qui génèrent d'autres élèves pour une école donnée, les effectifs des communautés existantes diminueront au cours de la période de prévision de 15 ans. Lorsque les effectifs des communautés existantes continuent de s'accroître, cela s'explique par l'un ou plusieurs des facteurs suivants :

- Des retards dans l'approbation des permis de construire, la construction et l'occupation des aménagements résidentiels attribués à l'école en question avant l'adoption du règlement proposé et entraînant un retard dans les inscriptions à l'école;
- Les parts de répartition actuelles liées à la nouvelle école sont plus élevées que ce qui avait été prévu lors d'un règlement antérieur;
- Le nombre réel de naissances dans le bassin scolaire de la nouvelle école est supérieur aux prévisions initiales;
- La combinaison de la densité résidentielle et de l'occupation des logements construits avant l'entrée en vigueur du règlement proposé génère une proportion plus élevée de logements occupés par des familles, c'est-à-dire que le nombre d'élèves est plus élevé que prévu.

Les consultants ont adhéré à quatre principes importants en effectuant le calcul de RAS en fonction de la zone examinée :

1. la capacité requise pour accueillir les élèves provenant d'un aménagement existant ne doit pas être utilisée pour fournir une capacité « temporaire » ou « d'attente » à l'égard d'un nouvel aménagement à long terme;
2. les élèves provenant des nouveaux aménagements ne doivent pas exacerber les problèmes de logement actuels d'un conseil (c'est-à-dire qu'une partie croissante de la population étudiante est logée dans des espaces temporaires pendant de plus longues périodes);
3. seuls les projets de construction de logements susceptibles d'avoir une incidence sur les besoins en nouveaux logements pour élèves doivent être considérés pour déterminer les besoins en biens-fonds liés à la croissance;
4. les coûts de transport du conseil doivent être réduits au minimum.

Le conseil a tenu compte des critères suivants pour justifier les limites de la zone d'examen de ses écoles élémentaires et secondaires :

- a. le conseil souhaite harmoniser les modèles d'écoles de remplacement au fur et à mesure que les élèves passent de la maternelle aux programmes élémentaires et secondaires;
- b. les limites de la fréquentation des écoles approuvées par le conseil et les propositions de modification des limites de fréquentation au fur et à mesure que de nouvelles écoles ouvrent leurs portes;
- c. les distances à parcourir pour se rendre à l'école sont conformes aux politiques de transport du conseil;
- d. les obstacles artificiels ou naturels (par exemple, les grandes artères routières existantes ou proposées, les voies rapides telles que l'autoroute 416 et 417, les passages à niveau, les zones industrielles, les vallées fluviales, les escarpements, les terres à bois, etc.);
- e. la distance par rapport aux écoles voisines.

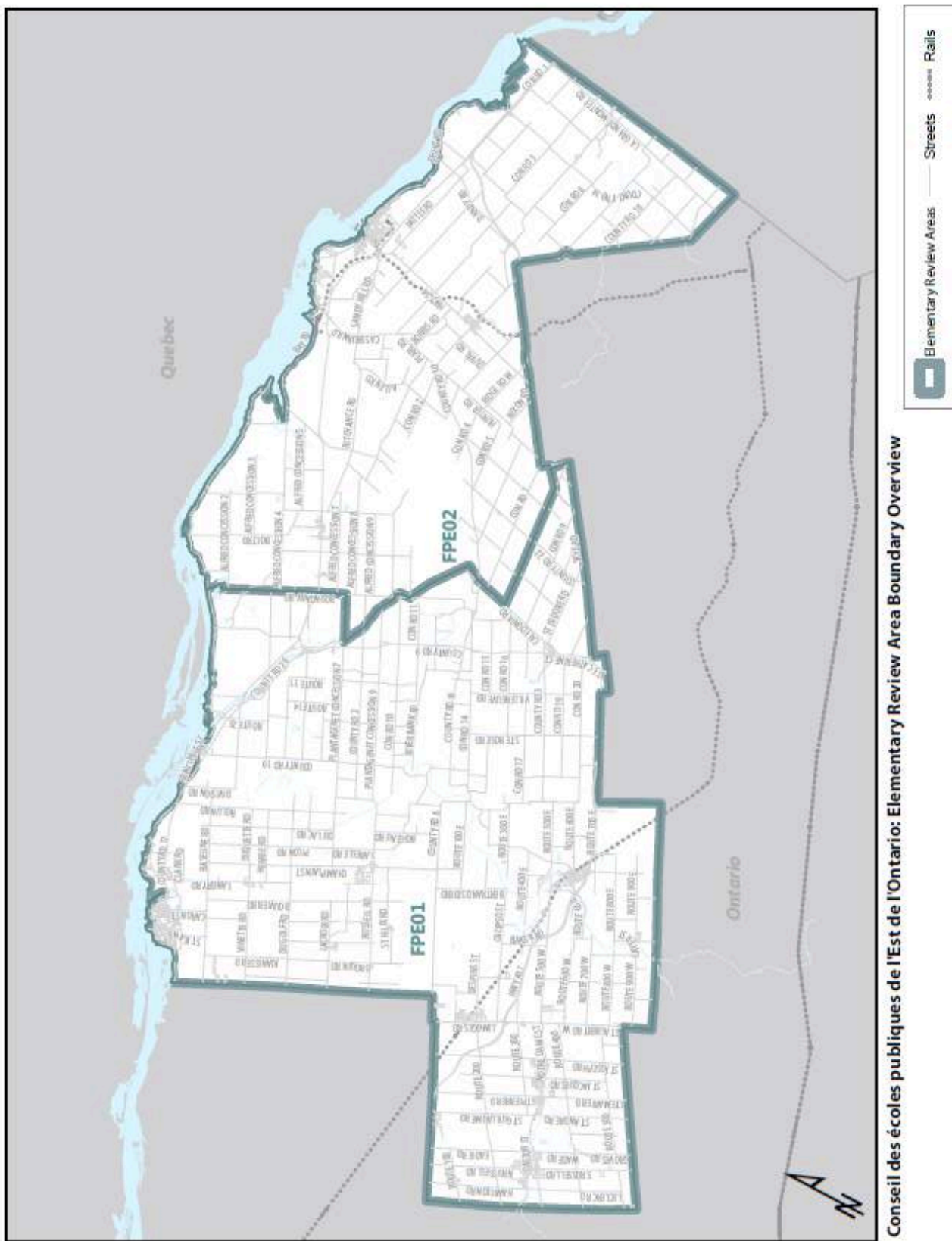
Les zones d'examen au palier secondaire sont normalement plus étendues que les zones d'examen au palier élémentaire, car les premières disposent d'installations scolaires plus grandes et les distances de transport sont plus longues. En règle générale, un groupe d'écoles élémentaires « satisfait » le besoin d'une seule installation secondaire.

Aux fins de l'approche régionale en ce qui concerne le calcul des redevances d'aménagement scolaires, le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario compte deux zones d'examen élémentaires et une zone d'examen secondaire, comme le montrent les cartes 3-1 et 3-2, à la fin du chapitre.

Chaque zone d'examen a été subdivisée afin de déterminer les besoins nets en places pour élèves liés à la croissance. La base de données détaillée des demandes d'aménagement permet au conseil de

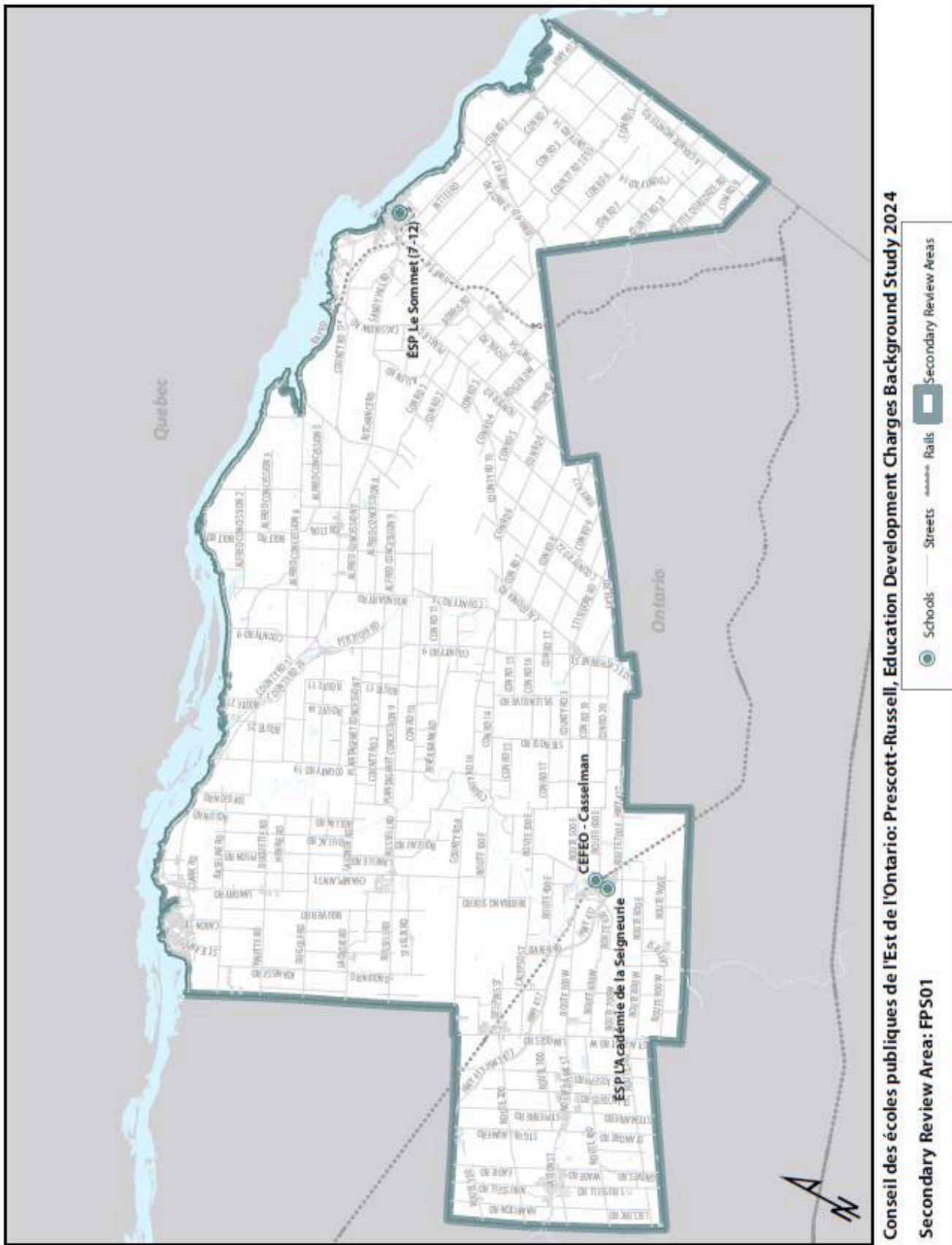
préciser quels sites scolaires existants et proposés seront affectés par la construction de nouveaux logements. Pour l'établissement des besoins nets en places liés à la croissance, on se concentre donc sur les sites scolaires pour lesquels des coûts supplémentaires d'acquisition ou d'aménagement du site seraient nécessaires pour faire face à l'augmentation des effectifs, et pour lesquels le personnel du conseil a ciblé un besoin en matière de logements.

Il convient de noter que l'établissement des besoins supplémentaires en matière de sites en utilisant une approche par zone d'examen et par sous-zone d'examen cadre avec la manière dont les demandes de financement des priorités d'investissement seront évaluées par le ministère de l'Éducation.



Carte 3-1 :

Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario: Elementary Review Area Boundary Overview



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

Secondary Review Area: FPS01

-  Schools
-  Streets
-  Rails
-  Secondary Review Areas

Carte 3-2 :

CETTE PAGE EST LAISSÉE INTENTIONNELLEMENT EN BLANC

Chapitre 4 - PRÉVISIONS DE CROISSANCE EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT RÉSIDENTIEL ET NON RÉSIDENTIEL

4.1 Contexte

Cette section du rapport traite des prévisions sur 15 ans de l'aménagement résidentiel et non résidentiel pour la période de prévision de 2024/25 à 2038/39. Selon les exigences législatives concernant les prévisions de croissance des RAS, il faut prévoir l'échéance, l'emplacement et le type d'aménagement résidentiel. Ces derniers représentent des éléments essentiels du processus global de RAS en raison du lien inextricable entre les nouvelles unités de logement et les nouvelles places pour les élèves. L'emplacement de l'aménagement est particulièrement important pour déterminer les besoins supplémentaires de sites liés à la croissance. Par conséquent, rien n'a été négligé pour tenir compte des renseignements disponibles les plus récents en matière de prévisions résidentielles.

Une prévision des nouvelles unités de logement et du nombre d'élèves du CEPEO qui seront issus des nouveaux aménagements résidentiels dans la zone où les RAS doivent être imposées, au cours de la période de prévision de 15 ans, a été établie en tenant compte des éléments suivants :

- Les projections préliminaires en matière de logement des comtés unis de Prescott et Russell pour 2021 à 2046, préparées par Hemson Consulting Ltd. et transmises le 30 août 2023. Ces projections ont été désagrégées sur le plan des zones de circulation.;
- Les données sur les demandes d'aménagement des comtés unis de Prescott et Russell à partir de juin 2023;
- Les données GRLS sur l'aménagement des canalisations des comtés unis de Prescott et Russell à la mi 2021;
- Les prévisions de mars 2019 sur les redevances d'aménagement provenant de la construction non résidentielle dans les comtés unis de Prescott et Russell – nouveaux espaces et ajouts pour la période de 2024 à 2031;
- Les objectifs d'emploi du plan officiel des comtés unis de Prescott et Russell jusqu'en 2029 convertis en surface de plancher hors œuvre brute (SPHOB) à l'aide des facteurs d'emploi et de SPHOB des redevances d'aménagement de mars 2019, par catégorie;
- L'activité liée aux permis de construire de 2017 à 2022 dans les comtés unis de Prescott et Russell, ainsi que les mises en chantier et les achèvements de construction tirés des rapports de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Une correspondance spatiale entre les limites de fréquentation des écoles élémentaires du CEPEO et les prévisions de redevances d'aménagement pour le logement et la gestion de la croissance a été réalisée. L'établissement du nombre « net » de nouvelles unités, ou des unités auxquelles les RAS sont censées être appliquées, repose sur un ajustement de 2,5 % entre les nouvelles unités « brutes » et « nettes », ce qui donne 7 530 nouvelles unités « nettes ».

Les prévisions des redevances d'aménagement et de gestion de la croissance suggèrent qu'environ 7 723 nouvelles unités de logement habitées seront ajoutées au parc immobilier existant dans les comtés unis de Prescott et Russell au cours des quinze prochaines années, à raison d'une moyenne de 515 logements par an. Cette moyenne est inférieure de 6 % à la moyenne des permis de construire délivrés au cours de la période de 2006 à 2021, avec une croissance moyenne des logements de 551 unités par an. Parmi les unités de logement supplémentaires, environ un peu plus de 53 % devraient être de faible densité (maisons individuelles et jumelées), un peu moins de 19 % de densité moyenne (maisons en rangée, maisons de ville, etc.) et les 28 % restants composés d'unités d'appartements de haute densité.

4.2 Exigences législatives

Au vu de la législation permettant aux conseils scolaires de percevoir des redevances d'aménagement scolaires sur les aménagements résidentiels et non résidentiels, il faut prendre en considération les deux types d'aménagement dans les prévisions de croissance comme suit :

- « L'étude préliminaire sur les redevances d'aménagement scolaires comprend ce qui suit : 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. » (paragraphe 7[1] du Règl. de l'Ont. 20/98);
- « Malgré la disposition 9, s'il a l'intention d'imposer des redevances différentes sur différentes sortes d'aménagements résidentiels, le conseil fixe : le pourcentage des dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance qui doit être financé par des redevances imposées sur un aménagement résidentiel qui doit lui-même être financé en fonction de chaque sorte d'aménagement résidentiel. » (alinéa 7[1][10] du Règl. de l'Ont. 20/98);
- « 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 % » (alinéa 7[1][8] du Règl. de l'Ont. 20/98).

Au cours du processus d'adoption du règlement de RAS de 2019, le conseil a approuvé que 100 % des dépenses immobilières nettes à fin scolaire soient financées par les aménagements résidentiels. Toutefois, le taux plafond de la législation actuelle a une incidence sur la capacité d'un conseil scolaire à modifier le pourcentage des dépenses immobilières nettes à fin scolaire à recouvrer en

imposant les RAS auprès des aménagements résidentiels et non résidentiels, sans perte de revenus supplémentaire.

4.3 Prédiction de croissance résidentielle et Formulaires B et C

4.3.1 Historique des nouvelles unités résidentielles

Le tableau 4-1 ci-dessous résume le nombre de nouvelles unités résidentielles ajoutées pour la période de 2006 à 2021. En moyenne, 551 nouvelles unités se sont ajoutées dans les comtés au cours de cette période.

Tableau 4-1
Croissance résidentielle dans les CUPR

Statistique	Total	Croissance
Année	Unités résidentielles	Résidentielle
2006	3 070	
2011	33 130	3 060
2016	35 400	2 270
2021	38 340	2 940
Total de la croissance 2006-2021		8 270
Moyenne de la croissance annuelle		551

Source : Les comtés unis de Prescott et Russell, Mise à jour de la gestion stratégique de la croissance, 30 mars 2022, préparée par Hemson Consulting.

4.3.2 Approche méthodologique

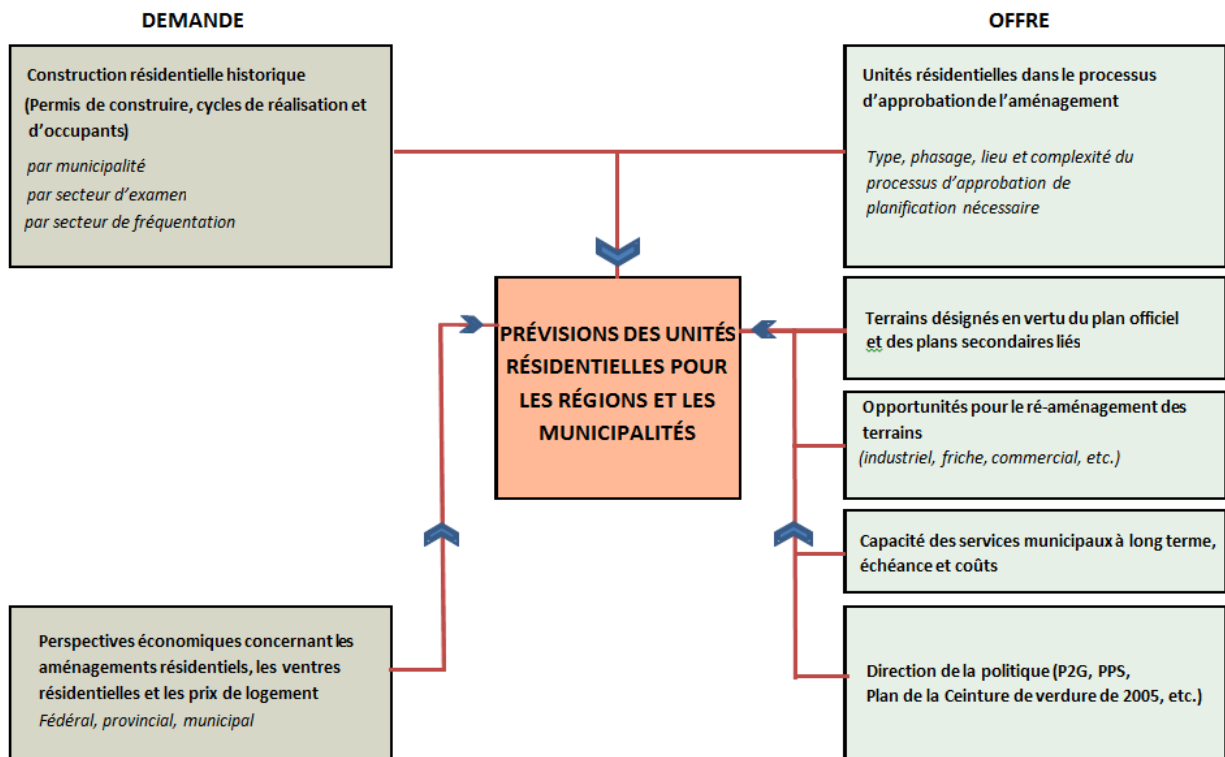
Les prévisions municipales en matière d'aménagement résidentiel tiennent généralement compte des éléments suivants : les tendances démographiques sous-jacentes, le calendrier et l'emplacement de l'implantation des infrastructures, les politiques de planification locales (plan officiel et plans secondaires), les politiques de planification provinciales, les considérations relatives à la demande (y compris les conditions récentes et prévues du marché immobilier et les statistiques historiques récentes en matière de construction) et à l'offre (offre de terrains et taux d'absorption), l'échelonnement des unités de logement dans le processus d'approbation de l'aménagement, les politiques gouvernementales en matière de logement ayant une incidence sur l'accessibilité aux logements, etc. La figure 4-1 illustre une méthodologie typique pour élaborer une projection de la formation d'unités de logement.

Afin de préparer des projections sur 15 ans des nouveaux logements habités dans les comtés unis de Prescott et Russell, et pour lesquels des redevances d'aménagement scolaires doivent être imposées, on a suivi le processus décrit ci-dessous. Le processus comportait principalement les étapes suivantes :

1. Prendre le projet des prévisions de gestion de la croissance résidentielle des comtés unis de Prescott et Russell.
2. Utiliser les prévisions de redevances d'aménagement municipales pour ventiler les prévisions par densité et par année unique sur la période de prévision de 15 ans.
3. Ajouter des unités de logement dans le processus d'approbation de l'aménagement pour les municipalités lorsque ces renseignements sont disponibles.
4. Déterminer les coordonnées géographiques précises de l'aménagement et les faire correspondre aux limites des écoles élémentaires existantes du conseil.

FIGURE 4-1

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



Exonérations statutaires à l'égard des résidences :

Exonération à l'égard des unités de logement additionnelles –

L'article 257.54 (3) de la *Loi sur l'éducation* exonère des redevances d'aménagement scolaires la création de deux unités de logement supplémentaires dans un logement isolé existant (c'est-à-dire la conversion d'une unité individuelle en duplex ou en triplex), ou d'une unité de logement supplémentaire dans une maison jumelée, en rangées ou dans un autre type de résidence. La législation relative à la redevance d'aménagement municipale exonère les unités secondaires de la résidence principale, ainsi que les logements accessoires construits sur la même propriété que le bâtiment d'origine. Ce n'est pas le cas de la législation sur les RAS. À l'heure actuelle, il n'existe pas de source de données permettant de faire la distinction entre les logements secondaires situés dans la résidence principale existante et ceux construits en tant qu'unités indépendantes sur la même propriété.

Exonération à l'égard des unités de logement de remplacement –

L'article 4 du Règlement de l'Ontario 20/98 exige 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 » à condition que le permis de construire de remplacement soit délivré dans les deux ans suivant la date où l'ancien logement a été détruit ou est devenu inhabitable.

4.3.3 Nombre net de nouvelles unités et formulaires B et C

Le tableau 4-2 résume les prévisions de logement des comtés unis de Prescott et Russell par type d'unité pour la période de 2024-2025 à 2038-2039. Le tableau fournit également un résumé des prévisions de logement par zone d'examen des écoles élémentaires et secondaires du CEPEO.

TABLEAU 4-2
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario
Soumission des redevances d'aménagement scolaires de 2024
Formulaires B/C – Résumé des logements

PROJECTION DU NOMBRE NET DE NOUVELLES UNITÉS DE LOGEMENT 1

	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 toutes les unités
Comtés unis de Prescott et Russell																
Maisons individuelles et jumelées	295	295	284	279	279	278	280	271	262	263	261	263	257	254	254	4 075
Maisons en rangée, etc.	118	117	101	98	98	97	98	95	93	92	93	93	92	90	90	1 465
Appartements	106	106	142	147	155	145	154	155	155	154	145	154	155	155	155	2 183
Total	519	518	527	524	532	520	532	521	510	509	499	510	504	499	499	7 723
FPE01 La partie occidentale des comtés, y compris : Russell, Clarence-Rockland, une partie de La Nation, une partie d'Alfred et Plantagenet																
Maisons individuelles et jumelées	250	250	240	234	234	234	235	226	217	218	217	218	212	209	209	3 403
Maisons en rangée, etc.	104	103	87	84	84	83	84	81	79	78	79	79	78	76	76	1 255
Appartements	102	102	138	143	151	141	150	151	151	150	141	150	151	151	151	2 123
Total	456	455	465	461	469	458	469	458	447	446	437	447	441	436	436	6 781
FPE02 La partie orientale des comtés, y compris : une partie de La Nation, une partie d'Alfred et Plantagenet, Champlain, Hawkesbury et East Hawkesbury																
Maisons individuelles et jumelées	45	45	44	45	45	44	45	45	45	45	44	45	45	45	45	672
Maisons en rangée, etc.	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	210
Appartements	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	60
Total	63	63	62	63	63	62	63	63	63	63	62	63	63	63	63	942

Notes : 1. Hypothèse d'une valeur nette de démolitions et de conversions.

Total brut des nouvelles unités de logement dans la zone visée par le règlement	7 723
Moins : Unités statutairement exonérées dans la zone visée par le règlement	-193
Total net des nouvelles unités dans la zone visée par le règlement	7 530

4.4 Prévisions de croissance non résidentielle et formulaire D

Dans les comtés unis de Prescott et Russell, les prévisions de croissance non résidentielle (tableaux 4-3 et 4-4) au cours de la période de prévision de 15 ans indiquent une superficie totale de 3 827 358 pieds carrés de surface de plancher hors œuvre brute (SPHOB) non résidentielle et d'ajouts. Les ajouts industriels et institutionnels, ainsi que les propriétés des municipalités et des conseils scolaires, qui sont exonérés en vertu de la législation, devraient générer une prévision nette d'une superficie de 2 153 005 pieds carrés de surface de plancher hors œuvre brute. Les hypothèses quant à la densité d'emploi sont cohérentes avec les prévisions de redevances d'aménagement de la SPHOB non résidentielle de chaque municipalité :

Tableau 4-3
Comtés unis de Prescott et Russell
Prévision nette de la surface de plancher hors œuvre brute pour le secteur non résidentiel

Prévisions de construction d'emplacements, nouveaux et ajouts (pieds carrés)				
Année	Commercial/lié à la population	Industriel	Institutionnel	Total
2024-2025	93 471	166 756	48 314	308 540
2025-2026	93 178	165 629	48 255	307 062
2026-2027	84 623	132 608	46 540	263 771
2027-2028	85 332	135 343	46 682	267 357
2028-2029	83 388	127 842	46 292	257 523
2029-2030	78 162	107 668	45 244	231 074
2030-2031	86 500	110 780	48 504	245 784
2031-2032	86 500	110 780	48 504	245 784
2032-2033	85 220	109 501	47 569	242 290
2033-2034	85 220	109 501	47 569	242 290
2034-2035	84 966	109 420	47 353	241 740
2035-2036	92 484	104 800	49 047	246 331
2036-2037	89 803	103 916	47 255	240 974
2037-2038	89 803	103 916	47 255	240 974
2038-2039	91 115	106 344	48 405	245 864
Moyenne annuelle	87 300	120 300	47 500	255 200
TOTAL DE LA NOUVELLE SUPERFICIE (PIEDS CARRÉS)	1 309 765	1 804 805	712 788	3 827 358
En % de la SPHOB	34,2%	47,2%	18,6%	100,0%
Moins la SPHOB statutairement exonérée	231 828	911 426	531 098	1 674 353
Moins la SPHOB statutairement exonérée	17,7%	50,5%	75%	
Prévision nette de SPHOB	1 077 937	893 378	181 690	2 153 005

Si le CEPEO décide d'adopter un taux de redevances non résidentiel en 2024, il existe des exonérations statutaires supplémentaires qui ont été ajoutées à la législation depuis l'adoption par le conseil, en 2019, du règlement de RAS.

En date du 8 novembre 2019, les exonérations statutaires aux redevances non résidentielles comprennent

- h. les terrains appartenant à un conseil ou à une municipalité et utilisés à leurs fins,
- i. la construction ou l'édification d'un bâtiment ou d'une structure, ou l'ajout ou la modification d'un bâtiment ou d'une structure¹ s'il s'agit :
 - a. d'écoles privées, de la propriété d'un collège d'arts appliqués et de technologie en vertu 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, tel que défini dans la *Loi de 2007 sur les foyers de soins de longue durée*;
 - c. d'une maison de retraite, telle que définie dans la *Loi de 2010 sur les maisons de retraite*;
 - d. d'un hospice ou d'un autre établissement qui fournit des services de soins palliatifs;
 - e. d'un centre de garde d'enfants, tel que défini dans la *Loi de 2014 sur la garde d'enfants et la petite enfance*;
 - f. d'une maison commémorative, d'une maison de club ou d'installations sportives appartenant à la Légion royale canadienne; d'une université qui reçoit des fonds d'exploitation réguliers et continus du gouvernement de l'Ontario aux fins de l'enseignement postsecondaire;
 - g. de la propriété d'un établissement autochtone, prescrit aux fins de l'article 6 de la *Loi de 2017 sur les établissements autochtones*;
 - h. d'agrandissements aux bâtiments industriels (surface de plancher hors œuvre brute);
 - i. du remplacement, sur le même site, d'un bâtiment non résidentiel qui a été détruit par un incendie, une démolition ou autre, de manière à le rendre inutilisable, et à condition que le permis de construire pour le bâtiment de remplacement ait été délivré moins de 5 ans après la date à laquelle le bâtiment est devenu inutilisable ou à la date à laquelle le permis de démolir a été délivré.

¹ Si uniquement une partie du bâtiment ou de la structure doit être utilisée à l'une des fins énumérées ci-dessous, seule cette partie du bâtiment, de la structure, de l'ajout ou de la modification est exonérée de la redevance d'aménagement scolaire.

Le tableau 4-4 résume le formulaire D de la demande de soumission des RAS :

TABLEAU 4-4
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario
Soumission des redevances d'aménagement scolaires de 2024
Formulaire D – Aménagement non résidentiel
D1 – Redevance non résidentielle fondée sur la SPHOB (pi. ca.)

Estimation de la surface totale de plancher hors oeuvre brute non résidentielle déterminée par le conseil et qui servira aux nouveaux aménagements sur une période de 15 ans à compter de la date d'adoption du règlement	3 827 358
Moins : Surface de plancher hors oeuvre brute des aménagements exonérés déterminée par le conseil	1 674 353
Prévision de la surface nette de plancher hors oeuvre brute déterminée par le conseil	2 153 005

Chapitre 5 - LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES ET LES PRÉVISIONS EN MATIÈRE D'EFFECTIFS FUTURS

5.1 Tendances démographiques et des effectifs

Le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario offre des services d'éducation en français dans les comtés unis de Prescott et Russell et au-delà.

5.1.1 Vue d'ensemble

Pour établir les besoins en terrains liés à la croissance sur une période de prévision de 15 ans, le conseil commence par l'établissement de projections des effectifs par école et par année d'études. L'analyse présentée ici examine à la fois les tendances démographiques historiques et les tendances en matière d'effectifs dans le territoire de compétence du conseil. Déterminer des projections d'effectifs sur 15 ans demande l'utilisation d'une correspondance spatiale entre les données historiques sur les élèves du CEPEO et les données sur les logements de la SÉFM (c'est-à-dire par période d'occupation), afin de dériver le nombre d'élèves du CEPEO provenant de l'aménagement résidentiel et de déterminer les effectifs par école et par année d'études.

Voici un examen des éléments clés à l'égard des tendances historiques (à la fois démographiques et des effectifs). Tout d'abord, les *tendances démographiques* ont été évaluées en ce qui concerne les questions suivantes :

Quelle a été *l'évolution de la population d'âge préscolaire et scolaire* dans l'ensemble et dans les sous-régions géographiques du territoire de compétence du conseil? De nombreux conseils scolaires peuvent connaître, et connaîtront, des zones de croissance de la population d'âge scolaire, compensée par des zones de déclin. En outre, il est possible de connaître une croissance de la population en âge de fréquenter l'école secondaire en raison de l'immigration, mais une diminution de celle en âge de fréquenter l'école élémentaire à un moment donné. En d'autres termes, les tendances sur le plan de la population d'âge scolaire connaissent généralement des « cycles ».

Plus important encore, quelle a été *l'évolution de la population d'âge préscolaire et scolaire par ménage*? Il est possible de constater parallèlement une augmentation importante de construction résidentielle et un déclin de personnes d'âge scolaire par ménage en raison d'une population vieillissante qui stimule la demande d'une partie de la nouvelle construction résidentielle. Comme indiqué tout au long du présent rapport, il est possible que le nombre d'enfants par ménage augmente dans les tours d'habitation en raison de la valeur prohibitive des autres types de logements.

Comment les *tendances migratoires* ont-elles changé, dans l'ensemble et par cohorte d'âges? Comment l'économie a-t-elle affecté l'immigration et l'émigration des femmes âgées de 20 à 35 ans (c'est-à-dire celles qui représentent la majorité d'accouchements par ménage)? La *composition ethnique de la population migrante* a-t-elle changé et, dans l'affirmative, comment pourrait-elle affecter les prévisions d'effectifs dans les conseils scolaires de langue française en particulier? Quelle

est *l'affiliation religieuse de la population migrante*? Il convient de noter que la question de la religion n'est posée qu'une fois sur deux dans le cadre du recensement. Toutefois, le recensement de 2021 fournit des informations plus détaillées sur le pays d'origine et il est possible de faire correspondre ces données avec les pays d'origine qui ont un pourcentage élevé de catholiques.

Comment le *taux de natalité* (c'est-à-dire le nombre d'enfants nés chaque année) et le *taux de fécondité* (c'est-à-dire le nombre d'enfants qu'une femme est susceptible d'avoir au cours de sa vie) ont-ils changé pour certaines cohortes d'âges en particulier? Par exemple, dans de nombreuses régions, le taux de natalité a diminué ces dernières années, tandis que le taux de fécondité des femmes de plus de 35 ans a augmenté. En général, les données indiquent que, pour la majorité de la province, les femmes commencent à fonder une famille plus tard dans la vie et, par conséquent, elles donnent naissance à un nombre inférieur d'enfants dans l'ensemble. La hausse des taux d'intérêt et la réduction de la disponibilité de logements abordables auront une incidence négative sur le nombre de naissances.

Deuxièmement, les *tendances des effectifs* sont évaluées en ce qui concerne les questions suivantes :

- a. Comment le *ratio de la structure des classes* (c'est-à-dire le nombre d'élèves entrant en maternelle par rapport au nombre d'élèves sortant de la 8^e année) du conseil a-t-il changé?
- b. Les changements apportés à la *prestation des programmes* ont-ils eu une incidence sur le nombre d'inscriptions au conseil?
- c. Comment la part du conseil *des effectifs des écoles élémentaires et secondaires* a-t-elle évolué par rapport à celle des conseils scolaires voisins et celles des écoles privées et laïques?

5.1.2 Population et logement

Statistique Canada a publié les données sur la population et les unités de logement liées au recensement de 2021. Ces données donnent un aperçu des changements démographiques par aire de diffusion² dans les comtés et pour les municipalités locales dans leur ensemble. Ces renseignements constituent la source principale de tendances en matière de population d'âge scolaire et préscolaire abordées dans le présent document en ce qui concerne le territoire couvert par les comtés unis de Prescott et Russell.

Le tableau 5-1 compare la population d'âge préscolaire et scolaire entre les périodes de recensement de 2011 à 2016 et de 2016 à 2021, et illustre l'évolution des tendances qui auront des répercussions sur la croissance future des effectifs du conseil.

Comme le montre le tableau, la population d'âge préscolaire (0-3 ans) a augmenté de 280 personnes, soit de 7,7 %, entre 2011 et 2021. La population en âge de fréquenter l'école élémentaire (4-13 ans) a augmenté de 1 590 personnes, soit de 16,6 %, entre 2011 et 2021. Entre 2011 et 2021, la population en âge de fréquenter l'école secondaire (14-17 ans) a diminué de 750 personnes, soit de 15,5 %. Dans la catégorie des enfants d'âge préscolaire, la plus forte augmentation de 2011 à 2021 a eu lieu

² Une aire de diffusion est une zone géographique de recensement dont la taille est généralement comprise entre 400 et 700 personnes.

dans le canton de Russell, et la plus forte diminution, dans la ville de Hawkesbury. Dans la catégorie de la population en âge de fréquenter l'école élémentaire, il y a eu une augmentation de plus de 615 personnes dans la ville de Clarence-Rockland entre 2011 et 2021. Chaque municipalité des comtés unis a connu une baisse du nombre de personnes en âge de fréquenter l'école secondaire entre 2011 et 2021. Enfin, la plus forte augmentation du nombre de femmes en âge de procréer (25-39 ans) s'est produite dans le canton de Russell, ce qui est associé à l'augmentation de la population d'âge préscolaire.

TABLEAU 5-1

Comités unis de Prescott et Russell – Changement dans la population d'âge préscolaire et scolaire de 2011 à 2021

	Recensement de 2011					Recensement de 2016					Recensement de 2021					Recensement t 2011-2021 Variation Femmes en âge de procréer	
	Âge préscolaire 0-3 ans	Âge d'élève au élémentaire 4-13 ans	Âge d'élève au secondaire 14-17 ans	Femmes en âge de procréer 25-39 ans	Âge préscolaire 0-3 ans	Âge d'élève au élémentaire 4-13 ans	Âge d'élève au secondaire 14-17 ans	Âge d'élève au élémentaire 4-13 ans	Âge d'élève au secondaire 14-17 ans	Femmes en âge de procréer 25-39 ans	Âge préscolaire 0-3 ans	Âge d'élève au élémentaire 4-13 ans	Âge d'élève au secondaire 14-17 ans	Femmes en âge de procréer 25-39 ans	Recensement t 2011-2021 Variation 0-3 ans		Recensement t 2011-2021 Variation 4-13 ans
Alfred et Plantagenet	350	890	530	695	435	935	355	470	1 040	350	935	1 200	150	120	150	-180	240
Casselman	175	395	210	325	130	395	205	130	475	155	335	45	80	-45	80	-55	10
Champlain	260	895	395	585	230	840	380	250	735	385	590	-10	-160	-10	-160	-10	5
Clarence-Rockland	1 100	2 740	1 330	2 225	1 155	2 035	1 175	1 070	3 355	1 150	2 485	-30	615	-30	615	-180	260
East Hawkesbury	105	330	190	225	115	300	155	120	355	115	260	15	25	15	25	-75	35
Hawkesbury	345	875	480	740	275	925	400	295	860	335	720	-50	-15	-50	-15	-145	-20
Russell	715	2 105	1 040	1 370	720	2 285	965	950	2 650	995	2 010	235	545	235	545	-45	640
The Nation / La Nation	605	1 365	670	1 205	770	1 530	520	650	1 715	610	1 365	45	350	45	350	-60	160
Total des comités unis	3 655	9 595	4 845	7 370	3 630	10 145	4 155	3 935	11 185	4 095	8 700	280	1 590	280	1 590	-750	1 330

En ce qui concerne les changements futurs dans les structures d'âge au sein des comtés unis de Prescott et Russell, le pourcentage de la population du quartier âgée de plus de 65 ans, par rapport à la population totale, est l'un des indicateurs d'un nouvel embourgeoisement et de la réoccupation des logements dans l'avenir. Quant à leur incidence sur les inscriptions futures au CEPEO, c'est une question qui devra faire l'objet d'un suivi dans le temps.

5.2 Projections des effectifs d'élèves sur 15 ans et projections des besoins en matière de logement pour les élèves

La fin de ce chapitre résume les projections des effectifs des écoles élémentaires et secondaires sur 15 ans pour le CEPEO.

5.2.1 Méthodologie

Le calcul des projections d'effectifs par école et par année d'études comporte deux éléments méthodologiques distincts. Le premier, qui est conforme aux normes du secteur, suit une approche fondée sur le taux de rétention afin de déterminer comment les élèves actuels du conseil (c'est-à-dire les élèves qui résident dans les logements existants dans le territoire de compétence du conseil, ainsi que tout élève qui réside en dehors du territoire de compétence du conseil, mais qui fréquente ses écoles) passeraient d'une année à l'autre et feraient la transition de l'élémentaire au secondaire, y compris tout changement de répartition de programmes scolaires de l'élémentaire au secondaire. Cet élément de la méthode de projection d'effectifs est connu sous le nom d'« exigences de la communauté existante ».

Le deuxième élément de l'exercice de projection consiste à déterminer le nombre d'élèves issus de l'aménagement de nouveaux logements au cours de la période de prévision, et la proportion de ces élèves qui choisiraient éventuellement de fréquenter les écoles du conseil. Cet élément de l'exercice de projection est connu sous le nom d'« Exigences du nouvel aménagement ». Les lignes directrices sur les RAS exigent que chaque élément de projection soit examiné séparément et ensuite combiné pour déterminer le nombre total d'effectifs projetés. On examine en détail l'approche méthodologique de chaque élément ci-dessous.

Exigences de la communauté existante

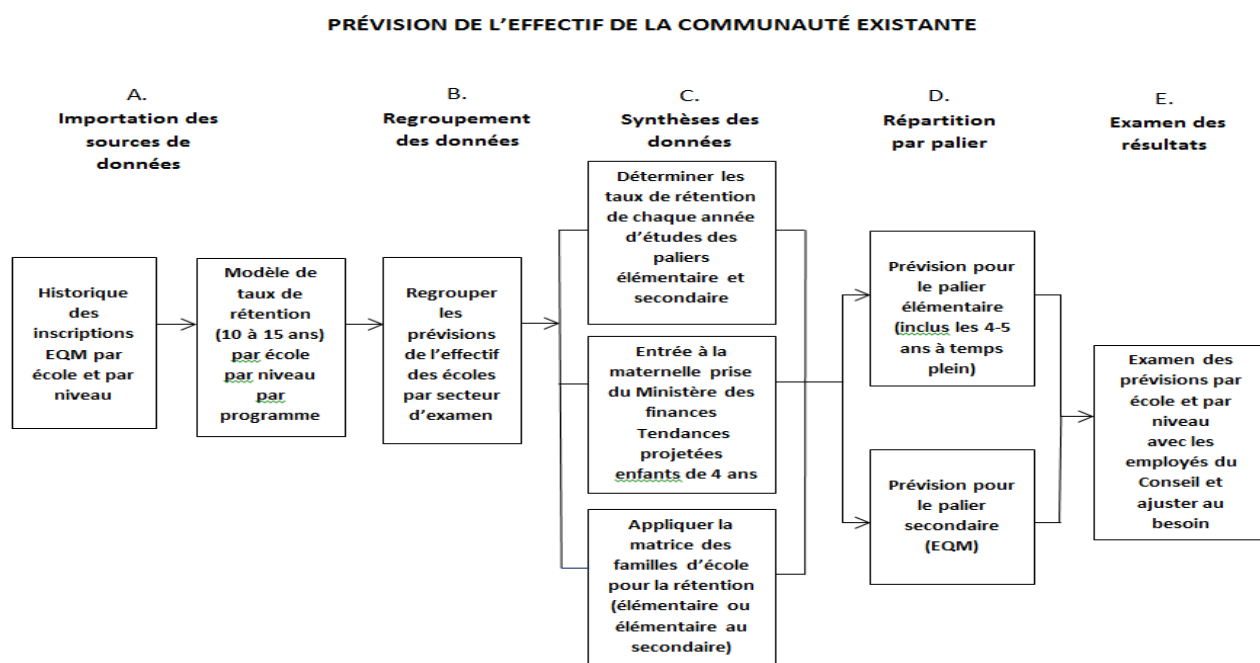
Les projections d'effectifs de la communauté existante sont destinées à refléter le changement prévu des effectifs concernant les unités de logement qui ont été précédemment construites et occupées dans le territoire de compétence du conseil. Ces projections peuvent également inclure certains élèves qui vivent en dehors du territoire de compétence du conseil, mais qui fréquentent les écoles du conseil.

Les principaux éléments du modèle de projection d'effectifs de la communauté existante sont présentés dans la figure 1.

1. Les projections d'effectifs désagrégées par sous-région géographique (c'est-à-dire les zones d'examen et à l'intérieur des zones d'examen) et par école.

- Les effectifs journaliers moyens historiques par école, par année d'études et par programme. Ces informations sont comparées à celles qui figurent dans les états financiers du conseil. On a utilisé les résumés des effectifs pour déterminer comment les changements dans l'offre d'installations et de programmes, ainsi que dans le choix des écoles, ont affecté les effectifs à ce jour. Ces renseignements fournissent également des perspectives sur la façon dont la répartition du conseil a changé dans l'ensemble du territoire de compétence et par sous-région. En dernier lieu, ces renseignements donnent une indication des situations d'attente dans lesquelles les élèves bénéficient d'un hébergement temporaire en attendant la construction de places supplémentaires dans les écoles.

Figure 1



- L'historique des taux de rétention par école, par année d'études et par programme – le nombre d'élèves passant d'une année d'études à l'autre a-t-il été supérieur ou inférieur à celui des années précédentes? Les changements apportés à l'offre de programmes ont-ils eu une incidence sur la part des effectifs du conseil dans une école donnée, ou sur les taux de rétention plus récents d'une école ou d'une année d'études en particulier?
- Le taux de rétention d'élèves des écoles de remplacement pour chaque école élémentaire et secondaire – cela comprend les élèves qui s'inscrivent à des programmes spécialisés (par exemple, l'immersion en français, Extended French, programme pour les élèves doués, etc., le cas échéant) et le taux de rétention d'élèves qui passent des écoles élémentaires aux écoles secondaires. Les élèves de 6^e année du CEPEO se font diriger vers une école de 7^e à 12^e année en fonction des limites de fréquentation du conseil scolaire. Toutefois, les politiques de « libre accès » au niveau secondaire permettent souvent aux élèves de fréquenter l'école de leur choix (qui peut inclure l'école secondaire d'un conseil scolaire des territoires voisins).

5. Les anomalies historiques des effectifs et la capacité à documenter les variations inhabituelles des effectifs dans une école donnée en raison de changements dans les programmes, le personnel scolaire, les politiques de transport, les améliorations aux biens-fonds, etc.

Exigences du nouvel aménagement

L'effectif prévu à l'appui des « exigences du nouvel aménagement » vise à déterminer le nombre d'élèves qui occuperaient les nouveaux aménagements résidentiels et le pourcentage de ces élèves qui seront susceptibles de fréquenter les écoles du conseil. Certains de ces élèves peuvent être accueillis dans des écoles existantes du conseil, en attendant l'ouverture de nouvelles écoles dans la zone de résidence.

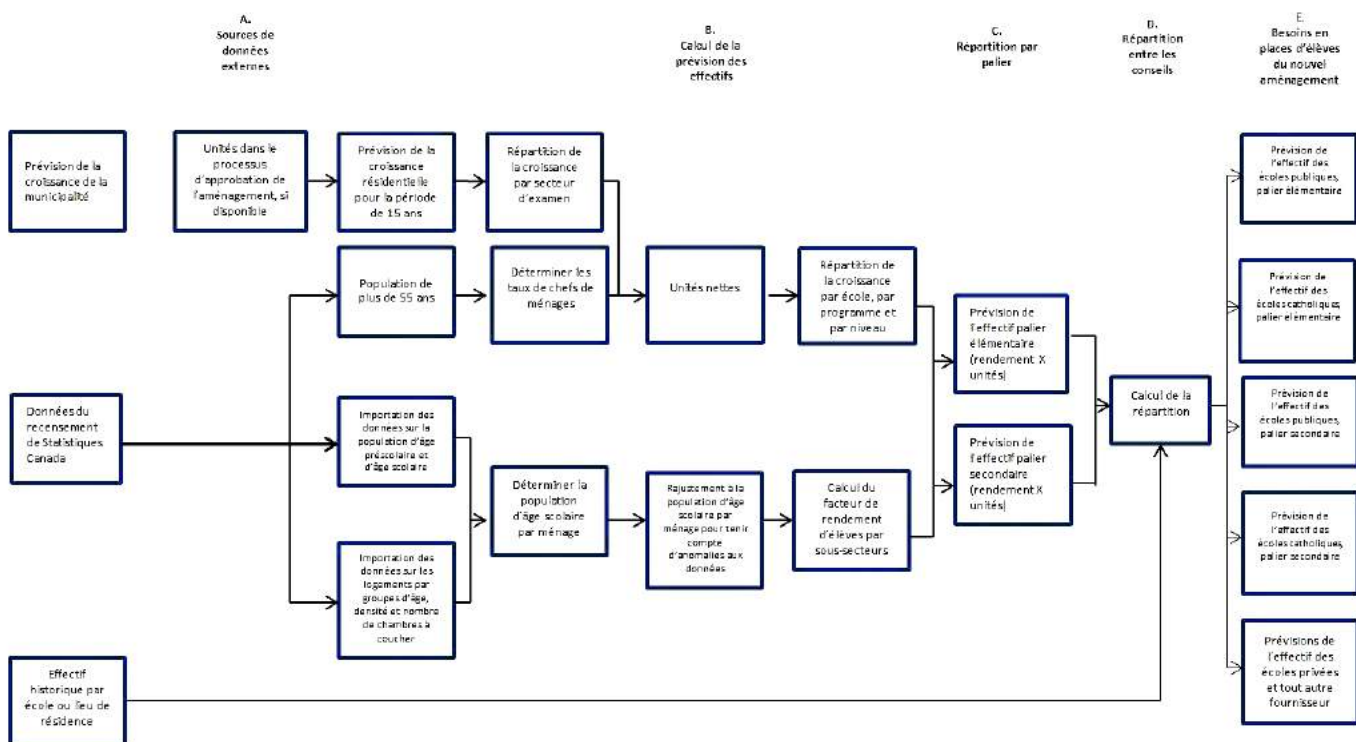
Les principaux éléments du modèle de projection du nouvel aménagement sont présentés dans la figure 2.

1. Les unités de logement dans le processus d'approbation de l'aménagement – on utilise une correspondance spatiale entre les prévisions de l'aménagement et les demandes d'aménagement par adresse municipale, ainsi que les limites de fréquentation des écoles élémentaires approuvées par le conseil. Cette correspondance sert à produire les prévisions détaillées de logements sur quinze ans par zone de recrutement scolaire, par type d'unité et pour toute demande d'aménagement d'une tour d'habitation, à déterminer le nombre de chambres à coucher proposé par unité.
2. Prévisions de croissance de la population municipale – on a utilisé le projet de prévisions des redevances d'aménagement imposables aux logements des comtés unis de Prescott et Russell de 2023 comme base pour mettre en lumière les totaux de contrôle sur 15 ans à l'échelle de la ville, les augmentations de la population aux 5 ans et la densité résidentielle.
3. Les cycles de rendement scolaire dérivés des données historiques sur les élèves du CEPEO, appariés spatialement aux données sur le logement de la SÉFM par période de construction de logements au cours des 15 dernières années (pour obtenir des cycles de rendement des élèves sur 15 ans), par type de densité et par zone d'examen. On a ensuite appliqué les cycles de rendement des élèves à chacune des demandes d'aménagement comprenant les prévisions de logement par école.
4. On a examiné les projections démographiques par âge du ministère des Finances pour les comtés unis de Prescott et Russell et appliqué la part de répartition historique du CEPEO pour déterminer l'ordre de grandeur des projections d'augmentation des inscriptions scolaires, conformément aux hypothèses en matière de taux de fécondité et de migration nette qui sous-tendent les projections du ministère des Finances. Une évaluation par les pairs a été effectuée en comparant le total des exigences du nouvel aménagement et celui des exigences de la communauté existante aux totaux des projections du ministère des Finances. Il est à noter toutefois que les projections du ministère des Finances sont plus élevées que les

augmentations d'inscriptions prévues pour les conseils scolaires des territoires voisins des comtés unis de Prescott et Russell, au cours de la période de prévision.

5. Le personnel du conseil a examiné les projections provisoires des effectifs d'élèves et les a comparées aux projections internes d'effectifs et aux hypothèses concernant les parts de répartition, le taux de rétention et l'échelonnement de l'aménagement résidentiel.
6. La figure 2 présente l'approche méthodologique pour l'évaluation des exigences du nouvel aménagement.

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



Le cycle de rendement scolaire provenant des nouvelles unités de logement

L'image 3 traduit l'impact de la tendance par rapport à l'occupation des maisons individuelles en une représentation conceptuelle du cycle de rendement des élèves pour ces types de logements. Cette image illustre un cycle de rendement typique pour un logement individuel neuf, à partir de l'occupation initiale du logement. En réalité, plusieurs variables affectent le cycle de rendement global des élèves. Tout d'abord, la plupart des communautés nouvelles des banlieues sont construites sur des périodes de 5 à 15 ans, de sorte que le rendement global agrégé des élèves, même dans une communauté composée uniquement de maisons individuelles, représentera un amalgame d'unités de logement à différents moments du cycle de rendement des élèves. Il est toutefois important de noter que l'obtention des approbations des permis de construire, la disponibilité des infrastructures locales pour accueillir l'aménagement, la demande de nouveaux aménagements résidentiels et les conditions

économiques affectant le calendrier d'aménagement peuvent toutes influencer sur la durée du cycle de rendement des élèves.

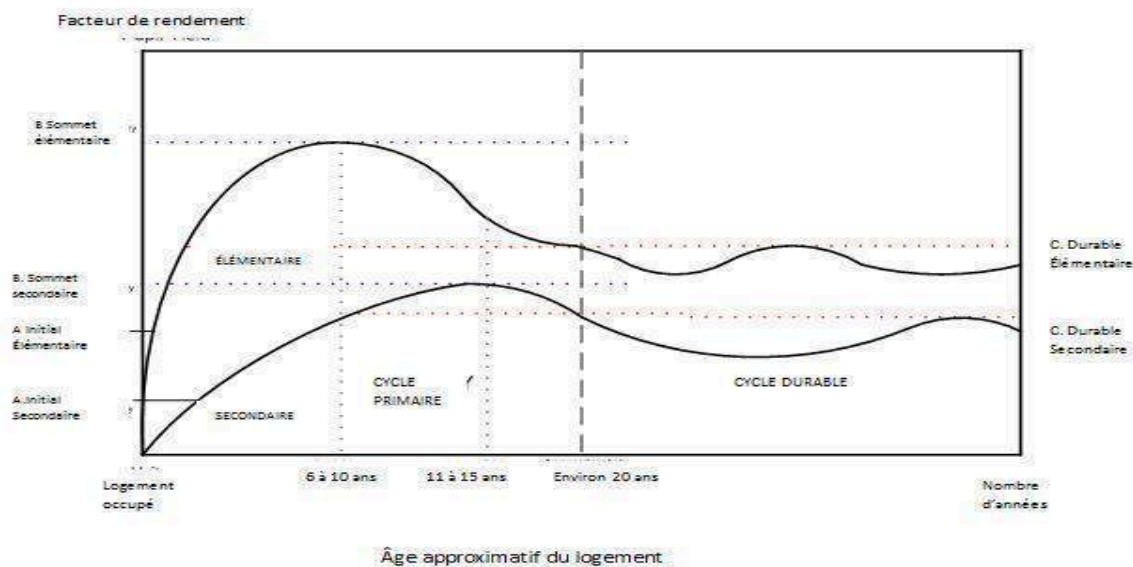
Il est important de noter que dans les nouvelles communautés généralement il y a :

- des unités construites et occupées à différents moments;
- des aménagements de densités variables (faible, moyenne ou élevée);
- il existe des types particuliers d'unités dont le rendement est faible, voire nul (p. ex., les unités de style de vie pour adultes, les unités récréatives permanentes, les appartements pour grands-parents, etc.).

La deuxième variable démontre qu'il existe essentiellement deux cycles de rendement des élèves qui ont historiquement affecté les unités individuelles dans les communautés plus récentes : le cycle primaire, qui se produit (approximativement) au cours des 15 à 20 premières années du développement de la communauté, et le cycle durable, qui se produit après ce point.

Le cycle primaire de rendement des élèves de niveau élémentaire dans les nouveaux logements individuels atteint généralement son apogée au cours des 7 à 10 premières années de développement de la communauté, selon le moment de l'occupation des logements. Toutefois, les tendances récentes en matière de démographie et d'occupation des logements suggèrent que le processus de création des familles est retardé, car de nombreuses familles remettent le moment d'avoir des enfants et elles ont également moins d'enfants (tel que constaté par le taux de déclin de fécondité). L'augmentation récente des taux d'intérêt hypothécaires aura également une incidence sur la formation des familles.

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



Les rendements « de pointe » peuvent rester relativement constants pendant plusieurs années, notamment en période de croissance économique soutenue. Toutefois, le rendement des élèves de l'élémentaire finit par diminuer progressivement jusqu'à ce qu'il atteigne la fin du cycle de rendement initial et passe à la première étape du cycle de rendement durable. Le cycle de rendement initial provenant d'élèves au secondaire culmine approximativement entre la douzième et la quinzième année d'aménagement d'une nouvelle communauté (selon le moment de l'occupation des unités), et connaît un taux de déclin plus faible que le palier d'élèves de l'élémentaire, avant d'atteindre le cycle de rendement durable.

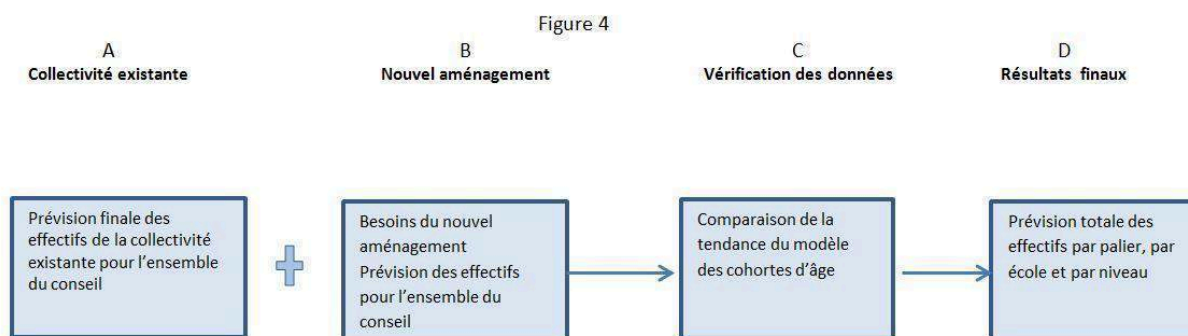
La deuxième phase, le cycle de rendement durable, pour les paliers élémentaire et secondaire, semble conserver des sommets et des creux similaires, mais plus plats. Cependant, le sommet du cycle durable est considérablement plus bas que ne l'est celui du cycle primaire pour la communauté.

Projections de l'effectif total des élèves

Les « exigences de la communauté existante » prévues sont ajoutées aux « exigences de l'aménagement nouveau » par école et par année scolaire pour déterminer une projection de l'effectif total pour la période de prévision, comme indiqué dans la figure 4.

Par conséquent, le rendement global mixte des élèves pour une seule communauté intégrera la combinaison de ces facteurs. Les rendements scolaires applicables aux différentes communautés varieront en fonction de ces facteurs démographiques (et d'autres). La génération d'élèves lors de la réoccupation d'unités d'habitation existantes peut varier par rapport à leur occupation initiale. Pour ces raisons, un rendement global par élève reflète généralement une pondération (c'est-à-dire la proportion d'unités de faible, moyenne et forte densité construites chaque année) et un mélange de ces variables. En outre, il est nécessaire de tenir compte des quartiers plus établis qui connaissent un nouvel embourgeoisement.

Ces renseignements sont examinés en détail par le personnel du conseil. Le nombre d'effectifs a été ajusté au besoin.



5.2.2 Résumé des projections d'effectifs du conseil

Des résumés de l'effectif total du CEPEO générant des RAS sur 15 ans, sont fournis au tableau 5-2 et pour les paliers élémentaire et secondaire. Les projections de l'effectif total de niveau élémentaire du CEPEO indiquent qu'à la fin de la période de prévision de 15 ans, le conseil aura un effectif total

de 1 461 élèves, soit une augmentation de 246 élèves par rapport à l'effectif actuel de 1 215 en 2023-2024. Le conseil devrait connaître une augmentation d'environ 56 élèves dans la communauté existante, à laquelle s'ajouteront 190 élèves supplémentaires provenant de l'aménagement de nouveaux logements, ce qui représente un rendement global de 0,0245 élève.

En ce qui concerne le palier secondaire (de la 7^e à la 12^e année), selon les projections d'effectifs du CEPEO générant des RAS, une augmentation de 468 élèves dans la communauté existante, à laquelle s'ajouteront 145 élèves supplémentaires provenant de nouveaux logements, est à prévoir au cours des 15 prochaines années. L'effectif total prévu à la quinzième année est donc de 1 218 élèves au secondaire, soit une augmentation d'environ 613 élèves par rapport à l'effectif de 2023-2024, ce qui représente un rendement global de 0,0188 élève.

Tableau 5-2
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario
 Effectifs historiques et prévisionnels

	Actuel 2023/ 2024	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
Palier élémentaire																
Existants	1 215	1 201	1 182	1 177	1 162	1 164	1 157	1 180	1 196	1 212	1 228	1 241	1 251	1 258	1 266	1 271
Exigences relatives aux nouveaux aménagements		14	28	40	53	66	78	91	104	116	129	141	154	166	178	190
Total	1 215	1 215	1 210	1 217	1 215	1 230	1 235	1 271	1 300	1 328	1 357	1 382	1 405	1 424	1 444	1 461
																246
Palier secondaire																
Existants	605	658	725	808	874	924	1 030	1 031	1 035	1 041	1 030	1 045	1 030	1 051	1 063	1 073
Exigences relatives aux nouveaux aménagements		11	21	31	41	51	60	70	80	89	99	108	117	127	136	145
Total	605	669	746	839	915	975	1 090	1 101	1 115	1 130	1 129	1 153	1 147	1 178	1 199	1 218
																613

Chapitre 6 - EXIGENCES ET ÉVALUATIONS RELATIVES AU SITE

6.1 Exigences législatives

Les étapes énoncées à l'article 7 du Règl. de l'Ont. 20/98 pour l'établissement d'une redevance d'aménagement scolaire exigent que le conseil scolaire « détermine les dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance des écoles élémentaires et secondaires nécessaires pour fournir des places aux nouveaux élèves ».

Le paragraphe 257.53(2) précise que les coûts suivants constituent des 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 en capital des coûts de location d'un terrain ou d'acquisition du droit de tenure à bail constitue une dépense foncière liée à des fins scolaires.

En vertu du même article de la Loi, les dépenses suivantes ne représentent pas des dépenses immobilières liées à fin scolaire :

1. Le coût des bâtiments qui seront utilisés pour fournir des installations d'accueil pour les élèves (sauf si le ministre de l'Éducation l'approuve dans le cadre d'un projet de rechange);
2. Les coûts imputables aux biens-fonds excédentaires d'un emplacement sont prescrits comme ne constituant pas des dépenses immobilières à fin scolaire (paragraphe 2[1] du Règlement de l'Ontario 20/98).

Toutefois, un terrain n'est pas un terrain excédentaire si le conseil a besoin de l'utiliser afin de :

- (a) satisfaire à une exigence légale relative au site; ou

- (b) permettre l'aménagement des installations d'accueil pour les élèves que le conseil a l'intention de construire sur le site et de leur donner accès à ces installations.

L'exception à cette règle est la suivante :

- (a) les biens-fonds ont été acquis par le conseil avant le 1^{er} février 1998; ou
- (b) les biens-fonds font l'objet d'une entente conclue avant le 1^{er} février 1998, aux termes de laquelle le conseil est tenu d'acheter le bien-fonds ou a l'option de le faire.

Enfin, le règlement précise la taille maximale des emplacements comme suit :

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 1 000	12
De 1 001 à 1 100	13
De 1 101 à 1 200	14
De 1 201 à 1 300	15
De 1 301 à 1 400	16
De 1 401 à 1 500	17
1 501 ou plus	18

Dans certains cas, les conseils scolaires peuvent accepter de réduire la taille des sites lorsqu'ils sont situés à proximité d'un parc partiellement ou totalement disponible aux fins des programmes scolaires (c'est-à-dire, que l'accès au parc soit exclusivement réservé aux élèves pendant la journée scolaire, de préférence). Cependant, les municipalités peuvent être réticentes à autoriser l'utilisation partagée de ce genre de terrain. Le conseil scolaire serait probablement tenu de partager les coûts liés aux frais d'exploitation du terrain et à la gestion des risques. Dans d'autres cas, les conseils scolaires peuvent exiger une superficie supérieure aux tailles maximales prescrites ci-dessus, dans la mesure où une partie du site de l'école n'est pas aménageable (par exemple, des terres sensibles du point de vue environnemental, terres à bois, etc.). Les modifications apportées à l'offre de programmes scolaires se traduisent souvent par une augmentation de l'empreinte des bâtiments scolaires, de l'espace de jeu, des places de stationnement, de l'accès au site, etc., qui nécessiteraient des emplacements plus vastes. La loi relative aux RAS traite de l'acquisition de sites scolaires dépassant les repères de

superficie décrits ci-dessus. La taille des sites scolaires doit être déterminée en fonction de chaque emplacement et peut être supérieure ou inférieure à celles indiquées dans le tableau ci-dessus.

6.2 Exigences en matière d'augmentation de la taille des sites

Les lignes directrices relatives aux RAS (article 2.3.8) exigent que « lorsque la superficie de l'un des sites proposés dépasse les désignations de site figurant dans ce tableau (c'est-à-dire le tableau ci-dessus), une justification de la nécessité de l'excédent de terrain est requise ». Il peut être nécessaire d'augmenter la taille des sites par rapport aux normes de référence du règlement pour tenir compte de l'évolution des normes municipales en matière de stationnement et de l'incidence des programmes tels que la taille des classes de l'élémentaire, le Programme d'apprentissage à temps plein de la maternelle et du jardin d'enfants et la garderie sur place; des besoins accrus en matière d'accès au site, d'espace de jeu et d'enclos, des exigences en matière de stationnement; des marges de recul liées aux corridors hydroélectriques ou aux canalisations, de la possibilité d'accueillir un plus grand nombre d'unités portables et de laisser place à une empreinte plus importante du bâtiment, etc. Lorsque la taille du site de l'école comprend de hauts plateaux non aménageables ou des terrains qui ne peuvent pas être séparés de l'école et vendus, ou lorsque le site doit être plus grand pour répondre aux exigences d'un programme ou d'un plan d'aménagement municipal, la taille totale du site peut être considérée comme admissible aux RAS, à condition que l'explication appropriée soit justifiée dans le rapport d'étude préliminaire des RAS.

6.3 Considérations relatives à la taille réduite d'un site et à l'acquisition d'un intérêt foncier

L'article de la *Loi sur l'éducation* relatif aux redevances d'aménagement scolaires a été conçu, en 1998, pour traiter de l'acquisition de terrains dans un environnement vierge en vue d'aménager des sites de taille conventionnelle pour les écoles élémentaires et secondaires dans un lotissement principalement composé d'habitations liées au sol. Le règlement régissant les RAS fixe en outre une taille maximale de site de 1,0 acre pour 100 élèves de l'élémentaire et des normes de sites scolaires légèrement plus grandes pour les écoles secondaires.

La définition législative des dépenses immobilières à fin scolaire comporte :

le coût de l'acquisition d'un bien-fonds dont le conseil se servira pour fournir des installations d'accueil pour les élèves, ou de celui d'un intérêt foncier, y compris un droit de tenure à bail, à l'exclusion des coûts de tout bâtiment destiné à accueillir des élèves.

Ainsi, les coûts liés à la construction d'un bâtiment scolaire ne peuvent pas être financés par l'imposition de redevances d'aménagement scolaires. Toutefois, en 2018, la loi a introduit les coûts des stationnements souterrains à ceux qui sont admissibles aux RAS, à condition de pouvoir démontrer que ces coûts sont inférieurs à ceux engendrés par le stationnement de surface.

Les changements législatifs de 2019 qui ont incorporé les projets de rechange ont donné aux conseils scolaires la possibilité d'allouer les fonds générés par les RAS à l'acquisition de biens-fonds, d'intérêts fonciers ou de droits de tenure à bail comme solution de rechange au processus traditionnel d'achat de terrains pour les sites scolaires. Un projet de rechange nécessite l'approbation du ministre de l'Éducation et ses coûts doivent être inférieurs au coût d'acquisition d'un site scolaire conventionnel. Les projets de rechange ne doivent pas remplacer les dépenses couvertes par les sources de financement éducatif (par exemple, les fonds d'exploitation et de renouvellement des installations). Il convient de noter l'absence de la définition d'un « intérêt foncier » dans la *Loi sur l'éducation*.

6.4 Exigences relatives aux sites

Les besoins en sites découlant de nouveaux aménagements résidentiels dans chaque zone d'examen indiquent le nombre cumulé de nouvelles places nécessaires pour les élèves à la quinzième année de la période de prévision, et pour lesquelles il n'y a pas suffisamment de places permanentes pour accueillir le nombre total d'élèves prévus. Il n'est pas nécessaire de prévoir des terrains supplémentaires pour les sites scolaires lorsque le conseil a l'intention de construire des annexes aux installations existantes pour répondre à la totalité ou à une partie des besoins du nouvel aménagement au cours de la période de prévision (bien que, dans certains cas, l'acquisition d'une propriété adjacente et la démolition de bâtiments existants puissent être nécessaires). Même dans le cas d'un terrain vierge, le fait d'agrandir les écoles pour répondre à la croissance des effectifs peut nécessiter un aménagement supplémentaire du site (p. ex. nivellement, assainissement du sol, mise à jour des services publics, retrait des classes mobiles, démolition des bâtiments existants, etc.). Le temps nécessaire à l'approbation des plans d'aménagement, à l'acquisition des biens-fonds pour les sites scolaires, à l'évaluation des besoins en matière de préparation des sites et au début de la construction des écoles peut durer une décennie ou plus, en particulier lorsque des aménagements à usage multiple ou le réaménagement des terrains sont proposés. Synchroniser le financement, l'acquisition et l'aménagement du site représente tout un défi dans un environnement de développement urbain intensifié.

6.5 Méthode d'évaluation foncière pour les sites scolaires

6.5.1 Méthode d'évaluation

La valeur des terrains pour le site proposé pour l'école élémentaire dans la région de Rockland-Wendover provient de deux sources : les ventes récentes de terrains vacants entièrement viabilisés et la valeur des terrains attribués aux bibliothèques municipales, aux centres communautaires et aux casernes de pompiers. Cette valeur est tirée des études sur les redevances d'aménagement municipales de Clarence-Rockland, d'Alfred et Plantagenet, et de Russell. Ces

recherches ont permis de constater que la valeur des terrains en 2024 se chiffrait à 581 625 dollars par acre.

6.6 Indexation des prix des terrains au cours de la période de prévision

Pour le site de l'école élémentaire de Rockland-Wendover du CEPEO, on applique un facteur d'indexation de 4 % par an. Pour déterminer les dépenses immobilières nettes à fin scolaire qui risquent de ne pas être financées, le facteur d'indexation a été appliqué sur l'ensemble de la période de prévision de 15 ans.

6.7 Coûts de préparation et d'aménagement du site

Les coûts de préparation et d'aménagement du site sont « les coûts liés à la prestation de services sur le terrain ou à la préparation du site pour pouvoir construire une ou plusieurs installations sur le terrain afin d'accueillir des élèves ».

Les coûts de préparation et d'aménagement du site sont financés par trois sources différentes. Tout d'abord, on s'attend à ce que le propriétaire du site scolaire désigné, dans une situation conventionnelle d'acquisition de terrain, assure :

- les services d'aménagement du site jusqu'à la limite de la propriété;
- le nivellement brut et le compactage du terrain;
- que le site sera débarrassé de tout débris.

Tenant compte du paiement de la « juste valeur marchande » du bien-fonds. Lorsque le conseil scolaire acquiert un terrain non viabilisé, le coût de la « prestation de services au terrain » est inclus à juste titre dans la redevance d'aménagement scolaire. Dans le cas des sites en cours de réaménagement, un grand nombre d'entre eux nécessiteront d'importants travaux d'assainissement des sols, la démolition éventuelle des bâtiments existants sur le site, l'entretien des infrastructures qui doivent être remplacées en raison de leur âge (par exemple, les services d'eau, les services d'égouts, le gaz et les services publics, les transformateurs, etc.), la gestion des eaux pluviales sur le site, l'amélioration des trottoirs et de la circulation hors du site, l'assainissement des services routiers et les exigences en matière de croisement des services, ainsi que les exigences municipales en matière d'aménagement du site.

Avant 2009, un conseil scolaire admissible aux subventions pour les installations destinées aux élèves recevait 4,50 \$ par pied carré pour couvrir les coûts suivants : aménagement paysager, ensemencement et engazonnement (y compris le nivellement grossier et l'épandage de la terre arable stockée), clôtures et écrans, asphalte et béton (aires de jeux, stationnement et bordures), ainsi que certains travaux d'excavation et de remblayage. Cependant, le modèle actuel de financement des immobilisations exige qu'un conseil scolaire soumette une analyse de rentabilisation des priorités en

matière d'immobilisations pour approbation du financement une fois qu'une telle initiative est annoncée par le ministère. Le « Leading Practices Manual for School Construction » (Manuel des pratiques exemplaires pour la construction d'écoles) du ministère stipule que « le financement du ministère pour la construction d'immobilisations suppose des conditions de sol qui entraîneraient des fondations en bandes ou similaires et d'autres coûts de chantier courants, tel que le nivellement final, le remblayage, l'aménagement paysager, le stationnement et les bordures, les aires de jeux en dur et en matière plastique, et les services sur place. »

Les critères de référence en matière de construction d'immobilisations sont nettement inférieurs à ce qui est nécessaire pour fournir des services à un site scolaire afin de construire un ou plusieurs bâtiments destinés à accueillir des élèves. En outre, il peut y avoir un retard dans la réception des fonds d'investissement approuvés par la province, ce qui oblige le conseil à financer provisoirement les coûts de préparation du site et de construction de l'école.

La troisième et dernière source de financement des coûts de préparation et d'aménagement des sites est constituée par les redevances d'aménagement scolaires (c'est-à-dire pour les conseils scolaires « admissibles »). Des discussions avec la communauté des promoteurs, les conseils scolaires et le ministère ont permis de dresser une liste (qui n'est en aucun cas exhaustive) des coûts de préparation et d'aménagement des sites « admissibles » dans le cas des zones vertes.

Les coûts de préparation et d'aménagement du site admissibles aux RAS liés à l'acquisition d'un site scolaire conventionnel peuvent inclure :

- les frais d'agent ou de commission payés pour acquérir un site ou pour aider aux négociations en vue de l'acquisition d'un site;
- les coûts pour satisfaire aux exigences municipales d'entretien adéquat du site avant la construction de l'établissement scolaire;
- les rapports d'évaluation du terrain et les frais juridiques;
- les études de transport liées à l'accessibilité du site;
- les analyses en matière de sol;
- les études environnementales liées à l'état du site de l'école;
- le plan préliminaire du site et les études d'aménagement;
- les études de la gestion des eaux pluviales liées au site;
- les études archéologiques préalables à l'approbation du plan d'implantation du site;
- les études de planification visant à assurer l'approbation du plan du site par la municipalité;
- les coûts liés à l'expropriation;
- les coûts liés à l'accord en matière de choix du site;

- le nivellement brut, l'élimination de la crasse et des gravats, la fourniture de l'ingénierie de remplissage;
- la démolition des bâtiments sur le site;
- les taxes de transfert de terrain.

Dans le cas de l'acquisition d'une participation en copropriété pour répondre aux besoins en logements étudiants liés à la croissance, les coûts de préparation du terrain à bâtir pour qu'un ou plusieurs bâtiments puissent y être construits sont inclus dans les coûts de construction du terrain à bâtir.

6.7.1 Conclusions sur les coûts moyens de préparation et d'aménagement du site

Le CEPEO a conclu qu'un coût moyen de préparation du site de 240 000 dollars par acre pour les sites des écoles élémentaires et secondaires est raisonnable sur la base des coûts réels du conseil.

Un facteur d'indexation de 2,5 % par an pour les coûts de préparation et de développement du site a été appliqué, sur la base de l'indice trimestriel des prix de la construction de Statistique Canada pour la région d'Ottawa. Les coûts de préparation et d'aménagement du site sont indexés annuellement sur la période de prévision de quinze ans.

Le formulaire G de la soumission des RAS, présenté à l'annexe A, indique le coût présumé par acre (exprimé en dollars de 2024), le coût total présumé du terrain indexé jusqu'à l'année d'acquisition du site ou jusqu'à la fin de la période d'application du règlement proposé, selon la première éventualité, les coûts d'aménagement du site et les coûts de financement connexes pour chaque site nécessaire pour répondre aux besoins des places-élèves liées à la croissance nette.

Chapitre 7 - CALCUL DES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES

La base de calcul du barème des redevances d'aménagement scolaires pour le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario est documentée dans le document intitulé Education Development Charges Submission to the Ministry of Education (soumission des redevances d'aménagement scolaires au ministère de l'Éducation), qui se trouve à l'annexe A.

7.1 Hypothèses de prévisions de croissance

Les coûts nets des terrains pour l'éducation et les calculs des RAS pour le conseil sont fondés sur les prévisions suivantes de nouvelles unités de logement nettes pour la période 2024/2025 à 2038/2039, comme détaillé dans le chapitre 4 de ce rapport :

RÉSIDENTIEL :

Nouvelles unités :	7 723
Unités moyennes par an :	515
Nouvelles unités nettes :	502

NON RÉSIDENTIEL :

La prévision de la valeur des permis de construire non résidentiels (y compris le développement commercial, industriel et institutionnel) pour la période 2024/2025 à 2038/2039, tel qu'elle est détaillée au chapitre 4 du présent rapport, est résumée comme suit :

Surface de plancher hors œuvre brute nette (SPHOB)	2 153 005 pieds carrés
SPHOB annuelle moyenne	143 534 pieds carrés

7.2 Rendement par élève des RAS

En outre, les calculs de la redevance d'aménagement scolaire du conseil étaient fondés sur des hypothèses concernant le nombre d'élèves générés, par type d'unité d'habitation (avec des rendements d'élèves distincts appliqués à chaque type), par municipalité et par groupe (élémentaire ou secondaire) à partir de nouveaux aménagements, comme indiqué dans les formulaires F de la zone d'examen à l'annexe A et décrit en détail au chapitre 5 du présent rapport.

Le tableau 7-1 présente les rendements en élèves des RAS utilisés pour déterminer le nombre d'élèves générés par les nouveaux développements et les rendements attribuables au CEPEO sur la base d'une correspondance spatiale entre les données sur les élèves du CEPEO et les données sur le logement de la SÉFM.

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

Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario
 Soumission des redevances d'aménagement scolaires de 2024
 Places nettes liées à la croissance

Palier élémentaire		CEPEO RAS 2024 Rendements mixtes pondérés des élèves								
Zone d'examen	Total des projections cumulées du nombre net de nouvelles unités sur 15 ans	Total en % de la croissance résidentielle municipale prévue	LOGEMENT INDIVIDUEL et LOGEMENT JUMELÉ	DENSITÉ MOYENNE	APPARTEMENTS (comprend les logements pour personnes âgées construits à cet effet et les logements pour étudiants)	TOTAL UNITÉS	LOGEMENT INDIVIDUEL et LOGEMENT JUMELÉ	DENSITÉ MOYENNE	APPARTEMENTS (comprend les logements pour personnes âgées construits à cet effet et les logements pour étudiants)	TOTAL UNITÉS
	(1)	(2)								
FPE01 La partie occidentale des comtés, y compris : Russell, Clarence-Rockland, une partie de La Nation, une partie d'Alfred et Plantagenet	6 781	88%	3 403	1 255	2 123	6 781	0,0352	0,0255	0,0048	0,0239
FPE02 La partie orientale des comtés, y compris : une partie de La Nation, une partie d'Alfred et Plantagenet, Champlain, Hawkesbury et East Hawkesbury	942	12%	672	210	60	942	0,0352	0,0168	0,0048	0,0292
TOTAL	7 723	100%	4 075	1 465	2 183	7 723	0,0352	0,0243	0,0048	0,0245
Palier secondaire										
Zone d'examen	Total des projections cumulées du nombre net de nouvelles unités sur 15 ans	Total en % de la croissance résidentielle municipale prévue	LOGEMENT INDIVIDUEL et LOGEMENT JUMELÉ	DENSITÉ MOYENNE	APPARTEMENTS (comprend les logements pour personnes âgées construits à cet effet et les logements pour étudiants)	TOTAL UNITÉS	LOGEMENT INDIVIDUEL et LOGEMENT JUMELÉ	DENSITÉ MOYENNE	APPARTEMENTS (comprend les logements pour personnes âgées construits à cet effet et les logements pour étudiants)	TOTAL UNITÉS
	-1	-2								
FPS01 Comtés unis de Prescott et Russell	7 723	100,0%	4 075	1 465	2 183	7 723	0,0240	0,0208	0,0076	0,0188
TOTAL	7 723	100,0%	4 075	1 465	2 183	7 723	0,0240	0,0208	0,0076	0,0188

7.3 Déterminer le besoin net du nombre de places liées à la croissance

Déterminer le nombre de places liées à la croissance admissible au financement des RAS comporte trois étapes clés. L'analyse requise pour mener à bien chacune de ces étapes a été entreprise pour chacun des sous-domaines des prévisions de croissance, ou zones d'examen, examinés au chapitre 3. En général, les étapes nécessaires pour déterminer le nombre de places nettes liées à la croissance par zone d'examen sont les suivantes :

1. Remplir chaque modèle de zone d'examen avec chacune des écoles dont les limites de fréquentation se situent dans la zone d'examen en question.
2. Déterminer les exigences du nouvel aménagement, c'est-à-dire le nombre d'élèves provenant des unités de logement qui devraient être construites au cours de la période de prévision;

3. Déterminer les besoins de la communauté existante, c'est-à-dire la capacité permanente totale de tous les établissements scolaires figurant dans l'inventaire du conseil, mesurée par rapport à l'effectif projeté (c'est-à-dire l'effectif du palier élémentaire et l'effectif de l'EAD pour le palier secondaire) de la communauté existante à la fin de la période de prévision de quinze ans. Pour les écoles dont les limites sont modifiées et qui accueillent des élèves dans de nouvelles écoles, l'effectif de la communauté existante est indiqué séparément, comme expliqué ci-dessous.
4. Distinguer les écoles dont l'effectif communautaire existant continuera d'être affecté par le développement du logement qui a déjà été construit et occupé. Ces écoles connaissent généralement une augmentation de l'effectif de la communauté existante et sont celles pour lesquelles le conseil scolaire prévoit de modifier les limites de l'école une fois que des logements supplémentaires auront été construits. Il s'agit de faire la distinction entre les écoles dont le périmètre de fréquentation est occupé par de nouvelles constructions résidentielles et pour lesquelles des logements supplémentaires seront nécessaires, et les écoles qui n'ont rien à voir avec la zone de croissance résidentielle et qui ont besoin de logements supplémentaires, mais qui disposent d'un nombre de places excédentaires suffisant pour accueillir les effectifs existants. Cela permet de déterminer s'il existe des places excédentaires disponibles et accessibles pour les élèves générés par le nouveau développement.
5. Déterminer les besoins en places d'élèves liés à la croissance nette, c'est-à-dire les besoins liés aux nouveaux aménagements plus les effectifs de la quinzième année, moins le nombre de places disponibles dans les établissements existants (capacité sur le terrain).
6. Pour déterminer le droit à une place liée à la croissance nette à l'avenir, il faut tenir compte de toutes les capacités scolaires supplémentaires précédemment financées par le capital et pour lesquelles le conseil est en train de rassembler les parcelles de terrain nécessaires à la création d'un nouveau site scolaire ou à l'agrandissement d'un site scolaire. Le droit à une place lié à la croissance nette est ensuite incorporé dans le formulaire G afin de déterminer les coûts nets appropriés des terrains destinés à l'éducation, sur la base de l'alignement des besoins identifiés en RAS avec les stratégies à long terme du CEPEO en matière de logement des étudiants.

En déterminant les besoins nets en terrains liés à la croissance, le conseil est autorisé à supprimer toute capacité sur le terrain qui n'est pas considérée comme disponible pour servir les nouveaux développements (par exemple, les espaces excédentaires dans des zones qui ne sont pas situées dans les zones de recrutement des résidents des nouveaux aménagements résidentiels, les espaces loués, les espaces fermés non opérationnels, les espaces d'attente temporaires, etc.) À cet égard, le CEPEO a pris en considération toutes les capacités permanentes et opérationnelles qui offrent des programmes réguliers aux élèves de l'élémentaire et du secondaire.

Exclusion de la capacité de la détermination des besoins d'hébergement

Le paragraphe 7(3) du Règlement de l'Ontario 20/98 permet à un conseil scolaire d'exclure toute capacité qui, de l'avis du conseil scolaire, n'est pas disponible pour répondre à la croissance des effectifs générée par la construction de nouveaux logements. Les paragraphes 9(3) et 9(4) du règlement imposent au conseil de fournir une explication pour toute exclusion de capacité.

Le CEPEO n'a exclu aucune capacité du Système d'information sur les immobilisations scolaires dans la détermination des places nettes liées à la croissance. 23 % des élèves qui devraient être générés par la construction de nouveaux logements seront accueillis dans les places existantes.

Déterminer les besoins nets en places liés à la croissance

Le tableau 7-2 ci-dessous présente les besoins nets en places liés à la croissance projetée (en supposant que le calcul soit effectué à l'échelle du territoire de compétence), y compris la détermination des besoins du nouveau développement et des 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 Établissement sommaire du nombre net de places liées à la croissance			
	Maternelle-6e année	7e année-12e année	TOTAUX
Capacité sur le terrain (comtés unis de Prescott et Russell uniquement)	1 379	545	1 924
Effectifs prévus pour 2038-2039 (Communauté existante)	1 271	1 073	2 344
Besoins en nouveaux aménagements 2038-2039 (effectifs du élémentaire)	190	145	335
Moins : Nombre net de places liées à la croissance à accueillir dans les installations existantes	69	(145)	(76)
Nombre net de places liées à la croissance inclus dans le taux de RAS	259	0	259

23%

Notes : 259 nouveaux aménagements nécessaires, nombre transféré de FPS01 à FPE01 pour les 7e et 8e années

7.4 Coût d'investissement approuvé par élève

Les paragraphes 4 à 10 de l'article 7 du Règl. de l'Ont. 20/98 énoncent les étapes à suivre pour passer des nouveaux élèves liés à la croissance à l'obtention des « dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance ». En général, ces étapes sont les suivantes :

1. Estimer le coût net des terrains scolaires pour les sites d'écoles élémentaires et secondaires nécessaires à la création de nouvelles places, en tenant compte des éléments suivants :

propriétés excédentaires à acquérir auprès de conseils scolaires coïncidents; achats de sites scolaires conventionnels; coûts d'indexation des prix des terrains et coûts de préparation des sites, le cas échéant.

2. Estimer le solde du compte de RAS existant, le jour précédant l'entrée en vigueur du nouveau règlement de RAS, le cas échéant. Si le solde est positif, il faut le soustraire du coût net du terrain pour l'éducation. Si le solde est négatif, il faut l'ajouter au coût net du terrain pour l'éducation. En estimant le solde du compte, le conseil est en droit de tenir compte des besoins réels plutôt que des besoins liés à la croissance projetée.
3. Déterminer la part des redevances liées aux aménagements résidentiels et aux aménagements non résidentiels sur la base des parts proportionnelles actuelles du règlement de RAS.
4. Différencier la redevance d'aménagement résidentiel par type d'unité si le conseil a l'intention d'imposer un taux résidentiel variable.
5. Pour chaque année de l'arrêté proposé, déterminer les taux plafonds législatifs, en veillant à ce que les taux résidentiels et non résidentiels plafonnés soient inférieurs ou égaux aux taux calculés.

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

Les dépenses immobilières nettes à fin scolaire pour le CEPEO, l'indexation du terrain, les coûts d'acquisition du site, les coûts de développement du site, les coûts de financement associés et les coûts d'étude, moins les soldes des comptes de RAS, s'élèvent à 6 761 873 dollars à recouvrer auprès de 7 530 nouvelles unités « nettes ».

Si les augmentations du plafond législatif se poursuivent au cours de la période de prévision allant de 2024/2025 à 2038/2039, il est prévu que l'imposition des RAS permette de recouvrer 100 % des coûts nets des terrains à vocation éducative, soit 6,76 millions de dollars dans le secteur résidentiel (en supposant que les permis de construire réels correspondent aux prévisions). Toutefois, si la valeur des terrains augmente dans les zones urbaines occidentales de plus de 5 % par an, il pourrait y avoir un déficit de financement supplémentaire.

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

Les feuilles de zone d'examen présentées à l'annexe A détaillent les renseignements suivants pour chaque zone d'examen à l'élémentaire et au secondaire :

- le nombre cumulatif de nouvelles unités de logement prévues, selon le type;
- le rendement pondéré et mélangé des élèves selon le type d'unité et le nombre de places d'élèves liées à la croissance provenant des prévisions de logement sur 15 ans (formulaires E et F);

- les écoles existantes dans chaque zone d'examen, le numéro du Système d'information sur les immobilisations scolaires, la superficie, le nombre d'espaces temporaires (c'est-à-dire les portables, les portapak et les modules relocalisables) et la capacité sur le terrain à des fins de RAS;
- le nombre prévu des effectifs de la communauté existante;
- les besoins cumulatifs du nouvel aménagement et la détermination du nombre de places disponibles et excédentaires;
- le nombre de places liées à la croissance nette (c'est-à-dire le nombre de places d'élèves admissibles);
- les commentaires détaillant les priorités de chaque conseil en matière d'investissement, et la détermination du nombre net de places lié à la croissance, ainsi que les prévisions de nouveaux aménagements nécessaires dérivées des études sur les redevances d'aménagement locales et les plans de gestion de la croissance;
- une description des besoins en matière d'acquisition de sites liés à la croissance, le nombre d'acres admissibles, le coût prévu par acre, les coûts prévus par strate, le cas échéant, les coûts de préparation du site, les coûts de financement et le coût total du terrain pour l'éducation (formulaire G).

7.6 Comptes des RAS

Le paragraphe 7(5) du Règlement de l'Ontario 20/98 (tel que modifié par 473/98 et le Règlement de l'Ontario 193/10) stipule :

« 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. » 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 encaissements du compte de RAS du 30 mars 2015 au 30 juin 2024 pour le CEPEO. Les encaissements couvrent la période qui correspond à la mise en œuvre du règlement original sur les RAS et comprennent les encaissements provenant de l'aménagement résidentiel, tout intérêt gagné sur le compte à ce jour, toute charge d'intérêt sur les déficits du compte à ce jour et tout remboursement ou trop-perçu au cours de cette période. Le total des sommes perçues pour la période allant du 30 mars 2015 à la fin du mois d'août 2023 s'élève à 3,681 millions de dollars, comme l'indique le tableau 7-3.

Le paragraphe 7(5) du Règl. de l'Ont. 20/98 exige qu'un conseil estime les sommes perçues sur le compte des RAS et les dépenses admissibles le jour précédant immédiatement le jour où le conseil a l'intention de faire entrer en vigueur le nouveau règlement. Cette « estimation » est généralement réalisée plusieurs mois avant l'entrée en vigueur du nouveau règlement. Les perceptions réelles pour la période de septembre à mars de 2019 à 2022 ont servi de base à l'estimation des perceptions supplémentaires de RAS pour la période de septembre 2023 au 30 juin 2024. Des recettes supplémentaires de 692 091 \$ sont prévues avant la mise en œuvre du règlement successeur.

Le tableau 7-3 calcule le solde « estimé » du compte de RAS au 30 juin 2024, c'est-à-dire la veille de la date d'entrée en vigueur proposée du nouveau règlement. Les recettes totales de RAS entre le 30 mars 2015 et le 30 juin 2024 devraient s'élever à 4,37 millions de dollars.

Si l'on tient compte des dépenses liées aux RAS figurant au tableau 7-3, le solde du compte au 30 juin 2024 devrait être excédentaire de 278 537 \$.

TABLEAU 7-3
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario
RAPPROCHEMENT DU COMPTE DE RAS – Recouvrement des RAS
Comtés unis de Prescott et Russell

Déclaration de continuité du 30 mars 2015 au 30 juin 2019 pour déterminer le solde actuel du compte de RAS et toute obligation financière non subventionnée

Date	Recouvrements des RAS	Recouvrements cumulés des RAS
<i>Recouvrement des RAS du 30 mars 2015 au 31 août 2015</i>	\$ 51 904	\$ 51 904
<i>Recouvrement des RAS du 1er septembre 2015 au 31 août 2016</i>	\$ 137 684	\$189 588
<i>Recouvrement des RAS du 1er septembre 2016 au 31 août 2017</i>	\$ 238 703	\$428 291
<i>Recouvrement des RAS du 1er septembre 2017 au 31 août 2018</i>	\$ 265 921	\$694 212
<i>Recouvrement des RAS du 1er septembre 2018 au 31 août 2019</i>	\$ 312 646	\$1 006 858
<i>Recouvrement des RAS du 1er septembre 2019 au 31 août 2020</i>	\$ 338 544	\$1 345 402
<i>Recouvrement des RAS du 1er septembre 2020 au 31 août 2021</i>	\$ 755 636	\$2 101 038
<i>Recouvrement des RAS du 1er septembre 2021 au 31 août 2022</i>	\$ 1 023 058	\$3 124 096
<i>Recouvrement des RAS du 1er septembre 2022 au 31 août 2023</i>	\$ 557 372	\$3 681 468
Plus :		
Perceptions des RAS prévues du 1er septembre 2023 au 30 juin 2024	\$692 091	
Total des perceptions nettes de RAS du 30 mars 2015 au 30 juin 2024		\$4 373 559
Solde prévisionnel du compte de RAS au 30 juin 2024		\$278 537

TABLEAU 7-4
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario
RAPPROCHEMENT DU COMPTE DE RAS – Dépenses en matière de RAS – Comtés unis de Prescott et Russell

	Description de la propriété	Taille de la propriété (acres)	Référence de la zone d'examen	% lié à la croissance	Dépenses en matière de RAS	Dépenses cumulées	% des coûts du site admissibles aux RAS et financés à ce jour	
Règlement n° 1 du 30 mars 2015 au 31 mars 2019	<i>Dépenses en matière de RAS du 30 mars 2015 au 31 mars 2019</i>							
				100%	\$ 51 904	\$ 51 904	100,0%	
				100%	\$ 1 022	\$ 52 926	100,0%	
		Site de l'école de Rockland (au nord de County Road 17)	7,78	FPS01	100%	\$ 956 942	\$ 1 009 868	100,0%
		Site de l'école élémentaire du village de Russell – 965 North Russell Road	5,93	FPE01	100%	\$ 61 340	\$ 1 071 208	100,0%
	Préparation du site de Carrefour Jeunesse uniquement pour l'ajout d'une école		FPE01	100%	\$ 138 798	\$ 1 210 006	100,0%	
Règlement n° 2				100%	\$ 102	\$ 1 210 108	100,0%	
				100%	\$ 53 715	\$ 1 263 823	100,0%	
		Site de l'école élémentaire du village de Russell – 965 North Russell Road	5,93	FPE01	100%	\$ 2 525 434	\$ 3 789 257	100,0%
		Ajout de Nouvel Horizon : coûts de préparation du site uniquement		FPE02	100%	\$ 293 932	\$ 4 083 189	100,0%
		Ajout de De la Rivière Castor : coûts de préparation du site uniquement		FPE01	100%	\$ 11 833	\$ 4 095 022	100,0%
	Dépenses totales du 1er septembre 1999 au 31 mars 2019				\$4 095 021,84			

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

Le tableau 7-4 présente une analyse des flux de trésorerie sur quinze ans du programme de dépenses d'investissement proposé pour les sites scolaires.

Le montant de la redevance est déterminé en fonction d'une proportion de 100 %, 0 % résidentielle et non résidentielle, pour le conseil. En outre, une analyse de sensibilité est fournie pour différents ratios non résidentiels compris entre 0 et 40 %.

Le CEPEO prévoit d'utiliser une ligne de crédit externe disponible pour couvrir les éventuels déficits annuels du compte. Le personnel financier du conseil scolaire indique que le taux d'emprunt actuel est le taux préférentiel moins 0,50 %, soit 6,7 %, et que des intérêts sont accumulés sur les fonds excédentaires annuels du compte à 5,45 %. Si le CEPEO a la possibilité d'accélérer l'acquisition de terrains ou d'intérêts fonciers avant les échéances fixées dans l'analyse des flux de trésorerie ci-après, il pourra être nécessaire de recourir à des emprunts extérieurs supplémentaires.

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

Hypothèses de flux de trésorerie :

- les coûts d'acquisition du site devraient augmenter de 4,0 % et les coûts de l'aménagement du site devraient augmenter de 2,5 % par année, conformément aux renseignements généraux présentés au chapitre 6;
- les coûts d'acquisition et d'aménagement des sites sont indexés sur l'ensemble de la période de prévision de quinze ans, afin de déterminer le déficit de financement

potentiel lié au plafonnement législatif des taux, s'il n'est pas levé au cours de la période de prévision;

- le compte de redevance d'aménagement scolaire génère des intérêts de 5,45 % par an.

Commentaires sur le scénario :	
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario	
DEUX PALIERS	

Hypothèses de flux de trésorerie	
A. Revenus d'intérêts du compte RAS (par an)	5,45%
B. Taux d'emprunt de la ligne de crédit	6,70%

TABLEAU 7-4
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario
 Cashflow Analysis for Both Panels (Total du territoire de compétences)
 Current (2024) \$

FORMULAIRE H2 – Nombre d'étèves par nouvelle unité de logement occupée en utilisant les redevances d'aménagement municipales					
Type d'aménagement (Formulaires B/C)	Nouvelles unités nettes	Exigences totales du nouvel aménagement	Facteur de distribution	Dépenses immobilières nettes à fin scolaire par type d'aménagement	RAS résidentielle différenciée par unité
Faible densité	4 075	241	72%	\$ 4 878 151	\$ 1 197
Densité moyenne	1 465	66	20%	\$ 1 336 295	\$ 912
Haute densité	2	27	8%	\$ 554 727	\$ 251
TOTAUX	5 542	334	100%	\$ 6 761 873	\$ 698

Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario Taux proposés pour les RAS 2019		
Part non résidentielle	Taux résidentiel	Taux non résidentiel
0%	\$0,00	\$0,00
5%	\$853	\$0,14
10%	\$808	\$0,31
15%	\$763	\$0,47
20%	\$718	\$0,63
25%	\$674	\$0,79
40%	\$539	\$1,26

	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
Revenus															
1 Autres dispositions en matière d'accueil															
2 Excédent du budget d'exploitation															
3 Emprunt de la ligne de crédit	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2 500 000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
4 Sous-total	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2 500 000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
5 Estimation des revenus des RAS (résidentiel) Par unité \$ 898	\$ 454 410	\$ 453 535	\$ 461 415	\$ 458 788	\$ 465 793	\$ 455 286	\$ 465 793	\$ 456 162	\$ 446 531	\$ 445 655	\$ 436 899	\$ 446 531	\$ 441 277	\$ 436 899	\$ 436 899
6 Estimation des revenus des RAS (non résidentiel) Par pied carré \$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
7 Sous-total des revenus des RAS	\$ 454 410	\$ 453 535	\$ 461 415	\$ 458 788	\$ 465 793	\$ 455 286	\$ 465 793	\$ 456 162	\$ 446 531	\$ 445 655	\$ 436 899	\$ 446 531	\$ 441 277	\$ 436 899	\$ 436 899
8 Revenu total	\$ 454 410	\$ 453 535	\$ 461 415	\$ 458 788	\$ 465 793	\$ 2 955 286	\$ 465 793	\$ 456 162	\$ 446 531	\$ 445 655	\$ 436 899	\$ 446 531	\$ 441 277	\$ 436 899	\$ 436 899
Dépenses															
9 Coûts d'acquisition du site	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2 830 543	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
10 Coûts de préparation du site 1	\$ -	\$ -	\$ 1 732 813	\$ 1 005 385	\$ -	\$ -	\$ 1 141 138	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
11 Coûts de l'étude	\$ 52 000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 52 000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 52 000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 52 000
12 Sous-total des dépenses prévues	\$ 52 000	\$ -	\$ 1 732 813	\$ 1 005 385	\$ -	\$ 2 882 543	\$ -	\$ 1 141 138	\$ -	\$ -	\$ 52 000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 52 000
13 Coûts d'emprunt de la ligne de crédit – Capital 1	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 296 416	\$ 288 763	\$ 295 417	\$ 302 223	\$ 309 186	\$ 316 310	\$ 323 597	\$ 331 053	\$ 37 036	\$ -
14 Coûts d'emprunt de la ligne de crédit – Intérêts	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 39 584	\$ 47 237	\$ 40 584	\$ 33 777	\$ 25 814	\$ 19 690	\$ 12 403	\$ 4 947	\$ 88	\$ -
15 Sous-total des dépenses d'emprunt	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 336 000	\$ 336 000	\$ 336 000	\$ 336 000	\$ 336 000	\$ 336 000	\$ 336 000	\$ 336 000	\$ 37 123	\$ -
16 Dépenses totales	\$ 52 000	\$ -	\$ 1 732 813	\$ 1 005 385	\$ -	\$ 3 218 543	\$ 336 000	\$ 1 477 138	\$ 336 000	\$ 336 000	\$ 380 000	\$ 336 000	\$ 336 000	\$ 37 123	\$ 52 000
17 Revenus/(dépenses) nets	\$ 402 410	\$ 453 535	\$ (1 271 398)	\$ (546 597)	\$ 465 793	\$ (263 257)	\$ 129 793	\$ (1 020 976)	\$ 110 531	\$ 109 655	\$ 48 899	\$ 110 531	\$ 105 277	\$ 399 776	\$ 384 899
Analyse d'admissibilité aux RAS															
18 Compte de RAS, solde d'ouverture	\$ 278 537	\$ 680 948	\$ 1 171 594	\$ (35 952)	\$ (582 549)	\$ (116 756)	\$ (380 013)	\$ (250 221)	\$ (1 271 197)	\$ (1 160 667)	\$ (1 051 012)	\$ (1 002 112)	\$ (891 582)	\$ (786 305)	\$ (386 528)
19 Revenus moins dépenses	\$ 402 410	\$ 453 535	\$ (1 271 398)	\$ (546 597)	\$ 465 793	\$ (263 257)	\$ 129 793	\$ (1 020 976)	\$ 110 531	\$ 109 655	\$ 48 899	\$ 110 531	\$ 105 277	\$ 399 776	\$ 384 899
20 Sous-total	\$ 680 948	\$ 1 134 483	\$ (99 804)	\$ (582 549)	\$ (116 756)	\$ (380 013)	\$ (250 221)	\$ (1 271 197)	\$ (1 160 667)	\$ (1 051 012)	\$ (1 002 112)	\$ (891 582)	\$ (786 305)	\$ (386 528)	\$ (1 628)
21 Ligne de crédit – Capital à payer à la fin de l'année	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (2 203 584)	\$ (1 914 821)	\$ (1 619 404)	\$ (1 317 181)	\$ (1 007 995)	\$ (691 686)	\$ (368 088)	\$ (37 036)	\$ -	\$ -
22 Sous-total	\$ 680 948	\$ 1 134 483	\$ (99 804)	\$ (582 549)	\$ (116 756)	\$ (2 583 597)	\$ (2 165 041)	\$ (2 890 601)	\$ (2 477 848)	\$ (2 059 007)	\$ (1 693 798)	\$ (1 259 670)	\$ (823 340)	\$ (386 528)	\$ (1 628)
23 Revenus d'intérêts (12 mois sur le Sous-total)	\$ -	\$ 37 112	\$ 63 852	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
24 Prévisions sur 15 ans du solde de clôture du compte de RAS (comprend le capital à rembourser)	\$ 680 948	\$ 1 171 594	\$ (35 952)	\$ (582 549)	\$ (116 756)	\$ (2 583 597)	\$ (2 165 041)	\$ (2 890 601)	\$ (2 477 848)	\$ (2 059 007)	\$ (1 693 798)	\$ (1 259 670)	\$ (823 340)	\$ (386 528)	\$ (1 628)
25 Prévisions sur 15 ans du solde de clôture en capital (excluant le capital à rembourser)	\$ 680 948	\$ 1 171 594	\$ (35 952)	\$ (582 549)	\$ (116 756)	\$ (380 013)	\$ (250 221)	\$ (1 271 197)	\$ (1 160 667)	\$ (1 051 012)	\$ (1 002 112)	\$ (891 582)	\$ (786 305)	\$ (386 528)	\$ (1 628)

1 Aucune indexation n'est appliquée au-delà de la période de 15 ans.

2 Comprend tout excédent/déficit cumulé du compte de RAS résultant du règlement de RAS existant du conseil.

Créance totale (capital uniquement) :	2 500 000
Paiements de créance totaux (capital et intérêts) :	2 725 123
Créance à la fin de la période de prévision (capital uniquement) :	-
Année au cours de laquelle la créance à recouvrer est entièrement remboursée :	2038-2039
	(1 628)

CETTE PAGE EST LAISSÉE INTENTIONNELLEMENT EN BLANC

Justification de l'analyse du flux de trésorerie :

A. Revenus

- La ligne 1 comprend l'emprunt proposé sur une ligne de crédit externe, le cas échéant, et la ligne 2 est un sous-total de l'emprunt externe.
- La ligne 3 détermine les perceptions résidentielles des RAS sur la base des taux « calculés » actuels du règlement de RAS nécessaires pour recouvrer entièrement les dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance.
- La ligne 4 détermine les perceptions non résidentielles sur la base des taux « calculés » des RAS, s'il existe une redevance non résidentielle.
- La ligne 5 présente un sous-total des perceptions résidentielles et non résidentielles de RAS sur la base des « taux calculés ».
- La ligne 6 indique le montant total de la collecte des RAS plus les fonds disponibles en cas d'emprunt extérieur.

B. Dépenses

- La ligne 7 reporte dans le calcul les coûts annuels d'acquisition du site. Le calendrier des dépenses en capital détermine le nombre d'années auxquelles le facteur d'indexation foncière de 4 % est appliqué.
- La ligne 8 représente l'intégration des coûts liés à la préparation et l'aménagement du site et l'indexation à 2,5 % par année sur l'ensemble de la période de prévision de 15 ans.
- La ligne 9 incorpore les coûts d'étude futurs projetés sur la base des dépenses historiques moyennes.
- La ligne 10 représente le total de toutes les dépenses prévues.
- La ligne 11 indique les paiements annuels du capital de toute ligne de crédit empruntée.
- La ligne 12 incorpore le coût annuel de l'emprunt (paiements d'intérêts) à la ligne de crédit et garantit que le principal emprunté pourra être remboursé à la fin de la période de prévision de 15 ans.
- La ligne 13 représente le total des paiements annuels de capital et d'intérêts requis.
- La ligne 14 calcule les dépenses totales, y compris les besoins d'emprunt, en additionnant les lignes 11 et 13.
- La ligne 15 détermine les recettes prévues des RAS moins les dépenses.

C. Analyse du flux de trésorerie

- La ligne 16 représente le « solde de clôture » de l'année précédente et il est décrit comme « solde d'ouverture » de l'année suivante. Le solde de l'année 1 reflète le solde projeté du compte des RAS la veille de l'entrée en vigueur du règlement proposé.
- La ligne 17 reprend le solde des recettes moins les dépenses.
- La ligne 18 représente le calcul du sous-total des lignes 17 et 16.

- La ligne 19 indique le niveau des paiements en capital restant à effectuer au cours d'une année donnée dans le cadre du calcul de l'ensemble des obligations financières externes du conseil.
- La ligne 20 indique le total des obligations financières, y compris tout paiement impayé en principal.
- La ligne 21 comptabilise les intérêts créditeurs du compte de RAS au taux de 5,45 % sur le sous-total du solde de clôture annuel.
 - La ligne 22 correspond au total des obligations financières impayées, y compris tout paiement du principal moins tout intérêt accumulé à ce jour.
 - La ligne 23 indique le total des obligations financières, à l'exclusion des paiements en capital en cours, le cas échéant.

7.8 Part non résidentielle

L'une des décisions politiques clés que le conseil doit prendre avant d'adopter le règlement est le pourcentage des coûts nets des terrains scolaires à recouvrer auprès des aménagements résidentiels et non résidentiels (ou uniquement résidentiels).

La répartition des coûts en capital nets liés à l'éducation pour déterminer la redevance d'aménagement scolaire résidentielle par unité et le taux non résidentiel par pied carré de surface de plancher hors œuvre brute a été basée sur la part résidentielle/non résidentielle approuvée par le conseil en juin 2019 (c.-à-d., 100 % de la part résidentielle et 0 % de la part non résidentielle). Une analyse de sensibilité décrivant une gamme de taux de RAS résidentiels possibles et de taux non résidentiels comparables est présentée dans le coin supérieur droit de l'analyse des flux de trésorerie. Des parts non résidentielles allant de 0 % à 40 % sont déterminées à cette fin.

7.9 Redevances d'aménagement scolaires

Enfin, le tableau 7-5 présente un résumé du calcul des redevances d'aménagement scolaires des secteurs résidentiels et non résidentiels du territoire de compétence du conseil.

Ces informations sont conformes au contenu de la soumission des RAS. Le ministère de l'Éducation doit approuver la soumission avant l'adoption du règlement.

TABLEAU 7-5
Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario

CALCUL DES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES	
Total des dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance (sur une période de prévision de 15 ans et incluant les coûts de financement et d'étude connexes)	\$ 6 761 873
Coûts d'acquisition du site	\$ 2 326 500
Coûts indexés des terrains	\$ 504 043
Coûts de préparation du site	\$ 3 542 916
Coûts indexés pour la préparation du site	\$ 336 420
Paiements d'intérêts sur la ligne de crédit	\$ 225 123
Coûts de l'étude	\$ 208 000
Obligations financières/excédent (solde prévu du compte de RAS au 30 juin 2024)	\$ (278 537)
Revenus d'intérêts	\$ (100 964)
Solde de clôture du compte	\$ (1 628)
Total net des nouvelles unités	7 530
Total de la SPHOB non résidentielle, non exonérée, déterminée par le conseil	2 153 005
Redevance d'aménagement scolaire résidentielle par unité fondée sur 100 % du total des dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance	\$ 898
Redevance d'aménagement scolaire non résidentielle par pi2 de la SPHOB fondée sur 0 % du total des dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance	\$ -

APPENDIX A - SOUMISSION DES RAS DE 2024

Voici un aperçu de la soumission des RAS qui a été envoyée au ministre de l'Éducation aux fins d'examen et d'approbation.

Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario Soumission des redevances d'aménagement scolaires de 2024 Formulaire A – Admissibilité à l'imposition d'une RAS

A.1.1 : CALCUL DES DÉCLENCHEURS DE CAPACITÉ – PALIER élémentaire (principalement maternelle-6e année)

Capacité du palier élémentaire à l'échelle du territoire de compétence du conseil	Prévision des effectifs journaliers moyens au palier élémentaire						Effectif moyen prévu sur cinq ans	Effectif moyen prévu à l'élémentaire moins Capacité
	Année 1 2024/ 2025	Année 2 2025/ 2026	Année 3 2026/ 2027	Année 4 2027/ 2028	Année 5 2028/ 2029			
11 013	11 226	11 419	11 591	11 810	12 027	11 615	602	

L'effectif prévu ne comprend pas les élèves du élémentaire ou du secondaire provenant de nouveaux complexes d'habitation à l'extérieur de la Ville d'Ottawa et des comtés unis de Prescott et Russell.

A.1.2 : CALCUL DES DÉCLENCHEURS DE CAPACITÉ – PALIER SECONDAIRE (principalement 7e année-12e année)

Capacité du palier secondaire à l'échelle du territoire de compétence du conseil	Prévision des effectifs journaliers moyens (EJM) au secondaire						Effectif moyen prévu sur cinq ans	Effectif moyen prévu du secondaire moins Capacité
	Année 1 2024/ 2025	Année 2 2025/ 2026	Année 3 2026/ 2027	Année 4 2027/ 2028	Année 5 2028/ 2029			
8 353	6 355	6 582	6 941	7 333	7 653	6 973	-1 380	

A.2: OBLIGATIONS FINANCIÈRES DE RAS (estimée au 30 juin 2024)

Capital restant à payer ajusté :	\$4 095 022
Moins le solde ajusté du compte de RAS :	\$4 373 559
Total des obligations financières ou de l'excédent en matière	\$278 537

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

PROJECTION DU NOMBRE NET DE NOUVELLES UNITÉS DE LOGEMENT 1

	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 toutes les unités
Comtés unis de Prescott et Russell																
Maisons individuelles et jumelées	295	295	284	279	279	278	280	271	262	263	261	263	257	254	254	4 075
Maisons en rangée, etc.	118	117	101	98	98	97	98	95	93	92	93	93	92	90	90	1 465
Appartements	106	106	142	147	155	145	154	155	155	154	145	154	155	155	155	2 183
Total	519	518	527	524	532	520	532	521	510	509	499	510	504	499	499	7 723
FPE01 La partie occidentale des comtés, y compris : Russell, Clarence-Rockland, une partie de La Nation, une partie d'Alfred et Plantagenet																
Maisons individuelles et jumelées	250	250	240	234	234	234	235	226	217	218	217	218	212	209	209	3 403
Maisons en rangée, etc.	104	103	87	84	84	83	84	81	79	78	79	79	78	76	76	1 255
Appartements	102	102	138	143	151	141	150	151	151	150	141	150	151	151	151	2 123
Total	456	455	465	461	469	458	469	458	447	446	437	447	441	436	436	6 781
FPE02 La partie orientale des comtés, y compris : une partie de La Nation, une partie d'Alfred et Plantagenet, Champlain, Hawkesbury et East Hawkesbury																
Maisons individuelles et jumelées	45	45	44	45	45	44	45	45	45	45	44	45	45	45	45	672
Maisons en rangée, etc.	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	210
Appartements	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	60
Total	63	63	62	63	63	62	63	63	63	63	62	63	63	63	63	942

Notes : 1. Hypothèse d'une valeur nette de démolitions et de conversions.

Total brut des nouvelles unités de logement dans la zone visée par le règlement	7 723
Moins : Unités statutairement exonérées dans la zone visée par le règlement	-193
Total net des nouvelles unités dans la zone visée par le règlement	7 530

Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario
 Education Development Charges Submission 2024
 Formulaire D - Aménagement non résidentiel
 D1 - Redevance non résidentielle fondée sur la SPHOB (pi. ca.)

Estimation de la surface totale de plancher hors oeuvre brute non résidentielle déterminée par le conseil et qui servira aux nouveaux aménagements sur une période de 15 ans à compter de la date d'adoption du règlement	3 827 358
Moins : Surface de plancher hors oeuvre brute des aménagements exonérés déterminée par le conseil	1 674 353
Prévision de la surface nette de plancher hors oeuvre brute déterminée par le conseil	2 153 005

FORMULAIRE E

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

Présentation des RAS 2024

Places nettes liées à la croissance

Palier élémentaire

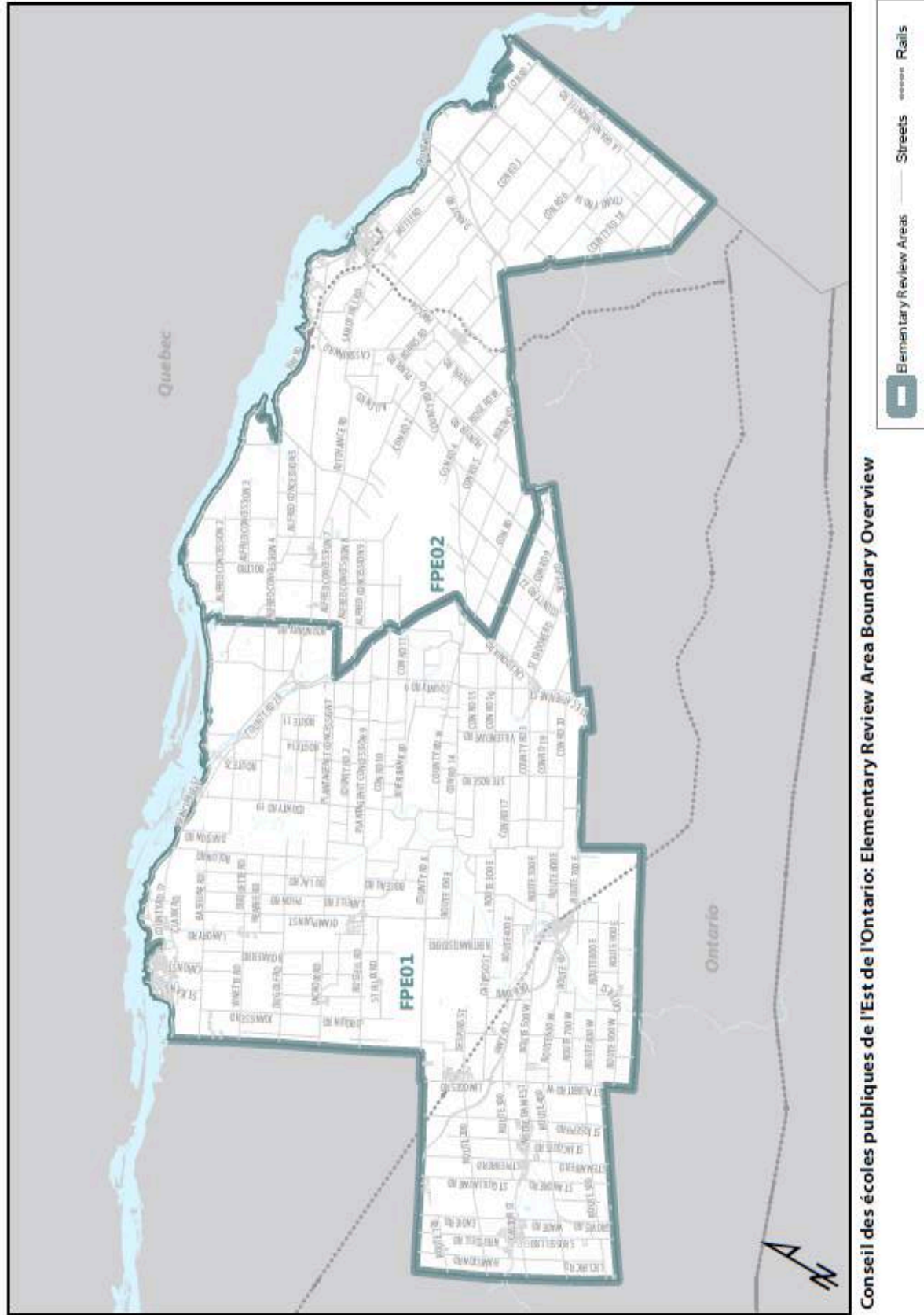
CEPEO RAS 2024 Rendements mixtes pondérés des élèves

Zone d'examen	Total des projections cumulées du nombre net de nouvelles unités sur 15 ans	Total en % de la croissance résidentielle municipale prévue	Rendements mixtes pondérés des élèves	Besoins en élèves du nouvel aménagement 2024-2025 à 2038-2039	Capacité sur le terrain 2023-2024	Projections des effectifs journaliers moyens pour les communautés existantes 2038-2039	Besoins nets d'installations d'accueil liés à la croissance	LOGEMENT INDIVIDUEL et LOGEMENT JUMELÉ	DENSITÉ MOYENNE	APPARTEMENTS (comprend les logements pour personnes âgées construits à cet effet et les logements pour étudiants)	TOTAL UNITÉS	LOGEMENT INDIVIDUEL et LOGEMENT JUMELÉ	DENSITÉ MOYENNE	APPARTEMENTS (comprend les logements pour personnes âgées construits à cet effet et les logements pour étudiants)	TOTAL UNITÉS
	(1)	(2)	(3)	(4)=(3) x (1)	(5)	(6)	(7)								
FPE01 La partie occidentale des comités, y compris : Russell, Clarence-Rockland, une partie de La Nation, une partie d'Alfred et Plantagenet	6 781	88%	0,0240	162	1 002	928	449	3 403	1 255	2 123	6 781	0,0352	0,0255	0,0048	0,0239
FPE02 La partie orientale des comités, y compris : une partie de La Nation, une partie d'Alfred et Plantagenet, Champlain, Hawkesbury et East Hawkesbury	942	12%	0,0292	27	377	344	-	672	210	60	942	0,0352	0,0168	0,0048	0,0292
TOTAL	7 723	100%	0,0245	190	1 379	1 271	449	4 075	1 465	2 183	7 723	0,0352	0,0243	0,0048	0,0245

Palier secondaire

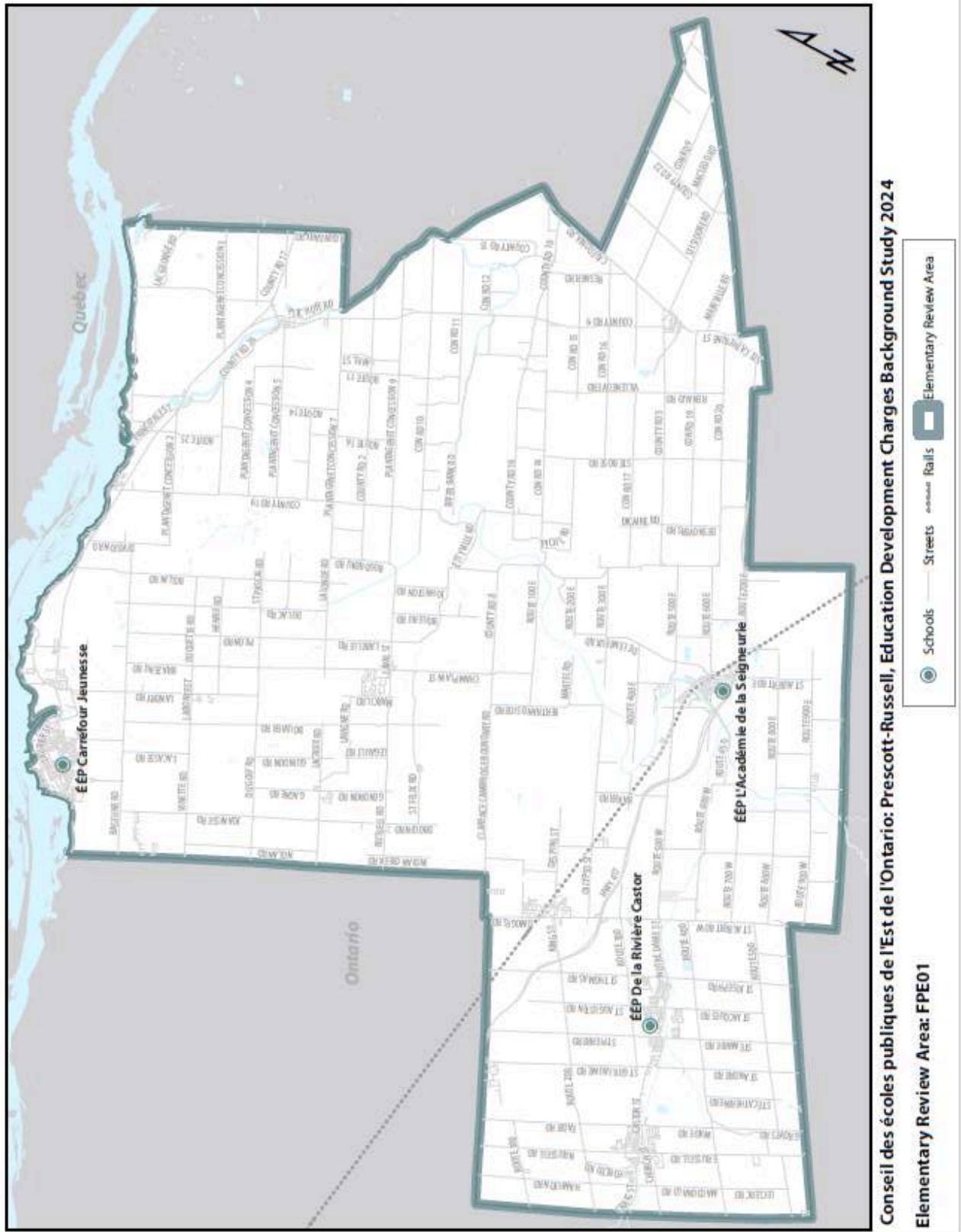
Zone d'examen	Total des projections cumulées du nombre net de nouvelles unités sur 15 ans	Total en % de la croissance résidentielle municipale prévue	Rendements mixtes pondérés des élèves	Besoins en élèves du nouvel aménagement 2024-2025 à 2038-2039	Capacité sur le terrain 2023-2024	Projections des effectifs journaliers moyens pour les communautés existantes 2038-2039	Besoins nets d'installations d'accueil liés à la croissance	LOGEMENT INDIVIDUEL et LOGEMENT JUMELÉ	DENSITÉ MOYENNE	APPARTEMENTS (comprend les logements pour personnes âgées construits à cet effet et les logements pour étudiants)	TOTAL UNITÉS	LOGEMENT INDIVIDUEL et LOGEMENT JUMELÉ	DENSITÉ MOYENNE	APPARTEMENTS (comprend les logements pour personnes âgées construits à cet effet et les logements pour étudiants)	TOTAL UNITÉS
	(1)	(2)	(3)	(4)=(3) x (1)	(5)	(6)	(7)								
FPS01 Comités unites de Prescott et Russell	7 723	100,0%	0,0188	145	545	1 073	414	4 075	1 465	2 183	7 723	0,0240	0,0208	0,0076	0,0188
TOTAL	7 723	100,0%	0,0188	145	545	1 073	414	4 075	1 465	2 183	7 723	0,0240	0,0208	0,0076	0,0188
TOTAL DES DEUX PALIERS				334	1 924	2 345	863								

ZONES D'EXAMEN ÉLÉMENTAIRES



Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario: Elementary Review Area Boundary Overview

Carte de la zone d'examen FPE01



Croissance prévue du nombre de logements	Rendement pondéré/métre des élèves de l'élémentaire	Total net des nouvelles unités	Nombre total d'élèves provenant de la croissance résidentielle à la 15e année
Faible densité	0,0255	1 255	32
Densité moyenne	0,0048	2 123	10
Haute densité – Appartements	0,0239	6 781	162
Total net des unités de logement			

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

1. Site de l'école élémentaire dans le village de Russell (financé antérieurement par le compte de RAS en septembre 2018)
2. Nouveau site de l'école élémentaire dans la région de Rockland-Wendover (élèves des 7e et 8e années reportés de FPS01)

Review Area: FPE01 La partie occidentale des comités, y compris : Russell, Clarence-Rockland, une partie de La Nation, une partie d'Alfred et Plantagenet

Croissance prévue du nombre de logements	Années 1 à 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
Faible densité	250	240	234	234	234	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243
Densité moyenne	104	103	87	84	83	83	84	81	79	78	79	79	78	76	76
Haute densité – Appartements	102	102	138	143	151	141	150	151	151	150	141	150	151	151	151
A. Total net des unités de logement	456	465	461	461	469	458	469	458	447	446	437	447	441	436	436

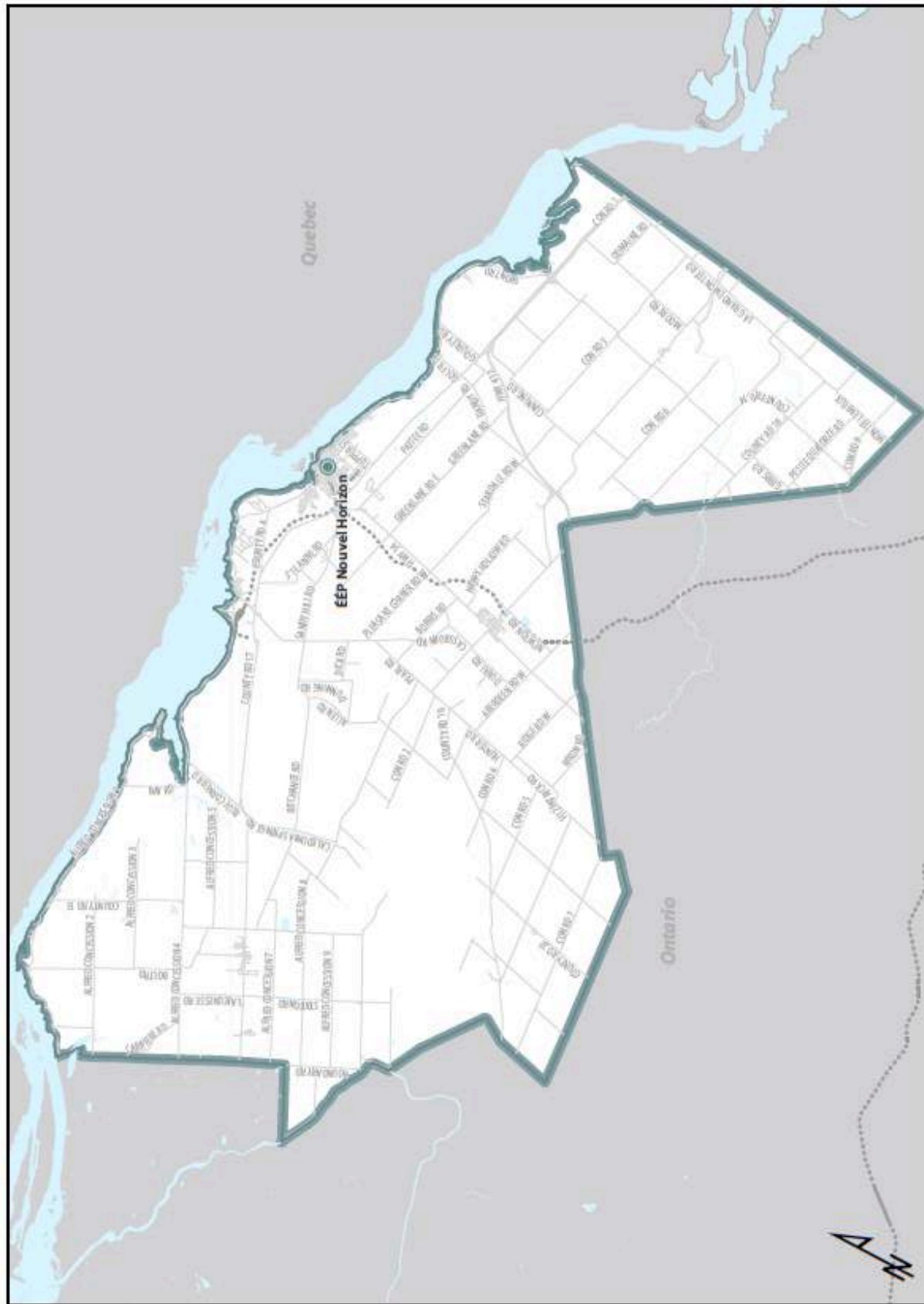
Écoles de la zone d'examen non affectées par la construction de nouveaux logements ou pour lesquelles aucune solution en matière de logement lié à la croissance n'est requise

Écoles de la zone d'examen	Capacité sur le terrain	Actuelle 2023/24	Années 1 à 15															Nouveaux aménagements nécessaires	Nombre de parcelles	Taille du site existant
			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 ÉFP Carrefour Jeanne M.é (ECJ)	452	404	391	381	367	362	355	363	366	368	367	366	366	366	366	366	366	6	7,47	
B2 ÉFP L'Académie de la Seigneurie (ECS)	291	198	197	194	202	199	197	184	189	185	184	183	182	182	182	182	182	0	8,18	
Total des nouveaux aménagements nécessaires	743	602	588	575	569	560	547	555	553	553	551	549	547	547	547	547	547	94	15,65	
B. Total des places excédentaires		141	148	154	153	156	156	142	137	133	129	125	119	113	108	102				

Écoles de la zone d'examen affectées par la croissance résidentielle et pour lesquelles d'autres solutions en matière de logement liées à la croissance sont requises

Écoles de la zone d'examen	Capacité sur le terrain	Actuelle 2023/24	Années 1 à 15															Nouveaux aménagements nécessaires	Nombre de parcelles	Taille du site existant
			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 ÉFP De la Rivière Castor M.é (ERC)	259	283	290	288	292	288	286	292	303	315	329	343	355	363	370	376	381	2	10,00	
Total des nouveaux aménagements nécessaires	259	283	295	298	306	306	309	319	335	351	369	388	404	417	429	440	449	68	10,00	
C. Nombre total de places disponibles pour faire face à la croissance																				
D. Nouveaux aménagements nécessaires pour les zones de croissance (cumulatif)			10	14	19	23	27	32	36	41	45	50	54	59	63	68				

Remarque : Le conseil exclut toute capacité disponible indiquée dans la section B (ci-dessus) dans la mesure où les nouveaux logements prévus se situent en dehors des bassins scolaires de ces écoles.



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

Elementary Review Area: FPE02

● Schools - - - - - Rails ■ Elementary Review Area

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

	Croissance prévue du nombre de logements										Rendement pondéré/mixte des élèves du élémentaire	Nouvelles unités nettes totales 2038/39	Nombre total d'élèves provenant de la croissance résidentielle à la 15e année
	Total net du nombre de places pour les élèves lié à la croissance	Faible densité	Densité moyenne	Haute densité - Appartements	Total net des unités de logement	Année 9 2032/33	Année 10 2033/34	Année 11 2034/35	Année 12 2035/36	Année 13 2036/37			
1. Aucun besoin supplémentaire lié à la croissance en sites pour le moment	0											672	24
2.												210	4
3.												60	
												942	27

Zone d'examen: EPE02 La partie orientale des comités, y compris : une partie de La Nation, une partie d'Alfred et Plantagenet, Champlain, Hawkesbury et East Hawkesbury

	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
Croissance prévue du nombre de logements	45	45	44	45	45	44	45	45	45	45	45	45	45	45	45
Faible densité	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Densité moyenne	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Haute densité - Appartements	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
A Total net des unités de logement	63	63	62	63	63	62	63	63	63	63	63	63	63	63	63

Écoles de la zone d'examen non affectées par la construction de nouveaux logements ou pour lesquelles aucune solution en matière de logement lié à la croissance n'est requise

Écoles de la zone d'examen	Actuelle 2023/24	Capacité sur le terrain	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																	
B2																	
B3																	
Totaux	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Total des nouveaux aménagements nécessaires																	
B Total des places excédentaires	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

Écoles de la zone d'examen affectées par la croissance résidentielle et pour lesquelles d'autres solutions en matière de logement lié à la croissance sont requises

	Actuelle 2023/24	Capacité sur le terrain	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. ÉEP Nouvel Horizon M-6 (RNH)	377	330	323	319	316	313	326	318	322	328	332	336	340	341	342	343	344
Nouveaux aménagements nécessaires			2	4	6	8	9	11	13	15	17	19	21	22	24	26	28
Totaux	377	330	325	322	321	321	336	329	335	343	349	355	360	363	366	369	372
C Nombre total de places disponibles pour faire face à la croissance			52	55	56	56	41	48	42	34	28	22	17	14	11	8	5
D Nouveaux aménagements nécessaires pour les zones de croissance (cumulatif)			4	6	8	9	11	13	15	17	19	21	22	24	26	28	31

*Remarque : Le conseil inclut toute capacité disponible indiquée dans la section B (ci-dessus) dans la mesure où les nouveaux logements prévus se situent en dehors des bassins scolaires de ces écoles.

aménagements	Nombre de places disponibles	Taux de site existant
0	0	0,00

aménagements	Nombre de places disponibles	Taux de site existant
28	0	8,00
28	0	8,00

Formulaire G élémentaire

Formulaire G – Dépenses immobilières nettes à fin scolaire élémentaire liées à la croissance

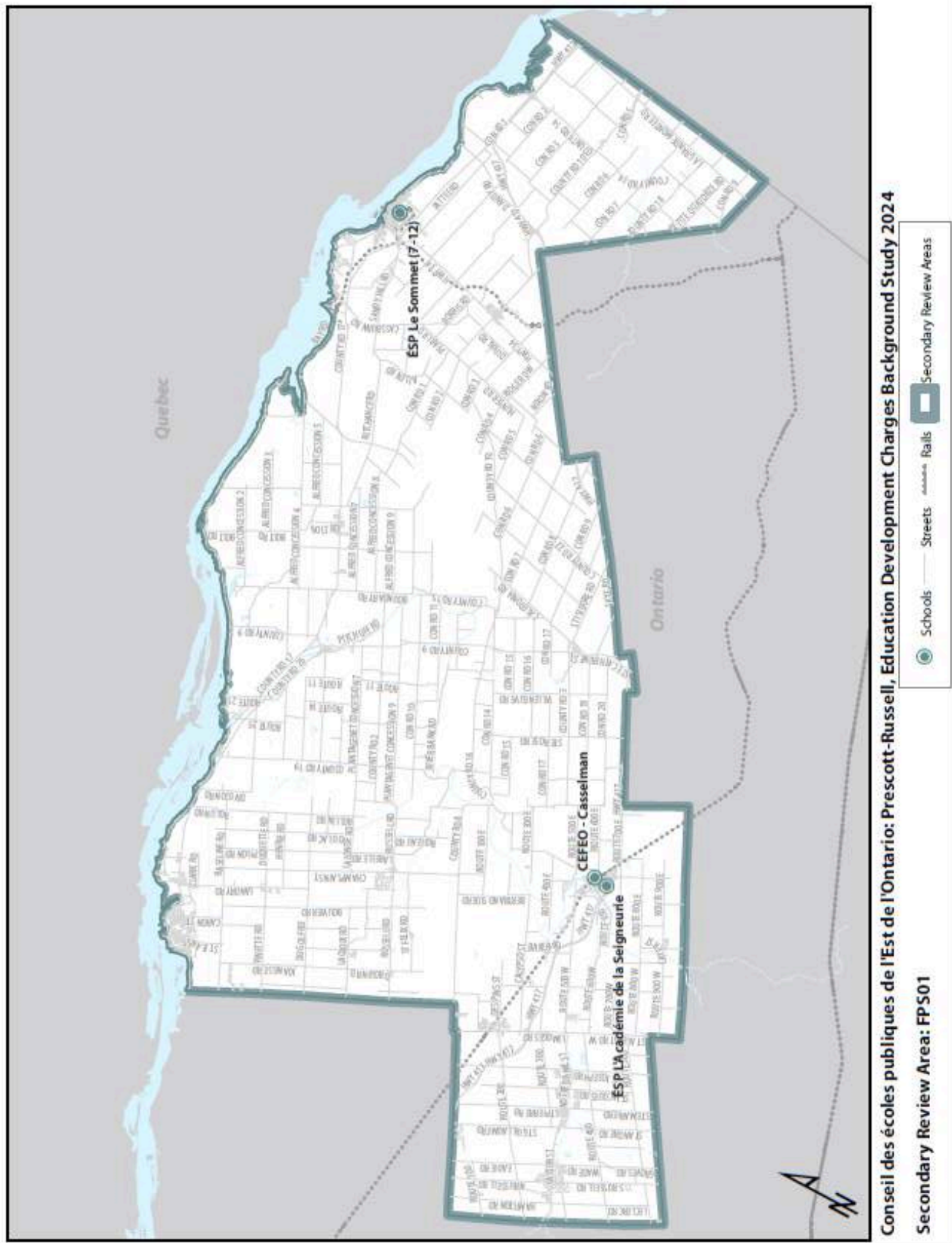
Zone d'examen	Description des besoins d'acquisition de sites liés à la croissance	Statut du site	Année d'acquisition proposée	Exigences en matière de nombre net de places lié à la croissance	Capacité d'accueil proposée de l'école	% de la capacité attribuable aux exigences en matière de nombre net de places lié à la croissance	Nombre total d'acres requis	Acres admissibles aux RAS	Coût par acre	Dépenses immobilières à fin scolaire
FPE01	Site d'école élémentaire dans le Village Russell	Propriétaire	2024	190	259	73%	5,93	4,34	\$ 381 314	\$ 2 261 192
FPE01	Site d'école élémentaire dans la région de Rockland-Wendover	Recherché	2029	259	259	100%	4,00	4,00	\$ 581 625	\$ 2 326 500
Total des dépenses immobilières à fin scolaire élémentaire				449	518		9,9	8,3		\$ 4 587 692

Formulaire G – Dépenses immobilières nettes à fin scolaire élémentaire liées à la croissance

Zone d'examen	Description des besoins d'acquisition de sites liés à la croissance	Moins les dépenses immobilières à fin scolaire financées antérieurement	Coûts de préparation du site admissibles	Moins les coûts de préparation du site financés antérieurement	Coûts indexés des terrains	Coûts indexés pour la préparation du site	Coûts de financement	Total des dépenses immobilières à fin scolaire sous-tendant les taux de RAS proposés
FPE01	Site d'école élémentaire dans le Village Russell	\$ (2 261 192)	\$ 1 041 299	\$ (325 583)	\$ -	\$ 36 233	\$ 25 229	\$ 777 178
FPE01	Site d'école élémentaire dans la région de Rockland-Wendover	\$ -	\$ 960 000	\$ -	\$ 504 043	\$ 181 138	\$ 133 254	\$ 4 104 935
Total des dépenses immobilières à fin scolaire élémentaire		\$ (2 261 192)	\$ 2 001 299	\$ (325 583)	\$ 504 043	\$ 217 371	\$ 158 483	\$ 4 882 113

ZONES D'EXAMEN SECONDAIRES

Carte de la zone d'examen FPS01



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

Secondary Review Area: FPS01

Schools
 Streets
 Rails
 Secondary Review Areas

Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario - FORMS E AND F
EDUCATION DEVELOPMENT CHARGES SUBMISSION 2024

	Croissance prévue du nombre de logements										Rendement pondéré/miètte des élèves du élémentaire	Nouvelles unités nettes totales 2038/39	Nombre total d'élèves provenant de la croissance résidentielle à la 15e année		
	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
1. Site de l'école secondaire de Rockland (financé antérieurement par le comté de PAS)															
2. Éléves des 7e et 8e années reportés du nouveau site de l'école élémentaire de FP201															
3.															
4.															
<i>Boisheu Area- EPS01 Comités unites de Prescott et Russell</i>															
Croissance prévue du nombre de logements															
Faible densité	295	295	284	279	279	278	280	271	262	263	261	263	257	254	254
Densité moyenne	118	117	101	98	98	97	98	95	93	92	91	91	92	90	90
Haute densité – Appartements	106	106	142	147	155	155	154	155	155	154	145	154	155	155	155
Haute densité – Maisons en rangés superposés															
A Total net des unités de logement	519	518	527	534	532	530	532	521	510	509	499	510	504	499	499

Écoles de la zone d'examen non affectées par la construction de nouveaux logements ou pour lesquelles aucune solution en matière de logement lié à la croissance n'est requise

Écoles de la zone d'examen	Capacité sur le terrain	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	Nouveaux aménagements nécessaires	Nombre de porables	Taille du site existant	
																				0
B1																				
B2																				
B3																				
Totaux																				
Total des nouveaux aménagements nécessaires																				
B Total des places excédentaires																				

Écoles de la zone d'examen affectées par la croissance résidentielle et pour lesquelles d'autres solutions en matière de logement lié à la croissance sont requises

Écoles de la zone d'examen	Capacité sur le terrain	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	Nouveaux aménagements nécessaires	Nombre de porables	Taille du site existant	
																				401
C1	ESR Le Sommet 7e année-12e année (SVH)																			
	Nouveaux aménagements nécessaires																			
C2	ESR nouvelle école secondaire de Rockland 7e année-12e année																			
	Nouveaux aménagements nécessaires																			
C3	ESR L'Académie de la Seigneurie 7e année-12e année (SAC)																			
	Nouveaux aménagements nécessaires																			
Totaux																				
C Nombre total de places disponibles pour faire face à la croissance																				
D Nouveaux aménagements nécessaires pour les zones de croissance (cumulatif)																				

Remarque : Le conseil recueille toute capacité disponible indiquée dans la section B (ci-dessus) dans la mesure où les nouveaux logements prévus se situent en dehors des bassins scolaires de ces écoles.

Formulaire G secondaire

Formulaire G – Dépenses immobilières nettes à fin scolaire secondaire liées à la croissance

Zone d'examen	Description des besoins d'acquisition de sites liés à la croissance	Statut du site	Année d'acquisition proposée	Exigences en matière de nombre net de places lié à la croissance	Capacité d'accueil proposée de l'école	% de la capacité attribuable aux exigences en matière de nombre net de places lié à la croissance	Nombre total d'acres requis	Acres admissibles aux RAS	Coût par acre	Dépenses immobilières à fin scolaire
FPS01	Site de la nouvelle école secondaire dans Rockland	Propriétaire	2024	414	414	100%	7,78	7,78	\$ 123 000	\$ 956 942
Total des dépenses immobilières à fin scolaire secondaire				414	414		7,8	7,8		\$ 956 942

Formulaire G – Dépenses immobilières nettes à fin scolaire secondaire liées à la croissance

Zone d'examen	Description des besoins d'acquisition de sites liés à la croissance	Moins les dépenses immobilières à fin scolaire financées antérieurement	Coûts de préparation du site admissibles	Moins les coûts de préparation du site financés antérieurement	Coûts indexés des terrains	Coûts indexés pour la préparation du site	Coûts de financement	Total des dépenses immobilières à fin scolaire sous-tendant les taux de RAS proposés
FPS01	Site de la nouvelle école secondaire dans Rockland	\$ (956 942)	\$ 1 867 200	\$ -	\$ -	\$ 119 049	\$ 66 641	\$ 2 052 889
Total des dépenses immobilières à fin scolaire secondaire		\$ (956 942)	\$ 1 867 200	\$ -	\$ -	\$ 119 049	\$ 66 641	\$ 2 052 889

Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario
Soumission des redevances d'aménagement scolaires de 2024
Formulaire H1 – Calcul uniforme de la RAS – Résidentiel et non résidentiel

Établissement du total des dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance

Total	Dépenses immobilières à fin scolaire sur 15 ans (formulaire G)	\$	6832410
Total	Obligations financières non subventionnées	\$	-
Moins	Solde positif du compte de RAS	\$	278 537
Sous-total	Dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance	\$	6553873
Ajouter	Coûts de l'étude des RAS	\$	208 000
Total	Dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance	\$	6761873

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

Total des dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance à attribuer aux aménagements non résidentiels (40 % au maximum)	0%	\$	-
Total des dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance à attribuer aux aménagements résidentiels	100%	\$	6761873

Calcul de la redevance résidentielle uniforme

Dépenses immobilières résidentielles nettes à fin scolaire liées à la croissance	\$	6761873
Nombre net de nouvelles unités de logement (formulaire C)		7530
RAS résidentielle uniforme par unité de logement	\$	898

Calcul de la redevance non résidentielle – Utiliser soit la surface de plancher hors oeuvre brute (SPHOB) déterminée par le conseil, soit la valeur déclarée

Dépenses immobilières non résidentielles nettes à fin scolaire liées à la croissance	\$	-
Méthode de la SPHOB	SPHOB non exonérée, déterminée par le conseil (formulaire D)	2 153 005
	RAS non résidentielle par pied carré de SPHOB	\$ -

Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario
 Ministère de l'Éducation de l'Ontario
 Soumission des redevances d'aménagement scolaires de 2024
 Formulaire H2 – Calcul différencié de la RAS – Résidentiel et non résidentiel

Dépense immobilière résidentielle nette à fin scolaire liée à la croissance \$ 6 761 873

Taux différencié pour l'ensemble des comtés unis de Prescott et Russell

Établissement de la répartition des nouveaux logements

Type de logement (formulaire B)	Unités nouvelles (formulaires B et C)	Rendement des élèves du élémentaire sur 15 ans (formulaire E)	Nombre brut de nouveaux aménagements nécessaires au palier élémentaire	Répartition du nombre brut de nouveaux aménagements nécessaires au palier élémentaire	Rendement des élèves du secondaire sur 15 ans (formulaire E)	Nombre brut de nouveaux aménagements nécessaires au palier secondaire	Répartition du nombre brut de nouveaux aménagements nécessaires au palier secondaire	Nombre total brut de nouveaux aménagements nécessaires	Facteur de distribution
Faible densité	4,075	0,0352	143	75,69%	0,0240	98	67,50%	241	72,14%
Densité moyenne	1,465	0,0243	36	18,78%	0,0208	31	21,05%	66	19,76%
Haute densité	2,183	0,0048	10	5,53%	0,0076	17	11,45%	27	8,10%
Total des unités	7,723	0,0245	190	100,00%	0,0188	145	100,00%	334	100,00%

Coût par unité de logement pour l'ensemble du territoire de co \$898

Calcul de la redevance différenciée en fonction des rendements des élèves par unité :

Type de logement (formulaire B)	Répartition des dépenses immobilières résidentielles nettes à fin scolaire par type d'aménagement	Nouvelles unités	RAS résidentielle différenciée par unité et par type d'aménagement
Faible densité	\$4 878 151	4 075	\$ 1 197
Densité moyenne	\$1 336 295	1 465	\$ 912
Haute densité	\$547 427	2 183	\$ 251
Total des revenus générés par les RAS :	\$6 761 873	7 723	

CETTE PAGE EST LAISSÉE INTENTIONNELLEMENT EN BLANC

APPENDIX B - PROJET DE RÈGLEMENT DES RAS

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

RÈGLEMENT ADMINISTRATIF DE REDEVANCES

D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES N° No. 01-2024-RAS-P&R

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 fins scolaire;

ET ATTENDU QUE le [1], 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 Conseil a déterminé que des travaux d'aménagement résidentiel dans son territoire de compétence auront pour effet d'accroître les dépenses immobilières à fins scolaires;

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 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 28 mai, 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 28 mai, 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,
 - j. « 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 fins 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. « 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 »);
- j. « Loi » signifie la *Loi sur l'éducation*, L.R.O. 1990, chap. E.2, telle que modifiée, ou la loi lui ayant succédé (« Act »);
- k. « Loi sur l'aménagement du territoire » signifie la *Loi sur l'aménagement*, L.R.O. 1990, chap. P.13, telle que modifiée;
- l. « 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 »);

- m. « 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 »);
- n. « Région » signifie la municipalité de palier supérieur des Comtés unis de Prescott et Russell ;
- o. « Règlement » signifie le Règlement de l'Ontario 20/98, *Redevances d'Aménagement scolaires – Dispositions Générales*, tel que modifié, émis en conformité avec la Loi;
- p. « 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 »);
- q. « 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 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. 2021, chap. 39, annexe 1*, ne constitueront pas une unité de logement aux fins de ce règlement (« dwelling unit »);
- r. « 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. Pour plus de clarté, le présent règlement s'applique à tous les biens-fonds des Comptés-Unis de Prescott et Russell, y compris le canton de Clarence-Rockland, Alfred-Plantagenet, Casselman, Champlain, Hawkesbury, Hawkesbury-Est, La Nation et le canton de Russell (qui comprend 4 communautés : Embrun, Russell, Limoges et Marionville). Le présent règlement s'applique à toutes les catégories d'aménagements résidentiel et à tous les usages connexes des bien-fonds, des bâtiments ou des structures de ceux-ci.
- (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*, L.O. 1998, chap. 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*, L.O. 1992, chap. 23 (ou toutes dispositions remplaçant celle-ci).

PARTIE II
REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES

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

5. Sous réserve des dispositions du présent règlement administratif, des redevances d'aménagement scolaires par unité de logement seront imposées sur toutes les catégories désignées d'aménagements résidentiels et à tous les usages résidentiels de biens-fonds, de structures, de bâtiments, 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 30 juin 2024	Taux Année 1 Le 1 ^{er} juillet 2024 au 30 juin 2025	Taux Année 2 Le 1 ^{er} juillet 2025 au 30 juin 2026	Taux Année 3 Le 1 ^{er} juillet 2026 au 30 juin 2027	Taux Année 4 Le 1 ^{er} juillet 2027 au 30 juin 2028	Taux Année 5 Le 1 ^{er} juillet 2028 au 30 juin 2029
Taux de RAS résidentiel par unité de logement	898\$	941\$	898\$	898\$	898\$	898\$	898\$

Aménagements résidentiels non-imposables et exonérations

6. Conformément au paragraphe 257.54 (3) de la Loi, une redevance d'aménagement scolaire n'est pas imposée à l'égard des travaux suivants :
- a. l'agrandissement d'une unité de logement existant qui ne crée pas une unité de logement supplémentaire; ou
 - b. 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.

7. Conformément à l'article 4 du Règlement :

- a. Une redevance d'aménagement scolaire en vertu de l'article 5 du présent règlement administratif ne doit pas être imposée à l'égard du remplacement, sur le même emplacement, d'une unité de logement qui a été démolie ou détruite, notamment par un incendie, ou qui a subi des dommages, notamment à la suite d'un incendie ou de travaux de démolition, qui la rendent inhabitable.
- b. Nonobstant le paragraphe 7(1) ci-dessus, une redevance d'aménagement scolaire est imposée conformément à l'article 5 du présent règlement administratif si le permis de construire visant l'unité de logement de remplacement est émis il y a plus de deux (2) ans,
 - i. soit après la date où l'ancien logement a été détruit ou est devenu inhabitable; ou
 - ii. soit si l'ancien logement a été démolie 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.
- c. Nonobstant le paragraphe 7(1) ci-dessus, une redevance d'aménagement scolaire est imposée conformément à l'article 5 du présent règlement administratif à l'égard d'un ou plusieurs logements sur le même emplacement qui s'ajoutent au logement ou aux logements qui sont en voie d'être remplacés. Il incombe au demandeur de produire des preuves satisfaisantes pour le Conseil, agissant raisonnablement, afin d'établir le nombre d'unités de logement remplacées.

- d. Une redevance d'aménagement scolaire est imposée conformément à l'article 5 de ce présent règlement administratif lorsqu'un bâtiment ou une structure non-résidentiel est remplacé par ou est converti à, en tout ou en partie, une unité ou des unités de logement.

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

8. Sous réserve des dispositions du présent règlement administratif, des redevances d'aménagement scolaires ne seront pas imposées sur toutes les catégories d'aménagements non-résidentiels et toutes les utilisations non-résidentielles des bien-fonds, bâtiments et structures non-résidentielles.
9. Malgré l'article 8 du présent règlement administratif, une redevance d'aménagement scolaire est imposée conformément à l'article 5 du présent règlement administratif si un bâtiment ou une construction non-résidentielle qui est démoli ou détruit, notamment par une incendie, est remplacé ou converti, en tout ou en partie, en une ou plusieurs unités de logement.

C. Aménagement à usage mixte

10. La redevance d'aménagement scolaire qui est imposée à l'égard d'un aménagement à usage mixte ou les réaménagements est l'agrégat du montant applicable seulement à la composante aménagement résidentiel et non le montant applicable à la composante aménagement non résidentiel.

PARTIE III ADMINISTRATION

Paiement des redevances d'aménagement scolaires

11. 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.
12. 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

13. 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

14. 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

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

Divisibilité

16. 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

17. 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.
18. 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.
19. La version française du présent règlement administratif est la version officielle du présent règlement.

Titre abrégé

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

ADOPTÉ ET MIS EN VIGUEUR LE 18^e JOUR DE JUIN 2024.

Samia Ouled Ali
Présidente du Conseil

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

APPENDIX C - DOCUMENT D'INFORMATION RELATIF À L'EXAMEN DES POLITIQUES DE REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES DU CONSEIL DES ÉCOLES PUBLIQUES DE L'EST DE L'ONTARIO

Le présent document d'examen des politiques vise à donner au lecteur un aperçu des politiques relatives aux redevances d'aménagement scolaires qui sous-tendent le règlement actuel de 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. »

Les dispositions législatives imposent au conseil :

1. de veiller à ce que des informations adéquates soient mises à la disposition du public (c'est-à-dire le présent document);
2. d'organiser au moins une réunion publique, avec une notification appropriée de la réunion.

C.1 Règlement existant sur les RAS dans les comtés unis de Prescott et Russell

Le 25 juin 2019, le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (CEPEO) a adopté un nouveau règlement de RAS régissant l'aménagement et le réaménagement dans les comtés unis de Prescott et Russell, et ce, pour une période de cinq ans. Les taux du nouveau règlement ont été imposés à partir du 1^{er} juillet 2019. Le règlement actuel du conseil expirera au plus tard le 30 juin 2024.

C.2 Aperçu des politiques sur les RAS

Cette section du rapport donne un aperçu des principales questions de politique en matière de redevances d'aménagement scolaires qui seront traitées dans le cadre du règlement proposé par le Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario sur les RAS. Le conseil d'administration, après avoir pris en compte les contributions du public, prendra des décisions sur chacune de ces questions politiques avant l'adoption d'un nouveau règlement prévu pour le 18 juin 2024.

Les décisions politiques à prendre par le conseil d'administration avant l'adoption d'un règlement sont les suivantes :

1. Quelle part des coûts nets des terrains destinés à l'enseignement doit être recouvrée auprès des promoteurs résidentiels et non résidentiels (par exemple, industriels, commerciaux et institutionnels), sous réserve du plafonnement des taux prévu par la loi?
2. Les redevances doivent-elles être appliquées sur une base propre à une zone ou à l'échelle d'un territoire de compétence?
3. Le conseil souhaite-t-il exempter tout aménagement résidentiel ou non résidentiel?
4. Le conseil souhaite-t-il accorder des crédits de démolition ou de conversion autres que ceux prévus par la loi?
5. Quelle est la durée de validité du règlement proposée par le conseil : cinq ans ou moins?
6. Le conseil a-t-il envisagé la possibilité de mettre en place des projets de rechange?

C.2.1 Pourcentage de dépenses immobilières non résidentielles nettes à fin scolaire liées à la croissance qui sera pris en charge par les RAS

Les modifications apportées à la loi ont établi un « plafond législatif » pour le taux de RAS résidentielles et non résidentielles qui peut être imposé en vertu d'un règlement de RAS. Les augmentations annuelles du taux des RAS résidentielles sont limitées à 5 % ou à 300 \$ de plus que le taux le plus récent imposé par le règlement, selon le montant le plus élevé. Les augmentations annuelles des tarifs non résidentiels sont limitées au plus élevé des deux montants suivants : 5 % ou 0,10 \$ par pied carré ajouté au tarif le plus récent imposé par le règlement. Bien que le plafond législatif prévale sur la décision politique concernant les parts résidentielles et non résidentielles des coûts nets des terrains d'enseignement, la possibilité de déplacer les parts de pourcentage entre les deux catégories d'aménagement dépend de la différence entre les taux calculés et le plafond, qui doit être supérieure à 5 % par an pendant la durée du règlement, sans perte de revenus supplémentaire.

En outre, les alinéas 7 (9) (iii) et (11) (ii) du Règlement de l'Ontario 20/98 limite le recouvrement par un conseil d'un maximum de 100 % des dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance et provenant de l'aménagement résidentiel et non résidentiel.

Dans le cadre du modèle actuel de financement des investissements, un conseil scolaire doit demander l'autorisation ministérielle pour acquérir des terrains et construire des places qui permettraient de faire face à l'augmentation des effectifs due à la construction de nouveaux logements. Pour calculer les dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance, il existe plusieurs obstacles supplémentaires au recouvrement intégral des coûts, dont plusieurs vont au-delà du « plafond législatif » :

- il n'y a pas de sources de financement existantes pour payer les dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance qui ne sont pas recouvrées par l'imposition de redevances d'aménagement scolaires, principalement en raison de coûts plus élevés que prévu et du « plafond législatif »;

- les dérogations non statutaires accordées par un conseil scolaire restreignent le recouvrement intégral des coûts;
- des exonérations statutaires supplémentaires ont été ajoutées à la loi sur les RAS depuis 2019. Des exonérations supplémentaires pour les logements secondaires construits sur la même propriété, mais pas dans le logement d'origine, peuvent générer des étudiants supplémentaires. Le CEPEO devra décider s'il convient ou non d'appliquer les RAS à ce type d'aménagement;
- il existe des restrictions sur le nombre d'acres de terrain qu'un conseil peut financer par le biais d'un règlement de RAS. Les exigences en matière de zonage, les contrôles des plans d'occupation des sols et les changements apportés à l'offre de programmes (par exemple, les services de garde d'enfants dans les écoles, l'augmentation des exigences en matière de stationnement, la mise en place de la maternelle à temps plein, etc.) font qu'il est plus difficile de répondre à tous ces besoins législatifs et réglementaires tout en offrant un espace extérieur adéquat aux élèves, lorsque ces terrains ne correspondent pas à la taille maximale de référence du site;
- la détermination des besoins en sites liés à la croissance est basée sur la capacité sur le terrain (une évaluation de la charge des salles de classe), qui peut ne pas refléter la capacité fonctionnelle de l'utilisation des salles de classe du point de vue du programme. Par exemple, les salles de classe du secondaire sont remplies à raison de 23 élèves par salle de classe, afin de déterminer les besoins en sites liés à la croissance;
- tous les conseils ayant adopté un règlement de RAS ont calculé leurs taux de RAS de manière à recouvrer, dans la mesure du possible, la totalité des coûts « nets » des terrains destinés à l'éducation; toutefois, certains ont réduit ce niveau en accordant au moins quelques exonérations non statutaires limitées (c'est-à-dire principalement des exonérations non résidentielles). Les conseils des RAS devront se demander s'ils souhaitent continuer à accorder des exonérations non statutaires.

Considérations :

L'une des considérations les plus importantes dans le traitement législatif des redevances d'aménagement scolaires est qu'il n'existe pas de source de financement basée sur l'impôt pour combler le manque à gagner lorsque le recouvrement total des coûts n'est pas atteint. Au moment où le règlement 2019 sur les RAS a été adopté par les conseillers juridiques de la CEPEO, qui font autorité en matière de législation sur les RAS, ils étaient d'avis que l'octroi d'exonérations non statutaires lors de l'adoption du règlement oblige le conseil à absorber la perte de revenus associée à l'octroi des exonérations. De nombreuses sources de revenus dans le cadre du modèle actuel de financement des investissements dans l'éducation sont « enveloppées » et ne peuvent donc pas être utilisées à d'autres fins que celles pour lesquelles elles ont été prévues par la loi.

En outre, un conseil scolaire ne peut pas accorder de dérogations discrétionnaires après l'adoption d'un règlement sans modifier au préalable le règlement de RAS.

Le règlement de 2019 du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario sur les RAS permet de recouvrer les coûts nets des terrains à vocation éducative auprès des aménagements résidentiels (100 %) et des aménagements non résidentiels (0 %) dans les Comtés unis de Prescott et Russell. Le règlement actuel sur les RAS est conçu pour recouvrer la plus grande partie possible des besoins nets en matière de coût des terrains d'éducation, dans la mesure où la loi le permet.

Commentaires du public concernant cette politique :

Aucune à ce jour

C.2.2 Redevances municipales (ou sous-zones) à l'échelle du territoire de compétence ou à l'échelle de la zone

Dispositions actuelles du règlement de RAS :

Le règlement « en vigueur » sur les RAS est appliqué de manière uniforme à l'échelle du comté, et ce depuis l'adoption du règlement initial sur les RAS. La justification de cette décision repose principalement sur le postulat suivant :

1. Une approche à l'échelle du territoire de compétence est plus cohérente avec la manière dont les services éducatifs sont fournis par le conseil;
2. Une redevance applicable à l'ensemble du territoire de compétence permet au conseil de disposer d'une plus grande marge de manœuvre pour répondre à ses besoins à long terme en matière de logement;
3. L'application uniforme des redevances d'aménagement scolaires est plus conforme au modèle de financement de l'éducation dans son ensemble;
1. Les fonds provenant d'un compte de redevances d'aménagement scolaires ne peuvent être utilisés que pour les dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance, attribués à ou résultant de l'aménagement de la zone à laquelle s'applique le règlement de redevances d'aménagement scolaires (article 16 du Règl. de l'Ont. 20/98). Par conséquent, les fonds recueillis dans une région ne peuvent pas être dépensés en dehors de cette région, ce qui est particulièrement problématique compte tenu du choix de l'école au niveau secondaire.

Commentaires du public concernant cette politique :

Aucune à ce jour

Dispositions législatives :

Le paragraphe (4) de l'article 257.54 permet de prendre des règlements de RAS propres à une région en stipulant que « le règlement de RAS peut s'appliquer à l'ensemble du territoire de compétence d'un conseil ou à une partie seulement de celui-ci. »

En outre, la *Loi sur l'éducation* permet à un conseil d'avoir plus d'un règlement de RAS en vertu du paragraphe (1) de l'article 257.54, qui stipule que « S'il est procédé, dans le territoire de compétence d'un conseil, à des travaux d'aménagement résidentiel 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 :

En vertu du cadre réglementaire, un conseil doit établir un compte de RAS distinct pour chaque règlement qu'il adopte et ne peut utiliser les fonds que pour payer les dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance (et les autres coûts fonciers « admissibles » définis en vertu de la Loi) dans cette zone (qui peut comprendre une région d'un conseil telle que définie dans le Règl. de l'Ont. 20/98). L'ensemble de l'approche décrite dans la loi et régissant la détermination des redevances d'aménagement scolaires exige que le calcul de la redevance, la préparation d'études contextuelles, l'établissement de comptes de RAS et la dépense de ces fonds, etc., soient effectués en fonction des règlements individuels.

D'un point de vue méthodologique, un conseil admissible aux RAS est tenu de formuler des hypothèses concernant la structure géographique du ou des règlements dès le début du processus de calcul. Des discussions concernant le nombre de règlements potentiels et la subdivision des compétences du conseil en zones d'examen ont lieu avec le personnel du conseil au début du processus d'étude. Si, à la suite du processus de consultation entrepris en vue de l'adoption d'un ou de plusieurs règlements de RAS, le conseil choisit une orientation politique différente, il est généralement informé par le conseiller juridique qu'une nouvelle étude contextuelle est nécessaire, et le processus de calcul et de consultation publique recommence.

Voici quelques-unes des principales considérations à prendre en compte pour évaluer la possibilité d'une application propre à une zone ou d'une application uniforme des redevances d'aménagement scolaires :

- L'utilisation d'une structure des RAS uniforme à l'échelle du territoire de compétence est cohérente avec l'approche utilisée pour financer les coûts de l'éducation dans le cadre du modèle de financement provincial (c'est-à-dire le même financement par élève dans toute la province), avec un taux d'imposition unique pour l'aménagement résidentiel (dans toute la province) et des taux d'imposition uniformes à l'échelle de la région pour l'aménagement non résidentiel (par type), et est cohérente avec l'approche adoptée par le conseil pour prendre des décisions concernant les dépenses d'investissement;
- Les structures uniformes des règlements sont plus cohérentes avec le développement du programme d'investissement d'un conseil (c.-à-d. les installations scolaires où et quand elles sont nécessaires) et sont plus cohérentes avec les philosophies des conseils en matière d'égalité d'accès à toutes les installations scolaires pour les élèves;

- Les limites de la fréquentation scolaire ont évolué et continueront d'évoluer au fil du temps, car les conseils scolaires sont confrontés à un environnement dynamique en matière de locaux et à la nécessité d'utiliser efficacement des ressources en capital limitées, compte tenu notamment du vieillissement des infrastructures, des changements démographiques et de l'évolution des exigences en matière de programmes d'études et de formation;
- Lorsque le rythme de développement du logement génère le besoin d'un site scolaire sur une longue période, il est nécessaire de loger temporairement les élèves dans des logements de rechange, ce qui consomme le cycle de vie de l'actif de l'établissement « hôte », même si les élèves sont logés dans des structures mobiles;
- Les conseils scolaires de district ont l'obligation statutaire d'accueillir tous les élèves résidents et, à ce titre, accordent moins d'attention aux frontières municipales pour déterminer la structure des règlements;
- Un conseil doit établir un compte de RAS distinct pour chaque règlement et ne peut utiliser les fonds que pour payer les dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance dans cette zone de règlement;
- Dans une situation où les élèves sont logés dans une zone réglementaire autre que leur lieu de résidence, il existe un risque de fonds bloqués et la *Loi sur l'éducation* n'aborde pas ce type de circonstances.

L'application de la redevance à l'ensemble du territoire de compétence permet de minimiser le risque de ne pas recouvrer la totalité des coûts, en particulier lorsque les limites de la fréquentation et les stratégies en matière de logement changent au fil du temps. En outre, l'approche d'établissement des coûts moyen pour déterminer les coûts nets des terrains éducatifs garantit que tous les projets, quelle que soit leur localisation dans le territoire de compétence, paient le même taux.

S'il est établi qu'il n'y a pas de risque d'immobilisation des fonds des RAS pendant la durée du règlement et qu'un règlement propre à une zone est adopté par le conseil, un suivi attentif serait nécessaire sur une base continue pour s'assurer que le conseil ne se retrouve pas par la suite dans une situation où il n'est pas en mesure de financer entièrement les besoins du site liés à la croissance sur le long terme. Lorsque cette situation risque de se produire, le conseil d'administration devrait envisager une nouvelle structure de règlement dès que possible, car il n'est pas possible de combler le déficit de financement une fois que les permis de construire ont été délivrés;

- La possibilité d'utiliser les fonds des RAS à des fins d'emprunt de capitaux dans le cadre d'un règlement propre à une zone est limitée à l'emprunt à des fins de trésorerie uniquement (c'est-à-dire les déficits de recettes), en raison de l'incapacité, en vertu de la loi existante, de recouvrer les coûts nets des terrains d'enseignement de manière suffisante pour rembourser la zone « empruntée »;
- Les comptes multiples des RAS dans le cadre de règlements propres à plusieurs zones limitent la flexibilité nécessaire pour faire correspondre le calendrier et l'emplacement

des besoins du site aux sources de revenus disponibles et peuvent compromettre le calendrier de la construction de nouvelles écoles et augmenter les coûts de financement;

- Les règlements multiples peuvent tenir compte des différents modèles et niveaux d'aménagement (y compris la composition des unités d'habitation) en incorporant des taux variables dans toute la région. La possibilité d'utiliser des règlements propres à une zone pour refléter la diversité économique au sein d'un territoire de compétence doit cependant être évaluée dans le contexte des répercussions potentielles mesurables sur le marché ou le développement, en particulier parce que l'écart entre les valeurs foncières d'une zone et d'une autre continue d'augmenter;
- Le précédent de la perception de redevances d'aménagement municipales uniformes pour les « services publics et récréatifs » (par exemple, les loisirs, la bibliothèque) et la gestion des eaux pluviales est bien établi et est actuellement utilisé par de nombreuses municipalités dans le cadre de leurs règlements de redevances d'aménagement. En outre, les logements intercalaires paient la même redevance d'aménagement pour ces services que les nouveaux logements dans les principales zones de croissance, malgré la disponibilité des installations existantes. L'approche de l'étalement des coûts qui sous-tend les règlements à l'échelle du territoire de compétence est plus à même d'atténuer les répercussions sur les prix des logements neufs et de soutenir les politiques de logement abordable;
- Bien qu'il existe aujourd'hui peu de règlements de RAS propres à une région (c'est-à-dire régionaux) dans la province de l'Ontario, ceux qui ont été adoptés ou proposés concernent des régions où l'on ne s'attend pas, ou très peu, à une participation transfrontalière.

C.2.3 Exonérations résidentielles non statutaires

Dispositions législatives :

En vertu de la loi, les exonérations statutaires en matière de logement sont les suivantes :

- Agrandissement d'un logement existant (alinéa 257.54[3] [a]).
- Ajout d'une ou de deux unités à un bâtiment résidentiel existant lorsque l'ajout est dans les limites prescrites (alinéa 257.54[3] [b], article 3 du Règl. de l'Ont. 20/98).
- Le logement de remplacement sur le même site qu'un logement qui a été détruit (ou rendu inhabitable) par un incendie, une démolition ou autre, lorsque le permis de construire pour le logement de remplacement est délivré deux ans ou moins après la date la plus tardive entre la date à laquelle l'ancien logement a été détruit ou est devenu inhabitable, ou la date à laquelle un permis de démolition a été délivré (article 4 du Règl. de l'Ont. 20/98).

En outre, l'article 7.1(1) de la partie III du Règl. de l'Ont. 20/98 stipule ce qui suit : « 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, les coûts liés aux étudiants générés par les unités qui sont statutairement exemptées ne sont pas recouvrables à partir des RAS.

Enfin, le Règl. de l'Ont. 20/98 permet à un conseil de modifier les taux des RAS pour tenir compte des différences de taille (par exemple, le nombre de chambres à coucher, la superficie) des logements ou de leur occupation (permanente ou saisonnière, ménages non familiaux ou ménages familiaux), bien que cette dernière (c'est-à-dire l'occupation) puisse changer au fil du temps.

Le paragraphe 7(9) du Règlement de l'Ontario 20/98 stipule 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 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 des redevances différentes à différents types d'aménagement résidentiel (taux différenciés de RAS résidentielles), sur la base du pourcentage des dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance à appliquer à l'aménagement résidentiel qui doit être financé par chaque type. Les restrictions susmentionnées s'appliqueraient également aux taux différenciés de RAS résidentielles. En outre, les taux différenciés résidentiels sont compliqués par la limite de perturbation inhérente aux tarifs législatifs « plafonnés ».

Considérations :

Certains types d'unités peuvent initialement générer un nombre limité (voire aucun) d'élèves (par exemple, les maisons en rangée de plain-pied, les petits appartements, les logements pour adultes et les unités de loisirs), bien que le « besoin en matière de services » ne soit pas une exigence des redevances d'aménagement scolaires en vertu de la section E de la *Loi sur l'éducation*. Il existe un précédent pour ce qui est de prélever des frais liés à l'éducation sur ces types d'unités, puisque les contribuables résidentiels contribuent aux frais liés à l'éducation, qu'ils utilisent ou non des services éducatifs. En outre, la *Loi de 1992 sur le code du bâtiment* ne permet pas de limiter le nombre d'occupants d'une unité d'habitation, que ce soit au moment de la première occupation ou d'une réoccupation ultérieure.

La loi sur les RAS semble offrir deux options pour gérer les variations de la population d'âge scolaire par ménage au fil du temps. Cependant, dans la pratique, aucune de ces deux solutions n'est simple.

La première consiste à prévoir une exonération pour un type particulier d'unité d'habitation. Cependant, toute catégorie d'exonération doit pouvoir être définie de manière à permettre une projection raisonnable sur 15 ans et une description physique peut être incluse dans le règlement de RAS, de manière à ce que les responsables de la construction puissent facilement définir les unités exemptées (par exemple, les logements pour personnes âgées bénéficiant d'une aide provinciale

pourraient être définis, alors que les logements du marché commercialisés aux personnes âgées seraient très difficiles à projeter et à définir, puisqu'ils pourraient être revendiqués par n'importe quel projet). En outre, le statut d'occupation pourrait changer au fil du temps. En outre, les conseils scolaires se mesurent à une variété de définitions de zonage municipal dans leur territoire de compétence et il est extrêmement difficile d'être cohérent avec toutes les pratiques de mise en œuvre des règlements municipaux sur les RA en même temps. Enfin, il n'est pas possible de combler le déficit de financement résultant de l'exonération de certains types d'unités d'habitation.

Alors que la province a récemment élargi les exonérations de redevances d'aménagement municipales pour toutes les unités d'habitation secondaires, l'exonération des unités secondaires auxiliaires du paiement des redevances d'aménagement scolaires nécessiterait une allocation de fonds de la part du ministère de l'Éducation pour combler le déficit.

La deuxième solution consisterait à différencier la redevance résidentielle par type afin d'établir un taux de RAS plus faible pour les unités d'habitation qui seraient généralement occupées par un nombre inférieur d'enfants d'âge scolaire par ménage. Cependant, le même type d'unité (par exemple, une maison individuelle), avec le même nombre de chambres à coucher ou de mètres carrés, peut présenter des taux d'occupation des enfants d'âge scolaire très différents. Les mêmes difficultés se posent lorsqu'il s'agit de définir un type d'unité qui sépare les différents niveaux d'occupation des écoles, qui puisse être défini et facilement mis en œuvre dans le cadre de l'application du règlement. Enfin, comme indiqué précédemment, il n'existe aucune possibilité législative de restreindre le niveau d'occupation, et le statut d'occupation peut changer au fil du temps.

Cependant, même lorsque la décision politique consiste à ne pas différencier la redevance résidentielle, les projections d'inscriptions sont généralement conçues pour prendre en compte la génération d'élèves inférieure de ces unités, qui est appliquée au nombre d'unités dans les prévisions d'unités d'habitation censées être des ménages sans enfants. Par conséquent, les taux non différenciés résidentiels représentent des moyennes pour tous les types d'unités qui tiennent compte de la variation de la population d'âge scolaire par ménage.

À ce jour, à la connaissance des consultants, aucun conseil n'a exempté une forme quelconque d'unité résidentielle non statutaire dans un règlement de RAS en vigueur.

Dispositions actuelles du règlement de RAS :

Actuellement, il n'y a pas de dérogation au règlement pour les unités qui sont commercialisées en tant que « logements pour personnes âgées construits à cet effet » ou pour les projets de logements abordables. La détermination du nombre d'élèves générés par un nouveau développement tient toutefois compte de l'occupation minimale des unités de vie pour adultes par des enfants d'âge scolaire.

1. Les données historiques concernant les enfants d'âge scolaire par ménage, qui représentent une « moyenne » de tous les ménages occupés, constituent un élément important de la projection des effectifs de l'enseignement élémentaire et secondaire.

2. L'analyse du rendement des élèves des RAS évalue l'évolution du nombre de chefs de famille et utilise cette information pour modifier les prévisions du nombre d'enfants d'âge scolaire par ménage.

C.2.4 Exonérations non statutaires pour les immeubles non résidentiels

Dispositions législatives :

Les exonérations statutaires non résidentielles comprennent :

- h. les terrains appartenant à un conseil ou à une municipalité et utilisés à leurs fins;
- i. la construction ou l'édification d'un bâtiment ou d'une structure, ou l'ajout/la modification d'un bâtiment ou d'une structure³ dans le cas :
 - a. d'écoles privées, de la propriété d'un collège d'arts appliqués et de technologie en vertu 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, tel que défini dans la *Loi de 2007 sur les foyers de soins de longue durée*;
 - c. d'une maison de retraite, telle que définie dans la *Loi de 2010 sur les maisons de retraite*;
 - d. d'un hospice ou d'un autre établissement qui fournit des services de soins palliatifs;
 - e. d'un centre de garde d'enfants, tel que défini dans la *Loi de 2014 sur la garde d'enfants et la petite enfance*;
 - f. d'une maison commémorative, d'une maison de club ou d'installations sportives appartenant à la Légion royale canadienne;
- j. d'une université qui reçoit des fonds d'exploitation réguliers et continus du gouvernement de l'Ontario aux fins de l'enseignement postsecondaire;
- k. de la propriété d'un établissement autochtone prescrit aux fins de l'article 6 de la *Loi de 2017 sur les établissements autochtones*;
- l. d'agrandissements aux bâtiments industriels (surface de plancher hors œuvre brute);
- m. du remplacement, sur le même site, d'un bâtiment non résidentiel qui a été détruit par un incendie, une démolition ou autre, de manière à le rendre inutilisable, et à condition que le permis de construire pour le bâtiment de remplacement ait été délivré moins de 5 ans après la date à laquelle le bâtiment est devenu inutilisable ou à la date à laquelle le permis de démolition a été délivré.

Le paragraphe 7(11) du Règlement de l'Ontario 20/98 stipule que « Le conseil fixe les redevances qui doivent être imposées sur un aménagement non résidentiel, lesquelles sont exprimées selon un

³ Si uniquement une partie du bâtiment ou de la structure doit être utilisée à l'une des fins énumérées ci-dessous, seule cette partie du bâtiment, de la structure, de l'ajout ou de la modification est exonérée de la redevance d'aménagement scolaire.

taux à appliquer à la SPHOB fixée par le conseil à l'égard de l'aménagement et satisfont aux exigences suivantes : »

a) un taux à appliquer à la SPHOB du projet, déterminé par le conseil.

Considérations :

Si un conseil choisit de ne pas appliquer de redevance non résidentielle, les exonérations non statutaires pour les non-résidents ne posent pas de problème. Le CEPEO n'a jamais adopté de redevance non résidentielle dans les comtés de Prescott et Russell.

Cependant, aucune source de financement n'est actuellement disponible dans le cadre du nouveau modèle de financement pour absorber le coût de l'octroi des exonérations non statutaires. En outre, l'administration des règlements et la perception de la redevance, ainsi que la capacité de traiter toutes les demandes d'aménagement de manière juste et équitable, sont compliquées par l'octroi d'exonérations non statutaires.

Un avis juridique de 2007, demandé à ce sujet par le consultant, suggère qu'un conseil scolaire doit absorber le coût des exonérations volontairement accordées par le conseil à tout aménagement non résidentiel non statutaire (c'est-à-dire que le conseil ne serait pas en mesure de compenser la perte de revenus en augmentant la redevance sur l'autre aménagement non résidentiel non exempté en vertu de la loi).

Dispositions actuelles du règlement de RAS :

Le règlement de RAS du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario, actuellement en vigueur, ne s'applique qu'à un aménagement résidentiel. Le conseil a la possibilité de réexaminer cette décision politique dans le cadre du processus d'adoption du règlement de juin 2024.

C.2.5 Crédits d'impôt pour la démolition et la conversion dans le cadre d'un réaménagement

Dispositions législatives :

L'article 4 du Règlement de l'Ontario 20/98 prévoit une exonération pour les logements de remplacement.

L'article 4 stipule 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. »

Toutefois, « 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 :

- a) soit après la date où l'ancien logement a été détruit ou est devenu inhabitable;
- 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 Règlement de l'Ontario 20/98 traite des exonérations pour le remplacement des bâtiments non résidentiels. Des dispositions similaires s'appliquent au remplacement de la surface de plancher hors œuvre brute (SPHOB) non résidentielle, sauf que le crédit n'est appliqué que dans la mesure où la nouvelle surface de plancher est équivalente à la SPHOB de la surface de plancher remplacée. Le délai de grâce pour le remplacement de la SPHOB non résidentielle est de cinq ans.

Il n'existe pas de dispositions législatives traitant spécifiquement de la conversion d'usage. Toutefois, la section 4.1 des lignes directrices sur les RAS stipule que « Les règlements des conseils scolaires peuvent contenir des dispositions accordant des crédits pour la conversion de l'utilisation du sol. Habituellement, une telle situation se présente quand une RAS est versée pour un type d'aménagement (soit résidentiel) et que, peu après (période définie dans le règlement de RAS du conseil scolaire), un changement de zonage donne lieu à un nouveau permis de construire pour un nouvel aménagement (soit non résidentiel). Les règlements de RAS peuvent 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 actuel sur les RAS prévoit un crédit égal au montant de la taxe payée à l'origine pour l'espace converti.

C.2.6 Pourcentage des coûts nets des terrains destinés à l'éducation à supporter par l'aménagement résidentiel et non résidentiel

Dispositions législatives :

Le paragraphe 257.54(1) de la *Loi sur l'éducation* prévoit qu'un conseil scolaire peut adopter un règlement de 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 ressort du conseil scolaire est susceptible d'augmenter les coûts des terrains scolaires.

Le paragraphe 7(8) du Règl. de l'Ont. 20/98 stipule 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 qui doit être financé par des redevances imposées sur un aménagement non résidentiel ne doit pas être supérieur à 40 %. »

En vertu de la *Loi sur l'éducation*, un conseil scolaire peut choisir de prélever une RAS uniquement sur les projets résidentiels (pour un recouvrement partiel ou total des coûts admissibles), ou de prélever une redevance sur les projets résidentiels et non résidentiels (jusqu'à un maximum de 40 % des coûts

alloués aux projets non résidentiels). En vertu de l'ancienne section sur les RAS de la loi sur les redevances d'aménagement, une redevance sur l'aménagement non résidentiel (alors appelé aménagement « commercial ») était exigée. Toutefois, il est important de noter que l'augmentation du taux plafond prévu par la loi s'applique aux taux réglementaires existants, qui sont fondés sur une décision antérieure du conseil concernant les parts résidentielles et non résidentielles.

Considérations :

Pour la plupart des règlements actuels sur les RAS, 10 à 15 % des dépenses immobilières nettes à fin scolaire liées à la croissance ont été financés par l'aménagement non résidentiel. Ce pourcentage a été spécifiquement demandé par la majorité des organismes d'aménagement au cours du processus de consultation publique, en particulier lorsque le montant de la redevance résidentielle est supérieur à la norme.

Le nouveau modèle de financement des immobilisations de la province offre peu d'options pour le financement des coûts fonciers de l'éducation. Tous les conseils habilités à imposer des RAS chercheront probablement à recouvrer la totalité des coûts admissibles (100 %) dans le cadre des RAS. Toutefois, une RAS non résidentielle n'est pas une exigence obligatoire de la structure de la *Loi sur l'éducation* et les conseils peuvent donc choisir de recouvrer 100 % des coûts auprès des projets résidentiels ou jusqu'à 40 % auprès des projets non résidentiels (le reste devant être recouvert auprès des projets résidentiels).

Les principaux avantages de l'affectation de 100 % des coûts nets des terrains destinés à l'éducation à l'aménagement résidentiel sont les suivants :

- Réduction du risque pour le conseil de ne pas parvenir à un recouvrement total des recettes, étant donné que la demande de nouvelles places dans les écoles augmentera directement avec le niveau de croissance résidentielle; la surface de plancher non résidentielle (ou la valeur déclarée du permis de construire) est difficile à prévoir sur 15 ans (en particulier sur une base propre à la zone), et un ralentissement de la croissance non résidentielle laisserait le conseil avec un manque à gagner pour les RAS (avec des sources de financement disponibles limitées pour combler le différentiel);
- Simplification de la procédure et du règlement de RAS, éliminant la nécessité de traiter une série de demandes d'exonérations et de crédits de réaménagement;
- Établissement d'un lien plus direct avec le besoin du service (c'est-à-dire les élèves générés par le nouvel aménagement résidentiel) et le financement de ce service, similaire aux redevances d'aménagement municipal (bien que la *Loi sur l'éducation* ne l'exige pas), bien qu'il soit largement accepté par les praticiens de la planification que la croissance de l'emploi entraîne la croissance du logement;
- Difficultés liées à la gestion et à la perception d'une taxe non résidentielle, même minime, et à l'interprétation de l'applicabilité du règlement par rapport aux définitions de la surface de plancher hors œuvre brute, aux dispositions de zonage, etc., du règlement de la municipalité.

Les principaux inconvénients de l'affectation de 100 % des coûts nets des terrains destinés à l'éducation à l'aménagement résidentiel sont les suivants :

- Augmente la redevance résidentielle;
- Un ralentissement de la croissance résidentielle dû à l'évolution de la situation économique aura des répercussions négatives sur la trésorerie de RAS et sur sa capacité à contenir les déficits de ses comptes;
- Les répercussions potentielles sur le marché de l'aménagement résidentiel, en raison d'une RAS résidentielle plus élevée supportant 100 % des coûts nets des terrains destinés à l'éducation;
- La communauté des développeurs pourrait s'y opposer, car elle a fortement soutenu la répartition des coûts entre le secteur résidentiel (85-90 %) et le secteur non résidentiel (10-15 %) dans le cadre des règlements actuels sur les RAS;
- Le précédent de l'élimination de la redevance non résidentielle au cours d'une période de réglementation peut rendre difficile l'annulation de la décision et l'application d'une redevance non résidentielle au cours d'une période de réglementation ultérieure;
- L'élimination de la redevance non résidentielle réduit l'ampleur de la base de financement globale des RAS du conseil, ce qui peut être particulièrement important si de grands développements commerciaux ou industriels ont lieu à l'avenir.

C.2.7 Durée du règlement

Dispositions législatives :

La *Loi sur l'éducation* autorise un conseil scolaire à adopter un règlement de RAS pour une durée maximale de cinq ans (paragraphe 257.58[1]).

Un conseil dont le règlement de RAS est en vigueur peut en adopter un nouveau à tout moment, après avoir préparé une nouvelle étude sur les redevances d'aménagement scolaires, obtenu l'approbation du ministre de l'Éducation et entamé le processus de consultation du public requis (paragraphe 257.58[2]).

Le conseil peut modifier le règlement de RAS une fois au cours de chaque période d'un an suivant l'adoption du règlement, pour prendre l'une des mesures suivantes :

- « 1. Augmenter le montant d'une redevance d'aménagement scolaire qui sera payable dans un cas particulier.
2. Supprimer une exonération ou en diminuer l'étendue.
3. Prolonger la durée du règlement. » (paragraphe. 257.70[2] et sous réserve du paragraphe 257.58[1])

Une réunion publique n'est pas nécessaire pour la modification d'un règlement; cependant, le conseil doit donner un avis de la modification proposée, conformément aux règlements, et mettre à la disposition du public l'étude préliminaire sur les RAS pour le règlement à modifier, ainsi que « des renseignements suffisants pour lui permettre de comprendre le projet de modification ». (art. 257.72)

Considérations :

Une durée du règlement de cinq ans offre une flexibilité maximale, puisque le conseil a le pouvoir de modifier le règlement ou d'en adopter un nouveau avant la fin de la période de validité du règlement, s'il y a lieu.

Le niveau d'effort requis pour mettre en place un nouveau règlement (par exemple, la production d'une étude préliminaire sur les RAS, la participation à de vastes processus de consultation du public et de liaison avec les municipalités) suggère qu'il est plus souhaitable d'avoir un règlement dont la durée de validité est plus longue (cinq ans au maximum).

C.3 Résumé des appels, des modifications et des plaintes concernant les règlements

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 ontarien de l'aménagement du territoire 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 ».

Le règlement du CEPEO adopté en 2019 n'a pas fait l'objet d'un appel.

C.3.2 Modifications

Dispositions législatives :

Le paragraphe 257.70(1) stipule que : « Sous réserve du paragraphe (2), le conseil peut adopter un règlement modifiant un règlement de redevances d'aménagement scolaires ». Le paragraphe (2) précise que : « Chacune des modifications suivantes à un règlement de redevances d'aménagement scolaires ne peut être adoptée qu'une fois au cours de la période d'un an qui suit l'entrée en vigueur du règlement ou de toute période ultérieure d'un an :

1. Augmenter le montant d'une redevance d'aménagement scolaire qui sera payable dans un cas particulier.
2. Supprimer une exonération ou en diminuer l'étendue.
3. Prolonger la durée du règlement. »

L'article 257.71 stipule que : « Les règlements modifiant un règlement de redevances d'aménagement scolaires entrent en vigueur le cinquième jour qui suit celui de leur adoption. » En dernier lieu, « 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;
- 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;
 - (ii) des renseignements suffisants pour lui permettre de comprendre le projet de modification. »

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. »

En outre,

« Sont irrecevables les plaintes déposées en vertu du paragraphe (1) plus de 90 jours après la date d'exigibilité de tout ou partie de la redevance d'aménagement scolaire. »

Aucune plainte officielle n'a été déposée à ce jour concernant le règlement du Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario relatif au règlement de RAS.