

Comtés unis de Prescott et Russell

Proposition de redevances d'aménagement scolaires



Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario
Réunion des intervenants le 16 mai 2019

Situation actuelle des RAS

- Le 24 mars 2016, le CEPEO a adopté un règlement des RAS pour les Comtés unis de Prescott et Russell pour un terme de 5 ans qui a commencé le 30 mars 2015
- Taux actuel résidentiel - 444 \$ par unité
Basé sur 100% résidentiel / 0% non-résidentiel approuvé par le CEPEO
- Règlement expire le 29 mars 2020
- Le conseil est éligible pour financer les besoins en terrains liés à la croissance des écoles élémentaires et secondaires; c'est-à-dire qu'il faut des terrains pour construire de nouvelles écoles qui ajoutent des places-élèves résultant des aménagements de nouveaux logements
- Une lettre d'approbation du ministère est requise pour que le CEPEO puisse adopter le règlement le 25 juin et le mettre en œuvre le 1^{er} juillet.

Mise à jour de la législation

- Il y a eu trois (3) amendements à la législation sur les RAS au cours des 6 derniers mois, d'autres étant proposés pour le reste de 2019 :
 - *Règl. 438/18* adopté le 12 octobre 2018 - pour plafonner les taux des RAS et limiter la révision de l'examen des politiques des RAS
 - *Règl. 55/19* adopté le 29 mars 2019 - pour permettre une augmentation annuelle des taux des RAS au cours des 5 prochaines années
 - Le projet de *Loi 108* a été adopté en première lecture le 2 mai 2019 en vue de proposer aux conseils scolaires la possibilité de conclure des accords (avec l'approbation du ministre) qui permettraient de réduire les coûts nets des terrains scolaires.
- Le taux législatif «plafond» imposé par l'adoption du *Règl. 438/18* du 12 octobre 2018, exigeait que les règlements provisoires n'excèdent pas les taux en vigueur au 31 août 2018 (444 \$ par logement contre 1 086 \$ «taux calculé»).
- Le 29 mars 2019, la province a adopté le *Règl. 55/19* prévoyant des augmentations modestes égales au plus élevées de 5% ou de 300 \$ par unité par an pour les tarifs résidentiels et de 5% par an pour les tarifs non résidentiels (744 \$ par logement contre 1 086 \$ de «taux calculé»)

Mise à jour de la législation

- Pas encore la possibilité d'adopter des «taux calculés» - c'est-à-dire les taux nécessaires pour financer 100% des coûts nets des terrains scolaires sur 15 ans.
- Calendrier établi pour l'achèvement de l'examen de la législation par la province - cible du 1er novembre 2019.
- Aucune décision n'a été prise concernant la réduction du déficit financier. Les conseils scolaires qui administrent les RAS devront suivre chaque mois la valeur du déficit. Le déficit financier devrait être résolu par le biais de subventions supplémentaires en capital, d'une augmentation des taux des RAS ou d'un nouveau régime de financement.
- Dans l'intervalle, le manque de certitude empêche les conseils scolaires d'obtenir l'accès complet à un financement externe pour financer intégralement le coût net des terrains scolaires.
- Organiser des réunions avec les municipalités de la région ciblée pour examiner la mise en œuvre du règlement, les processus de collecte des redevances, ainsi que les définitions et l'application des règlements.

Mise à jour de la législation

- Projet de Loi 108 : Première lecture le 2 mai
- Les conseils scolaires doivent obtenir la permission du ministre pour acquérir des terres par expropriation
- Les conseils scolaires qui ont des RAS peuvent affecter des fonds des RAS à un autre projet, avec la permission de la ministre de l'Éducation.
- Les conseils scolaires qui ont des RAS peuvent conclure une entente d'aménagement scolaire spécifique (EASS), avec l'autorisation du ministre. Il appartient aux conseils scolaires de proposer des opportunités aux EASS.
- Les projets alternatifs et les ententes d'aménagement scolaire spécifique doivent être inclus dans les études préliminaires des RAS et peuvent être sujets à modification entre la réunion publique finale et l'adoption du règlement.
- Les pouvoirs élargis du ministre incluent :
 - Détermination de la façon dont les fonds des RAS ont été dépensés
 - Pouvoirs de transition
 - Périodes d'expiration du Règlement

Admissibilité à adopter un nouveau règlement des RAS

- Le nouveau règlement interdit aux conseils scolaires qui ont des RAS de modifier les actions rés. / non-rés. ou d'adopter des taux résidentiels différents (c'est-à-dire que le taux serait plus élevé que le taux en vigueur légiféré).
- Une fois que l'examen provincial de la législation sera terminé, il faudra :
 - déterminer si le conseil peut modifier ou renouveler le règlement; et
 - déterminer comment traiter le manque à gagner dans montants perçus
- Le CEPEO entreprendra le processus de consultation publique décrit dans la loi et a publié un avis de réunion publique dans les journaux locaux.
- Le conseil a remis des exemplaires de l'étude préliminaire des RAS du 3 mai à tous les conseils scolaires de la région, aux 8 municipalités et localités, aux Comtés unis de P&R, au ministère de l'Éducation et aux développeurs résidentiels de P&R.

CEPEO qualifié pour adopter un nouveau règlement des RAS

Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario
 Soumission des redevances d'aménagement scolaires - 2019
 Formulaire A - Admissibilité d'imposer des RAS
 (Pour l'ensemble du territoire)

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

Capacité d'accueil du Conseil à l'élémentaire	Effectif quotidien moyen (EQM) projeté au palier élémentaire						Effectif moyen projeté à l'élémentaire moins la capacité
	Année 1 2019/ 2020	Année 2 2020/ 2021	Année 3 2021/ 2022	Année 4 2022/ 2023	Année 5 2023/ 2024	Effectif Moyen projeté sur 5ans	
13 305	10 765	10 980	11 262	11 489	11 753	11 250	-2 055

A.1.2: CAPACITY TRIGGER CALCULATION - SECONDARY PANEL

Capacité d'accueil du Conseil au secondaire	Effectif quotidien moyen (EQM) projeté au palier secondaire						Effectif moyen projeté au secondaire moins la capacité
	Année 1 2019/ 2020	Année 2 2020/ 2021	Année 3 2021/ 2022	Année 4 2022/ 2023	Année 5 2023/ 2024	Effectif Moyen projeté sur 5 ans	
6 238	5 768	6 110	6 486	6 863	7 134	6 472	234

A.2: OBLIGATIONS FINANCIÈRES DES RAS (Estimé au 30 juin 2019)

Solde du principal à payer rajusté	3 429 268 \$
Moins solde du fonds de réserve des RAS rajusté	829 344 \$
Total des obligations financières des RAS/Surplus :	2 599 924 \$

Le CEPEO se qualifie basé sur les effectifs secondaires qui excèdent la capacité et le compte bancaire déficitaire des RAS.

Prévisions du nombre total net de nouveaux logements sur 15 ans

	Année 1 2019/ 2020	Année 2 2020/ 2021	Année 3 2021/ 2022	Année 4 2022/ 2023	Année 5 2023/ 2024	Année 6 2024/ 2025	Année 7 2025/ 2026	Année 8 2026/ 2027	Année 9 2027/ 2028	Année 10 2028/ 2029	Année 11 2029/ 2030	Année 12 2030/ 2031	Année 13 2031/ 2032	Année 14 2032/ 2033	Année 15 2033/ 2034	Total de toutes les unités
Comtés unis de Prescott & Russell																
Maisons unifamiliales et jumelées	284	280	281	281	275	273	278	243	249	238	228	231	223	230	226	3 820
Maisons en rangées	57	58	54	53	55	52	52	51	50	51	51	48	48	46	46	772
Appartements	74	73	70	69	69	69	68	65	66	63	63	63	62	60	55	989
Total	415	411	405	403	399	394	398	359	365	352	342	342	333	336	327	5 581
FPE01 Clarence-Rockland, Casselman, Russell, La Nation & Alfred-Plantagenet																
Maisons unifamiliales et jumelées	275	276	277	272	271	272	274	238	240	230	228	226	223	221	221	3 744
Maisons en rangées	57	57	53	53	53	52	52	50	50	49	49	48	48	45	45	761
Appartements	74	73	70	69	69	69	68	65	66	63	63	63	62	60	55	989
Total	406	406	400	394	393	393	394	353	356	342	340	337	333	326	321	5 494
FPE02 Hawkesbury, Hawkesbury Est & Champlain																
Maisons unifamiliales et jumelées	9	4	4	9	4	1	4	5	9	8	-	5	-	9	5	76
Maisons en rangées	-	1	1	-	2	-	-	1	-	2	2	-	-	1	1	11
Appartements	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	9	5	5	9	6	1	4	6	9	10	2	5	-	10	6	87

Notes: 1. Nombre net de démolitions et de conversions.

PROCESSUS:

Des études récentes sur les redevances d'aménagement concernant le logement et l'augmentation de la superficie de plancher hors oeuvre brute des municipalités dans les Comtés unis de Prescott et Russell ont été consultées;

La prévision démographique et l'analyse des besoins en terrain des Comtés unis de Prescott et Russell de décembre 2012, préparées par Hemson Consulting Ltd, ont été consultées;

Recensement des nouvelles données sur les logements occupés par secteur.

Grand Total de nouveaux logements du secteur visé par le règlement	5 600
Moins : Logements exonérés dans le secteur visé par le règlement	19
Total net des nouveaux logements dans le secteur visé par le règlement	5 581

Prévisions de 15 ans de SPHOB non-résidentielle

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

Soumission des redevances d'aménagement scolaires 2019

Form D - Aménagements non résidentiels

D1 - Redevance non résidentielle fondée sur la surface de plancher hors œuvre brute (pi²)

Total de la surface de plancher hors œuvre brute estimée et déterminée par le Conseil qui doit être construite en 15 ans à partir de la date d'adoption du règlement administratif :	1 794 220
Moins : Surface de plancher hors œuvre brute déterminée par le Conseil, liée aux aménagements exonorés :	922 347
Surface nette de plancher hors œuvre brute estimée et déterminée par le Conseil :	871 873

PROCESSUS:

Prévisions de redevances d'aménagement relatives à l'emploi et à la superficie de plancher hors œuvre brute supplémentaire non résidentielle de la Cité de Clarence-Rockland, du village de Casselman et du canton de Russell.

Révision des zones élémentaires du CEPEO



Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario: Prescott-Russell Elementary Review Areas



Révision de la zone secondaire du CEPEO



Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario: Prescott-Russell Secondary Review Areas

Secondary Review Area: FPS01

● Schools
 Streets
 Rails
 Secondary Review Areas
 Water Bodies
 Provinces

Prévisions des effectifs du CEPEO - 15 prochaines années

Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario (CEPEO)

Historique et prévisions des effectifs

Palier élémentaire	En cours	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
	2018/ 2019	2019/ 2020	2020/ 2021	2021/ 2022	2022/ 2023	2023/ 2024	2024/ 2025	2025/ 2026	2026/ 2027	2027/ 2028	2028/ 2029	2029/ 2030	2030/ 2031	2031/ 2032	2032/ 2033	2033/ 2034
	Collectivité existante	1 111	1 152	1 161	1 160	1 165	1 175	1 169	1 166	1 173	1 176	1 182	1 192	1 204	1 206	1 206
Besoins en nouveaux aménagements		15	29	43	57	71	85	99	111	124	136	148	159	171	183	194
Total	1 111	1 167	1 190	1 203	1 222	1 246	1 254	1 265	1 284	1 300	1 318	1 339	1 363	1 377	1 389	1 394

283

Palier secondaire	En cours	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
	2018/ 2019	2019/ 2020	2020/ 2021	2021/ 2022	2022/ 2023	2023/ 2024	2024/ 2025	2025/ 2026	2026/ 2027	2027/ 2028	2028/ 2029	2029/ 2030	2030/ 2031	2031/ 2032	2032/ 2033	2033/ 2034
	Collectivité existante	525	571	616	647	670	848	899	944	968	979	985	991	982	972	970
Besoins en nouveaux aménagements		8	17	25	33	41	49	57	65	72	80	87	93	100	107	114
Total	525	579	632	672	704	889	949	1 002	1 033	1 051	1 064	1 078	1 075	1 072	1 076	1 081

556

Élémentaire - Communauté existante : Augmentation de 89 élèves. Nouveaux développements : Augmentation de 194 élèves pour un total de 283 élèves.

Secondaire – Communauté existante : Augmentation de 443 élèves. Nouveaux développements : Augmentation de 113 élèves pour un total de 556 élèves.

Calcul des ratios d'élèves pour les RAS du CEPEO

- Ratio des logements pour les RAS prévus pour les 15 prochaines années selon la SÉFM

Palier élémentaire

Secteur d'examen	Prévision totale cumultaive des unités pour les 15 prochaines années (1)	UNIFAMILIAL E ET SEMI- DÉTACHÉE	DENSITÉ MOYENNE (RANGÉE)	APPARTEMENTS (inclut pour personnes âgées et pour étudiants)	TOTAL DES UNITÉS	UNIFAMILIALE ET SEMI- DÉTACHÉE	DENSITÉ MOYENN E (RANGÉE)	APPARTEMENTS (inclut pour personnes âgées et pour étudiants)	TOTAL DES UNITÉS
FPE01 Clarence-Rockland, Casselman, Russell, La Nation & Alfred-Plantagenet	5 494	3 744	761	989	5 494	0,0384	0,0491	0,0100	0,0348
FPE02 Hawkesbury, Hawkesbury Est & Champlain	87	76	11	0	87	0,0344	0,0415	0,0000	0,0353
TOTAL	5 581	3 820	772	989	5 581	0,0383	0,0490	0,0100	0,0348

Palier secondaire

Secteur d'examen	Prévision totale cumultaive des unités pour les 15 prochaines années (1)	UNIFAMILIAL E ET SEMI- DÉTACHÉE	DENSITÉ MOYENNE (RANGÉE)	APPARTEMENTS (inclut pour personnes âgées et pour étudiants)	TOTAL DES UNITÉS	UNIFAMILIALE ET SEMI- DÉTACHÉE	DENSITÉ MOYENN E (RANGÉE)	APPARTEMENTS (inclut pour personnes âgées et pour étudiants)	TOTAL DES UNITÉS
FPS01 Comtés unis de Prescott et Russell	5 581	3 820	772	989	5 581	0,0251	0,0094	0,0107	0,0251
TOTAL	5 581	3 820	772	989	5 581	0,0251	0,0094	0,0107	0,0203

Pour chaque 100 maisons construites, cela génère environ 3,5 nouveaux élèves à l'élémentaire et 2,0 élèves au secondaire

Éléments clés du calcul des RAS

- Coûts moyens de préparation de site est de 256 100 \$ de l'acre, ce qui correspond à l'application du coût de préparation de site après 2014; Cependant, le CEPEO a choisi d'utiliser 200 000 \$ de l'acre pour les taux proposés aux RAS de Prescott et Russell.

CEPEO et CECCE
MOYENNE DES COÛTS DE PRÉPARATION DE SITE DE L'ACRE

	Référence du secteur d'examen existant	Nom du site éligible au RAS	Adresse	Année d'acquisition du site	Superficie du site en acres	Coûts nets de préparation du site à ce jour	Coûts nets de préparation du site par acre	Coûts nets de préparation du site par acre en \$ 2019	Total des coûts de préparation du site par acre en \$ 2019
1.	FCE01	Saint Jean-Paul II	5473, rue Abbott E, Stittsville, ON K2S 0A8	2005	5,71	348 261 \$	60 991 \$	78 636 \$	449 009 \$
2.	FCE02	Jean-Robert-Gauthier	651, prom. Chapman Mills, Barrhaven, ON K2J 3V1	2010	5,19	828 373 \$	159 609 \$	185 110 \$	960 720 \$
3.	FCE06	Alain-Fortin (Avalon)	676, prom. Lakeridge, Orléans, ON K4A 0J8	2010	5,66	1 532 096 \$	270 688 \$	313 936 \$	1 776 875 \$
4.	FCE01	Saint-Rémi	100, prom. Walden, Kanata, ON K2K 0G8	2011	5,96	1 085 444 \$	182 121 \$	206 793 \$	1 232 488 \$
5.	FCS01	Pierre Savard secondaire	1110, prom. Longfields, Barrhaven, ON K2J 0H9	2012	13,99	986 075 \$	70 484 \$	78 356 \$	1 096 199 \$
6.	FCE06	Notre-Dame-des-Champs	6280, ch. Renaud, Ottawa, ON K1W 0H7	2012	4,84	1 649 153 \$	340 734 \$	378 787 \$	1 833 328 \$
7.	FCE02	Sainte-Kateri	2450, ch. River Mist, Barrhaven, ON K2J 5W5	2013	5,09	369 270 \$	72 548 \$	78 960 \$	401 909 \$
8.	FCS03	Mer Bleue secondaire	6401, ch. Renaud, Orléans, ON K1W 0H8	2015	12,50	4 395 118 \$	351 609 \$	366 819 \$	4 585 242 \$
9.	FCS01	Paul-Desmarais (Kanata secondaire)	5315, rue Abbott E, Stittsville, ON K2S 1E7	2015	14,85	5 980 497 \$	402 727 \$	420 148 \$	6 239 201 \$
10.	FCE06	Notre Place (Avalon II)	665, prom. des Aubépines, Orléans, ON K4A 3W4	2016	6,01	2 084 091 \$	346 771 \$	354 191 \$	2 128 691 \$
11.	FPE01/FPS01	Maurice-Lapointe (Kanata Sud; M-12)	17, prom. Bridgestone, Kanata, ON K2M 0E9	2011	15,96	3 487 690 \$	218 527 \$	253 333 \$	4 043 189 \$
12.	FPE02	Michel-Dupuis (Riverside Sud; M-8)	715, ave Brian Good, Riverside Sud, ON K4M 0E2	2012	6,07	1 182 934 \$	194 882 \$	219 341 \$	1 331 403 \$
TOTAL À OTTAWA					101,83	23 929 002 \$	234 990 \$	244 534 \$	256 096 \$

Valeur à inclure dans la soumission des RAS 2019

256 100 \$

Analyse financière des RAS du CEPEO

- Utilise la marge de crédit comme base pour déterminer les besoins de financement;
- Suppose un taux d'emprunt de 2,28% (Lettre de crédit) sur 15 ans, suppose 1,75% des intérêts sur le crédit;
- La valeur des terrains a grimpé de 2% par an et uniquement sur la période de cinq ans fixée par le règlement;
- Les coûts de préparation du site ont augmenté de 2% par an sur 15 ans;
- Suppose que le CEPEO pourrait répondre aux besoins de financement avec un fonds de roulement interne pouvant atteindre 0,7 million de dollars par an, avec un financement total interne et externe pouvant atteindre 3,35 millions de dollars;
- L'emprunt est entièrement payé avant la fin de la période de prévision de 15 ans - le taux proposé par les RAS dégage un solde suffisant pour la 15^e année pour rembourser tout emprunt en cours et un solde du compte aussi proche que possible de «0» - balance du solde de (2 151 \$);
- Le taux des RAS proposé ne crée pas de déficit de compte à la fin de la prochaine période réglementaire, et nécessitera une surveillance attentive si la législation ne change pas.

Taux proposés des RAS du CEPEO

- Taux résidentiel de 1 086 \$ par logement, comparativement au taux actuel de 444 \$ réparti sur 100% à la portion résidentielle :

Conseil des Écoles Publiques de l'Est de l'Ontario Taux proposés pour les RAS 2019		
Partage Non-résidentiel	Taux Résidentiel	Taux Non-résidentiel
0%	\$1 086	\$0,00
5%	\$1 032	\$0,35
10%	\$977	\$0,70
15%	\$923	\$1,04
20%	\$869	\$1,39
25%	\$815	\$1,74
40%	\$652	\$2,78

- Les taux maximum selon la législation exigent que les taux soient réparti de façon suivante sur la durée du règlement :

Conseil des écoles publiques de l'Est de l'Ontario	Taux calculé des RAS	Taux en vigueur des RAS jusqu'au 30 juin 2019	Année 1	Année 2	Année 3 à 5
			Taux proposé 1er juillet 2019 au 30-juin-20	Taux proposé 1er juillet 2020 au 30-juin-21	Taux proposé 1er juillet 2021 au 30-juin-24
Taux des RAS résidentielles par unité de logement	1 086\$	444 \$	744 \$	1 044\$	1 086\$

Taux de base proposés pour les taux des RAS du CEPEO

TABLE 7-5

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

CULATION DES REDEVANCES D'AMÉNAGEMENT SCOLAIRES PROPOSÉES	
Dépenses immobilières nettes à des fins scolaires liées à la croissance (pour la période de prévision de 15 ans, y compris les coûts associés de financement et des études)	\$ 6 060 966
Coûts financés avant le règlement 2014	\$ -
Coûts d'acquisition des emplacements	\$ -
Coûts d'indexation immobilière	\$ -
Coûts de préparation de site	\$ 2 428 038
Facteur d'indexation appliqué aux coûts de préparation des emplacements	\$ 162 236
Paiement d'intrérêts sur les obligations	\$ 759 494
Coûts des études	\$ 208 000
Surplus/obligations financières (solde projeté du compte des RAS au 30 juin 2019)	\$ 2 599 924
Intérêts générés	\$ (94 575)
Solde de fermeture	\$ (2 151)
Total des nouveaux logements nets	5 581
SPHOB totale non résidentielle, non exonérée (déterminée par le Conseil)	871 873
croissance	\$ 1 086
RAS non-résidentiel par pi ² de SPHOB, en fonction d'une proportion de 0% de la totalité des dépenses immobilières liées à des fins scolaires liées à la croissance	\$ -

Définitions et mise en oeuvre du règlement

Disposition de la politique :

1. Terme du règlement de 5 ans
2. Récupération de 100% des coûts nets des terrains scolaires lorsque c'est possible en vertu de la législation
3. Taux résidentiel uniforme pour l'ensemble de la juridiction
4. Aucune exemption prévue par la loi, à l'exception du lot pour agriculteur aux fins de retraite
5. Démolitions, délai de grâce de 2 ans et aucun crédit de conversion

Définitions :

« unité de logement » signifie une chambre ou un ensemble de chambres utilisées, conçues ou prévues pour l'utilisation d'une personne ou de personnes demeurant ensemble, dans laquelle de l'infrastructure culinaire et sanitaire est fournie pour l'utilisation exclusive de cette personne ou ces personnes, et inclut, mais sans s'y limiter, une unité ou des unités de logement dans un appartement, une maison de groupe, une résidence mobile, un duplex, un triplex, un logement semi-détaché, un logement simple détaché, un logement aligné en rangée (maison de ville) et un logement en rangée (maison de ville). Nonobstant ce qui précède, (i) une unité ou chambre dans un hébergement temporaire pour le public voyageant ou en congé et (ii) les accommodations de logement dans une maison de repos telle que définie dans et régie par les dispositions de la Loi sur les foyers de soins de longue durée de 2007, S.O. c.8, ne constitueront pas une unité de logement aux fins de ce règlement.

«Aménagement résidentiel sur des terres désignées comme terrains pour agriculteur aux fins de retraite, est un lot adjacent à un terrain agricole sur lequel un logement doit être construit pour la résidence d'une personne qui a déjà pratiqué l'agriculture sur le terrain agricole adjacent».