

Colliers

Maîtres  
de projets



**Ville d'Ottawa** | Analyse de viabilité du marché By  
Principales constatations et analyse de  
rentabilisation financière

Numéro du document : P1702-1473723919-278 (1.0)

## REMERCIEMENTS

### Client :

#### **Ville d'Ottawa**

Amanda Mullins, gestionnaire, Projets stratégiques du marché By  
Luis Juarez, urbaniste, Bureau du domaine public du marché By

### Équipe du projet :

#### **Colliers Maîtres de projets Inc.**

Chet Shah, directeur général, Services consultatifs sur les infrastructures  
Laura Berazadi, gestionnaire, Services consultatifs sur les infrastructures  
Catherine Humphrey, gestionnaire, Services consultatifs sur les infrastructures  
Michael Starchuk, gestionnaire, Services consultatifs sur les infrastructures  
Jake Dean, gestionnaire, Services consultatifs sur les infrastructures  
Sandeep Moon, collaborateur, Services consultatifs sur les infrastructures  
Fritz Okrah, collaborateur, Services consultatifs sur les infrastructures

#### **Parsons Corporation**

Austin Shih  
Matthew Theiner  
Patrick Charlebois  
Keven McCambley

#### **Hobin Architecture Incorporated**

Doug Van Den Ham  
Rheal Labelle  
Laura Clark

#### **ND Management**

Marco Manconi

# Table des matières

<b>Section 1 : Synthèse administrative</b>	<b>6</b>
1.1 Rétrospective et objectifs .....	6
1.2 Programmes fonctionnels .....	7
1.3 Analyse financière.....	10
1.4 Autres scénarios et considérations .....	13
1.5 Conclusion et prochaines étapes .....	14
<b>Section 2 : Contexte et objectifs</b>	<b>16</b>
2.1 Introduction .....	16
2.2 Objectifs .....	17
2.3 Actifs à l'étude .....	18
2.4 Travaux déjà réalisés .....	21
2.5 Lignes de conduite du PDPMB.....	23
2.6 Autorité du district du Marché By .....	24
<b>Section 3 : Méthodologie</b>	<b>28</b>
3.1 Aperçu de la méthodologie .....	28
3.2 Gestion du projet et consultation.....	30
3.2.1 Atelier 1 – Séance de visionnement	30
3.2.2 Atelier 2 – Étude selon la technique Charrette	31
3.2.3 Atelier 3 – Analyse de rentabilisation financière	32
3.2 Analyse du stationnement et du souterrain .....	32
3.4 Synthèse des décisions éclairant le programme fonctionnel .....	34
3.5 Programme fonctionnel .....	36
3.5.1 Programme fonctionnel du 55, place du marché By	36
3.5.2 Programme fonctionnel du 70, rue Clarence	40
3.5.3 Plan fonctionnel de l'esplanade de la rue York	45
3.6 Échelonnement des phases et mise en œuvre des travaux.....	46
<b>Section 4 : Perspectives de partenariat</b>	<b>49</b>
4.1 Synthèse et résultats du sondage sur le marché.....	49
4.1.1 Principaux partenariats recensés et perspectives émergentes	49
4.1.2 Analyse des FFPM	50
4.2 Analyse du marché .....	54
4.2.1 Valorisation du 70, rue Clarence	54
4.2.2 Tarifs du marché dans la vente au détail et le commerce	54
4.2.3 Tarifs de location comptés à l'heure actuelle	56

<b>Section 5 : Analyse financière</b>	<b>60</b>
5.1 Principales hypothèses de l'analyse financière .....	60
5.1.1 Hypothèses sectorielles	60
5.1.2 Calendrier du projet	61
5.1.3 Hypothèses relatives aux dépenses en immobilisations	62
5.1.4 Hypothèses relatives aux revenus	63
5.1.5 Hypothèses relatives aux frais d'exploitation	67
5.1.6 Hypothèses liées au financement	69
5.1.7 Hypothèses relatives à la situation actuelle	70
5.2 Constatations de l'analyse financière .....	73
5.2.1 Dépenses en immobilisations	73
5.2.2 Situation financière nette	78
5.3 Autres considérations .....	85
5.3.1 Location ou vente des logements du 70, rue Clarence	
5.3.2 Augmentation de la superficie au sol des logements du 70, rue Clarence	
5.3.3 Comptage des loyers au prix du marché au 70, rue Clarence	89
5.3.4 Cession du site du 70, rue Clarence	90
5.3.5 Étude de l'élimination du stationnement souterrain dans le programme	91
5.3.6 Considérations relatives au financement	92
<b>Section 6 : Conclusion</b>	<b>94</b>
6.1 Résultats financiers .....	94
6.2 Prochaines étapes.....	95
6.3 Conclusion.....	97
<b>Appendice 1 : Estimation des dépenses en immobilisations – 55, place du marché By</b>	<b>98</b>
<b>Appendice 2 : Estimation des dépenses en immobilisations – 70, rue Clarence</b>	<b>104</b>
<b>Appendice 3 : Estimation des dépenses en immobilisations – Stationnement du 70, rue Clarence</b>	<b>108</b>
<b>Appendice 4 : Estimation des dépenses en immobilisations – Esplanade de la rue York</b>	<b>113</b>

# Documents complémentaires

Les documents suivants accompagnent le présent rapport, pour y apporter de l'information complémentaire.

1. Étude de viabilité du marché By – Mémoire de l'analyse du stationnement et du souterrain
2. Étude de viabilité du marché By – Programme fonctionnel et Rapport sur l'étude de l'avant-projet
3. Étude de viabilité du marché By – Mémoire des phases et de la mise en œuvre de la construction

## Limitations

Le présent rapport est destiné à être consulté exclusivement par la Ville d'Ottawa. Il est interdit à des tiers de le consulter sans le consentement préalable délivré par écrit par Colliers Maîtres de projets (Colliers). L'utilisateur peut à ses risques et sans que Colliers en soit responsable, réutiliser ou rediffuser ce rapport sans autorisation ou s'en remettre à l'information qu'il contient. Nulle partie de ce rapport ne peut être consultée comme document distinct : il faut le lire dans son intégralité, y compris toutes les pièces justificatives jointes dans les appendices.

Ce rapport est considéré comme le produit des travaux professionnels de Colliers, qui en est toujours le seul propriétaire. Les personnes qui consultent le contenu de ce rapport ou qui s'en remettent à ce contenu le font en sachant et en reconnaissant que Colliers ne peut pas être tenue responsable des préjudices qu'elles pourraient subir relativement à l'étude, à la réalisation, à l'achat, à la propriété, à l'utilisation ou à l'exploitation du bien-fonds visé.

Les commentaires, conclusions et recommandations reproduits dans ce rapport représentent notre opinion, qui est fondée sur l'examen des documents fournis, sur notre analyse et sur notre expérience. Ce rapport est limité à ce périmètre des travaux. Nous n'avons pas effectué de calculs théoriques, qui ne faisaient pas partie du périmètre de ce projet. Nous avons consacré les efforts commerciaux judicieux à l'analyse exacte et à des conseils significatifs, ce qui correspond à l'attention et aux compétences dont font généralement preuve les experts-conseils en gestion au Canada selon le même périmètre des travaux et les mêmes documents sources. Ce rapport a fait l'objet de notre examen interne et de nos pratiques dans le cadre de notre Système de gestion de la qualité. Nous ne faisons aucune autre déclaration et nous ne donnons aucune garantie ni aucun gage, explicites ou implicites, de quelque nature que ce soit.

# Section 1 : Synthèse administrative

## 1.1 Rétrospective et objectifs

Le marché By est un quartier culturellement et économiquement important du cœur du centre-ville d'Ottawa et porte, dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa (la « Ville »), la désignation de secteur spécial. Il abrite un marché public historique, de nombreuses entreprises et joue le rôle de destination phare pour les résidents comme pour les visiteurs. En 2021, le Conseil municipal a adopté le Plan du domaine public du marché By (PDPMB) pour revitaliser le secteur selon les principes consacrés à l'accessibilité des piétons, à l'inclusivité, à l'embellissement, au soutien des entreprises et à l'expérience offerte aux visiteurs. L'un des grands objectifs du Plan du domaine public consiste à transformer la perception du marché : le lieu priorise les piétons plutôt que les automobilistes. Cette mutation a des incidences sur la répartition de la superficie de l'emprise publique.

En misant sur cette vision, le PDPMB priorise la transformation de trois actifs qui appartiennent à la Ville, soit le **70, rue Clarence**, le **55, place du marché By** et l'**esplanade de la rue York**, pour en faire un carrefour florissant, axé sur la vente au détail des produits alimentaires, sur d'autres offres commerciales, sur un marché public en plein air où les commerçants seraient triés sur le volet, de même que sur la qualité des espaces publics pour les petits comme pour les grands événements. Le personnel de la Ville a constaté qu'il s'agit d'une occasion qui ne se présente qu'une fois dans une même génération pour repenser le marché By. L'objectif consiste à conforter le caractère patrimonial exceptionnel de ce marché, à dynamiser le marché et les entreprises agricoles des environs, à faire rejaillir des bienfaits publics sur la collectivité des alentours et à attirer les visiteurs comme les résidents.

La Ville a fait appel à Colliers Maîtres de projets (Colliers), pour mener, en collaboration avec Parsons Corporation, Hobin Architecture Incorporated et ND Management (l'équipe d'experts-conseils), une analyse de viabilité en s'inspirant du PDPMB pour le réaménagement des principaux actifs municipaux aménagés dans le marché By. L'objectif de cette étude consiste à mettre au point un programme fonctionnel et un plan financier commercialement viable, attrayant pour susciter l'intérêt du marché privé et favorisant la réalisation des objectifs du PDPMB. À cette étape du projet, l'étude est toujours préliminaire. Les programmes fonctionnels sont destinés à définir les objectifs de la conception, les exigences relatives à l'espace, les relations fonctionnelles et les besoins opérationnels; l'étude détaillée sera réalisée suivant les directives du Conseil municipal.

L'analyse de rentabilisation financière porte sur les lieux suivants, que nous appelons aussi les « actifs » :

- le 55, place du marché By (55, place du marché By);

- le 70, rue Clarence (70, rue Clarence);
- l'esplanade polyvalente de la rue York et l'esplanade du marché de la rue York (esplanade de la rue York).

## 1.2 Programmes fonctionnels

Nous avons mené une vaste consultation auprès de la Ville et des parties prenantes externes afin de mettre au point le programme fonctionnel du projet, qui répond aux objectifs de la Ville.

### 55, place du marché By

L'édifice du marché du 55, place du marché By (55, place du marché By) est un bâtiment de brique de deux étages surmonté d'une toiture à pignon et conçu dans le style néo-classique. Font partie de ses grandes caractéristiques architecturales, les fenêtres carrées équidistantes de l'étage, la corniche moulurée en tôle qui épouse le périmètre et des entrées à arc en plein cintre proéminentes de deux étages et demi dans les pignons de côté et d'extrémité. La propriété est gérée par l'Autorité du district du Marché By (ADMB), et la majorité des revenus proviennent des baux des locataires, dont l'appoint est assuré par la location des espaces événementiels. À l'heure actuelle, tout le potentiel de l'édifice n'est pas utilisé.

La configuration spatiale actuelle du 55, place du marché By a été peu à peu empiétée par les détaillants et les commerçants de produits alimentaires, ce qui a eu pour effet de réduire l'espace publiquement utilisable. En outre, l'étage a été essentiellement libéré, faute de liaison claire avec le rez-de-chaussée. Le programme fonctionnel préliminaire du 55, place du marché By comprend un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage, afin d'éliminer ces contraintes. Le PDPMB prévoit de reconduire les efforts consacrés à la revitalisation de la raison d'être essentielle du marché, en insistant sur la nécessité de « remettre le marché sur le marché ». Ce plan met aussi en lumière l'importance de conforter le rôle de cet ouvrage comme ancrage principal et destination phare dans le quartier.

L'intervention la plus importante proposée dans l'étude du 55, place du marché By consiste à en restaurer le hall central pour l'usage du public. Le plan prévoit l'élimination de la majorité des locaux loués entre les deux allées traversantes, ce qui permettra de faire du hall central un espace public consacré à l'alimentation et aux événements. En externe, un changement important proposé consiste à ajouter deux terrasses sur le toit, dont l'une surplombera la rue George et l'autre donnera sur la rue York.

Ces terrasses sont destinées à permettre d'aménager des zones d'assise en plein air pour les deux nouveaux locataires des restaurants de l'étage. Deux espaces sont prévus au niveau du rez-de-chaussée pour des locataires principaux : la décision sera prise dans le cadre d'un processus transparent d'appel d'offres à mesure que le projet évoluera. La vision prévoit un espace potentiel pour une pâtisserie-boulangerie et un café, qui continuera d'ancrer l'extrémité de la rue York, alors qu'à l'extrémité sud, un nouvel espace qui sera occupé par le même locataire sera réservé de préférence à un supermarché dont

le propriétaire est issu de la localité ou à un commerçant qui se consacre essentiellement aux produits alimentaires. Dans l'aire de restauration publique et dans la zone des événements, il y aurait de l'espace pour deux, trois ou quatre petits kiosques commerciaux qui offriront des produits alimentaires ou des boissons. Pour mieux appuyer les détaillants et les activités dans les espaces événementiels, on propose d'aménager une nouvelle zone de livraison spécialisée non loin de l'angle sud-ouest de l'édifice.

**TABLEAU 1 : SYNTHÈSE DU PROGRAMME FONCTIONNEL POUR LE 55, PLACE DU MARCHÉ BY**

Espaces	Superficie (en pi <sup>2</sup> et en m <sup>2</sup> )
Espace public/Circulation	9 692 pi <sup>2</sup> (900 m <sup>2</sup> )
Espace commercial (commerçants, produits alimentaires et kiosques)	13 375 pi <sup>2</sup> (1 243 m <sup>2</sup> )
Bureaux et restaurants	4 497 pi <sup>2</sup> (418 m <sup>2</sup> )
Toilettes publiques	673 pi <sup>2</sup> (63 m <sup>2</sup> )
Salle de mécanique et de services publics du bâtiment	2 971 pi <sup>2</sup> (276 m <sup>2</sup> )
Aires communes	5 061 pi <sup>2</sup> (470 m <sup>2</sup> )
<b>Total de l'édifice</b>	<b>36 269 pi<sup>2</sup> (3 370 m<sup>2</sup>)</b>

Ces interventions visent à revitaliser l'édifice pour en faire une destination publique florissante et ouverte pendant les quatre saisons dans le quartier du marché By. Le programme fonctionnel proposé correspond directement au principe de l'Appui des entreprises du PDPMB, dans lequel on recommande ce qui suit : appuyer le marché By pour offrir une expérience distincte dans la vente au détail des produits alimentaires, renforcer l'ancrage de l'édifice patrimonial du marché dans le quartier, prévoir de l'espace pour les étals en plein air, aménager de l'espace pour de grandes terrasses et assurer les livraisons et les opérations de chargement. Le programme répond aussi aux principes de l'Amélioration de l'expérience offerte aux visiteurs et de l'Accueil de tous et de toutes.

### 70, rue Clarence

L'édifice existant du 70, rue Clarence comprend un garage de stationnement de quatre étages qui appartient à la Ville et qui regroupe 289 places, de même que six commerces de détail au rez-de-chaussée. Les revenus de l'édifice sont pour la plupart issus des frais de stationnement et des baux des locataires. Le site, qui fait partie de l'annexe C6-A du Plan officiel, se recoupe avec un plan de vue protégée, qui restreint la hauteur admissible du bâtiment. Il porte aussi la désignation de bien-fonds non contributif dans le district de conservation du patrimoine du marché By. Sa lisière sud empiète sur l'esplanade de la rue York, ce qui vient rompre le paysage urbain. L'aménagement actuel des commerces de détail du rez-de-chaussée ne permet guère de favoriser l'interaction avec les piétons sur la rue et de rehausser le domaine public.

L'édifice, qui est en train de se détériorer, oblige à investir environ 29 millions de dollars dans la préservation de la sécurité et de la viabilité du garage jusqu'à la fin de 2030.

La vision à long terme du 70, rue Clarence consiste à le réaménager pour en faire un bâtiment de destination polyvalent qui assure l'appoint du domaine public des alentours et qui respecte les lignes de visibilité protégée donnant sur la Colline du Parlement. Font partie des considérations de l'étude, le cadrage avec les impératifs du district de conservation du patrimoine, les marges de retrait pour améliorer l'utilisation du domaine public, ainsi que l'aménagement de vocations actives au rez-de-chaussée pour animer le paysage urbain.

L'édifice a pour objectif de s'intégrer avec fluidité avec l'ensemble du quartier des arts, de la culture et du divertissement (ACD), en assurant l'appoint des institutions voisines ainsi que des autres établissements de spectacle et galeries. Conformément à la directive de la Ville, le programme fonctionnel du 70, rue Clarence, qui se veut un nouvel édifice public de commodité, a été pensé pour abriter le garage public souterrain, un espace d'apprentissage consacré à la collectivité pour les arts visuels (Carrefour artistique communautaire) et un espace pour la galerie d'une importante institution publique. Une directive ultérieure de la Ville a eu pour effet d'ajouter un élément optionnel du programme pour aménager un nombre limité d'espaces résidentiels au-dessus de l'édifice. Les grandes priorités de cet espace consistent à s'assurer que chaque élément du programme garde une identité distincte grâce à l'image de marque, aux espaces donnant sur le domaine public et à la création d'occasions propices à la communication narrative dans les zones intérieures comme dans les zones extérieures.

**TABLEAU 2 : SYNTHÈSE DU PROGRAMME FONCTIONNEL POUR LE 70, RUE CLARENCE**

Espaces	Superficie (en pi <sup>2</sup> et en m <sup>2</sup> )
Espace public/Circulation	3 109 pi <sup>2</sup> (289 m <sup>2</sup> )
Atrium	2 702 pi <sup>2</sup> (251 m <sup>2</sup> )
Galerie	34 401 pi <sup>2</sup> (3 196 m <sup>2</sup> )
Carrefour artistique communautaire	24 649 pi <sup>2</sup> (2 290 m <sup>2</sup> )
Espaces résidentiels	15 597 pi <sup>2</sup> (1 449 m <sup>2</sup> )
Aires communes	8 069 pi <sup>2</sup> (750 m <sup>2</sup> )
<b>Total de l'édifice</b>	<b>88 526 pi<sup>2</sup> (8 224 m<sup>2</sup>)</b>
Niveau 1 du garage de stationnement	35 790 pi <sup>2</sup> (3 325 m <sup>2</sup> )
Niveau 2 du garage de stationnement	35 790 pi <sup>2</sup> (3 325 m <sup>2</sup> )

Le programme fonctionnel proposé obéit directement au principe de l'Amélioration de l'expérience des visiteurs du PDPMB, qui recommande ce qui suit : rehausser la programmation, les événements, les arts et la culture toute l'année, assurer la propreté et le bon entretien des lieux, concevoir des espaces publics qui rehaussent l'image du marché et mettre en place les infrastructures des événements. Le programme correspond aussi

aux principes de l'Inclusivité et de l'Harmonisation des besoins des résidents, des touristes et des entreprises.

### **Esplanade de la rue York**

Située sur la rue York, entre la promenade Sussex et la rue William, l'esplanade de la rue York est considérée comme une infrastructure essentielle du marché By. Pensée pour améliorer les déplacements et les activités des piétons, cette esplanade sert de liaison principale entre le 55, place du marché By, destination phare du marché, et le reste du secteur du marché. La rue York est aujourd'hui une route municipale dotée de places de stationnement sur rue et de commodités piétonnes limitées. Elle sert parfois d'espace événementiel ou est utilisée pour des installations temporaires et ne constitue toujours pas l'esplanade piétonne active envisagée dans le PDPMB. Les revenus apportés par cet espace proviennent de la location de l'espace événementiel. L'esplanade de la rue York est considérée comme une promenade piétonne flexible; elle permettra d'organiser toutes sortes d'événements, soit aussi bien les assemblées d'envergure que les activités publiques du quotidien. Sa conception à « chaussée unique » élimine les bordures de rue, ce qui permet d'aménager une surface plane et accessible dans l'esplanade, ce qui en renforce l'orientation piétonnable.

Nous avons intégré l'esplanade de la rue York dans cette étude de faisabilité et dans cette analyse de rentabilité à la lumière des travaux infrastructurels planifiés de la Ville en 2028, qui prévoient des travaux de rénovation intégrés de voirie, d'égout et d'aqueduc. L'aménagement voisin du 70, rue Clarence devra être concerté puisque le garage de stationnement souterrain proposé empiétera sur la rue York en sous-sol, ce qui obligera à étaler attentivement les phases de l'amélioration du paysage urbain. En coordonnant la construction de l'esplanade avec ce vaste projet d'infrastructures, on devrait réduire l'ensemble des coûts, puisqu'il redeviendrait moins cher de réaménager la voie publique pour en faire une esplanade que si on réalisait indépendamment les travaux.

Pour les besoins de ce rapport, le programme fonctionnel de l'esplanade de la rue York reste inchangé par rapport au PDPMB. Le programme fonctionnel proposé correspond directement au principe de la Priorité aux piétons du PDPMB, qui recommande ce qui suit : augmenter l'espace piétonnable, prévoir des commodités pour les piétons, créer un environnement sécuritaire, accessible et connecté, et réduire peu à peu l'achalandage automobile et le nombre de places de stationnement et prévoir tous les types de déplacements. Le programme correspond aussi aux principes de l'Embellissement du marché et de l'Inclusivité.

## **1.3 Analyse financière**

Pour les besoins de l'analyse financière, nous supposons que l'ensemble du calendrier des travaux s'étend sur cinq ans, soit de 2025 jusqu'à la fin de 2029, et nous faisons appel à un horizon opérationnel de 40 ans pour en évaluer la durabilité. Nous supposons que les

activités préalables aux travaux de construction commenceront en 2025 avec la démolition du 70, rue Clarence, et les activités de construction devraient commencer en 2028, à la fin des festivités du bicentenaire du marché. Pour avoir une meilleure vue d'ensemble du rendement financier, nous avons analysé le volet du stationnement du 70, rue Clarence comme s'il s'agissait d'un actif distinct. Nous supposons en outre que les travaux d'aménagement de l'intérieur seront réalisés par les éventuels locataires principaux.

Pour des précisions sur toutes les hypothèses financières des tableaux présentés ci-après, nous invitons le lecteur à prendre connaissance de la **section 5.1** du rapport.

Le **tableau 3** fait la synthèse des coûts des immobilisations des actifs. L'investissement total dans les immobilisations des quatre projets est de l'ordre de 197,2 millions de dollars, dont seulement 8,8 millions de dollars correspondent au financement (non garanti) de la réserve du fonds de stationnement et aux apports financiers avant les travaux de conception. Il faudra financer le solde, soit **188,4 millions de dollars**, grâce à l'émission de titres de dette municipaux ou en faisant appel à d'autres sources non indiquées. Le remboursement de la dette totale (intérêts hypothétiques et capital) à consacrer au financement du projet serait de l'ordre de 9,9 millions de dollars par an.

**TABLEAU 3 : SYNTHÈSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION (\$)**

Description	55, place du Marché By	70, rue Clarence	Stationnement du 70, rue Clarence	Esplanade de la rue York
<b>Budget du projet sans les imprévus</b>	<b>29 335 500 \$</b>	<b>49 484 700 \$</b>	<b>38 573 755 \$</b>	<b>24 663 600 \$</b>
Imprévus (40 %)	10 038 100 \$	18 499 300 \$	11 715 600 \$	8 654 000 \$
<b>Budget du projet en tenant compte des imprévus</b>	<b>39 373 500 \$</b>	<b>67 984 000 \$</b>	<b>50 289 355 \$</b>	<b>33 317 600 \$</b>
Intérêts durant les travaux	885 722 \$	2 051 586 \$	1 201 197 \$	929 554 \$
Rachat anticipé des baux	-	1 164 309 \$	-	-
<b>Total des coûts de construction</b>	<b>40 259 222 \$</b>	<b>71 199 895 \$</b>	<b>51 490 552 \$</b>	<b>34 247 154 \$</b>
Financement disponible	1 600 000 \$	-	7 235 355 \$	-
<b>Somme à financer</b>	<b>38 659 222 \$</b>	<b>71 199 895 \$</b>	<b>44 255 197 \$</b>	<b>34 247 154 \$</b>
<b>Total des investissements</b>		<b>188 361 468 \$</b>		

Selon le **tableau 4** ci-après, les rentrées de fonds totales nettes attendues sont estimées à -111,2 millions de dollars, ainsi qu'à une valeur actualisée nette (VAN) de -45,9 millions de dollars. Compte tenu du programme fonctionnel actuel, le projet n'atteint pas le seuil de la rentabilité dans le scénario des rentrées de fonds. Ces chiffres représentent approximativement des revenus de 9,4 millions de dollars, des dépenses opérationnelles de 4,5 millions de dollars et des revenus opérationnels de 4,9 millions de dollars en 2030, avant de tenir compte du remboursement de la dette. Ces revenus sont nettement

supérieurs aux revenus de l'ordre de 3 millions de dollars comptabilisés en 2024 par l'ADMB, en excluant l'apport de financement et justifient une étude attentive du point de vue de l'accord de service si ces investissements sont lancés.

Dans l'analyse faite à partir des états financiers consolidés, le 55, place du marché By et le 70, rue Clarence sont excédentaires : autrement dit, les revenus pourraient couvrir les dépenses opérationnelles et le remboursement de la dette. Afin d'améliorer le rendement financier, la Ville doit miser sur un financement complémentaire ou revoir le programme fonctionnel du 55, place du marché By et du 70, rue Clarence afin de cerner les occasions d'augmenter les revenus (comme nous le verrons ci-après et dans les détails dans la **section 5.3**).

En éliminant le garage de stationnement souterrain proposé, les rentrées de fonds nettes s'améliorent de 68,9 millions de dollars, soit environ 60 % du déficit de trésorerie actuel. Or, si la Ville décide de ne pas inclure dans le projet le garage de stationnement souterrain, il faudra procéder à une nouvelle analyse. À l'heure actuelle, les frais de démolition de la structure permanente sont attribués au garage de stationnement du 70, rue Clarence, et non au bâtiment de destination de cette adresse. La Ville devra déterminer si on peut puiser dans le Fonds de réserve pour le stationnement afin de financer le coût de l'enlèvement du garage existant s'il n'y a pas de plan pour le remplacer.

Si l'espace événementiel offre la possibilité de produire des revenus, l'investissement dans la rue York est considéré comme une commodité publique pour les visiteurs du marché By. Si les travaux se déroulent conformément au PDPMB, il faudra les coordonner avec le réaménagement des autres actifs pour éviter d'engager des dépenses et des efforts en double.

**TABLEAU 4 : SYNTHÈSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE NETTE (\$)**

Dépenses en immobilisations	55, place du marché By	70, rue Clarence	Stationnement du 70, rue Clarence	Esplanade de la rue York
Total des coûts de construction	40 259 322 \$	71 199 895 \$	51 490 552 \$	34 247 154 \$
Financement disponible	1 600 000 \$	-	7 235 355 \$	-
<b>Financement à prévoir</b>	<b>38 659 322 \$</b>	<b>71 199 895 \$</b>	<b>44 255 197 \$</b>	<b>34 247 154 \$</b>
Total des revenus	165 381 698 \$	429 866 370 \$	78 669 653 \$	37 748 671 \$
Total des dépenses opérationnelles et des coûts du cycle de la durée utile	(108 565 884 \$)	(236 209 302 \$)	(54 790 350 \$)	(28 382 177 \$)
<b>Résultat opérationnel net</b>	<b>56 815 813 \$</b>	<b>193 657 068 \$</b>	<b>23 879 303 \$</b>	<b>9 366 495 \$</b>
Remboursement de la dette (intérêts et capital)	(81 058 374 \$)	(149 287 351 \$)	(92 791 444 \$)	(71 807 224 \$)

Rentrées de fonds nettes	(24 242 561 \$)	44 369 717 \$	(68 912 141 \$)	(62 440 729 \$)
<b>Total des rentrées de fonds nettes</b>		<b>(111 225 715 \$)</b>		
<b>VAN des rentrées de fonds nettes</b>		<b>(45 944 523 \$)</b>		

## 1.4 Autres scénarios et considérations

En raison de l'importance de la maximisation de la valeur, nous avons mis au point d'autres scénarios qui débordent le cadre du programme fonctionnel et des visions de la Ville pour déverrouiller d'autres occasions d'améliorer considérablement le rendement financier des actifs. Lorsque le processus de conception sera lancé, il faudra étudier attentivement ces scénarios pour s'assurer que les actifs font fructifier toute leur valeur potentielle.

### Envisager de louer plutôt que de vendre l'espace résidentiel du 70, rue Clarence

L'analyse actuelle indique que d'après les estimations actuelles des coûts de construction, la location à bail des logements sur l'horizon opérationnel de 40 ans pourrait produire des résultats financiers à long terme plus favorables comparativement à la vente des logements aux prix actuels du marché. À mesure que la mise au point de la conception progressera et que les estimations plus détaillées des coûts de construction seront disponibles, les perspectives financières pourraient évoluer en conséquence. De plus, compte tenu du caractère exceptionnel de l'édifice proposé comme lieu phare ou destination dans le marché By, il sera nécessaire de mener une nouvelle évaluation des prix de vente réalisables afin de valider ce scénario.

### Accroître la superficie au sol de l'espace résidentiel du 70, rue Clarence

Compte tenu des perspectives financières prometteuses de la location des commerces de détail et de l'espace résidentiel du 70, rue Clarence, nous avons procédé à une nouvelle analyse sur l'enlèvement du retrait dans l'étude actuelle de l'espace résidentiel pour les 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages, pour que l'empreinte corresponde à la superficie totale du 3<sup>e</sup> étage. Ce scénario donne lieu à une augmentation qui correspond à presque le triple des rentrées de fonds nettes générées sur l'horizon opérationnel de 40 ans.

### Modifier les loyers du marché du 70, rue Clarence

L'analyse financière nous apprend que l'actualisation des baux des grands locataires (comme le Carrefour artistique communautaire) au 70, rue Clarence donne une VAN négative des rentrées de fonds par rapport à la VAN positive calculée en comptant les prix du marché. Il faut en tenir compte dans la conception des espaces-créneaux destinés aux locataires importants. Si les baux ne sont pas conclus durant la phase de la conception détaillée, il faudra concevoir les espaces en se gardant une marge de manœuvre pour tenir compte du cloisonnement éventuel. Cette approche réduira la dépendance de la Ville vis-à-vis d'un petit nombre de locataires importants ou spécialisés et viendra amoindrir le risque financier.

### **Envisager de retrancher du programme le garage de stationnement souterrain**

L'inclusion du garage de stationnement souterrain dans le programme fonctionnel préliminaire ne cadre pas avec le principe du PDPMB qui consiste à prioriser les piétons plutôt que les automobilistes. Le PDPMB n'oblige pas à remplacer le garage de stationnement du 70, rue Clarence dans la même empreinte au sol et recommande d'éviter d'aménager de nouvelles places de stationnement dans le cœur du marché. L'analyse nous apprend que le garage souterrain proposé donnerait lieu à une perte nette de l'ordre de 68,9 millions de dollars sur 40 ans, ce qui laisse entendre que sa viabilité financière est limitée. Retrancher ce garage pourrait réduire la complexité des travaux dans le secteur patrimonial et permettrait de réaffecter les fonds à d'autres priorités du PDPMB, ce qui pourrait toutefois accroître le risque de la réduction de l'offre de places de stationnement si les terrains privés voisins sont réaménagés.

## **1.5 Conclusion et prochaines étapes**

Pour conclure, l'analyse financière indique que pour ce qui est des remaniements ciblés du programme fonctionnel, il est possible que ce projet produise des résultats financièrement viables pour l'ensemble du portefeuille des actifs, en permettant de réaliser la vision exprimée dans le PDPMB.

Nous avons cerné les étapes suivantes avant que la Ville accomplisse des progrès considérables dans l'étude du projet.

### **Demande de manifestations d'intérêt (DMI)**

Cette étape consiste à publier une DMI privée pour sonder l'intérêt des promoteurs immobiliers, les modèles de partenariat potentiels et les commentaires sur la viabilité du programme actuel du point de vue des finances et du marché, pour éclairer les décisions à prendre dans la réalisation.

En mars 2022, la Ville a lancé une DMI pour le réaménagement du 70, rue Clarence et pour la création d'un nouveau bâtiment de destination. La DMI initiale a suscité peu de réponses dans l'industrie et n'a pas apporté suffisamment d'information (par exemple un programme détaillé) pour atteindre les objectifs du PDPMB. Depuis, la Ville a réalisé d'importants travaux préparatoires, notamment en mettant au point un programme fonctionnel détaillé, en établissant une vision claire, en adoptant un budget réaliste et en créant une stratégie pour la passation des marchés publics. Lorsque ces éléments essentiels seront en place, la publication d'une DMI privée pourrait donner lieu à une participation plus importante, en sondant l'intérêt des promoteurs immobiliers, les modèles potentiels de partenariat et les commentaires sur la viabilité du programme actuel du point de vue des finances et du marché, en éclairant ultimement les décisions à prendre dans la réalisation.

### **Nouvelle consultation du gouvernement fédéral**

Il faudrait entamer des discussions avec le gouvernement fédéral pour explorer les perspectives de financement, pour se pencher sur les occasions de partenariat avec la Nation hôte Anishinabe Algonquine et pour évaluer l'intérêt potentiel des partenaires dans la mobilisation de l'espace, facteur essentiel pour produire les loyers du marché et pour assurer la viabilité financière du projet.

### **Évaluation de la capacité et du modèle opérationnel de l'Autorité du district du Marché By (ADMB)**

Il faut évaluer la capacité de l'ADMB dans l'exploitation d'un plus vaste portefeuille d'actifs, notamment en révisant sa convention de services et de financement et en évaluant sa capacité d'animation des espaces événementiels du 55, place du marché By, du 70, rue Clarence et de l'esplanade de la rue York pour en assurer la pérennité financière.

Dans l'ensemble, il s'agit d'une initiative complexe, qui fait intervenir différentes directions générales de la Ville et des parties prenantes externes. Lorsque la Ville ira de l'avant, il faudra évaluer attentivement le bon équilibre à réaliser entre la viabilité financière à long terme et l'ensemble de la valeur sociale, culturelle et économique du maintien de ces sites comme actifs collectifs appartenant à l'État et qui concourent au tourisme, à l'économie locale et à la vie publique à Ottawa.

## Section 2 : Contexte et objectifs

### 2.1 Introduction

Le marché By, qui est l'un des deux marchés publics appartenant à l'État à Ottawa, est une destination populaire pour les résidents et les visiteurs, ainsi qu'un carrefour commercial prépondérant dans le cœur du centre-ville d'Ottawa. Dans le Plan officiel (PO) d'Ottawa, le marché By porte la désignation de secteur spécial définitoire de la Ville, reconnu pour son contexte de développement culturel et économique exceptionnel. La préservation du patrimoine et le rehaussement du domaine public viendront renforcer l'importance économique, culturelle et sociale de ce secteur. C'est pourquoi le Conseil municipal a adopté, en janvier 2021, le Plan du domaine public du marché By (PDPMB), qui est guidé par les principes suivants :

- Créer un environnement public audacieux et incontournable pour mettre en valeur le marché et le caractère exceptionnel du secteur.
- Donner la priorité aux piétons.
- Rehausser l'expérience offerte aux visiteurs.
- Embellir le marché.
- Accueillir tout le monde (inclusivité).
- Promouvoir les commerces et les entreprises.
- Harmoniser les besoins des résidents, des touristes, des entreprises et des résidents.

Parmi les nombreuses améliorations que l'on propose d'apporter à ce secteur, le PDPMB prévoit de remplacer le garage de stationnement du 70, rue Clarence par un nouveau **bâtiment de destination**, de revitaliser l'édifice historique du marché public du 55, place du marché By et de créer un nouvel espace public jouxtant les deux édifices connus sous le nom d'« esplanade de la rue York ».

Le PDPMB comprend une recommandation destinée à mener un examen de la gouvernance du marché By pour tenir compte de la structure administrative multistratifiée et pour améliorer la gestion de la programmation et des opérations du secteur afin d'améliorer l'expérience offerte. Il fait aussi état de l'intention déclarée par les parties prenantes de refaire du marché la destination commercialement florissante qu'elle a toujours été.

En mars 2022, la Ville d'Ottawa (la Ville) a lancé une demande de manifestations d'intérêt (DMI) pour le projet de marché qui consiste à réaménager le 70, rue Clarence et à créer un nouveau bâtiment de destination. Les résultats de la DMI n'ont pas apporté un nombre considérable de réponses de l'industrie pour promouvoir les orientations du PDPMB. Compte tenu des réponses apportées à la DMI, la Ville adopte une approche stratégique pour mieux analyser la conjoncture actuelle du marché et les besoins des exploitants.

Le personnel de la Ville a constaté qu'il s'agit d'une occasion unique, dans la même génération, de repenser le cœur du marché By.

L'objectif consiste à conforter le caractère patrimonial exceptionnel de ce marché, à dynamiser le marché et les entreprises agricoles des environs, à faire rejaillir des bienfaits publics sur la collectivité des alentours et à attirer les visiteurs comme les résidents.

La Ville a fait appel à Colliers Maîtres de projets (Colliers), pour mener, en collaboration avec Parsons Corporation, Hobin Architecture Incorporated et ND Management (l'équipe d'experts-conseils), une analyse de viabilité, qui oblige à établir le périmètre des travaux suivant :

- une analyse du stationnement et du souterrain pour confirmer la viabilité d'un garage de stationnement en sous-sol au 70, rue Clarence, de l'emprise de la rue York, ainsi que de l'emprise du 55, place du marché By, de la rue William et de l'esplanade du marché By;
- un programme fonctionnel préliminaire assorti d'un ordre de grandeur des coûts (OGC) pour le 70, rue Clarence, pour le réaménagement du 55, place du marché By, pour la construction de l'esplanade de la rue York et pour la réalisation du garage de stationnement en sous-sol;
- une structure-cadre pour les phases et la mise en œuvre des travaux de réaménagement du 70, rue Clarence, de réfection du 55, place du marché By et de construction du garage de stationnement souterrain et de l'esplanade de la rue York;
- une analyse de rentabilisation financière détaillée modélisant les programmes fonctionnels préliminaires proposés et déterminant la situation financière nette de la Ville;
- une stratégie globale de passation des marchés publics qui guidera les demandes de proposition à publier par la Ville pour la réalisation et la mise en œuvre du scénario d'aménagement privilégié.

## 2.2 Objectifs

La Ville veut réaliser une analyse de la viabilité du réaménagement des principaux actifs municipaux implantés dans le marché By. Le scénario recommandé doit être bâtissable, commercialement viable, susciter l'intérêt du marché privé et permettre d'atteindre les objectifs du PDPMB.

Pour le marché By, l'objectif consiste à aménager un carrefour de destination en transformant le 55, place du marché By, le 70, rue Clarence et l'esplanade de la rue York pour en faire un lieu consacré à la vente au détail des produits alimentaires, à d'autres offres commerciales, à un marché public en plein air où les commerçants seraient triés sur le volet et à des espaces publics de qualité pour les événements modestes et d'envergure. Il s'agit d'une occasion catalytique de repenser le marché By pour assurer la vitalité

commerciale du secteur, pour en augmenter les bienfaits publics de même que pour attirer les visiteurs comme les résidents.

L'analyse de rentabilisation financière tiendra compte des objectifs suivants, définis par la Ville :

- cohésion avec le PDPMB;
- rétention des actifs appartenant à la Ville;
- minoration des dépenses en immobilisations;
- centrage des phases des travaux avec les festivités du bicentenaire du marché;
- cadrage avec les six « grands changements » : principaux concepts de l'étude transformative;
- élargissement des espaces publics et programmables;
- augmentation de l'activité économique;
- production de retombées publiques.

## 2.3 Actifs à l'étude

Nous sommes en train d'analyser les établissements suivants, aussi appelés « actifs », pour l'analyse de rentabilité :

- le 55, place du marché By;
- le 70, rue Clarence;
- l'esplanade flexible de la rue York et l'esplanade du marché de la rue York (l'esplanade de la rue York).

La progression de la viabilité, de l'étude et, finalement, de la construction de ces actifs constitue ce que nous appelons le « projet ». La **figure 1** ci-après fait état de la localisation approximative des actifs.

FIGURE 1 : LOCALISATION DES ACTIFS



### 55, place du marché By

L'édifice du marché du 55, place du marché By (55, place du marché By) est un bâtiment de brique de deux étages surmonté d'une toiture à pignon et conçu dans le style néo-classique. Font partie de ses grandes caractéristiques architecturales, les fenêtres carrées équidistantes de l'étage, la corniche moulurée en tôle qui épouse le périmètre et des entrées à arc en plein cintre proéminentes de deux étages et demi dans les pignons de côté et d'extrémité. L'élément définitoire de cette identité de l'édifice du marché correspond à la grande marquise de métal qui enveloppe l'extérieur au rez-de-chaussée.

À l'heure actuelle, la Ville ne fait pas fructifier tout le potentiel du 55, place du marché By. Le plan d'implantation actuel de l'édifice a été peu à peu accaparé par les détaillants et les commerçants de produits alimentaires, ce qui a eu pour effet de réduire l'espace publiquement utilisable. En outre, l'étage a été essentiellement libéré, faute de liaison claire avec le rez-de-chaussée. Le PDPMB prévoit de reconduire les efforts consacrés à la revitalisation de la raison d'être essentielle du marché, en insistant sur la nécessité de « remettre le marché sur le marché ». Ce plan d'implantation met aussi en lumière l'importance de renforcer la structure existante, qui est un **ancrage essentiel** et une grande destination du secteur.

En réaction, la vision adoptée pour l'édifice consiste à repenser l'espace pour en faire une destination florissante et expérientielle dans la vente au détail des produits alimentaires. L'étude du marché de la vente au détail confirme cette orientation, ce qui laisse entendre que l'édifice pourrait être florissant s'il devenait un carrefour de marché où les commerçants seraient triés sur le volet et qui serait porté par l'expérience. Ces interventions visent à revitaliser l'édifice pour en faire une destination publique florissante et ouverte pendant les quatre saisons dans le quartier du marché By.

## 70, rue Clarence

**FIGURE 2 : 70, RUE CLARENCE**



La structure existante du 70, rue Clarence s'étend sur une superficie au sol de l'ordre de 4 300 m<sup>2</sup> et comprend le garage de stationnement de quatre étages, qui appartient à la Ville et qui regroupe 289 places, en plus des locaux des commerces de détail du rez-de-chaussée qui totalisent 11 991 pi<sup>2</sup> (1 114 m<sup>2</sup>). Le site, qui fait partie de l'annexe C6-A du Plan officiel, se recoupe avec un plan de vue protégée, qui restreint la hauteur

admissible du bâtiment. Il porte aussi la désignation de bien-fonds non contributif dans le district de conservation du patrimoine du marché By.

Le 70, rue Clarence est en train de se détériorer, oblige à investir environ 29 millions de dollars dans la préservation de la sécurité et de la viabilité du garage jusqu'à la fin de 2030. Ces dépenses en immobilisations seront évaluées d'après leur criticité pour la réalisation des travaux pendant le délai fixé. L'obligation de réaliser les travaux se fondera sur le rendement effectif et sur l'état des lieux et pourra être reportée sur les années suivantes.

La partie sud de la structure empiète actuellement sur la vaste emprise associée à l'esplanade du marché de la rue York. La vision à long terme du 70, rue Clarence consiste à le réaménager pour en faire un bâtiment de destination polyvalent qui assure l'appoint du domaine public des alentours et qui respecte les lignes de visibilité protégée donnant sur la Colline du Parlement. Font partie des considérations de l'étude, le cadrage avec les impératifs du district de conservation du patrimoine, les marges de retrait pour améliorer l'utilisation du domaine public, ainsi que l'aménagement de vocations actives au rez-de-chaussée pour animer le paysage urbain. De concert avec cette vision, la Ville a consulté les Services de gestion des actifs pour reporter dans la mesure du possible les travaux non essentiels d'entretien du garage de stationnement.

## Esplanade de la rue York

**FIGURE 3 : ESPLANADE DE LA RUE YORK**



Située sur la rue York, entre la promenade Sussex et la rue William, l'esplanade de la rue York est considérée comme une infrastructure essentielle du marché By. La rue York est aujourd'hui une route municipale dotée de places de stationnement sur rue et de commodités piétonnes limitées. Elle sert parfois d'espace événementiel ou est utilisée pour des installations temporaires et ne constitue toujours pas l'esplanade piétonne active

envisagée dans le PDPMB. Cette esplanade, qui se veut une promenade flexible consacrée aux piétons, permettra d'organiser toutes sortes d'événements, soit aussi bien les assemblées d'envergure que les activités publiques du quotidien. Sa conception à « chaussée unique » élimine les bordures de rue, ce qui permet d'aménager une surface plane et accessible dans l'esplanade, ce qui en renforce l'orientation piétonnable.

Nous avons intégré l'esplanade de la rue York dans cette étude de faisabilité et dans cette analyse de rentabilité à la lumière des travaux infrastructurels planifiés de la Ville en 2028, qui prévoient des travaux de rénovation intégrés de voirie, d'égout et d'aqueduc. En coordonnant la construction de l'esplanade avec ce vaste projet d'infrastructures, on devrait réduire l'ensemble des coûts, puisqu'il redeviendrait moins cher de réaménager la voie publique pour en faire une esplanade que si on réalisait indépendamment les travaux.

## 2.4 Travaux déjà réalisés

Dans une première phase des travaux, Colliers Maîtres de projets a publié pour la Ville le document intitulé « Analyse de rentabilité de la mise en œuvre du Plan du domaine public du marché By », qui comprend une analyse du groupement des éléments essentiels du PDPMB, différents scénarios d'aménagement, l'analyse de la viabilité du marché et les incitatifs liés que la Ville pourrait offrir pour en promouvoir la mise en œuvre et assurer la réalisation du projet.

**Le tableau 5** donne une vue d'ensemble des options étudiées.

**TABLEAU 5 : OPTIONS ÉTUDIÉES AUPARAVANT**

Réf.	Options	Description
1	Scénario de base	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>70, rue Clarence</b> : aucune modification de la vocation actuelle</li> <li>• <b>55, place du marché By</b> : aucune modification de la vocation actuelle</li> </ul>
2A	Aménagement de bâtiments polyvalents de grande hauteur et du garage de stationnement de la Ville	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>70, rue Clarence</b> : aménagement de bâtiments polyvalents de grande hauteur (13 étages hors sol) avec le garage de stationnement de la Ville</li> <li>• <b>55, place du marché By</b> : espace flexible consacré au marché</li> </ul>
2B	Aménagement de bâtiments polyvalents de grande hauteur sans le garage de stationnement de la Ville	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>70, rue Clarence</b> : aménagement de bâtiments polyvalents de grande hauteur (13 étages hors sol) sans le garage de stationnement de la Ville</li> <li>• <b>55, place du marché By</b> : espace flexible consacré au marché</li> </ul>
3A	Aménagement de bâtiments polyvalents de moyenne et de faible hauteurs et du garage de stationnement de la Ville	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>70, rue Clarence</b> : aménagement de bâtiments polyvalents de faible hauteur (cinq étages hors sol) sans le garage de stationnement de la Ville</li> <li>• <b>55, place du marché By</b> : aucune modification de la vocation actuelle</li> </ul>
3B	Aménagement de bâtiments polyvalents de moyenne et de faible hauteurs sans le garage de stationnement de la Ville	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>70, rue Clarence</b> : aménagement de bâtiments polyvalents de faible hauteur (cinq étages hors sol) sans le garage de stationnement de la Ville</li> <li>• <b>55, place du marché By</b> : aucune modification de la vocation actuelle</li> </ul>
4	Agrandissement et espaces flexibles des bâtiments de moyenne et de faible hauteurs du marché	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>70, rue Clarence</b> : édifice du marché (quatre étages hors sol et cinq étages de hauteur) et garage de stationnement de la Ville</li> <li>• <b>55, place du marché By</b> : espace flexible consacré au marché</li> </ul>
5	Établissements d'événements de moyenne ou de faible hauteur et espace flexible	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>70, rue Clarence</b> : établissements d'événements avec le garage de stationnement de la Ville (quatre étages hors sol et cinq étages de hauteur)</li> <li>• <b>55, place du marché By</b> : espace flexible pour le marché et les événements</li> </ul>

Parmi les options étudiées, ce sont les options 4 et 5 qui répondaient à la plupart des objectifs de la Ville dans l'amélioration du domaine public et l'animation de la collectivité; elles ont donc servi de **point de départ** pour le programme fonctionnel et l'étude.

#### **Option 4 – Agrandissement du marché – La Ville en est le promoteur**

Cette option offre la possibilité d'atteindre la plupart des objectifs du PDPMB. Or, elle obligera la Ville à financer et étudier la programmation et l'entretien des actifs et à en prendre la responsabilité. Cette option pourrait donner lieu à une phase d'étude et de passation des marchés publics potentiellement laborieuse compte tenu de l'étude détaillée nécessaire, ainsi que de la mobilisation à assurer pour en réaménager le caractère. La Ville a donc l'occasion de programmer des événements qui se dérouleront toute la journée et toutes les saisons et de faire du marché une destination florissante toute l'année.

#### **Option 5 – Établissements événementiels – La Ville travaille en partenariat avec l'exploitant**

L'option portant sur le réaménagement permet d'atteindre nombre des objectifs du PDPMB. La Ville a l'occasion de créer une destination sur son territoire. Or, l'exploitant exercerait une influence considérable sur les caractéristiques de la conception du site, et la Ville devrait adapter les travaux de réaménagement à ses propres besoins. Il est parfois difficile de négocier un bail à long terme, et le marché est limité pour les propriétaires et les exploitants d'établissements d'événements et de divertissements, ce qui réduit la tension parmi la concurrence.

Cette analyse et ses recommandations ont permis de créer un point de référence pour permettre à la Ville de lancer le programme fonctionnel et l'analyse de rentabilisation financière.

## **2.5 Lignes de conduite du PDPMB**

Le PDPMB a été essentiel dans l'orientation des discussions et dans l'élaboration des programmes fonctionnels des actifs. Plus spécifiquement, voici quelques-uns des principes du plan qui ont guidé l'analyse de la viabilité :

- maintenir et rehausser le marché agricole en plein air, puisqu'il s'agit du cœur et de la cheville ouvrière économique du secteur spécial du marché By;
- faire appel à des matériaux de grande qualité pour la construction et mettre au point les rappels du patrimoine du secteur;
- réaffecter peu à peu l'espace actuellement consacré aux voitures, dont les terrains de stationnement, les alentours de l'édifice historique du marché et les tronçons de la rue York, de la rue George et de la rue William dans les environs. Repenser les emprises publiques conformément au PDPMB;
- aménager de vastes promenades piétonnes du côté nord de la rue York, de la rue George et de la rue Clarence, voies publiques dans lesquelles l'ensoleillement est le plus fort. Chaque rue aura son propre rôle : la rue York sera équipée pour accueillir le plus large éventail d'événements, la rue George offrira des aires d'agrément pour la famille et des lieux de rassemblement, et la rue Clarence permettra d'aménager des terrasses;

- le garage de stationnement du 70, rue Clarence sera un site envisagé pour un éventuel bâtiment de destination qui assure l'appoint de l'édifice existant du marché;
- remplacer 70 % de toutes les places de stationnement perdues dans le secteur du marché By en raison de la conversion du garage de stationnement du 70, rue Clarence et des projets de réfection de la rue York. La Ville s'engage à remplacer les places de stationnement perdues par de nouvelles places de stationnement, à aménager à l'extérieur du cœur du marché. Le stationnement sera pratique pour le marché, sans nuire à sa nouvelle vocation piétonne.

En outre, le secteur du marché By fait l'objet de l'annexe C6-A du Plan officiel et se trouve dans un champ de vue protégé. Au point du site du 70, rue Clarence, ce plan de vue passe au-dessus du site à une élévation d'environ **23 mètres** au-dessus du niveau du sol existant. Ce plan de vue fait partie du Plan officiel d'Ottawa pour constituer un couloir panoramique sans obstructions entre le point est et le point ouest. Bien que le Conseil municipal puisse décider d'autoriser une plus grande hauteur dans les demandes de modification du Plan officiel et de modification du *Règlement de zonage*, la consultation préliminaire a permis de constater que les politiques de la Ville ne permettent pas de dépasser le plan de protection de la vue.

FIGURE 4 : PLAN DE VUE PROTÉGÉ



## 2.6 Autorité du district du Marché By

Il faut aussi tenir compte, dans l'étude de l'impact financier net sur la Ville, du rôle de l'Autorité du district du Marché By (ADMB).

L'ADMB est une société de services municipaux et une entreprise à but non lucratif qui travaille en partenariat avec la Ville dans l'exploitation du secteur du marché By et dans le respect des normes de services. L'ADMB est aussi chargée du respect des normes de services du domaine public du périmètre opérationnel du marché public Parkdale.

La Ville et l'ADMB s'en remettent à une convention de services pour déterminer les responsabilités et les normes de services dans le secteur du marché By. Cette convention, finalisée en mai 2024, fait aussi état des perspectives et des limitations de l'ADMB dans ses

opérations. Le mandat de l'ADMB consiste à améliorer l'expérience offerte aux visiteurs en assurant le niveau de services le plus élevé pour la propreté, la défense des droits des entreprises, l'entretien, l'embellissement, la sécurité collective et les réparations.

Conformément à la convention, l'ADMB est responsable de la sous-location et de la perception des loyers des locaux du 55, place du marché By, du 70, rue Clarence, du pavillon du parc Parkdale, ainsi que de l'exploitation des esplanades en plein air (enseigne Ottawa, rue William, esplanade de la rue York, esplanade de la rue William, esplanade EQ3 et esplanade de la rue George).

Selon la convention, l'ADMB prend l'entière responsabilité de la gestion immobilière des établissements, dont l'éventail des locataires, les tarifs et toutes les questions se rapportant à la location. Les sommes à consacrer à l'entretien obligatoire (ce qui est différent des obligations dans les paiements se rapportant à l'entretien, à l'exploitation et aux autres travaux de réparation nécessaires) sont planifiés, financés et engagés par l'entremise de la Ville.

D'après la convention de services, la Ville épaula l'ADMB grâce à un concours financier annuel de 800 000 dollars. Le **tableau 6** ci-après fait la synthèse des revenus opérationnels de l'ADMB. En 2024, l'ADMB a réalisé un chiffre d'affaires de l'ordre de 3,9 millions de dollars. En 2024, l'augmentation des revenus s'explique par le versement de la première contribution, en mai 2024. La hausse des dépenses s'explique essentiellement par l'augmentation de la rémunération (du personnel) et par la publicité.

**TABLEAU 6 : REVENUS OPÉRATIONNELS DE L'ADMB**

Postes	2024	2023
<b>Revenus</b>		
Loyers des locaux	1 892 084 \$	1 853 790 \$
Subventions et autres revenus	1 170 104 \$	195 033 \$
Aménagements en plein air – Place du marché By	367 994 \$	313 568 \$
Aménagements en plein air – Pavillon du parc Parkdale	186 615 \$	197 799 \$
Aménagements en plein air – Divers	15 104 \$	23 964 \$
Contributions reportées	17 896 \$	17 896 \$
Convention sur les services et les actifs de la Ville	211 981 \$	149 029 \$
<b>Total des revenus</b>	<b>3 861 778 \$</b>	<b>2 751 079 \$</b>
<b>Dépenses opérationnelles directes</b>		
Aménagements intérieurs (dépenses remboursables)	944 073 \$	929 786 \$
Aménagements intérieurs (dépenses non remboursables)	262 807 \$	196 144 \$
Marché Parkdale	268 413 \$	15 861 \$
Marché By	268 132 \$	149 914 \$

Divers	8 620 \$	19 375 \$
<b>Total des dépenses opérationnelles directes</b>	<b>1 752 045 \$</b>	<b>1 311 080 \$</b>
<b>Bénéfice brut</b>	<b>2 109 733 \$</b>	<b>1 439 999 \$</b>
Dépenses	1 746 530 \$	1 202 969 \$
<b>Bénéfice opérationnel net</b>	<b>363 203 \$</b>	<b>237 030 \$</b>

Selon les états financiers de 2024, l'ADMB a droit à des revenus locatifs dans le cadre des baux en vigueur. Ces baux en cours, représentés dans le **tableau 7**, doivent entrer en ligne de compte, puisqu'il se pourrait que l'ADMB ait droit à ces sommes si elle est obligée de résilier ces baux avant terme.

**TABLEAU 7 : CONTRATS DE LOCATION AVEC L'ADMB**

Années	Valeur totale du rachat des baux
2025	622 647 \$
2026	501 960 \$
2027	460 272 \$
2028	202 077 \$

Pour 2025, l'ADMB a prévu un total de l'ordre de 1,9 million de dollars pour les revenus du 55, place du marché By et du 70, rue Clarence, comme l'indique le **tableau 8** ci-après, sans tenir compte de l'apport au financement. En outre, l'ADMB a comptabilisé des revenus de l'ordre de 360 000 dollars pour les événements (listés dans les revenus des activités en plein air) en 2024, qui ne sont toutefois pas garantis pour 2025, mais qui servent de point de départ pour calculer le potentiel des revenus.

**TABLEAU 8 : REVENUS ATTENDUS POUR L'ADMB EN 2025**

Postes	55, place du marché By	70, rue Clarence	Rue York
<b>Revenus</b>			
Loyers annuels	554 840 \$	400 806 \$	-
Frais d'exploitation annuels	555 933 \$	139 232 \$	-
Impôts fonciers annuels	166 649 \$	82 136 \$	-
Revenus des événements en plein air	-	-	367 994 \$
<b>Total des revenus</b>	<b>1 277 423 \$</b>	<b>622 125 \$</b>	<b>367 994 \$</b>
<b>Dépenses opérationnelles directes</b>			
Frais opérationnels directs et impôts fonciers (estimation)	751 261 \$	220 192 \$	268 132 \$

Pour les besoins de ce rapport, la convention actuelle intervenue entre l'ADMB et la Ville d'Ottawa est considérée comme le moyen d'exploiter les actifs du marché By. Toutefois, compte tenu de l'ampleur de l'investissement potentiel de la Ville, il se peut

qu'on doive revoir cette convention. Dans les prochaines négociations, il faudrait tenir compte de l'impact, sur les responsabilités de l'ADMB et sur la convention de financement, de l'accroissement des revenus et de l'augmentation des frais d'exploitation. Dans l'analyse financière, on évalue les revenus et les frais du point de vue **consolidé de l'ensemble de la Ville** afin de tenir compte de l'ensemble de la situation opérationnelle. Toutes les modifications à apporter à la convention, dont les changements potentiels dans les niveaux de financement ou dans les responsabilités, devront être arrêtées conjointement par la Ville et par l'ADMB à une étape ultérieure. Conformément aux conditions existantes, il se pourrait que la Ville résilie la convention pour cause de commodité moyennant un préavis d'au moins 90 jours par écrit.

## Section 3 : Méthodologie

### 3.1 Aperçu de la méthodologie

Comme l'indique sommairement la **figure 5**, nous avons fait appel à une approche exhaustive pour guider l'élaboration de ce rapport. La méthodologie s'étend à la consultation des parties prenantes, à la programmation fonctionnelle, à l'examen du contexte du marché et des politiques et à l'analyse financière pour donner une vue d'ensemble de ce projet.

**FIGURE 5 : MÉTHODOLOGIE DE L'ANALYSE DE RENTABILITÉ**



**Gestion du projet et consultation :** La Ville et l'équipe d'experts-conseils ont tenu une réunion pour lancer le projet, ainsi que différentes réunions toutes les deux semaines et des réunions pour faire le point sur les progrès accomplis. L'équipe d'experts-conseils a consulté la Ville pour recenser les principales parties prenantes, pour dresser le registre des parties prenantes et pour créer une stratégie de consultation. Elle a aussi animé des réunions avec les dirigeants de la Ville, les parties prenantes dans la collectivité et les locataires potentiels pour recueillir les avis et les attentes, pour définir la mission, la vision et les valeurs et pour s'assurer qu'elles cadrent avec les stratégies et les objectifs.

Les ateliers suivants, qui se sont déroulés en présentiel, ont également eu lieu :

- Atelier 1 – Séance de visionnement;
- Atelier 2 – Étude selon la technique Charrette;
- Atelier 3 – Analyse de rentabilisation financière.

**Analyse du stationnement et du souterrain :** Parsons a dirigé l'équipe du projet dans l'évaluation de la viabilité de la mise en œuvre d'un garage de stationnement sous le 70, rue Clarence, dans l'emprise de la rue York et au 55, place du marché By, de même que dans l'emprise de la rue William ou de la place du marché By. Il s'agissait de mettre au point les plans d'implantation potentiels du garage de stationnement en sous-sol et de livrer des commentaires sur les points d'entrée et de sortie, sur les pentes des rampes, sur

les lignes de mire et sur les manœuvres de virage des véhicules. En nous inspirant de cette analyse du stationnement et du souterrain, nous avons mis au point un plan d'implantation conceptuel pour le garage de stationnement en sous-sol.

**Programme fonctionnel :** En s'inspirant des commentaires de la Ville et de l'éclairage apporté par les ateliers et par le PDPMB, l'équipe d'experts-conseils a préparé un programme fonctionnel préliminaire pour les actifs et le garage de stationnement souterrain.

L'équipe d'experts-conseils a aussi établi un ordre de grandeur des coûts pour le réaménagement du 70, rue Clarence, pour la réfection et la conversion du 55, place du marché By, pour le garage de stationnement en sous-sol et pour l'esplanade de la rue York (d'après le PDPMB) en faisant appel au Guide des coûts Altus et en consultant des documents locaux comparables.

**Phases et mise en œuvre des travaux :** En misant sur sa vaste expérience dans la réalisation des projets de renouvellement intégrés de la Ville, Parsons a établi les délais de construction prévus pour permettre d'éclairer la structure-cadre de la mise en œuvre et pour recenser les projets ou leurs constituantes à réaliser éventuellement avant le bicentenaire, en amoindrissant l'impact sur le marché, de même qu'en optimisant les coûts et les économies du calendrier.

**Analyse de rentabilisation financière :** En misant sur les travaux déjà réalisés, nous avons mis au point l'analyse de rentabilisation financière pour :

- établir la situation financière nette de la Ville;
- recenser et recommander les occasions de partenariat ou d'investissement du secteur privé propres à chacun des actifs.

Ce mandat a consisté à faire un tour d'horizon des perspectives de partenariat envisageables pour la réalisation et l'exploitation des infrastructures en menant un sondage discret du marché pour prendre la mesure de l'intérêt porté aux perspectives de partenariat proposées.

En nous inspirant de toute l'information et de toutes les ressources réunies dans les séances de consultation, nous avons mis au point un modèle financier pour déterminer l'ensemble de l'impact financier net que ce projet produira sur la Ville.

**Stratégie de passation des marchés publics :** Enfin, nous avons mis au point, conformément à la stratégie d'établissement des phases et de la construction, une stratégie globale de passation des marchés publics pour l'approche adoptée dans la gestion des actifs municipaux, en tenant compte des travaux d'étude et de réalisation nécessaires, des objectifs dans l'attribution des marchés sociaux et des partenariats financiers. Cette stratégie prévoit entre autres un calendrier indicatif des marchés publics, qui fait état des délais et des procédures pour la publication des demandes de propositions et des appels d'offres et pour la coordination du dépôt des propositions et

des offres. La note de service sur la stratégie d'attribution des marchés a fait l'objet d'un document distinct.

## 3.2 Gestion du projet et consultation

Dans le cadre de la phase de la gestion du projet, l'équipe d'experts-conseils a tenu trois (3) ateliers en présentiel avec les parties prenantes de la Ville. Elle a fait appel à ces ateliers pour définir clairement les actifs à réaménager et pour guider l'étude du programme fonctionnel. Nous décrivons ci-après l'objet et les résultats de ces ateliers.

### 3.2.1 Atelier 1 – Séance de visionnement

L'objectif de l'atelier sur la séance de visionnement consistait à analyser la situation actuelle du projet et à définir une vision pour le réaménagement du marché By, en s'inspirant du PDPMB et en tenant compte du contexte actuel. L'objectif premier consistait à définir collectivement une feuille de route pour produire les résultats souhaités. Les discussions ont porté sur les thèmes suivants :

- Peut-on réduire le nombre de places de stationnement obligatoire (soit 70 % des places de stationnement se trouvant actuellement au 70, rue Clarence) ou les déplacer dans un autre secteur?
  - Peut-on assouplir les restrictions fixées pour la hauteur afin d'autoriser une plus grande densité et de nouvelles vocations (par exemple, les immeubles d'habitation et les établissements consacrés aux événements et au commerce de détail)?
  - Comment financera-t-on les coûts du réaménagement et quelle tranche des coûts la Ville peut-elle financer?
  - La Ville doit rester propriétaire de tous les actifs et les louer à bail à l'exploitant. A-t-on la possibilité de vendre des actifs? La propriété privée de certains actifs apporte-t-elle des avantages et si oui, quels sont-ils?
  - En quoi consiste le marché?

L'atelier 1 a permis de réunir les principaux commentaires suivants.

#### Commentaires généraux

- Les entreprises veulent que la Ville aménage des places de stationnement sur les lieux, même si ce vœu ne cadre sans doute pas avec le PDPMB.
- Il faut établir clairement les revenus pour justifier l'analyse de rentabilité.
- Les commandites permettraient de financer les actifs.
- Le sens que l'on donne au marché : « local », « notre marché », « saluer le passé », « incubateur », « rassemblement », « inclusivité », « culture », « historique », « diversifié », « destination » et « centre-ville d'Ottawa ».

#### 55, place du marché By

- La Ville restera propriétaire de cette adresse.

- Il faut aménager plus de locaux dans l'immeuble pour accueillir des locataires d'envergure.
- Il s'agit d'une occasion de travailler en collaboration avec les entreprises qui évoquent la nostalgie des usagers, appelées à devenir des locataires principaux.

### 70, rue Clarence

- Un bâtiment de 12 ou 13 étages serait sans doute optimal pour les promoteurs immobiliers; or, les limites de hauteur actuelles du *Règlement de zonage* sont appliquées très rigoureusement.
- L'intégration de logements abordables permettrait de déverrouiller les possibilités de financement par la Ville.
- Les coûts du cycle de la durée utile de l'édifice actuel sont élevés, et il faut continuer d'engager ces frais pour assurer l'entretien de l'édifice jusqu'en 2028.
- On pourrait financer ce projet de réaménagement en puisant dans le Fonds de réserve pour le stationnement de la Ville **si** le garage de stationnement est prévu.
- La Ville est favorable à l'idée de vendre éventuellement le 70, rue Clarence, s'il est financièrement logique de le faire.

### 3.2.2 Atelier 2 – Étude selon la technique Charrette

L'objectif du deuxième atelier (Étude selon la technique Charette), consistait à recueillir les commentaires sur la programmation fonctionnelle et sur l'avant-projet de l'étude, à proposer des options pour étayer la viabilité financière du projet et à susciter une collaboration dans l'intégration, dans le PDPMB, de l'édifice rénové du 55, place du marché By et de l'établissement réaménagé du 70, rue Clarence. L'objectif premier consistait à cerner les moyens à adopter éventuellement pour réaménager avec succès le marché By, conformément au PDPMB. Les discussions ont aussi porté sur les thèmes suivants :

- les outils et les leviers auxquels la Ville peut faire appel pour financer les coûts du projet;
- les enjeux opérationnels comme les livraisons et le stationnement;

L'atelier 2 a permis de réunir les principaux commentaires suivants.

- Le marché By n'a pas besoin d'une grande superficie pour les habitations; il faut préserver le volet du patrimoine historique et culturel pour l'ensemble des résidents d'Ottawa.
- Il faut déverrouiller le potentiel financier sans construire des immeubles de grande hauteur [au-delà du plan de vue].
- Il faut construire d'abord pour les résidents de la localité, puis pour les visiteurs.
- Il faut inclure les entreprises locales parmi les locataires principaux présents toute l'année.
- Les touristes valorisent les expériences authentiques et locales.
- Il est nécessaire de prévoir des aires d'agrément consacrées aux familles.

- La notion de « terrain de jeux pour adultes » permet d'animer le domaine public pour l'agrément et l'interaction sociale.
- Malgré son importance, la priorité consacrée actuellement au rendement financier nuit au charme du marché. Il faut approfondir l'étude pour réunir au marché les « bons » locataires principaux par rapport aux locataires qui peuvent s'offrir ces locaux.
- La Ville est sans doute ouverte à l'idée d'harmoniser les besoins en infrastructures avec les bienfaits publics.

### 3.2.3 Atelier 3 – Analyse de rentabilisation financière

L'objectif du troisième atelier (Analyse de rentabilisation financière) consistait à réunir les experts de la matière pour avoir une vue d'ensemble des options qui s'offrent dans ce projet de réaménagement, à connaître les outils financiers dont la Ville dispose pour financer les travaux d'aménagement et à brasser des idées sur les outils et les leviers auxquels la Ville pourrait faire appel pour financer les coûts du projet.

L'atelier 3 a permis de réunir les principaux commentaires suivants.

#### 70, rue Clarence

- Les tarifs de location se stabilisent et baissent dans certains cas, ce qui pourrait constituer une difficulté pour la viabilité financière.
- On donne la préférence à l'étude approfondie des actifs gérés par la Ville; or, les avantages d'un partenariat avec le secteur privé pour la construction et l'exploitation suscitent de l'intérêt.

#### 55, place du marché By

- L'option privilégiée est celle qui consiste à rénover cette adresse de fond en comble.

#### Autres commentaires

- Capitaux à financer en émettant des obligations de 40 ans à 4,25 %

## 3.2 Analyse du stationnement et du souterrain

Cette section fait la synthèse du rapport sur l'analyse du stationnement et du souterrain établi en avril 2025 pour guider certaines décisions à adopter dans l'étude du programme fonctionnel. Pour de plus amples renseignements, veuillez consulter le Mémoire de l'analyse du stationnement et du souterrain – Viabilité du marché By.

L'objectif de ce rapport consistait à cerner les incidences, en surface et en sous-sol, du réaménagement du 70, rue Clarence, du 55, place du marché By et de l'esplanade de la rue York dans le cadre du PDPMB. Il s'agissait aussi de confirmer la viabilité de la construction du garage de stationnement souterrain du 70, rue Clarence et de l'esplanade de la rue York.

Nous avons défini quatre options pour le remplacement du garage de stationnement du 70, rue Clarence, d'après l'examen des besoins en stationnement et l'orientation exposée dans le PDPMB :

- Option 1 : 144 places (réduction de la superficie au sol et élargissement de l'emprise de la rue York).
- Option 2 : 176 places (superficie au sol existante et emprise existante de la rue York).
- Option 3 : 204 places (empiètement sur l'emprise de la place du marché By et de la rue William).
- Option 4 : 286 places (empiètement sur l'emprise de la place du marché By, de la rue William et de la rue York).

En raison de la conversion du garage de stationnement du 70, rue Clarence et des projets de réfection de la rue York, ainsi que de l'obligation, dans le PDPMB, de remplacer 70 % des places de stationnement existantes perdues, il faut remplacer 228 places de stationnement comme l'indique le **tableau 9**.

**TABLEAU 9 : PLACES DE STATIONNEMENT À REMPLACER AU 70, RUE CLARENCE**

Lieux	Description
Garage du 70, rue Clarence	289 places perdues
Esplanade de la rue York	36 places perdues <sup>1</sup>
<b>Nombre total de places perdues</b>	<b>325 places perdues</b>
Places de stationnement à remplacer (70 %)	228 places à remplacer

Toutefois, le PDPMB n'oblige pas à remplacer les places de stationnement dans la même superficie au sol. En fait, dans ce plan, on recommande d'éviter de remplacer les places de stationnement dans le secteur du cœur du marché By. L'analyse la plus récente indique qu'il y a déjà une **capacité de stationnement résiduelle suffisante** dans les rues voisines ou dans les garages de stationnement hors rue des environs, qui sont tous situés non loin à pied du 70, rue Clarence.

Parmi les quatre options évaluées pour le stationnement, l'option 1 a été considérée comme l'approche privilégiée d'après les conditions du souterrain. Cette option prévoit 144 places sur deux niveaux du garage de stationnement souterrain. Elle évite

<sup>1</sup> Offre de places de stationnement perdues sur la rue York entre la promenade Sussex et la rue William = 58 places (existantes) - 22 places (projetées) = 36 places perdues.

l'empiètement des voies publiques municipales attenantes et minore les risques liés à la viabilisation et à la constructibilité. Elle permet aussi de mieux séparer et aménager les infrastructures en sous-sol. L'option 2, qui comprendrait 176 places sur deux niveaux, permet elle aussi d'éviter de nuire aux infrastructures de voirie, mais comporte d'autres risques et complexités. Il ne faut envisager cette option que si la demande projetée justifie clairement le besoin en places de stationnement supplémentaires.

L'option 1 cadre avec l'objectif qui consiste à préserver l'accès au stationnement abordable en réduisant la circulation automobile dans le secteur du cœur du marché. Cette option vient étayer les efforts consacrés à la priorisation des piétons dans le PDPMB. Même si l'option 1 ne permet pas d'atteindre la cible de 70 % dans le remplacement des places de stationnement, on pourrait offrir d'autres places à même la capacité existante ou prévoir éventuellement d'autres places de stationnement en sous-sol ailleurs dans le marché By, ce qui serait toujours conforme, dans l'ensemble, à l'obligation de limiter la présence automobile dans le cœur du secteur.

Même si on a jugé que l'option 1 était la solution privilégiée dans le rapport sur l'analyse du stationnement et du souterrain, il ne s'agissait pas de l'orientation adoptée par la Ville pour le programme fonctionnel. Dans les discussions qui se sont déroulées dans l'atelier 2 (Étude selon la technique Charrette), on a décidé qu'il n'était pas nécessaire de remplacer toutes les places de stationnement perdues, mais qu'il était également inacceptable de n'en remplacer aucune. La décision ultime adoptée dans le programme fonctionnel voulait que le garage de stationnement s'étende sur 12,7 mètres au sud de la limite de propriété hors sol, essentiellement jusqu'à la périphérie sud du bâtiment existant, ce qui donne un garage de stationnement sur deux niveaux qui comprend respectivement 92 et 88 places, soit un total de 180 places de stationnement, dont huit places accessibles.

## 3.4 Synthèse des décisions éclairant le programme fonctionnel

Dans la section suivante, nous faisons la synthèse des principales discussions et décisions portant sur la vocation prévue du programme et sur la propriété et qui ont modelé le programme fonctionnel.

### **55, place du marché By**

Dans la foulée des discussions qui ont eu lieu avec la Ville, la stratégie proposée pour l'étude de l'édifice du marché By vise essentiellement à assurer la modernisation et l'entretien des bâtiments, en menant des interventions ciblées afin d'optimiser l'espace consacré à des locataires principaux moins nombreux tout en restaurant une partie substantielle de l'édifice pour lui donner une vocation publique souple. À l'issue des consultations menées auprès des équipes des Services de planification et des Services des emprises, du patrimoine et du design urbain de la Ville, de même qu'avec l'ADMB et Bloomberg en ce qui concerne la stratégie de location des locaux, on a confirmé que la Ville

resterait propriétaire du 55, place du marché By, dont les opérations seraient gérées par l'ADMB.

### **70, rue Clarence**

Pour donner suite à la directive de la Ville et aux commentaires du Comité consultatif pendant l'atelier Charrette de l'étude de février 2025, l'équipe d'experts-conseils a été appelée à mettre au point un programme fonctionnel convaincant et un plan pour un édifice phare à vocation publique au 70, rue Clarence. La vision adoptée par les parties prenantes prévoit un garage de stationnement public en sous-sol, un établissement à vocation communautaire pour les arts visuels (Carrefour artistique communautaire) et un établissement culturel appelé à abriter la galerie d'une importante institution publique, par exemple la National Portrait Gallery. La hauteur proposée pour l'édifice correspondra aux paramètres du plan de vue protégé, en préservant les lignes de mire emblématiques d'Ottawa tout en maximisant l'impact citoyen.

### **Stationnement**

La Direction des services d'ingénierie des transports a suggéré en avril 2025 une quatrième option pour le garage de stationnement souterrain dans ses commentaires sur la version provisoire du Mémoire d'analyse du stationnement et du souterrain : « ... nous suggérons d'ajouter l'option 4 (emprise de la rue York) sans empiéter sur la rue William ou d'envisager de revoir l'aménagement de la place du marché By, en demandant essentiellement aux Services de gestion des actifs de la DGSIE de se pencher sur la question dans le cadre de son prochain projet de réfection ». La solution de rechange ainsi suggérée a été étudiée par Parsons, qui a déclaré que « [l]a cible de 70 % [pour le remplacement des places de stationnement] se voulait globale... et prévoyait un moins grand nombre [de places de stationnement] à cet endroit [70, rue Clarence], ce qui est acceptable compte tenu des contraintes notées et de la vision ultime ». Pour le Mémoire d'analyse du stationnement et du souterrain, Parsons a créé l'OPTION 2, qui correspond à l'option 4 proposée par la Ville [empiètement sur l'emprise de la rue York, mais sans empiéter sur la rue William ni sur la place du marché By]. Parsons n'a pas modifié sa recommandation, mais y a ajouté ce concept, qui fait partie du programme fonctionnel et de l'avant-projet de l'étude, et l'architecte a ajouté le plan d'aménagement du garage de stationnement pour cette nouvelle option.

### **Artist Housing Society**

Le 2 mai 2025, le personnel du Bureau du domaine public du marché By de la Ville a confirmé la directive qui consiste à se pencher sur l'intégration de logements abordables pour les artistes au 70, rue Clarence, en deçà de la limite de hauteur de 23 mètres du couloir panoramique protégé du bâtiment. La Ville a fait savoir qu'elle souhaite « [e]xplorer cette option à la condition qu'elle soit logique du point de vue de l'analyse de rentabilisation financière ». Autrement dit, cette option doit nous permettre de faire appel à d'autres sources de financement, au lieu d'y ajouter un risque financier majeur.

## 3.5 Programme fonctionnel

Dans cette section, nous faisons la synthèse du programme fonctionnel établi en juillet 2025 pour le 55, place du marché By et le 70, rue Clarence. Pour de plus amples renseignements, veuillez consulter la section 2 (Viabilité du marché By – Programme fonctionnel et Rapport sur l'étude de l'avant-projet).

Les programmes sont conceptuels et sont destinés à orienter l'analyse de rentabilité. Bien qu'ils établissent les objectifs préliminaires de l'étude, les besoins en superficie, les relations fonctionnelles et les considérations opérationnelles, les détails seront mieux définis et mis au point dans les phases de l'étude détaillée et dans la consultation publique. Ces étapes projetées permettront de s'assurer que les espaces répondent aux besoins des utilisateurs et assurent l'excellence architecturale.

### 3.5.1 Programme fonctionnel du 55, place du marché By

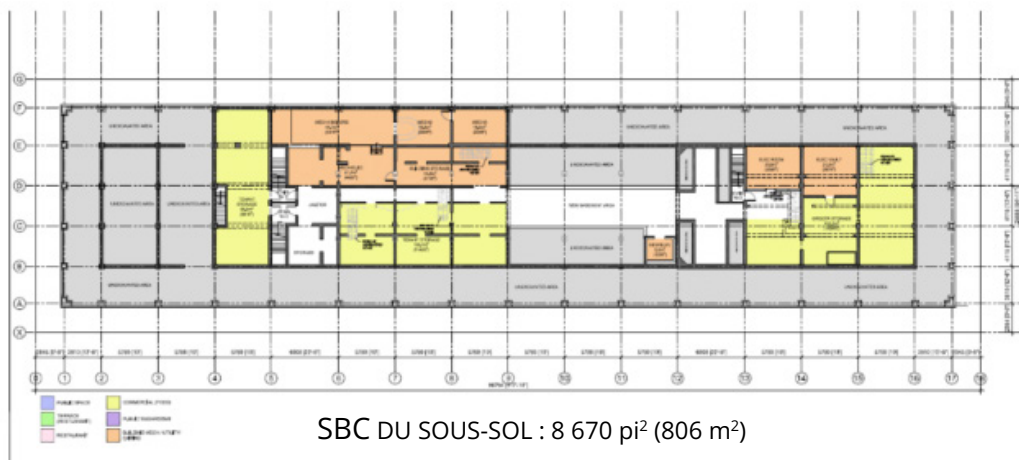
Le programme fonctionnel du 55, place du marché By comprend le sous-sol, le rez-de-chaussée et le deuxième niveau. En externe, le changement proposé le plus remarquable consiste à ajouter deux terrasses sur les toits, dont une surplombe la rue George et l'autre donne sur la rue York. Ces terrasses sont destinées à permettre d'aménager des zones d'assise en plein air pour les deux nouveaux locataires des restaurants de l'étage.

Bien que la ligne de toiture inférieure de l'édifice participe à son caractère patrimonial, les terrasses proposées sont destinées à respecter et préserver la ligne d'avant-toit définitoire qui crée le profil « chapeau » distinctif de l'édifice. Pour faciliter l'accès à l'édifice, on ajouterait de nouvelles portes sous les ouvertures des fenêtres existantes dans la façade de brique. Puisque les assises des fenêtres se situent à 2,3 mètres environ au-dessus du sol fini, on peut apporter ces modifications sans modifier le cadrage des fenêtres d'origine. On ferait appel à des glissières de sécurité discrètes pour minorer l'impact visuel sur les caractéristiques patrimoniales de l'édifice.

Au niveau de la rue, l'étude vise à préserver le caractère du mur rideau et des portes escamotables existants. Bien qu'on puisse apporter des mises au point à certaines entrées en retrait, l'on s'attend à ce que les points d'accès principaux restent essentiellement les mêmes.

## Niveau du sous-sol

FIGURE 6 : NIVEAU DU SOUS-SOL DU 55, PLACE DU MARCHÉ BY

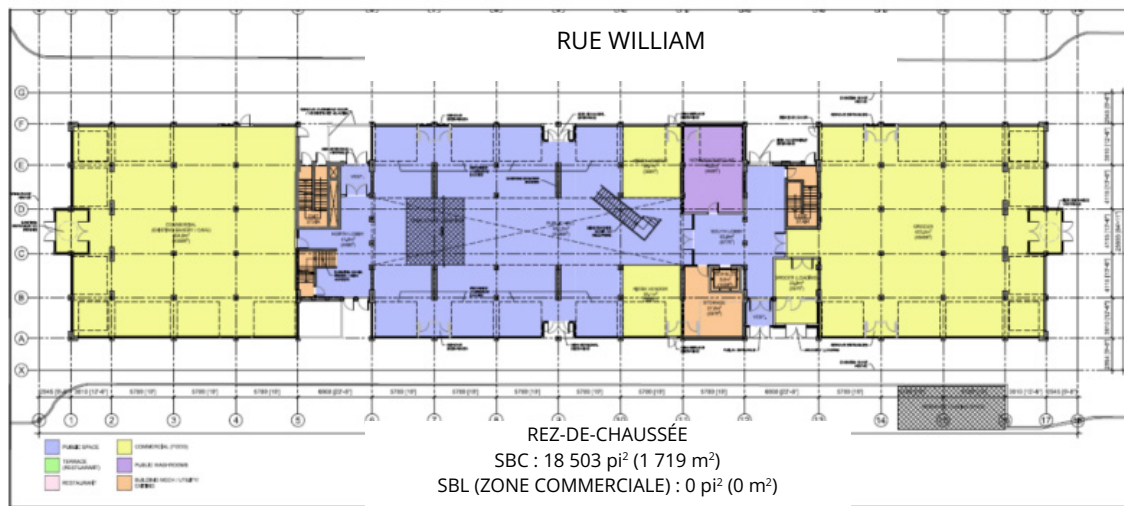


Le niveau du sous-sol du 55, place du marché By comporte d'importantes difficultés et une grande part d'incertitude pour ce projet. Dans l'approche générale, on propose de consacrer des efforts aux éléments suivants :

- corriger les lacunes relevées dans la Vérification de l'état du bâtiment, par exemple le béton effrité et les biens d'équipement mécaniques en fin de durée utile;
- assurer la liaison entre les sous-sols du nord et du sud et le nouveau sous-sol sous le hall d'entrée central. Il s'agit entre autres de creuser pour aménager le nouvel ascenseur et de prévoir une nouvelle zone de remisage;
- nettoyer et consolider les secteurs qui peuvent servir de zones de remisage pour les locataires et pour l'établissement;
- moderniser les systèmes de bâtiment comme la distribution de l'électricité et la plomberie domestique.

## Niveau du rez-de-chaussée

FIGURE 7 : NIVEAU DU REZ-DE-CHAUSSÉE DU 55, PLACE DU MARCHÉ BY



L'intervention la plus importante proposée dans l'étude du 55, place du marché By consiste à restaurer le hall central pour l'usage du public. Le plan prévoit l'élimination de la majorité des locaux loués entre les deux allées traversantes, ce qui permettra de faire du hall central un espace public consacré à l'alimentation et aux événements.

On propose d'aménager un nouvel escalier signature dans le hall d'entrée pour améliorer l'accès à l'entresol. En outre, le périmètre des travaux de rénovation comprend un nouvel ascenseur et des toilettes publiques non générées. Pour assurer les fonctions événementielles, on aménagerait aussi une zone de remisage spécialisée au rez-de-chaussée.

On propose d'apporter de légères révisions à l'enveloppe extérieure de l'édifice dans trois grands secteurs. Premièrement, les mises au point à apporter à des sections du mur rideau du rez-de-chaussée sont destinées à réduire le nombre d'entrées publiques menant à la zone centrale. Deuxièmement, les portes escamotables existantes, qui se rapprochent de la fin de leur durée utile, sont appelées à être remplacées. Troisièmement et essentiellement, on propose d'aménager de nouvelles lucarnes pour éclairer l'espace et créer une ambiance plus accueillante, surtout dans les mois de l'hiver.

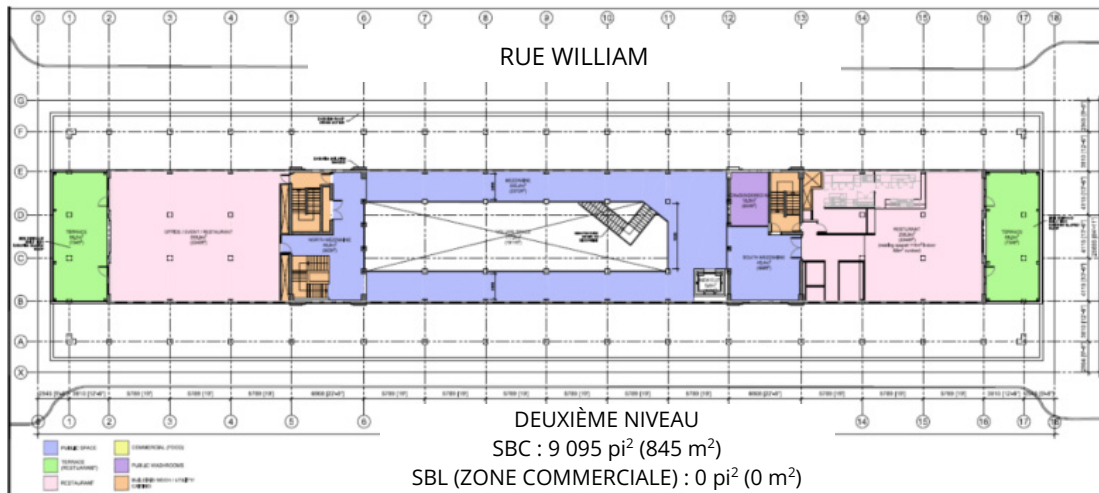
Deux espaces principaux sont planifiés au rez-de-chaussée : la décision sera prise dans le cadre d'un processus transparent d'attribution du marché public à mesure que le projet avancera. Un espace réunissant une boulangerie et un café continuera d'ancrer l'extrémité de la rue York, alors qu'à l'extrémité sud, un nouvel espace qui sera occupé par le même locataire sera réservé de préférence à un supermarché dont le propriétaire est issu de la localité ou à un commerçant qui se consacre essentiellement aux produits alimentaires.

Dans l'aire de restauration publique et dans la zone des événements, il y aurait de l'espace pour deux, trois ou quatre petits kiosques commerciaux qui offriront des produits alimentaires ou des boissons. Il ne devrait pas être nécessaire de prévoir des systèmes

commerciaux d'extraction de l'air pour ces commerçants, qui ne devraient pas produire de vapeurs de graisse. Surtout, le plan d'aménagement sera pensé pour maximiser la liaison visuelle entre le hall intérieur et la promenade extérieure de la rue William et de la place du marché By.

## Deuxième niveau

FIGURE 8 : DEUXIÈME NIVEAU DU 55, PLACE DU MARCHÉ BY



On propose de rénover les zones existantes des halls nord et sud du deuxième niveau pour permettre d'aménager deux restaurants offrant des services complets; chaque restaurant donnera accès à une terrasse en plein air qui leur sera consacrée. Les travaux de rénovation consisteraient à moderniser le bâtiment de base pour permettre d'aménager ces espaces, alors que les travaux d'aménagement intérieurs seraient réalisés par les éventuels locataires.

### Installations de livraison

D'après les discussions qui ont eu lieu avec les détaillants prospectifs, l'absence de zone de livraison adéquate constitue un obstacle de taille dans le cadre des opérations du 55, place du marché By. Pour mieux appuyer les détaillants et les activités dans les espaces événementiels, on propose d'aménager une nouvelle zone de livraison spécialisée non loin de l'angle sud-ouest de l'édifice. Puisque l'étude du bâtiment proposé posait une difficulté dans l'intégration d'une zone de livraison menant directement au bâtiment sans rompre la ligne de toiture patrimoniale, la solution la plus satisfaisante consiste à aménager un espace exclusif minimaliste et à surélever légèrement le débarcadère attenant pour faciliter les opérations de livraison.

Il sera essentiel de s'assurer que cette zone de livraison reste accessible dans les périodes au cours desquelles les rues des environs du 55, place du marché By constituent des zones piétonnes, surtout en été.

Le lecteur trouvera ci-après, dans le **tableau 10**, la synthèse du programme fonctionnel.

**TABLEAU 10 : SYNTHÈSE DU PROGRAMME FONCTIONNEL DU 55, PROMENADE DU MARCHÉ BY**

Espaces	Superficie (en pi <sup>2</sup> et en m <sup>2</sup> )
Espace public/Circulation	9 692 pi <sup>2</sup> (900 m <sup>2</sup> )
Espace commercial (commerçants, produits alimentaires et kiosques)	13 375 pi <sup>2</sup> (1 242 m <sup>2</sup> )
Bureaux et restaurants	4 497 pi <sup>2</sup> (418 m <sup>2</sup> )
Toilettes publiques	673 pi <sup>2</sup> (66 m <sup>2</sup> )
Salle de mécanique et de services publics du bâtiment	2 971 pi <sup>2</sup> (276 m <sup>2</sup> )
Aires communes (non prises en compte)	5 061 pi <sup>2</sup> (470 m <sup>2</sup> )
<b>Total de l'édifice</b>	<b>36 269 pi<sup>2</sup> (3 370 m<sup>2</sup>)</b>

Le programme fonctionnel proposé correspond directement au principe du soutien des entreprises du PDPMB, qui recommande ce qui suit : aménager le marché By pour offrir une expérience exceptionnelle dans les établissements de vente au détail de produits alimentaires, conforter l'édifice patrimonial du marché comme ancrage du secteur, prévoir un espace pour les étals en plein air du marché, aménager un espace pour des terrasses exceptionnelles et assurer les livraisons et le chargement des marchandises.

Ce programme cadre aussi avec les principes suivants :

- Rehausser l'expérience offerte aux visiteurs : Concevoir les espaces publics pour renforcer l'image du marché, conforter l'édifice patrimonial du marché comme ancrage du secteur.
- Inclusivité : Aménager un espace pour toutes et pour tous.

### 3.5.2 Programme fonctionnel du 70, rue Clarence

Le projet de réaménagement proposé du 70, rue Clarence consiste à construire un nouveau bâtiment polyvalent réunissant un carrefour artistique communautaire, une galerie d'art et des logements. Ce projet est destiné à s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble du quartier des arts, de la culture et du divertissement (ACD), en assurant l'appoint des institutions du quartier et des autres établissements de spectacle et galeries d'art. Les grandes priorités de cet espace consistent à s'assurer que chaque élément du programme garde une identité distincte grâce à l'uniformité de l'image de marque et à des espaces destinés au public, en offrant d'importantes occasions propices à la communication narrative dans les zones intérieures et extérieures.

Selon la directive de la Ville, l'équipe d'experts-conseils a créé le plan du programme fonctionnel d'un nouveau bâtiment de destination public pour réunir les programmes suivants :

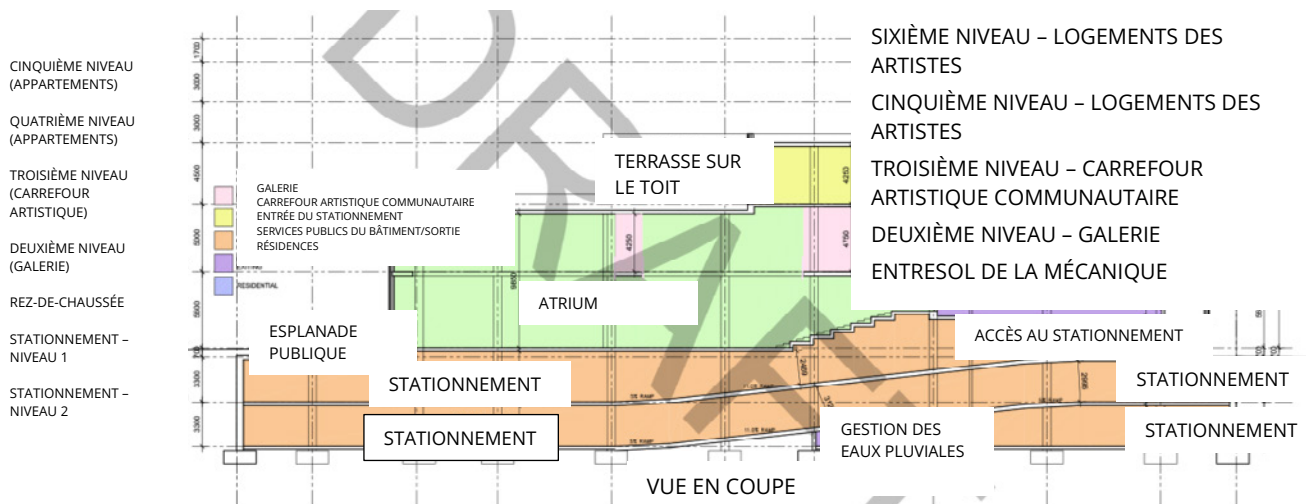
- garage de stationnement public souterrain;
- espace d'apprentissage à vocation communautaire pour les arts visuels (Carrefour artistique communautaire);
- espace pour la galerie d'une importante institution publique.

Dans une directive ultérieure, la Ville a ajouté un élément optionnel du programme afin de prévoir :

- des espaces résidentiels limités pour les artistes.

Le lecteur trouvera ci-après, dans la **figure 1**, une section de l'étude d'avant-projet consacrée à l'édifice.

**FIGURE 9 : SECTION TRANSVERSALE DU 70, RUE CLARENCE**



## Stationnement en sous-sol

FIGURE 10 : GARAGE DE STATIONNEMENT DU 70, RUE CLARENCE



Le garage de stationnement en sous-sol, qui s'étend sur deux niveaux, prévoit un total de 180 places de stationnement pour les voitures, soit 92 places au premier niveau et 88 au deuxième. Les automobilistes ont accès à ce garage en passant par la rampe d'accès de la rue Clarence. En plus des places de stationnement pour les voitures, le garage prévoit environ 40 places de stationnement sécurisées pour les vélos et aménagées en sous-sol, réparties entre deux zones exclusives. Le public a accès au garage de stationnement en passant par un ascenseur consacré à ce garage et situé à l'angle de la rue Clarence et de la place du marché By.

Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée du garage de stationnement public comprend des commodités comme des toilettes publiques non genrées et 23 places de stationnement sécurisées pour les vélos.

## Rez-de-chaussée

Au rez-de-chaussée, le Carrefour artistique communautaire s'étend sur une superficie d'environ 5 490 pi<sup>2</sup> (510 m<sup>2</sup>); le reste du carrefour est aménagé au troisième niveau.

Dans le cadre du programme consacré aux arts et à la culture, un espace-galerie qui occupe sur deux niveaux une superficie pouvant atteindre 3 196 m<sup>2</sup> est en importance le deuxième occupant de l'édifice proposé au 70, rue Clarence. La moitié est du rez-de-chaussée, qui donne sur la rue York, sur la rue William et sur la rue Clarence, est désignée pour des zones d'exposition à vocation publique et des zones pour mettre en scène des campagnes de communication narrative. Une zone consacrée aux livraisons et au réceptionnement est prévue en sortant de la rue Clarence, ce qui permet à la galerie d'exercer ses activités indépendamment des autres utilisateurs de l'édifice, grâce à une zone arrière séparée. Au rez-de-chaussée, la galerie s'étend sur une superficie de 11 033 pi<sup>2</sup> (1 025 m<sup>2</sup>).

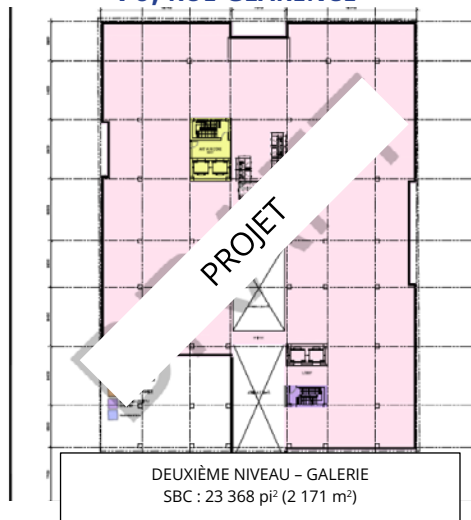
FIGURE 11 : REZ-DE-CHAUSSÉE DU 70, RUE CLARENCE



De surcroît, le rez-de-chaussée comprend une modeste superficie pour le hall d'entrée et la zone d'agrément. La galerie profite aussi du voisinage de l'atrium central, qui sert à la fois d'entrée publique principale et d'espace flexible pour les événements spéciaux et pour la programmation.

## Deuxième niveau

**FIGURE 12 : DEUXIÈME NIVEAU DU 70, RUE CLARENCE**



Le deuxième niveau du 70, rue Clarence est entièrement consacré à la galerie : il prévoit un espace d'exposition supplémentaire ainsi que des zones pour l'arrière et les fonctions administratives. Selon le plan, la galerie est appelée à occuper une superficie pouvant atteindre 34 401 pi<sup>2</sup> (3 196 m<sup>2</sup>) sur deux niveaux, dont 23 368 pi<sup>2</sup> (2 171 m<sup>2</sup>) au deuxième niveau.

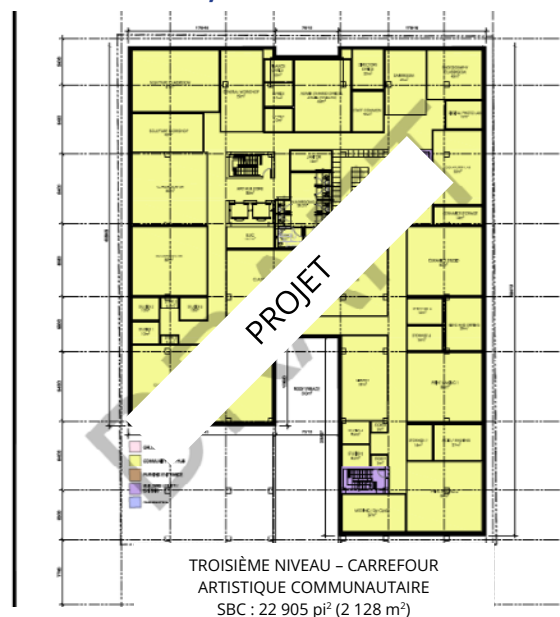
Puisque le programme est toujours l'objet d'une consultation auprès des occupants potentiels, nous n'avons pas encore subdivisé la superficie du niveau. La galerie profite aussi de sa liaison avec l'atrium central, qui sert d'entrée publique et qui permet de tenir des événements spéciaux et des programmes flexibles.

## Troisième niveau

Le Carrefour artistique communautaire, représenté en jaune, regroupe des espaces de formation, d'administration, d'exposition et de services publics sur une superficie de 24 649 pi<sup>2</sup> (2 290 m<sup>2</sup>), ce qui correspond aux besoins en programmation de l'École d'art d'Ottawa existante. L'espace s'étend sur deux niveaux; les zones « d'avant-boutique » et une réception sont aménagées au rez-de-chaussée.

Le troisième niveau comprend différentes salles de cours, des bureaux administratifs et les fonctions d'arrière-boutique. Font partie des salles de cours spécialisées, les zones des ateliers voisins pour la manutention des produits chimiques, l'imprimerie, les ouvrages sur plâtre, la photographie et les activités comparables. Du côté sud du troisième niveau, le carrefour artistique donne accès à une

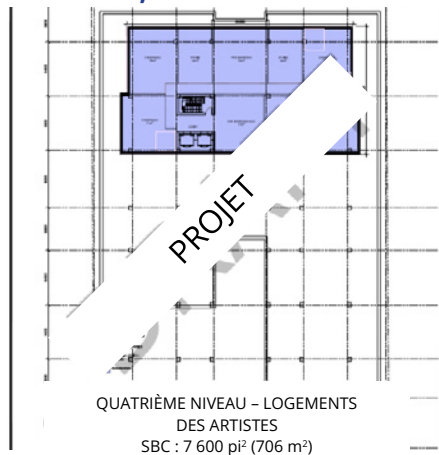
**FIGURE 13 : TROISIÈME NIVEAU DU 70, RUE CLARENCE**



terrasse en plein air, qui peut servir d'espace de formation ou qui permet d'accueillir des événements et des expositions. La superficie totale des programmes du troisième niveau s'établit à 1 726 m<sup>2</sup>.

### Quatrième et cinquième niveaux

**FIGURE 14 : QUATRIÈME ET CINQUIÈME NIVEAUX DU 70, RUE CLARENCE**



On propose d'aménager des logements au quatrième et au cinquième niveaux, soit un total de 18 logements, qui comprennent aussi bien des studios que des appartements de deux chambres à coucher. Ensemble, ces deux niveaux ont une superficie brute de 15 199 pi<sup>2</sup> (1 412 m<sup>2</sup>). Cet espace résidentiel permettrait d'aménager des logements pour les artistes en résidence, dans le cadre d'un sous-programme du Carrefour artistique communautaire, ou pourrait être loué au prix du marché. Ces niveaux comprennent des espaces verticaux de circulation et des arrière-boutiques, en plus du carrefour artistique. Or, le plan d'étude prévoit une entrée exclusive depuis la place du marché By, pour accéder indépendamment aux logements, séparément de l'entrée principale et de la zone de

réception du Carrefour artistique communautaire.

Le lecteur ci-après, dans le **tableau 11**, la synthèse de la zone du programme fonctionnel.

**TABLEAU 11 : SYNTHÈSE DU PROGRAMME FONCTIONNEL POUR LE 70, RUE CLARENCE**

Espaces	Superficie (en pi <sup>2</sup> et en m <sup>2</sup> )
Espace public/Circulation	3 109 pi <sup>2</sup> (289 m <sup>2</sup> )
Atrium	2 702 pi <sup>2</sup> (251 m <sup>2</sup> )
Galerie	34 401 pi <sup>2</sup> (3 196 m <sup>2</sup> )
Carrefour des arts communautaires	24 649 pi <sup>2</sup> (2 290 m <sup>2</sup> )
Espaces résidentiels	15 597 pi <sup>2</sup> (1 449 m <sup>2</sup> )
Aires communes (non prises en compte)	8 069 pi <sup>2</sup> (750 m <sup>2</sup> )
<b>Total de l'édifice</b>	<b>88 526 pi<sup>2</sup>(8 224 m<sup>2</sup>)</b>
Niveau 1 du garage de stationnement	35 790 pi <sup>2</sup> (3 325 m <sup>2</sup> )
Niveau 2 du garage de stationnement	35 790 pi <sup>2</sup> (3 325 m <sup>2</sup> )

Le programme fonctionnel proposé obéit directement au principe de l'Amélioration de l'expérience des visiteurs du PDPMB, qui recommande ce qui suit : rehausser la programmation, les événements, les arts et la culture toute l'année, assurer la propreté et

le bon entretien des lieux, concevoir des espaces publics qui rehaussent l'image du marché et mettre en place les infrastructures des événements. Le programme correspond aussi aux principes de l'inclusivité et du Soutien des entreprises.

Ce programme cadre aussi avec les principes suivants :

- **Inclusivité** : Ce principe prévoit des activités pour tous les groupes d'âge, crée des espaces inclusifs et attire toutes les cultures, tous les groupes ethniques et tous les genres;
- **Harmonisation des besoins des résidents, des touristes et des entreprises** : Ce principe consiste à s'assurer que les commodités et l'étude fonctionnelle tiennent compte des besoins de tous les utilisateurs.

### 3.5.3 Plan fonctionnel de l'esplanade de la rue York

Pour les besoins de ce rapport, le programme fonctionnel de l'esplanade de la rue York reste inchangé par rapport au PDPMB. La **figure 15** représente une configuration potentielle pour différents aménagements et fait état de la capacité de la zone. La plupart des événements peuvent se dérouler dans la promenade piétonne, sans obliger à fermer une rue complète.

**FIGURE 15 : PLAN FONCTIONNEL DE L'ESPLANADE DE LA RUE YORK**



L'esplanade de la rue York est conçue d'après les fonctions suivantes :

- **Utilisation journalière (en été)** : Des bancs publics lisèrent la promenade piétonne. Des chapiteaux sont installés dans l'esplanade du marché et sur la place du marché By pour les commerces en plein air.
- **Dîners en plein air** : Des chapiteaux sont installés sur l'esplanade du marché et dans la place du marché By pour les commerçants en plein air.
- **Stations des amuseurs de rue et spectacles** : Six stations pour les amuseurs de rue, gradins temporaires et vastes zones de spectacles.

- **Spectacles sur scène** : Bancs publics pour l'auditoire devant la scène ou l'écran médiatique.
- **Festivals de quartier** : La rue York est fermée à la circulation pour accueillir les camions-restaurants, les commerçants, les spectacles et pour permettre d'aménager des chapiteaux de restauration, entre autres.

Le programme fonctionnel proposé correspond directement au principe de la Priorité aux piétons du PDPMB, qui recommande ce qui suit : augmenter l'espace piétonnable, prévoir des commodités pour les piétons, créer un environnement sécuritaire, accessible et connecté, et réduire peu à peu l'achalandage automobile et le nombre de places de stationnement et prévoir tous les types de déplacements. Le programme correspond aussi aux principes de l'Embellissement du marché et de l'Inclusivité.

Ce programme cadre aussi avec les principes suivants :

- Embellissement du marché : Planter plus d'arbres, améliorer l'éclairage piétonnier et rehausser l'éclairage saisonnier et événementiel.
- Inclusivité : Aménager les lieux pour en assurer l'accessibilité, prévoir des activités pour tous les groupes d'âge et créer des espaces pour toutes et pour tous.

## 3.6 Échelonnement des phases et mise en œuvre des travaux

Dans cette section, nous faisons la synthèse du plan d'étalement des phases et de mise en œuvre des travaux de construction, qui a été établi en juillet 2025. Pour de plus amples renseignements, veuillez consulter le *Mémoire sur l'étalement des phases et la mise en œuvre des travaux de construction – Viabilité du marché Bail*.

**FIGURE 16 : PLAN PROPOSÉ POUR L'ÉTALEMENT DES PHASES**



D'après l'information la plus récente donnée par la Ville, l'étalement des phases proposé et représenté dans la **figure 16** expose dans leurs grandes lignes les dates approximatives pour le début des travaux et la séquence des travaux. Cette approche vise à réduire les coûts, à minorer les inconvénients pour les entreprises et à permettre de tenir les festivités du bicentenaire du marché By prévues en 2027.

Pour les travaux de démolition et de construction de l'édifice du 70, rue Clarence, il faudra prévoir plus de temps et d'espace que ceux qui sont prévus pour les travaux de réfection de la voie publique des environs, représentés dans la figure ci-dessus. C'est pourquoi il est recommandé d'attendre que les travaux de démolition et de construction se déroulent au rez-de-chaussée ou que l'édifice soit quasiment achevé avant de procéder à la réfection intégrée de la voie publique du côté nord de la place du marché By et du côté nord de la rue William. Ce séquençage permettra aux restaurants du côté nord de la place du marché By et du côté nord de la rue William de continuer d'exercer leurs activités pendant les travaux qui se dérouleront dans toute la rue. Puisque la réfection de la voie publique aura un impact plus considérable sur l'accessibilité des restaurants que la construction de l'édifice du 70, rue Clarence, il est conseillé de réaliser les travaux de voirie uniquement lorsqu'on sera rendu au rez-de-chaussée de l'édifice. En outre, les activités de démolition et de construction obligeront à avoir accès aux rues voisines et causeront des inconvénients dans ces rues.

Nous suggérons d'installer pendant les travaux d'excavation les nouvelles canalisations latérales, dont les raccordements de l'égout sanitaire, des conduites d'eau pluviale et du réseau d'aqueduc, en assurant la liaison avec les services existants du côté nord de la rue

York et de la rue William. Le calendrier des travaux du côté nord de la rue William et du côté nord de la place du marché By dépendra des points d'implantation des grues, des roulottes de chantier temporaires, des zones de stockage des matériaux et de la livraison des biens d'équipement. L'utilisation temporaire de certaines parties de ces rues pendant la construction de l'édifice du 70, rue Clarence aura probablement pour effet de retarder les travaux d'asphaltage, d'aménagement des trottoirs et de paysagement jusqu'à ce que l'édifice soit assez avancé. C'est pourquoi il est recommandé de commencer à aménager le tronçon routier d'environ 80 mètres des deux côtés de l'édifice uniquement lorsqu'il n'y aura plus de travaux de construction dans l'ensemble de l'emprise : les travaux d'excavation et de réfection pourront alors se dérouler sans risquer d'endommager les ouvrages de voirie récemment achevés.

Comme nous l'avons mentionné, la réfection de la rue York réclamera d'importants travaux de coordination, surtout en ce qui concerne le garage de stationnement en sous-sol, qui s'étendra sous l'esplanade de la rue York. Idéalement, les travaux d'aménagement du garage de stationnement souterrain et des services latéraux de l'édifice devraient se dérouler en même temps que le secteur 2028 de la rue York indiqué dans la **figure 16**. Si le projet de réfection intégré de la rue York, entre la promenade Sussex et la rue Dalhousie, est achevé avant la démolition et la construction du 70, rue Clarence, il faudra installer et étendre, jusqu'à la limite de la propriété, les services sanitaires, de gestion des eaux pluviales et d'aqueduc. Pour réaliser l'ensemble de l'esplanade de la rue York, il faudra démolir et construire le nouveau garage de stationnement souterrain, puisqu'il empiète sur la rue York.

# Section 4 : Perspectives de partenariat

## 4.1 Synthèse et résultats du sondage sur le marché

### 4.1.1 Principaux partenariats recensés et perspectives émergentes

Pour évaluer le potentiel en revenus et en développement, l'équipe d'experts-conseils s'est penchée sur les perspectives de partenariat pour la réalisation et l'exploitation des infrastructures grâce à un sondage discret du marché mené par ND Management. Ce sondage a consisté à tenir, avec les parties prenantes potentielles des actifs, différents dialogues en présentiel, en ligne et au téléphone. Cette section fait la synthèse des principales constatations posées dans les consultations avec les partenaires internes et les partenaires financiers.

Pendant le déroulement du projet, la Ville cherchera à consolider des partenariats mettant authentiquement en valeur les produits « fabriqués à Ottawa » grâce à des marchés publics transparents et à des consultations auprès des communautés autochtones. L'équipe d'experts-conseils a consulté environ vingt-quatre (24) groupes d'intervenants différents, dont des employés de la Ville et des parties prenantes externes comme d'éventuels locataires, promoteurs immobiliers et partenaires. L'objectif de ces réunions consistait à prendre la mesure de l'intérêt, à réunir des avis et à évaluer les partenariats potentiels et les éventuelles inquiétudes se rapportant à la vision adoptée pour le réaménagement du marché, en se consacrant essentiellement au 55, place du marché By et au 70, rue Clarence.

### Principaux commentaires

Voici les principaux commentaires recueillis dans les consultations :

- **Stationnement** : Les propriétaires fonciers et détaillants de la localité sont très favorables à l'idée de garder le nombre de places de stationnement actuelles ou d'aménager d'autres places de stationnement.
- **Institutions culturelles** : Différentes institutions culturelles font la promotion de l'inclusion dans ce projet de réaménagement.
- **Promoteurs immobiliers** : Les représentants du secteur privé restent prudents, mais attentifs à la situation. Ils ont signalé que la souplesse dans la hauteur et dans la densité est une considération essentielle.

- **Personnel de la Ville :** Le personnel-cadre de la Ville et le Bureau du maire sont au courant du projet et y sont favorables; toutefois, le financement continue de représenter un obstacle.

#### 4.1.2 Analyse des FFPM

La section suivante fait la synthèse des forces, des faiblesses, des possibilités et des menaces (FFPM) des partenariats recensés, dont la Ville doit tenir compte.

#### Forces

D'après les consultations qui ont eu lieu et selon les principaux partenariats recensés, nous avons cerné les **forces** suivantes relativement à ce projet.

**TABLEAU 12 : FORCES DES PARTENARIATS**

Thèmes	Description
<b>Engagement local</b>	Le vif intérêt exprimé par les institutions et les entreprises qui ont leur siège à Ottawa cadre avec le thème de la « priorisation de la population locale » débattu dans l'atelier Charrette (Étude selon la technique Charrette).
<b>Concordance culturelle</b>	Les organismes culturels sont très enthousiastes et promeuvent l'objectif du PDPMB, qui consiste à rehausser la présence des arts et de la culture dans le marché By.
<b>Collaboration dans les infrastructures du stationnement</b>	Les promoteurs sont disposés à appuyer les solutions de stationnement dans tout le quartier, ce qui constitue une question controversée, tout en favorisant dans l'ensemble la souplesse dans la planification.
<b>Intégration polyvalente</b>	On souhaite regrouper les aménagements publics, culturels et commerciaux.
<b>Potentiel de l'ancrage institutionnel</b>	Les institutions culturelles pourraient devenir des locataires principaux à long terme stables, ce qui permettrait d'assurer un achalandage piétonnier constant.
<b>Souplesse dans la forme bâtie</b>	Les commentaires des Services de planification confirment que la Ville est prête à accroître la hauteur et la densité du 70, rue Clarence, ce qui offrirait de plus vastes perspectives dans ce projet d'aménagement.
<b>Consultation du secteur public et du secteur privé</b>	Certaines parties prenantes sont prêtes à appuyer les objectifs stratégiques dans l'aménagement de la ville.
<b>Vision commune pour la préservation du patrimoine</b>	On est d'accord pour préserver l'identité de carrefour de produits alimentaires frais du marché By, ce qui est lié directement avec la préservation du caractère du marché, priorité du PDPMB.
<b>Consultation des citoyens</b>	Le personnel de la Ville, dont la Direction générale des finances et des services organisationnels, les Services de planification et les Services de gestion des installations,

	est mobilisé et sait que le projet cadre avec l'ensemble des priorités citoyennes.
<b>Destination culturelle potentielle</b>	Si on attire des institutions culturelles, le 70, rue Clarence pourrait devenir un ancrage culturel important pour dynamiser le tourisme et la fréquentation de la collectivité.
<b>Perspectives de revenus</b>	En raison des restrictions de hauteur, le stationnement souterrain maximise les perspectives de revenus sur la parcelle du 70, rue Clarence.

## Faiblesses

D'après les consultations qui ont eu lieu et les principaux partenariats recensés, nous avons cerné les **faiblesses** suivantes dans le cadre de ce projet.

**TABLEAU 13 : FAIBLESSES DES PARTENARIATS**

Thèmes	Description
<b>Aucun bail formel</b>	Aucune lettre d'intention ni aucun bail n'a encore été signé, ce qui fait que le statut actuel des partenariats est spéculatif.
<b>Forte dépendance vis-à-vis de l'aide financière de la Ville</b>	De nombreux partenaires s'adresseront à la Ville pour lui demander de leur verser des subventions, de financer les frais des améliorations locatives ou de les aider à prendre en charge les dépenses en immobilisations, ce qui pourrait surtaxer les ressources municipales. Même si les locaux permettent de compter les prix du marché, il se pourrait que les locataires ne puissent pas se permettre de les louer.
<b>Compromis dans le domaine public</b>	Les parties prenantes tiennent au stationnement, ce qui pourrait réduire la superficie utilisable du domaine public ou de l'esplanade verte, contrairement aux ambitions exprimées dans le Plan.
<b>Engagement limité du secteur privé</b>	Même si les promoteurs immobiliers sont intéressés, la plupart hésitent à investir directement dans ce projet, peut-être en raison de l'incertitude du rendement sur les investissements, de l'évolution des politiques ou du manque de hauteur ou de densité.
<b>Ambiguïté sur le financement apporté par la Ville</b>	Sans la confirmation des budgets de dépenses en immobilisations, des partenaires privés pourraient hésiter à officialiser leurs rôles. La Ville pourrait être obligée de financer la majorité du projet en faisant appel à des obligations municipales et aux fonds publics.
<b>Visions variées</b>	Il n'y a pas encore de vision commune, parmi les partenaires, pour l'aménagement ni la programmation du site. Certains réclament une vocation artistique, d'autres

	limitent pour la vente au détail des produits alimentaires, et d'autres encore tiennent au stationnement.
<b>Évaluation des besoins</b>	On n'a pas encore procédé à l'évaluation des besoins en logements abordables pour les artistes; il faut confirmer la demande et la viabilité de cet espace avant d'y consacrer des investissements.

## Possibilités

D'après les consultations qui ont eu lieu et selon les principaux partenariats recensés, nous avons mis au point les possibilités suivantes relativement à ce projet.

**TABEAU 14 : POSSIBILITÉS DE PARTENARIAT**

<b>Thèmes</b>	<b>Description</b>
<b>Carrefour culturel intégré</b>	Le site du 70, rue Clarence pourrait devenir un établissement artistique et culturel fleuron.
<b>Stratégie de stationnement du quartier</b>	D'autres projets d'aménagement d'un parc de stationnement public pourraient constituer une partie de la solution du stationnement dans l'ensemble du marché, en libérant le 70, rue Clarence pour le consacrer à l'usage des piétons et de la culture.
<b>Étoffement du scénario de financement</b>	L'harmonisation avec les institutions locales, avec les objectifs culturels et avec le PDPMB justifie encore mieux les demandes de financement du gouvernement fédéral et du gouvernement provincial ou la philanthropie.
<b>Élaboration du protocole d'entente stratégique</b>	L'harmonisation avec les institutions locales, avec les objectifs culturels et avec le PDPMB justifie encore mieux les demandes de financement du gouvernement fédéral et du gouvernement provincial ou la philanthropie.
<b>Valorisation de la marque du marché By</b>	Ce projet de réaménagement pourrait rehausser le profil culturel d'Ottawa, en faisant du marché By une destination polyvalente moderne qui reste fidèle à son patrimoine.
<b>Collaboration intergouvernementale</b>	Des projets tracent clairement la voie à suivre pour faire appel au gouvernement fédéral et pour avoir accès au financement des infrastructures culturelles.
<b>Nouvelle consultation du secteur privé</b>	Plus l'étude et le financement du projet se préciseront, plus les promoteurs du secteur privé pourraient y participer.
<b>Recentrage des ressources</b>	La Ville finance actuellement des institutions culturelles en versant les loyers à la CCN. Elle pourrait plutôt consacrer ces fonds au remboursement de la dette éventuel si elle reste propriétaire du 70, rue Clarence.
<b>Partenariats avec les Autochtones et les nations hôtes</b>	Les partenariats avec la Première Nation hôte — dont les collectivités qui ont le statut reconnu de Nation Anishinabe Algonquine — pourraient renforcer la mise au

point en collaboration des demandes de financement à adresser aux différents ordres de gouvernement. En outre, la consultation permettrait d'étoffer l'étude du marché pour lui donner une identité propre, authentique et forte, inspirée de l'histoire, de la culture et du savoir autochtones de la localité, en plus d'offrir la possibilité de donner à la Nation hôte une nouvelle présence économique, sociale ou culturelle.

## Menaces

D'après les consultations qui ont eu lieu et selon les principaux partenariats recensés, nous avons cerné les menaces suivantes relativement à ce projet.

**TABLEAU 15 : MENACES POUR LES PARTENARIATS**

Thèmes	Description
<b>Controverse sur le stationnement</b>	La forte opposition à la réduction du nombre de places de stationnement pourrait mener à une réaction défavorable au niveau politique ou à des retards, même si cette opposition est justifiée par la politique adoptée.
<b>Déficit de financement</b>	Le déficit du financement municipal ou externe confirmé pourrait freiner la progression du projet et miner l'intérêt des partenaires.
<b>Décrochage des locataires</b>	Sans engagements fermes dans la location, les locataires potentiels pourraient se désister ou changer leur fusil d'épaule et faire appel à d'autres possibilités, ce qui mettrait en péril les principaux éléments du programme.
<b>Dilution du domaine public</b>	Les concessions adoptées pour garder les places de stationnement ou pour répondre aux besoins de toutes les parties prenantes pourraient nuire à la qualité et à la vision de l'espace public.
<b>Retards dans le calendrier</b>	Les différents niveaux de préparation des partenaires (par exemple, ceux dont l'intérêt va plus loin que 2030) pourraient repousser les phases du projet au-delà des créneaux temporels pratiques.
<b>Opposition de la collectivité et des parties prenantes</b>	Si la consultation publique n'est pas attentivement gérée, les différentes visions des parties prenantes pourraient déclencher un ressac dans la collectivité, surtout en ce qui concerne la hauteur ou l'orientation culturelle.
<b>Divergences parmi les organismes</b>	Les divergences de priorités entre les directions générales de la Ville ou entre la Ville et les institutions fédérales pourraient ralentir la coordination et les approbations.
<b>Abordabilité</b>	Il se peut que les investissements à consacrer aux nouveaux actifs obligent à fixer les tarifs de location à des niveaux égaux ou supérieurs au prix du marché, ce qui pourrait

limiter la capacité des entreprises locales ou des entreprises cibles à jouer le rôle de locataires principaux.

## 4.2 Analyse du marché

### 4.2.1 Valorisation du 70, rue Clarence

En guise de récapitulatif, l'analyse des options menée en 2023 a permis d'estimer à 12,6 millions de dollars, sans restriction de la hauteur, la valeur du 70, rue Clarence. Si la Ville a l'intention de maintenir la limite de hauteur existante sur ce site, il faudrait réduire le prix d'achat estimatif à une fourchette comprise entre 4,4 millions et 7,5 millions de dollars environ, selon les vocations proposées. Bien que la Ville ait exprimé l'intention (et la préférence) d'être propriétaire de l'actif et d'aménager un carrefour artistique communautaire, ce débours pourrait constituer une considération, selon le résultat de l'analyse financière.

### 4.2.2 Tarifs du marché dans la vente au détail et le commerce

En plus de tenir les consultations mentionnées ci-dessus auprès des parties prenantes, l'équipe d'experts-conseils a consulté l'équipe du courtage de Colliers Maîtres de projets à Ottawa afin d'évaluer les tarifs de location du marché dans la région. Nous comparerons ces tarifs à ceux qui sont comptés à l'heure actuelle au 55, place du marché By et au 70, rue Clarence. Nous avons relevé dans les environs plusieurs tarifs de location comparables sur le marché, ce qui constitue une base solide pour l'analyse.

Le **tableau 16** ci-après dresse la liste des offres comparables pour les **établissements commerciaux et de vente au détail**. En moyenne, pour une offre comparable, on compterait un tarif de location net de 31,89 \$ par pi<sup>2</sup>.

**TABLEAU 16 : INSCRIPTIONS ACTIVES DES ÉTABLISSEMENTS DE VENTE AU DÉTAIL À LOUER DANS LA RÉGION DU MARCHÉ BY**

Sites	Superficie (en pi <sup>2</sup> et en m <sup>2</sup> )	Loyers nets (par pi <sup>2</sup> )
400, Cumberland, pièce 100, Basse-Ville, Ottawa	174 274 pi <sup>2</sup> (16 191 m <sup>2</sup> )	14,00 \$
90, rue George, Basse-Ville, Ottawa	6 300 pi <sup>2</sup> (585 m <sup>2</sup> )	22,00 \$
22, rue York, Basse-Ville, Ottawa	2 124 pi <sup>2</sup> (197 m <sup>2</sup> )	28,00 \$
20, avenue Guigues, Basse-Ville, Ottawa	2 135 pi <sup>2</sup> (198 m <sup>2</sup> )	25,00 \$
135, rue Rideau, Basse-Ville, Ottawa	11 858 pi <sup>2</sup> (1 102 m <sup>2</sup> )	30,00 \$
238, rue Besserer, pièce D, Basse-Ville, Ottawa	972 pi <sup>2</sup> (90 m <sup>2</sup> )	35,00 \$

200, rue Rideau, pièce 200B, Basse-Ville, Ottawa	3 559 pi <sup>2</sup> (330,6 m <sup>2</sup> )	40,00 \$
700, promenade Sussex, pièce 1, Basse-Ville, Ottawa	1 881 pi <sup>2</sup> (174,7 m <sup>2</sup> )	45,00 \$
137, rue Rideau, pièce 137, Basse-Ville, Ottawa	3 681 pi <sup>2</sup> (341,9 m <sup>2</sup> )	48,00 \$
<b>Loyers nets moyens par pi<sup>2</sup></b>		<b>31,89 \$</b>

Le **tableau 17** ci-après dresse la liste des inscriptions comparables pour les **locaux commerciaux à usage de bureaux**. En moyenne, pour une offre comparable, on compterait un tarif de location net de 17,65 \$ par pi<sup>2</sup>.

**TABLEAU 17 : INSCRIPTIONS ACTIVES DES BUREAUX À LOUER DANS LA RÉGION DU MARCHÉ BY**

Sites	Superficie (en pi <sup>2</sup> et en m <sup>2</sup> )	Loyers nets (par pi <sup>2</sup> )
55, rue Murray, Ottawa	2 552 pi <sup>2</sup> (37 m <sup>2</sup> )	16,00 \$
135, rue Rideau, Ottawa	9 083 pi <sup>2</sup> (844 m <sup>2</sup> )	17,50 \$
55, rue Murray, Ottawa	1 604 pi <sup>2</sup> (149 m <sup>2</sup> )	20,83 \$
10, rue Rideau, Ottawa	6 579 pi <sup>2</sup> (611 m <sup>2</sup> )	17,55 \$
47, rue Clarence, Ottawa	2 679 pi <sup>2</sup> (249 m <sup>2</sup> )	11,33 \$
55, rue Murray Street, Ottawa	4 223 pi <sup>2</sup> (392 m <sup>2</sup> )	21,50 \$
100, rue Murray, Ottawa	9 690 pi <sup>2</sup> (900 m <sup>2</sup> )	22,00 \$
47, rue Clarence, Ottawa	4 216 pi <sup>2</sup> (392 m <sup>2</sup> )	14,50 \$
<b>Loyers nets moyens par pi<sup>2</sup></b>		<b>17,65 \$</b>

Le **tableau 18** dresse la liste des inscriptions comparables pour les **appartements à louer dans les immeubles d'habitation**. En moyenne, pour une offre comparable, on compterait un tarif de location net de 36,42 \$ par pi<sup>2</sup>.

**TABLEAU 18 : INSCRIPTIONS ACTIVES DES APPARTEMENTS À LOUER DANS LA RÉGION DU MARCHÉ BY**

Sites	Superficie (pi <sup>2</sup> et en m <sup>2</sup> )	Loyers nets (par pi <sup>2</sup> )
180, rue George, Ottawa	549 pi <sup>2</sup> (51 m <sup>2</sup> )	40,40 \$

242, rue Rideau, Ottawa	549 pi <sup>2</sup> (51 m <sup>2</sup> )	44,77 \$
238, rue Besserer, Ottawa	649 pi <sup>2</sup> (60 m <sup>2</sup> )	35,10 \$
179, rue George, Ottawa	649 pi <sup>2</sup> (60 m <sup>2</sup> )	38,80 \$
179, rue George, Ottawa	849 pi <sup>2</sup> (79 m <sup>2</sup> )	31,08 \$
200, rue Rideau, Ottawa	949 pi <sup>2</sup> (88 m <sup>2</sup> )	32,86 \$
200, rue Rideau, Ottawa	649 pi <sup>2</sup> (60 m <sup>2</sup> )	32,33 \$
180, rue George, Ottawa	549 pi <sup>2</sup> (51 m <sup>2</sup> )	40,40 \$
3-12, rue Clarence, Ottawa	1 099 pi <sup>2</sup> (102 m <sup>2</sup> )	27,29 \$
700, promenade Sussex, Ottawa	1 500 pi <sup>2</sup> (139 m <sup>2</sup> )	34,00 \$
199, rue Rideau, Ottawa	500 pi <sup>2</sup> (46 m <sup>2</sup> )	39,24 \$
199, rue Rideau, Ottawa	650 pi <sup>2</sup> (60 m <sup>2</sup> )	36,09 \$
242, rue Rideau, Ottawa	650 pi <sup>2</sup> (60 m <sup>2</sup> )	36,00 \$
234, rue Rideau, Ottawa	650 pi <sup>2</sup> (60 m <sup>2</sup> )	41,54 \$
<b>Loyers nets moyens par pi<sup>2</sup></b>		<b>36,42 \$</b>

### 4.2.3 Tarifs de location comptés à l'heure actuelle

#### 55, place du marché By

**Le tableau 19** fait état des tarifs de location nets comptés à l'heure actuelle aux locataires du 55, place du marché By. En moyenne, les loyers de 29,56 \$ par pi<sup>2</sup> sont légèrement inférieurs à la moyenne du marché, soit 31,89 \$ par pi<sup>2</sup>. Un examen plus attentif de la situation des locataires principaux nous apprend que le Café 55 (café de la place du marché By) et Rocky Mountain Chocolate Factory paient des tarifs de location élevés, soit 65 \$ par pi<sup>2</sup>. Toutefois, le locataire principal du côté nord, soit Le Moulin de Provence, paie 30,96 \$ par pi<sup>2</sup> pour l'espace du café et ne paie pas de loyers nets pour la cuisine en raison d'un accord de longue date. C'est pourquoi ses loyers moyens reviennent à 20,69 \$ par pi<sup>2</sup> pour une superficie totale de 6 763 pi<sup>2</sup> (628 m<sup>2</sup>). En moyenne, les frais d'exploitation et d'entretien sont égaux à 36,59 \$ par pi<sup>2</sup>; toutefois, en tenant compte de tous les locataires, ainsi que des baux à loyers bruts, les frais d'exploitation et d'entretien représentent environ 31,00 \$ par pi<sup>2</sup>.

**TABLEAU19 : TARIFS DE LOCATION NETS COMPTÉS À L'HEURE ACTUELLE AU 55, PLACE DU MARCHÉ BY**

Entreprises	Superficie (en pi <sup>2</sup> et en m <sup>2</sup> )	Loyers nets (par pi <sup>2</sup> )	Frais d'exploitation et d'entretien annuels
A7G (Adaawewigamig)	538 pi <sup>2</sup> (50 m <sup>2</sup> )	15,48 \$	34,32 \$
A7G (Adaawewigamig)	525 pi <sup>2</sup> (49 m <sup>2</sup> )	15,48 \$	34,32 \$
Café 55 ( <b>locataire principal</b> )	994 pi <sup>2</sup> (92 m <sup>2</sup> )	65,04 \$	37,92 \$
Canada in a Basket	405 pi <sup>2</sup> (38 m <sup>2</sup> )	39,96 \$	33,72 \$
Le Casablanca	530 pi <sup>2</sup> (49 m <sup>2</sup> )	49,80 \$	40,56 \$
Corazan de Maiz	530 pi <sup>2</sup> (49 m <sup>2</sup> )	52,32 \$	43,32 \$
Corazan de Maiz	1 043 pi <sup>2</sup> (97 m <sup>2</sup> )	20,04 \$	35,52 \$
Eclections	530 pi <sup>2</sup> (49 m <sup>2</sup> )	43,56 \$	33,96 \$
Le Moulin Provence ( <b>locataire principal</b> )	4 514 pi <sup>2</sup> (419 m <sup>2</sup> )	30,96 \$	35,52 \$
Cuisine Le Moulin de Provence ( <b>locataire principal</b> )	2 249 pi <sup>2</sup> (209 m <sup>2</sup> )	0,00 \$	33,72 \$
Pure Power Juice Bar	530 pi <sup>2</sup> (49 m <sup>2</sup> )	39,96 \$	36,00 \$
Quichua Crafts Inc.	512 pi <sup>2</sup> (48 m <sup>2</sup> )	19,20 \$	34,68 \$
Rocky Mountain Chocolate ( <b>locataire principal</b> )	912 pi <sup>2</sup> (85 m <sup>2</sup> )	65,04 \$	36,36 \$
Shafali Bazaar	530 pi <sup>2</sup> (49 m <sup>2</sup> )	31,44 \$	40,32 \$
Sushi Zone & Ramen Stop	530 pi <sup>2</sup> (49 m <sup>2</sup> )	42,12 \$	36,36 \$
Tickled Pink	524 pi <sup>2</sup> (49 m <sup>2</sup> )	25,56 \$	34,92 \$
Wang's Noodle House	530 pi <sup>2</sup> (49 m <sup>2</sup> )	49,80 \$	40,56 \$
<b>Loyers nets moyens par pi<sup>2</sup></b>		<b>29,56 \$</b>	<b>36,59 \$</b>

Dans l'analyse de rentabilité, nous supposons que dans l'avenir, tous les locataires paieront les prix du marché pour les locaux qu'ils louent, ainsi que les frais d'aménagement

appropriés. Bien que cette hypothèse puisse susciter des inquiétudes pour certains locataires principaux, dans l'ensemble, les chiffres sur les loyers actuels indiquent que le 55, place du marché By peut réaliser les loyers du marché ou des loyers supérieurs à ceux du marché, même sans faire de vastes travaux de rénovation.

## 70, rue Clarence

**Le tableau 20** fait état des tarifs de location nets comptés actuellement aux locataires du 70, rue Clarence. En moyenne, ces tarifs s'élèvent à 31,78 \$ par pi<sup>2</sup>, ce qui correspond au tarif du marché. Les frais d'exploitation et d'entretien estimatifs pour ces locaux sont nettement inférieurs, probablement en raison de la nature des opérations et parce que les zones communes et les aires de services publics partagées ont une moins grande superficie. Ces frais d'exploitation et d'entretien sont les estimations comprises dans les baux et qui font chaque année l'objet d'un contrôle de concordance de l'ADMB; toutefois, il se peut que les frais d'exploitation et d'entretien réels soient plus élevés.

**TABLEAU 20 : TARIFS DE LOCATION NETS COMPTÉS À L'HEURE ACTUELLE AU 70, RUE CLARENCE**

Entreprises	Superficie (en pi <sup>2</sup> et en m <sup>2</sup> )	Loyers nets (par pi <sup>2</sup> )	Frais d'exploitation et d'entretien annuels
Casa di Moni	2 525 pi <sup>2</sup> (235 m <sup>2</sup> )	45,00 \$	6,84 \$
Tea Store	1 173 pi <sup>2</sup> (109 m <sup>2</sup> )	32,04 \$	6,84 \$
Speakeasy Tapas Lounge (Tingz)	804 pi <sup>2</sup> (75 m <sup>2</sup> )	30,96 \$	6,84 \$
Continental Deli	1 240 pi <sup>2</sup> (115 m <sup>2</sup> )	33,84 \$	6,84 \$
ByWard Nut House	1 236 pi <sup>2</sup> (115 m <sup>2</sup> )	30,00 \$	7,68 \$
Wedel Touch of Europe	1 560 pi <sup>2</sup> (145 m <sup>2</sup> )	32,04 \$	6,84 \$
Chnge Mker Innovation Hub	970 pi <sup>2</sup> (90 m <sup>2</sup> )	18,60 \$	6,84 \$
<b>Loyers nets moyens par pi<sup>2</sup></b>		<b>31,78 \$</b>	<b>6,96 \$</b>

Dans l'analyse de rentabilité, nous supposons que dans l'avenir, tous les locataires paieront les prix du marché pour les locaux qu'ils louent, ainsi que les frais d'aménagement appropriés, ce qui pourrait inquiéter certains locataires importants, en particulier les locataires principaux du 55, place du marché By. Lorsque le projet se déroulera et que les partenariats se préciseront, la Ville pourrait éventuellement consentir des rabais sur les

baux des locataires qui apportent au marché By une valeur sociale ou culturelle importante.

Dans l'ensemble, les chiffres actuels sur les loyers indiquent que le 55, place du marché By et le 70, rue Clarence permettent tous deux de compter les **loyers du marché ou des loyers supérieurs à ceux du marché** même si on ne fait pas de vastes travaux de rénovation. Les travaux de rénovation substantiels permettraient probablement à ces actifs de continuer d'être en mesure ou d'être mieux en mesure de compter les prix du marché.

Il faut toutefois noter que plus les espaces aménagés sont vastes et exceptionnels, moins la Ville a de pouvoir dans la négociation des tarifs de location, puisque la demande exprimée pour ces espaces a tendance à baisser. Pour garder sa marge de manœuvre et pour continuer d'intéresser les locataires, il sera essentiel de veiller à ce que ces espaces restent ouverts et qu'on puisse les cloisonner pour en faire des locaux plus modestes jusqu'à ce qu'on puisse négocier des baux à long terme avec les partenaires.

## Section 5 : Analyse financière

Cette section est consacrée à l'évaluation complète de la viabilité financière des actifs proposés. Elle décrit dans leurs grandes lignes les dépenses en immobilisations et comprend des prévisions sur les revenus et les dépenses opérationnels, ainsi qu'une évaluation des titres de dette à émettre et des résultats nets projetés. Cette analyse se fonde sur des hypothèses financières clairement définies, en tenant compte du calendrier du projet, des taux d'inflation, des structures des frais d'exploitation et des facteurs porteurs de revenus.

À la demande de la Ville, nous avons mieux précisé les actifs pour l'analyse financière, en isolant expressément le volet du stationnement pour le distinguer du 70, rue Clarence. Puisqu'il n'est pas nécessaire de regrouper les actifs, leur analyse individuelle permettra de cerner certaines caractéristiques ou déficiences auxquelles il faudra être attentif avant d'enchaîner avec l'étude.

### 5.1 Principales hypothèses de l'analyse financière

#### 5.1.1 Hypothèses sectorielles

Les **tableaux 21, 22 et 23** définissent les hypothèses sectorielles liées aux programmes fonctionnels étudiés dans l'analyse financière.

**TABLEAU 21 : HYPOTHÈSES SECTORIELLES POUR LE 55, PLACE DU MARCHÉ BY**

Espaces	Superficie (en pi <sup>2</sup> et en m <sup>2</sup> )
Espace public/Circulation	9 692 pi <sup>2</sup> (900 m <sup>2</sup> )
Espace commercial (commerçants, produits alimentaires et kiosques)	13 375 pi <sup>2</sup> (1 243 m <sup>2</sup> )
Bureaux et restaurants	4 497 pi <sup>2</sup> (418 m <sup>2</sup> )
Toilettes publiques	673 pi <sup>2</sup> (63 m <sup>2</sup> )
Salle de mécanique et de services publics du bâtiment	2 971 pi <sup>2</sup> (276 m <sup>2</sup> )
Aires communes (non prises en compte)	5 061 pi <sup>2</sup> (470 m <sup>2</sup> )
<b>Total de l'édifice</b>	<b>36 269 pi<sup>2</sup> (3 370 m<sup>2</sup>)</b>

**TABLEAU 22 : HYPOTHÈSES SECTORIELLES POUR LE 70, RUE CLARENCE**

Espaces	Superficie (en pi <sup>2</sup> et en m <sup>2</sup> )
Espace public/Circulation	3 109 pi <sup>2</sup> (289 m <sup>2</sup> )
Atrium	2 702 pi <sup>2</sup> (251 m <sup>2</sup> )
Galerie	34 401 pi <sup>2</sup> (3 196 m <sup>2</sup> )
Carrefour des arts communautaires	24 649 pi <sup>2</sup> (2 290 m <sup>2</sup> )
Espaces résidentiels	15 597 pi <sup>2</sup> (1 449 m <sup>2</sup> )
Aires communes (non prises en compte)	8 069 pi <sup>2</sup> (750 m <sup>2</sup> )
<b>Total de l'édifice</b>	<b>88 526 pi<sup>2</sup> (8 224 m<sup>2</sup>)</b>

**TABLEAU 23 : HYPOTHÈSES SECTORIELLES POUR LE STATIONNEMENT DU 70, RUE CLARENCE**

Espaces	Superficie (en pi <sup>2</sup> et en m <sup>2</sup> )
Niveau 1 du garage de stationnement	35 790 pi <sup>2</sup> (3 325 m <sup>2</sup> )
Niveau 2 du garage de stationnement	35 790 pi <sup>2</sup> (3 325 m <sup>2</sup> )

Comme nous l'avons mentionné, nous n'avons pas mis au point de nouveau programme fonctionnel d'après l'actualisation des hypothèses sectorielles pour l'esplanade de la rue York. Pour cet actif, nous supposons que l'étude établie dans le PDPMB pour le tronçon compris entre la promenade Sussex et la rue William reste inchangée. Nous avons toutefois actualisé les estimations des coûts pour tenir compte de la valeur des coûts de construction en 2025.

### 5.1.2 Calendrier du projet

Dans l'ensemble, le calendrier des travaux de construction s'étend sur la période de cinq ans comprise entre 2025 et 2029, comme l'indique le **tableau 24**, selon le Mémoire des phases et de la mise en œuvre des travaux de construction pour la viabilité du marché By. Nous supposons que les activités préalables aux travaux de construction commencent en 2025 avec la démolition du 70, rue Clarence, et que les activités de construction commenceront en 2028 à la fin des festivités du bicentenaire du marché By. Dans l'analyse financière, nous avons fait appel à un horizon opérationnel de 40 ans pour évaluer la durabilité, ce qui correspond au mécanisme de financement prévu pour ces actifs.

**TABLEAU 24 : HYPOTHÈSES POUR LE CALENDRIER DU PROJET**

Durée des travaux de construction	55, place du marché By	70, rue Clarence	70 rue Clarence – stationnement	Esplanade de la rue York
Étude et planification	De 2025 à 2027	De 2025 à 2027	De 2025 à 2027	De 2025 à 2027
Travaux de démolition	Sans objet	2028	2028	Sans objet
Travaux de construction	2028 et 2029	2028 et 2029	2028 et 2029	2028 et 2029

Parachèvement des travaux	2029	2029	2029	2029
<b>Durée des opérations</b>				
Date du début	1 <sup>er</sup> janvier 2030	1 <sup>er</sup> janvier 2030	1 <sup>er</sup> janvier 2030	1 <sup>er</sup> janvier 2030
Durée	40 ans	40 ans	40 ans	40 ans
Date de la fin	31 décembre 2069	31 décembre 2069	31 décembre 2069	31 décembre 2069

### 5.1.3 Hypothèses relatives aux dépenses en immobilisations

Le budget des dépenses en immobilisations du projet comprend toutes les dépenses directes et indirectes à engager pour réaliser les actifs grâce à la construction et à la mise en service. Ce budget comprend les frais de construction invariables, les frais variables comme les honoraires des experts-conseils, ainsi que les imprévus.

Les estimations des coûts ont été mises au point par Hobin Architects et par Parsons Corporation en faisant appel au Guide des coûts du Groupe Altus; les estimations ont été validées par Colliers Maîtres de projets. Elles ont ensuite été transposées dans le **Modèle des estimations budgétaires du projet** fourni par les Services d'infrastructure de la Ville d'Ottawa. Ce modèle s'inspire des lignes directrices sur l'estimation des coûts de l'Examen de l'exécution approuvées par le Conseil municipal. En résumé, les estimations des dépenses en immobilisations sont établies d'après les hypothèses suivantes.

#### Coûts de construction

- Nous avons pris la moyenne du scénario pessimiste et du scénario optimiste établie selon le Guide des coûts du Groupe Altus.
- Nous avons calculé à 1,76 % la TVH non remboursable.
- Nous avons fixé à 40 % la réserve pour les imprévus dans la construction.
- Nous avons chiffré à 3 % du total partiel des coûts de construction par année de travaux l'indexation des coûts.
- Nous avons repris les coûts de démolition de 7,2 millions de dollars, fournis par les Services d'infrastructure de la Ville d'Ottawa, pour le garage de stationnement du 70, rue Clarence.
- Nous avons indexé de 34,9 %, pour tenir compte de la valeur des coûts de construction de 2025, les coûts de l'esplanade de la rue York par rapport PDPMB.
- Les locaux construits sont des espaces non aménagés : selon l'hypothèse retenue, les locataires sont responsables des frais d'aménagement.

#### Frais de l'expert-conseil principal

- Les frais de l'expert-conseil principal s'élèvent à 20 % du total des coûts de construction; ces frais sont répartis entre les frais d'étude et les frais d'administration des contrats de l'expert-conseil principal.

- La réserve pour imprévus dans les coûts de l'étude est fixée à 40 % des frais de l'expert-conseil principal.

### Frais d'aménagement

- Les frais de l'analyse de viabilité et les frais correspondants s'élèvent à 5 % des coûts de construction.
- Les œuvres d'art aménagées dans les espaces publics représentent 1 % des coûts de construction.
- Nous supposons que les frais des permis de construire et les frais d'aménagement s'élèveront au moins à 12,75 \$ pour chaque tranche de 1 000 \$ des coûts de construction, selon la Ville.
- Les frais des services publics sont compris entre 5 % et 20 % des coûts de construction, d'après les calculs de la Ville.
- La réserve pour imprévus des frais d'aménagement est fixée à 40 % du total partiel des coûts de l'aménagement.

### Réalisation du projet

- Les frais de réalisation du projet s'élèvent à 5 % des coûts de construction, des frais de l'expert-conseil principal et des frais d'aménagement, selon la Ville.

### Hypothèses complémentaires

- Pour simplifier les calculs, nous avons supposé qu'il n'y aurait pas de paiements pendant la durée des travaux. Les intérêts courus par an s'établissent à 4,25 % du solde de l'année précédente et sont capitalisés dans le versement des annuités pendant la durée de l'exploitation.
- Nous avons tenu compte du coût du rachat des baux pour le 70, rue Clarence, d'après les états financiers 2024 de l'ADMB.
- Le taux d'actualisation de 6 % s'applique dans les calculs de la valeur actualisée nette (VAN).
- La Ville a fourni les frais rajustés de la vérification de l'état des bâtiments pour le 55, place du marché By.

## 5.1.4 Hypothèses relatives aux revenus

Dans cette section, nous décrivons dans leurs grandes lignes les hypothèses relatives aux revenus appliquées à chacun des actifs. Dans les cas où différentes directions générales de la Ville perçoivent indépendamment des revenus à l'heure actuelle, nous avons calculé les revenus de cette analyse de rentabilité selon le **principe de la consolidation**. La Ville devra à sa discrétion déterminer le mode de répartition des revenus, éventuellement, parmi les directions générales, en tenant compte de tous les revenus associés à l'ADMB.

## 55, place du marché By

**TABLEAU 25 : HYPOTHÈSES RELATIVES AUX REVENUS DU 55, PLACE DU MARCHÉ BY**

Postes de revenus	Hypothèses
<b>Revenus locatifs</b>	<p>Les revenus apportés par la location sont le premier facteur de la viabilité financière à long terme du 55, place du marché By. La superficie locative est conforme au programme fonctionnel. Nous avons adopté les hypothèses suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Locataire principal n° 1</b> : Location de 4 358 pi<sup>2</sup> (405 m<sup>2</sup>) au tarif de location net de 31,90 \$ par pi<sup>2</sup>. Les frais d'exploitation et d'entretien recouvrables sont estimés à 31 \$ par pi<sup>2</sup>.</li> <li>• <b>Locataire principal n° 2</b> : Location de 4 806 pi<sup>2</sup> (446 m<sup>2</sup>) au tarif de location net de 31,90 \$ par pi<sup>2</sup>. Les frais d'exploitation et d'entretien recouvrables sont estimés à 31 \$ par pi<sup>2</sup>.</li> <li>• <b>Commerçants dans les kiosques</b> : Deux commerçants louant en permanence des kiosques sur une superficie de 389 pi<sup>2</sup> (36 m<sup>2</sup>) (chacun) au tarif de location net de 31,90 \$ par pi<sup>2</sup>. Les frais d'exploitation et d'entretien recouvrables sont estimés à \$31 par pi<sup>2</sup>.</li> <li>• <b>Bureaux/événements/restaurant et terrasse du côté nord</b> : Le locataire loue une superficie de 2 249 pi<sup>2</sup> (209 m<sup>2</sup>) (en intérieur) et de 734 pi<sup>2</sup> (68,1 m<sup>2</sup>) (terrasse) à un tarif de location net de 31,90 \$ par pi<sup>2</sup>. Les frais d'exploitation et d'entretien recouvrables sont estimés à \$31 par pi<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Revenus apportés par les espaces événementiels (salle publique)</b>	<p>Nous avons estimé les revenus des kiosques temporaires (marchés) et de la location de la salle publique comme espace événementiel :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Marchés</b> : Nous supposons qu'il y aura 52 jours de marché et 20 commerçants par jour qui loueront des espaces temporaires à raison de 100 \$ par jour.</li> <li>• <b>Événements</b> : Nous supposons qu'il y aura 12 événements par an et qu'on louera la salle des marchés au prix de 5 000 \$ par événement.</li> </ul>
<b>Frais de commandite</b>	<p>Nous avons estimé, d'après le modèle qu'applique le YMCA, les revenus des commandites trimestrielles de l'établissement et des événements. On pourrait afficher la liste des commanditaires dans un endroit bien en vue (sur une plaque fixée au mur) dans l'établissement; cette liste comprendra les dénominations des commanditaires pour les événements organisés dans l'établissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Commanditaire d'honneur</b> : Un commanditaire à raison de 9 500 \$ par trimestre.</li> <li>• <b>Commanditaire platine</b> : Deux commanditaires à raison de 6 500 \$ par trimestre.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Commanditaire or</b> : Deux commanditaires à raison de 4 000 \$ par trimestre.</li> <li>• <b>Commanditaire argent</b> : Cinq commanditaires à raison de 2 500 \$ par trimestre.</li> <li>• <b>Commanditaire bronze</b> : Cinq commanditaires à raison de 1 500 \$ par trimestre.</li> </ul>
<b>Publicité</b>	<p>Les autres courants de revenus comprennent la publicité traditionnelle, en gardant à l'esprit les considérations patrimoniales de l'établissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Tableau d'affichage statique</b> : Cinq annonces à raison de 3 500 \$ par mois.</li> <li>• <b>Affichage huit feuilles</b> : Dix annonces à raison de 800 \$ par mois.</li> <li>• <b>Mobilier urbain (bancs publics)</b> : Dix annonces à raison de 500 \$ par mois.</li> </ul>
<b>Stationnement (en plein air)</b>	<p>Nous avons calculé les revenus apportés par le stationnement en faisant appel aux hypothèses suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 places projetées et planifiées en plein air à raison de 2 060 \$ par place selon le Rapport annuel 2024 du Service du stationnement.</li> </ul>

## 70, rue Clarence

**TABLEAU 26 : HYPOTHÈSES RELATIVES AUX REVENUS DU 70, RUE CLARENCE**

Postes de revenus	Hypothèses
<b>Revenus locatifs</b>	<p>Les revenus apportés par la location sont le premier facteur de la viabilité financière à long terme du 70, rue Clarence. La superficie locative est conforme au programme fonctionnel. Nous avons adopté les hypothèses suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Niveau 1</b> : Location de la galerie d'art de 25 526 pi<sup>2</sup> (2 371 m<sup>2</sup>) au tarif de location net de 31,90 \$ par pi<sup>2</sup>. Les frais d'exploitation et d'entretien recouvrables sont estimés à \$31 par pi<sup>2</sup>.</li> <li>• <b>Niveau 1 – Commerces de détail</b> : Location de 546 pi<sup>2</sup> (51 m<sup>2</sup>) au tarif de location net de 31,90 \$ par pi<sup>2</sup>. Les frais d'exploitation et d'entretien recouvrables sont estimés à \$31 par pi<sup>2</sup>.</li> <li>• <b>Niveau 2</b> : Location de la galerie d'art de 11 334 pi<sup>2</sup> (1 053 m<sup>2</sup>) au tarif de location net de 31,90 \$ par pi<sup>2</sup>. Les frais d'exploitation et d'entretien recouvrables sont estimés à 31 \$ par pi<sup>2</sup>.</li> <li>• <b>Niveau 4</b> : Les locataires louent neuf espaces dont la superficie est de 7 600 pi<sup>2</sup> (706 m<sup>2</sup>) à raison de 36,00 \$ par pi<sup>2</sup> (soit environ 2 550 \$ par mois). Les frais d'exploitation et d'entretien recouvrables sont estimés à 5 \$ par pi<sup>2</sup> (soit essentiellement 350 \$ par mois par espace).</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Niveau 5</b> : Les locataires louent neuf espaces dont la superficie est de 7 600 pi<sup>2</sup> (706 m<sup>2</sup>) à raison de 36,00 \$ par pi<sup>2</sup> (soit environ 2 550 \$ par mois). Les frais d'exploitation et d'entretien recouvrables sont estimés à 5 \$ par pi<sup>2</sup> (soit essentiellement 350 \$ par mois par espace).</li> </ul>
<b>Revenus apportés par l'espace événementiel (atrium)</b>	<p>Nous avons estimé les recettes de la location de l'atrium comme espace événementiel :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nous supposons qu'il y aura 12 événements par an, ce qui permettra de louer l'atrium à raison de 5 000 \$ par événement.</li> </ul>
<b>Frais de commandite</b>	<p>Nous avons estimé, d'après le modèle qu'applique le YMCA, les revenus des commandites trimestrielles de l'établissement et des événements. On pourrait afficher la liste des commanditaires dans un endroit bien en vue (sur une plaque fixée au mur) dans l'établissement; cette liste comprendra les dénominations des commanditaires pour les événements organisés dans l'établissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Commanditaire d'honneur</b> : Un commanditaire à raison de 9 500 \$ par trimestre.</li> <li>• <b>Commanditaire platine</b> : Deux commanditaires à raison de 6 500 \$ par trimestre.</li> <li>• <b>Commanditaire or</b> : Deux commanditaires à raison de 4 000 \$ par trimestre.</li> <li>• <b>Commanditaire argent</b> : Cinq commanditaires à raison de 2 500 \$ par trimestre.</li> <li>• <b>Commanditaire bronze</b> : Cinq commanditaires à raison de 1 500 \$ par trimestre.</li> </ul>
<b>Publicité</b>	<p>Les autres courants de revenus comprennent la publicité traditionnelle, en gardant à l'esprit les considérations patrimoniales de l'établissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Tableau d'affichage statique</b> : Cinq annonces à raison de 3 500 \$ par mois.</li> <li>• <b>Affichage huit feuilles</b> : Dix annonces à raison de 800 \$ par mois.</li> </ul>
<b>Stationnement (souterrain)</b>	<p>Nous avons calculé les revenus apportés par le stationnement en faisant appel aux hypothèses suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 180 places à raison d'environ 5 000 \$ par place selon les Services des routes et du stationnement de la Ville d'Ottawa.</li> </ul>

## Esplanade de la rue York

**TABLEAU 27 : HYPOTHÈSES RELATIVES AUX REVENUS DE L'ESPLANADE DE LA RUE YORK**

Postes de revenus	Hypothèses
<b>Revenus apportés par l'espace événementiel</b>	Nous avons estimé les revenus apportés par la location, comme espace événementiel, de l'esplanade de la rue York : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Événements</b> : Nous avons fait le calcul d'après les chiffres 2024 des états financiers de l'ADMB, et nous avons indexé les résultats en conséquence.</li> </ul>
<b>Stationnement (en plein air)</b>	Nous avons calculé les revenus apportés par le stationnement en faisant appel aux hypothèses suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 31 places projetées et planifiées en plein air à raison de 2 060 \$ par place selon le Rapport annuel 2024 du Service du stationnement.</li> </ul>

### 5.1.5 Hypothèses relatives aux frais d'exploitation

Les frais d'exploitation comprennent les coûts se rapportant à la réalisation des services des installations, dont les fournitures, les travaux de réparation et d'entretien et les autres dépenses courantes comme les services publics et l'administration. Nous avons aussi tenu compte des coûts liés au déroulement des événements et des campagnes publicitaires. Nous nous attendons à ce que ces dépenses augmentent au fil des ans d'après les hypothèses liées à l'inflation. Cette analyse ne tient pas compte du financement annuel de 800 000 dollars versé à l'ADMB. C'est à la Ville qu'il reviendra éventuellement de déterminer la répartition de ces coûts parmi les directions générales.

## 55, place du marché By

**TABLEAU 28 : HYPOTHÈSES RELATIVES AUX FRAIS D'EXPLOITATION DU 55, PLACE DU MARCHÉ BY**

Postes de dépenses	Hypothèses
<b>Frais d'exploitation et d'entretien</b>	Les revenus apportés par la location sont le premier facteur de la viabilité financière à long terme du 55, place du marché By. La superficie locative est conforme au programme fonctionnel. Nous avons adopté les hypothèses suivantes : <p><b>Locataires</b> : Les frais d'exploitation et d'entretien recouvrables sont estimés à 31 \$ par pi<sup>2</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Salle publique</b> : La Ville financera les frais d'exploitation de la salle publique (5 195 pi<sup>2</sup> ou 483 m<sup>2</sup>) et de l'entresol (3 370 pi<sup>2</sup> ou 313 m<sup>2</sup>) à raison de 31 \$ par pi<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Dépenses de publicité</b>	Nous avons estimé les dépenses de publicité à 30 % des revenus apportés par la publicité.

<b>Dépenses consacrées aux événements</b>	Nous avons estimé à 50 % des revenus apportés par les événements les dépenses consacrées à ces événements.
<b>Coûts du cycle de la durée utile</b>	Les coûts du renouvellement du cycle de la durée utile ont été calculés à 1,7 % des dépenses de renouvellement des infrastructures selon le taux de réinvestissement cible des Services de gestion des actifs à partir de la dixième année de la durée de l'exploitation.
<b>Stationnement (en plein air)</b>	Nous avons calculé les revenus apportés par le stationnement en faisant appel aux hypothèses suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 places de stationnement projetées et planifiées en plein air à raison de 2 188 \$ par place selon le Rapport annuel 2024 du Service du stationnement.</li> </ul>

## 70, rue Clarence

**TABLEAU 29 : HYPOTHÈSES RELATIVES AUX FRAIS D'EXPLOITATION DU 70, RUE CLARENCE**

<b>Poste de dépenses</b>	<b>Hypothèses</b>
<b>Frais d'exploitation et d'entretien</b>	Les revenus apportés par la location sont le premier facteur de la viabilité financière à long terme du 70, rue Clarence. La superficie locative est conforme au programme fonctionnel. Nous avons adopté les hypothèses suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Locataires (commerces)</b> : Les frais d'exploitation et d'entretien recouvrables sont estimés à 31 \$ par pi<sup>2</sup>.</li> <li>• <b>Locataires (résidences)</b> : Nous avons estimé les frais d'exploitation et d'entretien à 5 \$ par pi<sup>2</sup>. Les frais de gestion immobilière sont estimés à 10 % des revenus (non recouvrables). Les frais immobiliers (dans les scénarios de vente) sont estimés à 4 % des prix de vente.</li> <li>• <b>Atrium</b> : La Ville financera les frais d'exploitation de l'atrium et de l'espace public (5 810 pi<sup>2</sup> ou 540 m<sup>2</sup>) à raison de 31 \$ par pi<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Dépenses de publicité</b>	Nous avons estimé les dépenses de publicité à 30 % des revenus apportés par la publicité.
<b>Dépenses consacrées aux événements</b>	Nous avons estimé à 50 % des revenus apportés par les événements les dépenses consacrées à ces événements.
<b>Coûts du cycle de la durée utile</b>	Les coûts du renouvellement du cycle de la durée utile ont été calculés à 1,7 % des dépenses de renouvellement des infrastructures selon le taux de réinvestissement cible des Services de gestion des actifs à partir de la dixième année de la durée de l'exploitation.
<b>Stationnement (souterrain)</b>	Nous avons calculé les revenus apportés par le stationnement en faisant appel aux hypothèses suivantes :

	<ul style="list-style-type: none"> <li>180 places estimées à 2 000 \$ par place selon les Services des routes et du stationnement de la Ville d'Ottawa.</li> </ul>
--	--

## Esplanade de la rue York

**TABLEAU 30 : HYPOTHÈSES RELATIVES AUX FRAIS D'EXPLOITATION**

Postes de dépenses	Hypothèses
<b>Dépenses consacrées aux événements</b>	Nous avons estimé à 50 % des revenus apportés par les événements les dépenses consacrées à ces événements.
<b>Coûts du cycle de la durée utile</b>	Frais de renouvellement du cycle de la durée utile de 0,6 % des frais de remplacement des infrastructures selon le taux de réinvestissement cible des Services de gestion des actifs pour les réseaux d'aqueduc et d'égouts à partir de l'année 10 de la durée de l'exploitation
<b>Stationnement (en plein air)</b>	Nous avons calculé les revenus apportés par le stationnement en faisant appel aux hypothèses suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>31 places de stationnement projetées et planifiées en plein air à raison de 2 188 \$ par place selon le Rapport annuel 2024 du Service du stationnement.</li> </ul>

### 5.1.6 Hypothèses liées au financement

Les hypothèses liées au financement tiennent compte du financement par subvention auquel la Ville fera appel pendant les travaux, ainsi que des fonds propres et des hypothèses liées aux titres de dette, dont le taux d'intérêt applicable pendant les opérations et l'occupation. Nous avons intégré ces chiffres pour assurer l'exactitude des projections des besoins en trésorerie.

**TABLEAU 31 : HYPOTHÈSES LIÉES AU FINANCEMENT**

Postes de financement	Hypothèses
<b>D</b>	<p>La Ville a fait état du financement suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Financement actuel</b> : Apport de <b>1,6 million de dollars</b> affecté à la progression de l'étude du 55, place du marché By.</li> <li><b>Fonds de la réserve pour le stationnement</b> : Nous avons constaté que le Fonds de la réserve pour le stationnement est une option pour le garage de stationnement souterrain du 70, rue Clarence. En date de 2025, le fonds de cette réserve comprend un solde de l'ordre de 22,08 millions de dollars. Nous nous attendons à d'importantes dépenses en immobilisations dans la période comprise entre 2025 et 2030. Nous supposons que la Ville puisera <b>7,2 millions de dollars</b> dans le Fonds de la réserve pour le stationnement en 2028 afin de les consacrer à la démolition des installations. Le recours à ce financement pour le projet veut dire</li> </ul>

	<p>que les revenus et les dépenses projetés du stationnement seront du ressort des Services des routes et du stationnement d'Ottawa.</p> <p><b>Ce financement n'est pas garanti.</b></p> <p>Ces subventions serviront à financer partiellement les coûts de construction liés à ce projet. Il faudra prévoir un financement complémentaire selon le déroulement de l'étude et lorsque le projet se rapprochera de l'étape de la « mise en chantier ».</p>
<b>Fonds propres</b>	<p>Selon l'hypothèse retenue, la Ville n'injectera pas d'autres fonds propres dans le 55, place du marché By, dans le 70, rue Clarence, ni dans l'esplanade de la rue York.</p>
<b>Financement par emprunt</b>	<p>Tous les coûts de construction qui ne sont pas financés intégralement grâce aux apports à même les fonds propres seront financés grâce à l'émission d'obligations municipales. Voici les hypothèses qui ont été retenues dans cette analyse :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Durée de l'émission</b> : 40 ans.</li> <li>• <b>Taux d'intérêt pendant les travaux et l'exploitation</b> : 4,25 % (selon la Ville).</li> <li>• <b>Mode de remboursement</b> : Même si elle verse chaque année des intérêts sur les obligations, la Ville doit déposer la partie correspondant au « capital » du remboursement dans un compte de dépôt. C'est pourquoi le paiement des obligations est considéré comme celui d'une obligation de rente (soit des sommes égales pendant toute la durée du prêt) pour la prévision des rentrées de fonds.</li> </ul>

### 5.1.7 Hypothèses relatives à la situation actuelle

Cette section porte sur les scénarios indicatifs de haut niveau de la situation actuelle des revenus et des coûts directs de la Ville si on devait continuer d'exploiter les actifs dans leur état existant. Ces scénarios servent de référentiel pour comparer la situation financière prévue pendant la durée projetée de l'exploitation. Les prévisions ne tiennent pas compte du fait que certains actifs comme le 70, rue Clarence se situent à la fin de leur durée utile et doivent être remplacés. Elles excluent aussi les coûts internes de la Ville. Dans ces scénarios, la Ville **ne** mettrait **pas** en œuvre la vision exprimée dans le PDPMB.

#### 55, place du marché By

À l'heure actuelle, la Ville subventionne l'ADMB pour la gestion du 55, place du marché By. L'ADMB perçoit tous les revenus apportés par les événements et les baux de la propriété. En outre, la Ville assure l'entretien de 66 places de stationnement en plein air et finance les coûts du cycle de la durée utile du bâtiment. Nous estimons à environ 76,6 millions de dollars sur 40 ans l'investissement net de la Ville dans le 55, place du marché By.

**TABLEAU 32 : SITUATION ACTUELLE DU 55, PLACE DU MARCHÉ BY**

Postes	\$	Hypothèses <sup>2</sup>
Revenus du stationnement	12 606 192 \$	66 places de stationnement en plein air rapportant 2 060 \$ par place.
<b>Total des revenus</b>	<b>12 606 192 \$</b>	
Dépenses de stationnement	(13 389 490 \$)	66 places de stationnement en plein air coûtant 2 188 \$ par place
Somme versée à l'ADMB	(37 087 945 \$)	Hypothèse : 50 % de l'apport financier de 800 000 \$ attribués au 55, place du marché By
Coûts du cycle de la durée utile	(38 762 245 \$)	D'après le rapport sur la VEB de juin 2023. Estimation d'après une moyenne au-delà de 2043
<b>Total des dépenses</b>	<b>(89 239 679 \$)</b>	
<b>Trésorerie nette</b>	<b>(76 633 487 \$)</b>	
<b>VAN de la trésorerie</b>	<b>(20 125 294 \$)</b>	

## 70, rue Clarence

À l'heure actuelle, la Ville subventionne l'ADMB pour la gestion du 70, rue Clarence. L'ADMB perçoit tous les revenus apportés par les événements et les baux de la propriété. En outre, la Ville assure l'entretien de 289 places de stationnement en intérieur et finance les coûts du cycle de la durée utile du bâtiment. Nous estimons à environ 25,9 millions de dollars sur 40 ans l'investissement net de la Ville dans le 70, rue Clarence.

**TABLEAU 33 : SITUATION ACTUELLE DU 70, RUE CLARENCE**

Postes	\$	Hypothèses
Dépenses de stationnement	133 980 200 \$	289 places de stationnement en intérieur rapportant 5 000 \$ par place
<b>Total des revenus</b>	<b>133 980 200 \$</b>	
Dépenses de stationnement	(53 592 080 \$)	289 places de stationnement en intérieur coûtant 2 000 \$ par place
Somme versée à l'ADMB	(29 670 356 \$)	Hypothèse : 40 % de l'apport financier de 800 000 \$ attribués au 70, rue Clarence.
Coûts du cycle de la durée utile	(76 709 260 \$)	D'après le compte rendu prévisionnel du cycle de la durée utile du garage du marché By – 70, rue Clarence. Nous estimons les coûts à 250 000 dollars par an au-delà de 2030. Nous supposons que les

<sup>2</sup> Tous les revenus et dépenses pris en compte dans les calculs actuels ont été indexés chaque année à raison de 3 %.

coûts indexés de démolition se chiffreront à 7,2 millions de dollars à la fin de la période.

<b>Total des dépenses</b>	<b>(159 971 696 \$)</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>(25 991 496 \$)</b>
<b>VAN de la trésorerie</b>	<b>(16 522 751 \$)</b>

## Esplanade de la rue York

À l'heure actuelle, la Ville subventionne l'ADMB pour la gestion de l'esplanade de la rue York. L'ADMB perçoit tous les revenus apportés par les événements et les baux de la propriété. En outre, la Ville assure l'entretien de 84 places de stationnement en plein air et finance les coûts du cycle de la durée utile de l'esplanade. Nous estimons à environ 17,7 millions de dollars sur 40 ans l'investissement net de la Ville dans l'esplanade de la rue York.

**TABLEAU 34: SITUATION ACTUELLE DE L'ESPLANADE DE LA RUE YORK**

Postes	\$	Hypothèses
Dépenses de stationnement	16 044 245 \$	84 places de stationnement en plein air rapportant 2 060 \$ par place
Total des revenus	16 044 245 \$	
<b>Dépenses de stationnement</b>	<b>(17 041 169 \$)</b>	84 places de stationnement en plein air coûtant 2 188 \$ par place
Somme versée à l'ADMB	(7 417 589 \$)	Hypothèse : 10 % de l'apport financier de 800 000 dollars attribués à la rue York
Coûts du cycle de la durée utile	(9 271 986 \$)	Estimation : 100 000 \$ par an.
<b>Total des dépenses</b>	<b>(33 730 744 \$)</b>	
<b>Trésorerie nette</b>	<b>(17 686 499 \$)</b>	
<b>Trésorerie nette</b>	<b>(4 611 536 \$)</b>	

Dans l'ensemble, la Ville peut s'attendre à un investissement net d'au moins -120,3 millions de dollars par an (nominalement), soit une VAN de -41,3 millions de dollars pour l'entretien général de ces actifs et pour le financement de l'ADMB sur les 40 prochaines années. Cette estimation ne tient pas compte du fait que les constituantes des actifs ont atteint la **fin de leur durée utile** et pourraient réclamer des travaux de rénovation plus considérables que ceux qui sont indiqués dans les rapports sur la VEB.

**TABLEAU 35 : SYNTHÈSE DE LA SITUATION ACTUELLE (\$)**

Postes	55, place du marché By	70, rue Clarence	Esplanade de la rue York
--------	------------------------	------------------	--------------------------

Dépenses de stationnement	12 606 192 \$	133 980 200 \$	16 044 245 \$
<b>Total des revenus</b>	<b>12 606 192 \$</b>	<b>133 980 200 \$</b>	<b>16 044 245</b>
Dépenses de stationnement	(13 389 490 \$)	(53 592 080 \$)	(17 041 169 \$)
Somme versée à l'ADMB	(37 087 945 \$)	(29 670 356 \$)	(7 417 589 \$)
Coûts du cycle de la durée utile	(38 762 245 \$)	(76 709 260 \$)	(9 271 986 \$)
<b>Total des dépenses</b>	<b>(89 239 679 \$)</b>	<b>(159 971 696 \$)</b>	<b>(33 730 744 \$)</b>
<b>Trésorerie nette</b>	<b>(76 633 487 \$)</b>	<b>(25 991 496 \$)</b>	<b>(17 686 499 \$)</b>
<b>Trésorerie nette</b>		<b>(120 311 482 \$)</b>	
<b>VAN totale de la trésorerie</b>		<b>(41 259 582 \$)</b>	

## 5.2 Constatations de l'analyse financière

Les résultats ci-après sont dérivés de l'analyse financière, qui intègre le financement par emprunt à consacrer à la réalisation du projet, ainsi que les résultats financiers projetés sur une durée opérationnelle de 40 ans. Cette analyse capte le total des revenus produits, des dépenses d'exploitation, des coûts du remboursement de la dette et des résultats nets sur l'horizon modélisé qui correspond au calendrier du financement de la dette.

### 5.2.1 Dépenses en immobilisations

#### Dépenses en immobilisation : 55, place du marché By

Conformément au **tableau 36** ci-après, nous estimons à 40,3 millions de dollars le total des coûts de construction du 55, place du marché By, ce qui exclut les coûts des aménagements des locataires principaux. La Ville a cerné la somme de 1,6 million de dollars dans le financement disponible pour consacrer cette somme à l'avancement de l'étude, de sorte qu'il reste 38,7 millions de dollars à financer. Le remboursement total de la dette (intérêts et capital) à consacrer au financement de cet actif serait de l'ordre de 2,0 millions de dollars par an. Le lecteur trouvera dans l'**appendice 1** la version détaillée de l'estimation des dépenses en immobilisations, qui exclut les travaux de démolition et les intérêts pendant les travaux de construction.

**TABLEAU 36 : ESTIMATION DES DÉPENSES EN IMMOBILISATIONS DU 55, PLACE DU MARCHÉ BY**

Catégories	\$
Coûts de construction	15 465 800 \$
Expert-conseil principal	4 732 200 \$
Travaux d'aménagement	5 132 800 \$
Réalisation du projet	1 875 000 \$

Indexation	2 129 700 \$
<b>Budget du projet sans les imprévus</b>	<b>29 335 500 \$</b>
Imprévus	10 038 100 \$
<b>Budget du projet en tenant compte des imprévus</b>	<b>39 373 500 \$</b>
Intérêts durant les travaux de construction	885 722 \$
<b>Total des coûts de construction</b>	<b>40 259 222 \$</b>
Financement disponible	1 600 000 \$
<b>Somme à financer</b>	<b>38 659 222 \$</b>

Le profil des dépenses du **tableau 37** porte sur la répartition des fonds pendant la durée des travaux de construction. Il fait état des travaux de préconstruction à achever en 2026 et des travaux de construction qui se dérouleront en 2028 et en 2029 d'après le Mémoire des phases et de la mise en œuvre des travaux de construction – Viabilité du marché By. Bien qu'on n'ait pas prévu de travaux de construction pour 2027, pendant le bicentenaire du marché By, nous avons comptabilisé les intérêts courus pendant les travaux.

**TABLEAU 37 : RÉPARTITION DU TOTAL DES COÛTS DE CONSTRUCTION (\$)**

Années	2025	2026	2027	2028	2029
Répartition du total des coûts de construction (%)	-	5,00 %	-	50,00 %	45,00 %
Répartition du total des coûts de construction (\$)	-	368 680	15 669	19 703 135	18 57 ,838

### Dépenses en immobilisations : 70, rue Clarence (en excluant le stationnement)

Comme l'indique le **tableau 38** ci-après, nous estimons à 71,2 millions de dollars le total des coûts de construction du 70, rue Clarence, ce qui exclut les frais d'aménagement des locataires principaux. La Ville n'a pas indiqué le financement dont elle dispose pour ce projet, de sorte qu'il reste à en financer tout le solde du budget. Nous avons séparé de cette estimation le garage de stationnement à la demande de la Ville, puisqu'on a prévu un financement distinct pour la structure.

Le remboursement total de la dette (intérêts et capital) à consacrer au financement de ce projet serait de l'ordre de 3,7 millions de dollars par an.

Le lecteur trouvera dans l'**appendice 2** la version détaillée de l'estimation des dépenses en immobilisations, qui exclut les intérêts pendant la construction et les frais de rachat des baux.

**TABLEAU 38 : ESTIMATION DES DÉPENSES EN IMMOBILISATIONS DU 70, RUE CLARENCE**

Catégories	\$
Coûts de construction	28 179 600 \$
Expert-conseil principal	8 880 800 \$
Travaux d'aménagement	4 524 700 \$
Réalisation du projet	3 237 400 \$
Indexation	4 662 200 \$
<b>Budget du projet sans les imprévus</b>	<b>49 484 700 \$</b>
Imprévus	18 499 300 \$
<b>Budget du projet en tenant compte des imprévus</b>	<b>67 984 000 \$</b>
Intérêts durant les travaux de construction	2 051 586 \$
Rachat anticipé des baux	1 164 309 \$
<b>Total des coûts de construction</b>	<b>71 199 895 \$</b>
Financement disponible	-
<b>Somme à financer</b>	<b>71 199 895 \$</b>

Le profil des dépenses du **tableau 39** fait état de la répartition des fonds pendant le calendrier des travaux de construction. Il fait état des travaux de préconstruction à achever en 2026 et des travaux de construction qui se dérouleront en 2028 et en 2029 d'après le Mémoire des phases et de la mise en œuvre de la construction – Viabilité du marché By. Bien qu'on n'ait pas prévu de travaux de construction pour 2027, pendant le bicentenaire du marché By, nous avons comptabilisé les intérêts courus pendant les travaux.

**TABLEAU 39 : RÉPARTITION DU TOTAL DES COÛTS DE CONSTRUCTION (\$)**

Années	2025	2026	2027	2028	2029
Répartition du total des coûts de construction (%)	-	5,00 %	-	50,00 %	45,00 %
Répartition du total des coûts de construction (\$)	-	4 563 509	193 949	34 194 192	32 248 245

## Dépenses en immobilisations : 70, rue Clarence (stationnement seulement)

Comme l'indique le **tableau 40** ci-après, nous estimons à 51,5 millions de dollars, dont les frais de démolition de 7,2 millions de dollars estimés par la Ville, le total des coûts de construction de la structure de stationnement du 70, rue Clarence. Le Fonds de réserve pour le stationnement comprend actuellement un excédent : nous avons supposé que la somme de 7,2 millions de dollars (non garantie) permet de financer les frais de démolition, de sorte qu'il reste à financer 44,3 millions de dollars.

Le remboursement total de la dette (intérêts et capital) à consacrer au financement de ce projet serait de l'ordre de 2,3 millions de dollars par an. Le lecteur trouvera dans l'**appendice 3** la version détaillée de l'estimation des dépenses en immobilisations, qui exclut les travaux de démolition et les intérêts pendant les travaux de construction.

**TABLEAU 40 : ESTIMATION DES DÉPENSES EN IMMOBILISATIONS DU 70, RUE CLARENCE (STATIONNEMENT SEULEMENT)**

Catégories	\$
Travaux de démolition	7 235 355 \$
Coûts de construction	17 845 800 \$
Expert-conseil principal	5 624 200 \$
Travaux d'aménagement	2 865 500 \$
Réalisation du projet	2 050 300 \$
Indexation	2 952 600 \$
<b>Budget du projet sans les imprévus</b>	<b>38 573 755 \$</b>
Imprévus	11 715 600 \$
<b>Budget du projet en tenant compte des imprévus</b>	<b>50 289 355 \$</b>
Intérêts durant les travaux de construction	1 201 197 \$
<b>Total des coûts de construction</b>	<b>51 490 552 \$</b>
Financement disponible	7 235 355 \$
<b>Somme à financer</b>	<b>\$44 255 197 \$</b>

Le profil des dépenses du **tableau 41** décrit dans ses grandes lignes la répartition des fonds pendant les travaux de construction. Il fait état des travaux de préconstruction et de démolition réalisés en 2025 et en 2026, ainsi que des travaux de construction qui auront lieu en 2028 et 2029 selon le Mémoire de l'analyse du stationnement et du souterrain – Viabilité du marché By. Le Fonds de réserve pour le stationnement permettra de financer la première tranche de 7,2 millions de dollars des travaux de démolition et de construction. Bien qu'on n'ait pas prévu de travaux de construction pour 2027, pendant le bicentenaire du marché By, nous avons comptabilisé les intérêts courus pendant les travaux.

**TABLEAU 41 : RÉPARTITION DU TOTAL DES COÛTS DE CONSTRUCTION (\$)**

Années	2025	2026	2027	2028	2029
Répartition du total des coûts de démolition (%)	-	-	-	100,00 %	-
Répartition du total des coûts de construction (%)	-	5,00 %	-	50,00 %	45,00 %
Répartition du total des coûts de construction (\$)	-	2 152 700	91 490	21 622 378	20 388 629

## Dépenses en immobilisations : esplanade de la rue York

Comme l'indique le **tableau 42** ci-après, le total des coûts de construction de l'esplanade de la rue York devrait s'établir à 34,2 millions de dollars. La Ville n'a pas indiqué le financement dont elle dispose pour ce projet, de sorte qu'il reste à en financer tout le solde du budget.. Nous avons actualisé ces coûts d'après le PDPMB. Le remboursement total de la dette (intérêts et capital) à consacrer au financement de cet actif serait de l'ordre de 1,8 million de dollars par an. Le lecteur trouvera dans l'**appendice 4** la version détaillée de l'estimation des dépenses en immobilisations.

**TABLEAU 42 : ESTIMATION DES DÉPENSES EN IMMOBILISATIONS DE L'ESPLANADE DE LA RUE YORK**

Catégories	\$
Expert-conseil principal	13 535 100
Travaux d'aménagement	3 076 800
Réalisation du projet	3 609 400
Indexation	3 028 900
<b>Budget du projet sans les imprévus</b>	1 413 400
Imprévus	<b>24 663 600</b>
<b>Budget du projet en tenant compte des imprévus</b>	8 654 000
Intérêts durant les travaux de construction	<b>33 317 600</b>
<b>Total des coûts de construction</b>	929 554
Financement disponible	<b>34 247 154</b>
<b>Somme à financer</b>	-
Expert-conseil principal	<b>34 247 154 \$</b>

Le profil des dépenses du **tableau 43** décrit dans ses grandes lignes la répartition des fonds sur la durée des travaux de construction. Il fait état des travaux de préconstruction à achever en 2026 et des travaux de construction qui se dérouleront en 2028 et en 2029 d'après le Mémoire des phases et de la mise en œuvre des travaux de construction. Bien qu'on n'ait pas prévu de travaux de construction pour 2027, pendant le bicentenaire du marché By, nous avons comptabilisé les intérêts courus pendant les travaux.

**TABLEAU 43 : RÉPARTITION DU TOTAL DES COÛTS DE CONSTRUCTION (\$)**

Années	2025	2026	2027	2028	2029
Répartition du total des coûts de construction (%)	-	5,00 %	-	50,00 %	45,00 %
Répartition du total des coûts de construction (\$)	-	1 665 880	70 800	16 732 609	15 777 865

## Dépenses en immobilisations : Synthèse

Le lecteur trouvera dans le **tableau 44** la synthèse des dépenses en immobilisations consacrées aux actifs. L'investissement total dans les immobilisations des quatre projets est de l'ordre de 197,2 millions de dollars, dont le financement d'à peine 8,8 millions de dollars a été comptabilisé dans le Fonds de réserve pour le stationnement (non garanti) et dans les apports financiers préalables aux travaux d'étude. Il faudra financer le solde, soit **188,3 millions de dollars**, en émettant des titres de dette municipaux ou en faisant appel à d'autres sources de financement non indiquées. Le remboursement total de la dette (intérêts et capital) à consacrer au financement du projet serait de l'ordre de 9,9 millions de dollars par an.

**TABLEAU 44 : SYNTHÈSE DES DÉPENSES EN IMMOBILISATIONS (\$)**

Durée des travaux de construction	55, place du marché By	70, rue Clarence	Stationnement du 70, rue Clarence	Esplanade de la rue York
Travaux de démolition	-	-	7 235 355 \$	-
Coûts de construction	15 465 800 \$	28 179 600 \$	17 845 800 \$	13 535 100 \$
Expert-conseil principal	4 732 200 \$	8 880 800 \$	5 624 200 \$	3 076 800 \$
Travaux d'aménagement	5 132 800 \$	4 524 700 \$	2 865 500 \$	3 609 400 \$
Réalisation du projet	1 875 000 \$	3 237 400 \$	2 050 300 \$	3 028 900 \$
Indexation	2 129 700 \$	4 662 200 \$	2 952 600 \$	1 413 400 \$
<b>Budget du projet sans les imprévus</b>	<b>29 335 500 \$</b>	<b>49 484 700 \$</b>	<b>38 573 755 \$</b>	<b>24 663 600 \$</b>
Imprévus	10 038 100 \$	18 499 300 \$	11 715 600 \$	8 654 000 \$
<b>Budget du projet en tenant compte des imprévus</b>	<b>39 373 500 \$</b>	<b>67 984 000 \$</b>	<b>50 289 355 \$</b>	<b>33 317 600 \$</b>
Intérêts durant les travaux de construction	885 722 \$	2 051 586 \$	1 201 197 \$	929 554 \$
Rachat anticipé des baux	-	1 164 309 \$	-	-
<b>Total des coûts de construction</b>	<b>40 259 222 \$</b>	<b>71 199 895 \$</b>	<b>51 490 552 \$</b>	<b>34 247 154 \$</b>
Financement disponible	1 600 000 \$	-	7 235 355 \$	-
<b>Somme à financer</b>	<b>38 659 222 \$</b>	<b>71 199 895 \$</b>	<b>44 255 197 \$</b>	<b>34 247 154 \$</b>
<b>Total des investissements</b>			<b>188 361 468 \$</b>	

### 5.2.2 Situation financière nette

Cette section fait état des prévisions et de l'analyse de la situation financière nette de la Ville d'après l'estimation des dépenses en immobilisations et selon les résultats opérationnels nets projetés, en faisant appel aux hypothèses exposées ci-dessus. Cette analyse exclut l'apport annuel de 800 000 \$ à l'ADMB, puisqu'on ne sait pas si cet accord sera prorogé ou modifié dans l'éventualité où la Ville décide de consacrer à ces actifs des investissements considérables.

## 55, place du marché By

Selon la synthèse présentée ci-après dans le **tableau 45**, sur la durée opérationnelle modélisée de 40 ans, le 55, place du marché By devrait dégager des revenus annuels de l'ordre de 165,4 millions de dollars et un résultat opérationnel net de 56,8 millions de dollars. Ces chiffres représentent approximativement 2,2 millions de dollars des dépenses opérationnelles de 1,2 million de dollars et des revenus opérationnels de 1,0 million en 2030, en indexant toutes ces sommes comme il se doit dans les années suivantes et en commençant à compter les coûts du cycle de la durée utile dans la dixième année de l'exploitation. Après avoir comptabilisé le remboursement de la dette, les rentrées de fonds nettes apportées sont estimées à -24,2 millions de dollars ou -9,4 millions de dollars en tenant compte de la VAN, ce qui veut dire que le résultat opérationnel net ne sera pas suffisant pour amortir sur 40 ans l'investissement dans les travaux de construction et que cet investissement ne dégager pas de rendement en dollars actuels. Or, les prévisions financières constituent une amélioration par rapport au scénario du statu quo, même en tenant compte de l'investissement considérable à consacrer au 55, place du marché By.

Afin d'améliorer le rendement financier de l'actif, la Ville devra faire appel à un financement complémentaire ou revoir le programme fonctionnel pour cerner les occasions d'accroître les revenus. S'ils représentent des espaces événementiels indispensables, la salle publique et l'entresol donnent aussi lieu à une superficie non locative importante, dont la Ville devra financer les frais d'exploitation et d'entretien. La mise au point d'une stratégie pour accroître la fréquence et augmenter les frais de location des espaces événementiels permettrait d'améliorer la viabilité financière de ces espaces. Or, il faudra évaluer la capacité de la Ville ou de l'ADMB d'organiser des événements à l'échelle voulue, potentiellement chaque semaine, ainsi que les inconvénients que causeraient les événements aux locataires principaux.

**TABLEAU 45 : TRÉSORERIE DU 55, PLACE DU MARCHÉ BY SUR L'HORIZON OPÉRATIONNEL DE 40 ANS**

<b>Coûts de construction</b>	<b>\$</b>
Coûts de démolition	-
Coûts de construction	40 259 322 \$
<b>Total des coûts de construction</b>	<b>40 259 322 \$</b>
<b>Financement par fonds propres</b>	
Financement disponible	1 600 000 \$
<b>Financement par emprunt</b>	
Financement à prévoir	38 659 322 \$
<b>Revenus</b>	
Revenus apportés par les baux	98 696 055 \$
Revenus de la publicité	31 992 326 \$
Frais de commandite	17 656 967 \$

Revenus apportés par les espaces événementiels	14 335 359 \$
Revenus apportés par le stationnement	2 700 991 \$
<b>Total des revenus</b>	<b>165 381 698 \$</b>
<b>Dépenses d'exploitation</b>	
Dépenses d'exploitation et d'entretien	42 334 839 \$
Dépenses de publicité	9 597 698 \$
Dépenses d'exploitation gérées par la Ville	26 223 438 \$
Dépenses événementielles	7 167 679 \$
Coûts du cycle de la durée utile	20 373 410 \$
Dépenses de stationnement	2 868 820 \$
<b>Total des dépenses d'exploitation</b>	<b>108 565 884 \$</b>
<b>Dettes : Dépenses et revenus opérationnels</b>	
Revenus opérationnels nets	56 815 813 \$
Remboursement de la dette (intérêts et capital)	(81 058 374 \$)
<b>Rentrées de fonds nettes</b>	<b>(24 242 561 \$)</b>
<b>VAN des rentrées de fonds nettes</b>	<b>(9 445 181 \$)</b>

## 70, rue Clarence

Selon la synthèse reproduite ci-après dans le **tableau 46**, sur la durée opérationnelle modélisée de 40 ans, le 70, rue Clarence devrait dégager des revenus annuels de l'ordre de 429,9 millions de dollars et un résultat opérationnel net de 193,7 millions de dollars. Ces chiffres représentent des revenus de l'ordre de 5,7 millions de dollars, des dépenses d'exploitation de 2,6 millions de dollars et un résultat opérationnel de 3,0 millions de dollars en 2030; toutes ces sommes sont indexées comme il se doit dans les années ultérieures, et on commence à engager des coûts dans le cycle de la durée utile dans la dixième année de l'exploitation. Après avoir tenu compte des obligations dans le remboursement de la dette, nous estimons à 44,4 millions de dollars, soit 2,7 millions de dollars selon le principe de la VAN, les rentrées de fonds nettes ainsi apportées. Autrement dit, l'investissement consacré aux travaux de construction sera entièrement remboursé sur la durée de 40 ans, ce qui donnera un résultat positif du point de vue de la VAN.

Ce résultat suppose toutefois que les locataires principaux et les résidents paieront les taux supérieurs du marché, ce qui pourrait représenter des difficultés pour des institutions comme l'EAO et le MPC. Le solide rendement financier est essentiellement porté par le fort pourcentage de la superficie locative et par la proportion relativement moindre de l'espace consacré à l'atrium, ce qui permet quand même de produire des revenus pour en compenser les coûts, à la différence de la taille proportionnellement plus grande de la salle publique du 55, place du marché By. Toutefois, le rendement financier est pénalisé par l'hypothèse voulant que la Ville finance les frais d'exploitation et d'entretien de l'atrium et de l'espace public.

Compte tenu des perspectives favorables du 70, rue Clarence, la Ville peut quand même envisager de mettre au point le programme fonctionnel pour en assurer le financement complémentaire ou pour en rehausser le potentiel de revenus.

**TABLEAU 46 : TRÉSORERIE DU 70, RUE CLARENCE SUR L'HORIZON OPÉRATIONNEL DE 40 ANS**

<b>Dépenses en immobilisations</b>	<b>\$</b>
Coûts de démolition	-
Coûts de construction	71 199 895 \$
<b>Total des coûts de construction</b>	<b>71 199 895 \$</b>
<b>Financement par fonds propres</b>	
Financement disponible	-
<b>Financement par emprunt</b>	
Financement à prévoir	71 199 895 \$
<b>Revenus</b>	
Revenus apportés par les baux	380 217 078 \$
Revenus de la publicité	26 747 682 \$
Frais de commandite	17 656 967 \$
Revenus apportés par les espaces événementiels	5 244 644 \$
Revenus apportés par le stationnement	-
<b>Total des revenus</b>	<b>429 866 370 \$</b>
<b>Dépenses d'exploitation</b>	
Dépenses d'exploitation et d'entretien	172 319 205 \$
Dépenses de publicité	8 024 305 \$
Dépenses d'exploitation gérées par la Ville	15 721 127 \$
Dépenses événementielles	2 622 322 \$
Coûts du cycle de la durée utile	37 522 345 \$
Dépenses de stationnement	-
<b>Total des dépenses d'exploitation</b>	<b>236 209 302 \$</b>
<b>Dettes : Dépenses et revenus opérationnels</b>	
Revenus opérationnels nets	193 657 068 \$
Remboursement de la dette (intérêts et capital)	(149 287 351 \$)
<b>Rentrées de fonds nettes</b>	<b>44 369 717 \$</b>
<b>VAN des rentrées de fonds nettes</b>	<b>2 729 723 \$</b>

## Stationnement du 70, rue Clarence

Comme l'indique la synthèse reproduite ci-après dans le **tableau 47**, sur la durée opérationnelle modélisée de 40 ans, le garage de stationnement du 70, rue Clarence devrait dégager des revenus annuels de l'ordre de 78,7 millions de dollars et un résultat opérationnel net de 23,9 millions de dollars. Ces chiffres représentent des revenus de l'ordre de 1,0 million de dollars, des dépenses d'exploitation de 400 000 \$ et un résultat opérationnel de 600 000 \$ en 2030; toutes ces sommes sont indexées comme il se doit dans les années ultérieures, et on commence à engager des coûts dans le cycle de la durée

utile dans la dixième année de l'exploitation. Après avoir tenu compte des obligations dans le remboursement de la dette, on estime à -68,9 millions de dollars, soit -20,1 millions de dollars selon le principe de la VAN, le déficit des rentrées de fonds libres, ce qui veut dire que le résultat opérationnel net n'est pas suffisant pour rembourser l'investissement consacré aux travaux de construction sur l'horizon de 40 ans et que cet investissement ne dégage pas de rendement en dollars actuels.

Si le stationnement intérieur apporte des revenus opérationnels à la Ville, il ne justifie pas les coûts élevés de démolition et de construction d'un garage de stationnement souterrain, même si elle fait appel au Fonds de réserve pour le stationnement. La Ville devra se demander si les coûts d'aménagement de ce garage de stationnement sont justifiés par l'ensemble des avantages qu'il apporte au marché By, compte tenu de l'analyse présentée auparavant, qui indique qu'il y a déjà suffisamment de places de stationnement résiduelles dans le secteur.

**TABLEAU 47 : TRÉSORERIE DU STATIONNEMENT DU 70, RUE CLARENCE SUR L'HORIZON OPÉRATIONNEL DE 40 ANS**

<b>Dépenses en immobilisations</b>		<b>\$</b>
Coûts de démolition		7 235 355 \$
Coûts de construction		44 255 197 \$
<b>Total des coûts de construction</b>		<b>51 490 552 \$</b>
<b>Financement par fonds propres</b>		
Financement disponible		7 235 355 \$
<b>Financement par emprunt</b>		
Financement à prévoir		44 255 197 \$
<b>Revenus</b>		
Revenus apportés par les baux		-
Revenus de la publicité		-
Frais de commandite		-
Revenus apportés par les espaces événementiels		-
Revenus apportés par le stationnement		78 669 653 \$
<b>Total des revenus</b>		<b>78 669 653 \$</b>
<b>Dépenses d'exploitation</b>		
Dépenses d'exploitation et d'entretien		-
Dépenses de publicité		-
Dépenses d'exploitation gérées par la Ville		-
Dépenses événementielles		-
Coûts du cycle de la durée utile		23 322 489 \$
Dépenses de stationnement		31 467 861 \$
<b>Total des dépenses d'exploitation</b>		<b>54 790 350 \$</b>
<b>Dette : Dépenses et revenus opérationnels</b>		
Revenus opérationnels nets		23 879 303 \$
Remboursement de la dette (intérêts et capital)		(92 791 444 \$)

<b>Rentrées de fonds nettes</b>	<b>(68 912 141 \$)</b>
<b>VAN des rentrées de fonds nettes</b>	<b>(20 069 695 \$)</b>

## Esplanade de la rue York

Comme l'indique la synthèse reproduite ci-après dans le **tableau 48**, sur la durée opérationnelle modélisée de 40 ans, l'esplanade de la rue York devrait dégager des revenus annuels de l'ordre de 37,7 millions de dollars et un résultat opérationnel net de 9,3 millions de dollars. Ces chiffres représentent des revenus d'environ 425 000 \$, des dépenses d'exploitation de 290 000 \$ et un résultat opérationnel de 135 000 \$ en 2030; toutes ces sommes sont indexées comme il se doit dans les années ultérieures, et les coûts du cycle de la durée utile dans la dixième année de l'exploitation. Lorsque les coûts du cycle de la durée utile entrent en ligne de compte, les revenus opérationnels baissent considérablement pour cet actif. Après avoir comptabilisé le remboursement de la dette, les rentrées de fonds nettes apportées sont estimées à -62,4 millions de dollars, soit -19,1 millions de dollars selon le principe de la VAN, ce qui veut dire que le résultat opérationnel net n'est pas suffisant pour amortir l'investissement consacré aux travaux de construction dans le délai de 40 ans et que cet investissement ne dégage pas de rendement en dollars actuels.

Si cet espace événementiel offre la possibilité de dégager des revenus, il est généralement considéré comme une aire d'agrément publique pour les visiteurs du marché By. Si les travaux se déroulent conformément au PDPMB, il faudra les coordonner avec le réaménagement des autres actifs pour éviter d'engager des dépenses et des efforts en double. Comme dans le cas du 55, place du marché By, il faut évaluer la capacité de la Ville ou de l'ADMB à organiser des événements à une aussi grande échelle afin d'améliorer le rendement financier de cet actif.

**TABLEAU 48 : TRÉSORERIE DE L'ESPLANADE DE LA RUE YORK SUR L'HORIZON OPÉRATIONNEL DE 40 ANS**

<b>Dépenses en immobilisations</b>	<b>\$</b>
Coûts de démolition	-
Coûts de construction	34 247 154 \$
<b>Total des coûts de construction</b>	<b>34 247 154 \$</b>
<b>Financement par fonds propres</b>	
Financement disponible	-
<b>Financement par emprunt</b>	
Financement à prévoir	34 247 154 \$
<b>Revenus</b>	
Revenus apportés par les baux	-
Revenus de la publicité	-
Frais de commandite	-
Revenus apportés par les espaces événementiels	32 166 623 \$
Revenus apportés par le stationnement	5 582 049 \$

<b>Total des revenus</b>	<b>37 748 671 \$</b>
<b>Dépenses d'exploitation</b>	
Dépenses d'exploitation et d'entretien	-
Dépenses de publicité	-
Dépenses d'exploitation gérées par la Ville	-
Dépenses événementielles	(16 083 311 \$)
Coûts du cycle de la durée utile	6 369 971 \$
Dépenses de stationnement	5 928 895 \$
<b>Total des dépenses d'exploitation</b>	<b>28 382 177 \$</b>
<b>Dettes : Dépenses et revenus opérationnels</b>	
Revenus opérationnels nets	9 366 495 \$
Remboursement de la dette (intérêts et capital)	(71 807 224 \$)
<b>Rentrées de fonds nettes</b>	<b>(62 440 729 \$)</b>
<b>VAN des rentrées de fonds nettes</b>	<b>(19 159 370 \$)</b>

## Synthèse

Conformément au **tableau 49** ci-après, nous estimons à -111,2 millions de dollars, soit une VAN de -45,9 millions de dollars, le déficit total de la trésorerie nette. Ces chiffres représentent approximativement des revenus de 9,4 millions de dollars, des dépenses opérationnelles de 4,5 millions de dollars et des revenus opérationnels de 4,9 millions de dollars en 2030, avant de tenir compte du remboursement de la dette. Ces revenus sont nettement supérieurs aux revenus de l'ordre de 3 millions de dollars comptabilisés en 2024 par l'ADMB, en excluant l'apport de financement et justifient une étude attentive du point de vue de l'accord de service si ces investissements sont lancés.

Les résultats des rentrées de fonds nettes représentent une **amélioration de 9,1 millions de dollars** par rapport au scénario de la situation actuelle présenté dans la **section 5.1.7** et dans lequel il n'y a pas d'investissement dans les immobilisations. En outre, cet investissement concorde directement avec la vision du PDPMB et viendrait améliorer considérablement l'actif public phare du marché By.

En analysant les résultats consolidés, nous avons constaté que le 55, place du marché By et le 70, rue Clarence pourraient dégager des résultats excédentaires, ce qui permettrait de couvrir les dépenses d'exploitation et le remboursement de la dette. Pour améliorer le rendement financier, la Ville doit s'assurer d'un financement complémentaire ou revoir le programme fonctionnel du 55, place du marché By et du 70, rue Clarence afin de recenser les possibilités permettant d'accroître les revenus.

En excluant le garage de stationnement souterrain proposé, les rentrées de fonds nettes s'améliorent de 68,9 millions de dollars, soit environ 60 % du déficit de trésorerie actuel. À l'heure actuelle, les frais de démolition de la structure permanente sont attribués au garage de stationnement du 70, rue Clarence, et non au bâtiment de destination de cette adresse. La Ville devra déterminer si on peut puiser dans le Fonds de réserve pour le

stationnement afin de financer le coût de l'enlèvement du garage existant s'il n'y a pas de plan pour le remplacer.

Si l'espace événementiel offre la possibilité de produire des revenus, l'investissement dans la rue York est considéré comme une commodité publique pour les visiteurs du marché By. Si les travaux se déroulent conformément au PDPMB, il faudra les coordonner avec le réaménagement des autres actifs pour éviter d'engager des dépenses et des efforts en double.

**TABLEAU 49 : SYNTHÈSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE NETTE**

Dépenses en immobilisations	55, place du marché By	70, rue Clarence	Stationnement du 70, rue Clarence	Esplanade de la rue York
Total des coûts de construction	40 259 322 \$	71 199 895 \$	51 490 552 \$	34 247 154 \$
Financement disponible	1 600 000	-	7 235 355 \$	-
<b>Financement à prévoir</b>	<b>38 659 322 \$</b>	<b>71 199 895 \$</b>	<b>44 255 197 \$</b>	<b>34 247 154 \$</b>
Total des revenus	165 381 698 \$	429 866 370 \$	78 669 653 \$	37 748 671 \$
Total des dépenses et des frais du cycle de la durée utile	(108 565 884 \$)	(236 209 302 \$)	(54 790 350 \$)	(28 382 177 \$)
<b>Revenus opérationnels nets</b>	<b>56 815 813 \$</b>	<b>193 657 068 \$</b>	<b>23 879 303 \$</b>	<b>9 366 495 \$</b>
Remboursement de la dette (intérêts et capital)	(81 058 374 \$)	(149 287 351 \$)	(92 791 444 \$)	(71 807 224 \$)
Rentrées de fonds nettes	(24 242 561 \$)	44 369 717 \$	(68 912 141 \$)	(62 440 729 \$)
<b>Total des rentrées de fonds nettes</b>		<b>(111 225 715 \$)</b>		
<b>VAN des rentrées de fonds nettes</b>		<b>(45 944 523 \$)</b>		

En analysant individuellement les actifs, cette approche cerne les actifs qui dégagent des résultats opérationnels positifs, ce qui permettrait de financer les apports destinés à l'ADMB et met en lumière les secteurs dans lesquels on pourrait apporter des améliorations ou mener une analyse complémentaire.

## 5.3 Autres considérations

L'analyse financière exposée ci-dessus est fondée exclusivement sur le programme fonctionnel actuel, qui peut, à ce stade préliminaire de l'étude, être modifié. Dans cette section, nous décrivons dans leurs grandes lignes différents scénarios de haut niveau qui dérogent au plan fonctionnel et à l'ensemble de la vision de la Ville, afin d'améliorer éventuellement les résultats financiers du projet. Même si nous n'avons pas évalué parfaitement ces options dans l'analyse de rentabilité, nous en avons discuté et nous en faisons état dans cette section pour que la Ville en tienne compte. Si cette dernière décide

de remanier son approche d'après cette analyse préliminaire ou en réaction à l'évolution de la conjoncture du marché, il sera nécessaire de procéder à une évaluation plus détaillée.

### 5.3.1 Location ou vente des logements du 70, rue Clarence

Selon les lignes de conduite données par la Ville, il faudra louer les logements, de préférence au prix du marché. Il faudra revoir cette approche par rapport aux politiques applicables de la Ville afin de savoir s'il est possible de compter les loyers du marché pour la construction neuve sur les terrains qui appartiennent à la Ville et s'il faut appliquer les conditions de l'abordabilité. L'analyse de la vente des logements pourrait aussi être très valable si cette solution est plus rentable pour la Ville et qu'elle réclame moins de travail de gestion.

Dans le **tableau 50**, le scénario de la location fait état d'une trésorerie positive sur la durée du projet si les logements sont loués au prix du marché. Nous estimons à 12,0 millions de dollars la construction des deux niveaux. En louant les logements au prix du marché, soit 36 \$ par pi<sup>2</sup> (soit l'équivalent en loyers d'environ 2 550 \$ pour un appartement de 850 pi<sup>2</sup> ou de 79 m<sup>2</sup>), on peut amortir ces coûts de construction sur l'horizon opérationnel de 40 ans.

Ce scénario donne une trésorerie nette positive lorsque la Ville s'est acquittée de ces obligations dans le remboursement de la dette, soit 11,5 millions de dollars ou une VAN de 1,4 million de dollars sur la durée des travaux de construction et de l'exploitation.

Afin d'améliorer le rendement financier, la Ville pourrait éventuellement gérer directement la propriété au lieu de la confier à une société de gestion immobilière.

**TABLEAU 50 : SCÉNARIO DE LOCATION DES LOGEMENTS**

Postes	Valeur nominale (\$)	VAN (\$)
<b>Coûts de construction</b>	<b>11 979 000</b>	<b>9 305 441</b>
Revenus	55 033 976	12 414 574
Dépenses	(12 146 613)	(2 740 035)
Coûts du cycle de la durée utile	(6 312 933)	(1 254 614)
<b>Revenus opérationnels nets</b>	<b>36 574 430</b>	<b>8 419 925</b>
Remboursement de la dette (intérêts et capital)	(25 116 795)	(7 059 997)
<b>Rentrées de fonds nettes</b>	<b>11 457 635 \$</b>	<b>1 359 928 \$</b>

Par contre, d'après le **tableau 51**, la vente des appartements en copropriété au prix du marché, soit 550 \$ par pi<sup>2</sup> (l'équivalent d'un prix de vente de 467 000 \$ pour un appartement en copropriété de 850 pi<sup>2</sup> ou de 79 m<sup>2</sup>) donne une trésorerie négative en

chiffres nominaux et en VAN.<sup>3</sup> Dans ce scénario, la Ville n'amortit pas les coûts de construction des logements. Pour atteindre le seuil de rentabilité de la VAN, la Ville devrait vendre les appartements en copropriété à des prix de l'ordre de 825 \$ par pi<sup>2</sup>, soit 50 % de plus que les logements comparables dans ce secteur.

**TABLEAU 51 : SCÉNARIO DE LA VENTE DES LOGEMENTS**

Postes	Valeur nominale (\$)	VAN (\$)
<b>Coûts de construction</b>	<b>11 979 000</b>	<b>9 305 441</b>
Revenus	9 691 531	6 832 147
Dépenses	(387 661)	(273 286)
Coûts du cycle de la durée utile	-	-
<b>Revenus opérationnels nets</b>	<b>9 303 870</b>	<b>6 558 861</b>
Remboursement de la dette (intérêts et capital)	(11 979 000)	(9 831 784)
<b>Rentrées de fonds nettes</b>	<b>(2 675 130 \$)</b>	<b>(3 272 922 \$)</b>

L'analyse actuelle indique que d'après les estimations actuelles des coûts de construction, la location à bail des logements sur l'horizon opérationnel de 40 ans pourrait produire des résultats financiers à long terme plus favorables comparativement à la vente des logements aux prix actuels du marché. À mesure que la mise au point de la conception progressera et que les estimations plus détaillées des coûts de construction seront disponibles, les perspectives financières pourraient évoluer en conséquence. De plus, compte tenu du caractère exceptionnel de l'édifice proposé comme lieu phare ou destination dans le marché By, il sera nécessaire de mener une nouvelle évaluation des prix de vente réalisables afin de valider ce scénario.

Si la Ville envisage de vendre les droits de propriété aériens du volet résidentiel d'après le programme fonctionnel actuel, un prix de vente de l'ordre de 584 000 \$ correspondrait à l'équivalent en valeur de la trésorerie actualisée du scénario de location des logements. Si un promoteur souhaite payer cette somme (ou plus), la Ville pourrait dégager une valeur et consacrer beaucoup moins d'effort que construire et gérer directement les logements et pourrait réaffecter le produit de la vente à d'autres parties du projet.

<sup>3</sup> Le prix de 550 \$ par pi<sup>2</sup> est considéré comme un tarif comparable sur le marché d'après la moyenne des inscriptions actives de logements en copropriété dans le secteur du marché By.

### 5.3.2 Augmentation de la superficie au sol des logements du 70, rue Clarence

Comme l'indique le programme fonctionnel du 70, rue Clarence, les logements sont considérablement décalés par rapport aux trois premiers niveaux de l'édifice, ce qui donne beaucoup moins de superficie à louer pour ce qui est réputé constituer un volet rentable de l'édifice.

En révisant le programme fonctionnel pour les étages résidentiels afin qu'il corresponde à la superficie du troisième niveau (22 335 pi<sup>2</sup>, soit 2 075 m<sup>2</sup>, par étage selon le programme), on augmente l'estimation des coûts de construction, qui passent de 12,0 millions de dollars à 35,2 millions de dollars. Il faudrait faire concorder cette option avec la nécessité de respecter l'intention des politiques patrimoniales applicables, notamment l'excellence architecturale et le maintien de la prééminence visuelle du 55, place du marché By. Essentiellement, l'édifice à aménager dans l'ensemble continuerait de représenter un établissement municipal et institutionnel, plutôt qu'un projet polyvalent typique.

Dans le scénario révisé, représenté ci-après dans le **tableau 52**, la trésorerie nette apportée par la location s'établit à 33,7 millions de dollars, pour une VAN de 4,0 millions de dollars, sur la durée des travaux de construction et de l'exploitation. Ce chiffre représente un supplément de 22,2 millions de dollars dans la trésorerie nette de la Ville par rapport au plan d'implantation actuel.

**TABLEAU 52 : SCÉNARIO DE L'AUGMENTATION DE LA SUPERFICIE DES ÉTAGES RÉSIDENTIELS**

Postes	Valeur nominale (\$)	VAN (\$)
<b>Coûts de construction</b>	<b>35 202 235</b>	<b>27 345 548</b>
Revenus	161 734 718	36 484 146
Dépenses	(35 696 657)	(8 052 458)
Coûts du cycle de la durée utile	(18 551 578)	(3 686 886)
<b>Revenus opérationnels nets</b>	<b>107 486 483</b>	<b>24 744 802</b>
Remboursement de la dette (intérêts et capital)	(73 809 777)	(20 746 947)
<b>Rentrées de fonds nettes</b>	<b>33 676 706 \$</b>	<b>3 997 855 \$</b>

Dans ce scénario, la vente des droits de propriété aériens du volet résidentiel d'après le programme fonctionnel actuel représenterait environ 1,7 million de dollars, ce qui constituerait l'équivalent en valeur de la trésorerie actualisée de l'édifice et de la location de l'espace révisé. À moins de réaliser une étude qui permettrait de constater qu'il n'y a pas de demande de logements dans ce secteur, la Ville devrait envisager d'accroître la superficie résidentielle du programme fonctionnel afin de dégager d'autres revenus.

### 5.3.3 Comptage des loyers au prix du marché au 70, rue Clarence

Comme nous l'avons mentionné, le scénario financier du 70, rue Clarence s'en remet à la capacité des locataires de payer les prix du marché pour leur espace. En nous inspirant de l'exemple de l'EAO, nous analysons dans cette section l'impact financier d'un locataire important pour lequel il faut actualiser les chiffres.

Dans le scénario actuel, reproduit dans le **tableau 53**, les coûts de construction à consacrer à l'aménagement de la superficie de 24 649 pi<sup>2</sup> (2 290 m<sup>2</sup>) sont estimés à 18,9 millions de dollars. La location des locaux à l'EAO au prix du marché de 31 \$ par pi<sup>2</sup> équivaldrait à un bail annuel net de 786 089 \$. Dans ce scénario, le projet devient financièrement viable du point de vue de la valeur nominale et de la VAN. Les revenus projetés sur l'horizon opérationnel atteignent 68,7 millions de dollars, ce qui donne une trésorerie nette de 19,1 millions de dollars et une VAN de 2,4 millions de dollars. Dans ce scénario, la Ville peut rembourser sa dette grâce aux rentrées de fonds nettes générées. Par conséquent, la location de l'espace du carrefour artistique communautaire au prix du marché constitue un résultat durable et financièrement favorable pour la Ville.

**TABLEAU 53 : PRIX DU MARCHÉ À L'ÉTAGE DU CARREFOUR ARTISTIQUE COMMUNAUTAIRE**

Postes	Valeur nominale (\$)	VAN (\$)
<b>Coûts de construction</b>	<b>18 903 300</b>	<b>14 684 326</b>
Revenus nets des dépenses d'exploitation et d'entretien	68 707 385	15 499 024
Coûts du cycle de la durée utile	(9 962 039)	(1 979 826)
<b>Revenus opérationnels nets</b>	<b>58 745 346</b>	<b>13 519 198</b>
Remboursement de la dette (intérêts et capital)	(39 635 221)	(11 140 934)
<b>Rentrées de fonds nettes</b>	<b>19 110 125 \$</b>	<b>2 378 264 \$</b>

Or, l'EAO a aujourd'hui (grâce au concours financier de la Ville) un bail net de l'ordre de 390 678 \$ par an pour 23 250 pi<sup>2</sup> (2 160 m<sup>2</sup>) de superficie dans l'établissement du 35, rue George, soit 16,80 par pi<sup>2</sup>, ce qui est nettement inférieur aux loyers du marché supposés. Si l'EAO devait se réinstaller au 70, rue Clarence et continuer de payer les mêmes loyers pour cet espace, son bail net équivaldrait proportionnellement à 414 281 \$.

Dans ce scénario, la Ville ne serait pas en mesure de s'acquitter des obligations de sa dette pour l'espace du 70, rue Clarence, comme l'indique le **tableau 54**. En outre, ce scénario donne lieu à une trésorerie actualisée déficitaire de -4,9 millions de dollars. Ce chiffre ne tient pas compte du fait que le local construit n'est pas aménagé, et il faut prévoir un supplément estimé à 6,9 millions de dollars pour les frais d'aménagement auxquels la Ville pourrait être appelée à participer.

**TABLEAU 54 : ACTUALISATION DES BAUX DU CARREFOUR ARTISTIQUE COMMUNAUTAIRE**

Postes	Valeur nominale (\$)	VAN (\$)
<b>Coûts de construction</b>	<b>18 903 300</b>	<b>14 684 326</b>
Revenus nets des dépenses d'exploitation et d'entretien	36 212 630	8 168 851
Coûts du cycle de la durée utile	(9 962 039)	(1 979 826)
<b>Revenus opérationnels nets</b>	<b>26 250 591</b>	<b>6 189 025</b>
Remboursement de la dette (intérêts et capital)	(39 635 221)	(11 140 934)
<b>Rentrées de fonds nettes</b>	<b>(13 384 630 \$)</b>	<b>(4 951 908 \$)</b>

La Ville devrait tenir compte de cette analyse dans l'étude des espaces créneaux destinés aux locataires majeurs. Si les baux ne sont pas conclus durant la phase de la conception détaillée, il faudra concevoir les espaces en se gardant une marge de manœuvre pour tenir compte du cloisonnement éventuel. Cette approche réduira la dépendance de la Ville vis-à-vis d'un petit nombre de locataires importants ou spécialisés et viendra amoindrir le risque financier.

### 5.3.4 Cession du site du 70, rue Clarence

Selon l'ordre des priorités, la Ville pourrait tâcher de vendre la propriété du 70, rue Clarence afin de générer le financement du projet du 55, place du marché By.

D'après la Ville, la valeur marchande du 70, rue Clarence est de l'ordre de 12,6 millions de dollars. Les études réalisées en 2023 ont permis de constater que chaque tranche comprise entre 875 000 dollars et 1,5 million de dollars, selon la réduction du prix d'achat, donne un niveau de densité de moins que ce qu'il faut prévoir pour permettre à un promoteur du secteur privé d'atteindre son seuil de rentabilité. C'est pourquoi la Ville pourrait se pencher sur les options suivantes :

- Si la Ville révisé les restrictions actuelles de la hauteur, éventuellement vendre le site au prix de l'évaluation, soit 12,6 millions de dollars.
- Si la Ville veut garder sur le site son maximum de cinq étages de hauteur, elle pourrait réduire le prix d'achat du site à une estimation comprise entre 4,4 millions de dollars et 7,5 millions de dollars, selon les aménagements spécifiques et d'après les hypothèses de l'analyse de Colliers.
- Si la Ville veut rester propriétaire du site, elle pourrait vendre les droits de propriété aériens pour permettre à un promoteur de construire des logements en copropriété ou en location au-dessus des actifs appartenant à la Ville; on ne connaît pas le prix de ces logements ou appartements au moment d'écrire ces lignes. L'analyse reproduite dans la section précédente nous apprend que la valeur des droits de propriété aériens pourrait être comprise entre 1,4 million de dollars et 4,0 millions de dollars.

D'un point de vue strictement financier, l'évaluation de la propriété, soit 12,6 millions de dollars, est nettement supérieure à la VAN déjà estimée de la trésorerie, soit 2,7 millions de dollars, comme l'indique le **tableau 46**.

Font partie des conséquences potentielles de la cession du 70, rue Clarence :

- la perte de contrôle à long terme dans la vocation ou la programmation du site, ce qui limite la capacité de la Ville à veiller à ce que cette vocation ou cette programmation cadre avec les priorités publiques;
- le risque de ne pas réaliser l'intégralité de la vision du PDPMB, en particulier les objectifs se rapportant à la vocation citoyenne, à la programmation culturelle et à l'accès du public;
- la réduction du potentiel de revenus projetés, puisque la vente de la propriété priverait la Ville de la possibilité de profiter des revenus locatifs courants ou de la valorisation des lieux au fil des ans;
- les [politiques d'aliénation](#) de la Ville, dont il faudrait tenir compte, ce qui pourrait compliquer encore plus cette option.

### 5.3.5 Étude de l'élimination du stationnement souterrain dans le programme

Selon le PDPMB, « [le Plan du domaine public] vise avant tout à changer l'image du marché By, perçu comme un lieu axé sur l'automobile, pour en faire un lieu où les piétons ont la priorité. Cette simple idée a de profondes répercussions sur la façon de partager l'espace public entre les différents utilisateurs, notamment les piétons, les cyclistes et les automobilistes ». L'intégration du stationnement souterrain dans le programme ne cadre pas avec ce principe essentiel du PDPMB.

Si le garage de stationnement actuel du 70, rue Clarence est démoli, le PDPMB n'oblige pas à le remplacer dans la même superficie au sol. En fait, dans ce plan, on recommande d'éviter de remplacer les places de stationnement dans le secteur du cœur du marché By. L'analyse la plus récente indique qu'il y a déjà une **capacité de stationnement résiduelle suffisante** dans les rues voisines ou dans les garages de stationnement hors rue des environs.

Comme l'indique la **section 5.2.2**, le terrain de stationnement souterrain devrait selon les projections, après avoir tenu compte des obligations du remboursement de la dette, donner lieu à un déficit de la trésorerie nette de l'ordre de -68,9 millions de dollars, ce qui veut dire que le résultat opérationnel net serait insuffisant pour amortir l'investissement consacré aux travaux de construction dans le délai de 40 ans et que cet investissement ne dégagerait pas de rendement positif en dollars actuels.

En retranchant du programme le stationnement souterrain, la Ville pourrait réduire la complexité du projet, surtout si elle tient compte du contexte patrimonial du site et des

conflits potentiels de l'emprise avec la réfection de la rue York, ce qui permettrait aussi d'éviter des coûts estimés à 68,9 millions de dollars sur 40 ans. Elle pourrait plutôt consacrer ces fonds à d'autres stratégies de stationnement dans les environs ou à d'autres initiatives du PDPMB.

Si toutefois le garage du 70, rue Clarence devait être enlevé sans être remplacé, il y a un risque, puisque les terrains de stationnement privés du secteur pourraient être vendus et réaménagés pour être affectés à des vocations plus valorisées, ce qui pourrait réduire l'ensemble de l'offre de places de stationnement dans le long terme.

### 5.3.6 Considérations relatives au financement

Hormis le financement limité dont fait état l'analyse de rentabilité et le financement par emprunt en lançant une émission d'obligations municipales, nous avons discuté des considérations de financement suivantes dans l'établissement de ce rapport, ce qui permettra d'améliorer le résultat financier du projet.

**TABLEAU 55 : DIFFÉRENTES CONSIDÉRATIONS RELATIVES AU FINANCEMENT**

<b>Instruments financiers</b>	<b>Utilisation voulue</b>
<b>Relèvement de l'impôt foncier sur les habitations</b>	Le « relèvement » incrémentiel des recettes fiscales peut servir à subventionner le projet pendant la durée du financement.
<b>Redevances</b>	Imposer des redevances touristiques (à tous les utilisateurs) dans le marché By afin de financer les dépenses en immobilisations.
<b>Dette</b>	La Ville a l'occasion de financer par emprunt les dépenses en immobilisations.
<b>Contributions des tiers</b>	La Ville peut faire appel aux programmes de financement potentiels du gouvernement fédéral ou du gouvernement provincial, ainsi qu'aux contributions des tiers, par exemple les partenariats avec les locataires, les sources de financement externes et les commanditaires financiers, entre autres.
<b>Ventes des actifs</b>	La Ville a l'occasion de céder le 70, rue Clarence pour financer le projet du 55, place du marché By.
<b>Réserves</b>	Les comptes de réserve de la Ville permettent de financer les coûts de construction de toutes les propriétés visées.
<b>Direction générale des loisirs, de la culture et des installations</b>	Selon la Ville, les aménagements collectifs dans le hall d'entrée principal pourraient constituer une source de financement.
<b>Tourisme Ottawa</b>	Selon la Ville, Tourisme Ottawa (TO) a mis sur pied un fonds pour les infrastructures des événements. Or, le financement apporté par TO pourrait déclencher des mises à niveau obligatoires afin de désigner le hall principal comme espace flexible, ce qui limiterait les possibilités de produire des revenus.
<b>Loyers participatifs</b>	La Ville doit conserver un pourcentage des revenus bruts produits par les événements, les activités de location, les ventes des restaurants ou les revenus des baux résidentiels au-delà d'un

---

	certain seuil en contrepartie de l'espace loué ou des possibilités de location à des prix inférieurs à ceux du marché.
<b>Taxe municipale d'hébergement</b>	Puisque ce site serait comme une infrastructure touristique, les fonds investis pourraient être puisés dans cette taxe pour permettre de financer le remboursement de la dette.

---

En intégrant les volets citoyens, culturels et résidentiels, le programme fonctionnel proposé offre la possibilité d'attirer le financement complémentaire à apporter par tous les ordres de gouvernement, en plus des subventions, dans les phases ultérieures, et permet éventuellement de faire appel au financement privé. La Ville devra surveiller attentivement les programmes de financement émergents et rester souple en adaptant la portée ou le séquençage du projet pour qu'ils cadrent avec ces possibilités, dans les cas opportuns, afin de réduire la dépendance vis-à-vis du financement par emprunt.

Voici entre autres certains exemples du succès de **projets canadiens** d'envergure comparable qui ont attiré des financements privés et publics considérables.

#### **Galerie d'art Remai (Saskatoon)**

Cette galerie a pu compter sur plus de 30 millions de dollars en financement public (provincial et fédéral), sur plus de 20 millions de dollars de dons privés (essentiellement versés par la Fondation Frank et Ellen Remai et réunis grâce à des collectes de fonds), et sur plus de 39,8 millions de dollars de la Ville de Saskatoon, ce qui montre bien qu'un projet culturel polyvalent permet d'attirer des investissements de différentes sources.

#### **Centre national de musique (Calgary)**

Ce projet a permis de réunir plus de 25 millions de dollars en financement fédéral dans le cadre du Fonds Chantiers Canada, ainsi que 25 millions de dollars versés par le gouvernement provincial et 25 millions de dollars offerts par la Ville de Calgary, en plus des 10 millions de dollars apportés par des sociétés commanditaires et des donateurs particuliers, essentiellement grâce à l'intégration de ce projet dans la programmation publique, dans l'espace des spectacles et dans la préservation du patrimoine.

#### **Agrandissement du Musée des beaux-arts de l'Ontario : la Galerie d'art moderne et contemporain Dani Reiss (Toronto)**

Ce projet, qui se situe actuellement dans la phase de la planification, mais qui est massivement financé, permettra d'agrandir cette galerie pour en accroître considérablement la superficie, ce qui lui permettra d'accueillir sa collection d'œuvres d'art modernes et contemporaines de plus en plus nombreuses. Le gouvernement fédéral s'est jusqu'à maintenant engagé à y investir 25 millions de dollars pour respecter les normes opérationnelles carboneutres. Ce projet a aussi donné lieu à un important don privé de 35 millions de dollars de Dani Reiss (président et chef de la direction de Canada Goose). La campagne de financement du Musée des beaux-arts de l'Ontario, ainsi que sa campagne de financement signature Gala, se déroulent toujours au moment d'écrire ces lignes.

## Section 6 : Conclusion

### 6.1 Résultats financiers

Comme l'indique le **tableau 56** ci-après, nous estimons à -111,2 millions de dollars, soit une VAN de -45,9 millions de dollars, le déficit total de la trésorerie nette. Ces chiffres représentent approximativement des revenus de 9,4 millions de dollars, des dépenses opérationnelles de 4,5 millions de dollars et des revenus opérationnels de 4,9 millions de dollars en 2030, avant de tenir compte du remboursement de la dette. Ces revenus sont nettement supérieurs aux revenus de l'ordre de 3 millions de dollars comptabilisés en 2024 par l'ADMB, en excluant l'apport de financement et justifient une étude attentive du point de vue de l'accord de service si ces investissements sont lancés.

Les résultats des rentrées de fonds nettes représentent une **amélioration de 9,1 millions de dollars** par rapport au scénario de la situation actuelle présenté dans la **section 5.1.7** et dans lequel il n'y a pas d'investissement dans les immobilisations. En outre, cet investissement concorde directement avec la vision du PDPMB et viendrait améliorer considérablement l'actif public phare du marché By.

En analysant les résultats consolidés, nous avons constaté que le 55, place du marché By et le 70, rue Clarence pourraient dégager des résultats excédentaires, ce qui permettrait de couvrir les dépenses d'exploitation et le remboursement de la dette. Pour améliorer le rendement financier, la Ville doit s'assurer d'un financement complémentaire ou revoir le programme fonctionnel du 55, place du marché By et du 70, rue Clarence afin de recenser les possibilités permettant d'accroître les revenus.

En excluant le garage de stationnement souterrain proposé, les rentrées de fonds nettes s'améliorent de 68,9 millions de dollars, soit environ 60 % du déficit de trésorerie. Or, si la Ville décide de ne pas inclure dans le projet le garage de stationnement souterrain, il faudra procéder à une nouvelle analyse. À l'heure actuelle, les frais de démolition de la structure permanente sont attribués au garage de stationnement du 70, rue Clarence, et non au bâtiment de destination de cette adresse. La Ville devra déterminer si on peut puiser dans le Fonds de réserve pour le stationnement afin de financer le coût de l'enlèvement du garage existant s'il n'y a pas de plan pour le remplacer.

Si l'espace événementiel offre la possibilité de produire des revenus, l'investissement dans la rue York est considéré comme une commodité publique pour les visiteurs du marché By. Si les travaux se déroulent conformément au PDPMB, il faudra les coordonner avec le réaménagement des autres actifs pour éviter d'engager des dépenses et des efforts en double.

**TABLEAU 56 : SYNTHÈSE DE LA SITUATION FINANCIÈRE NETTE**

Dépenses en immobilisations	55, place du marché By	70, rue Clarence	Stationnement du 70, rue Clarence	Esplanade de la rue York
Total des coûts de construction	40 259 322 \$	71 199 895 \$	51 490 552 \$	34 247 154 \$
Financement disponible	1 600 000 \$	-	7 235 355 \$	-
<b>Financement à prévoir</b>	<b>38 659 322 \$</b>	<b>71 199 895 \$</b>	<b>44 255 197 \$</b>	<b>34 247 154 \$</b>
Total des revenus	165 381 698 \$	429 866 370 \$	78 669 653 \$	37 748 671 \$
Total des dépenses d'exploitation	(108 565 884 \$)	(236 209 302 \$)	(54 790 350 \$)	(28 382 177 \$)
<b>Revenus opérationnels nets (RON)</b>	<b>56 815 813 \$</b>	<b>193 657 068 \$</b>	<b>23 879 303 \$</b>	<b>9 366 495 \$</b>
Remboursement de la dette (intérêts et capital)	(81 058 374 \$)	(149 287 351 \$)	(92 791 444 \$)	(71 807 224 \$)
Rentrées de fonds nettes	(24 242 561 \$)	44 369 717 \$	(68 912 141 \$)	(62 440 729 \$)
<b>Total des rentrées de fonds nettes</b>		<b>(111 225 715 \$)</b>		
<b>VAN des rentrées de fonds nettes</b>		<b>(45 944 523 \$)</b>		

Pour améliorer les résultats financiers de ce projet, la Ville peut se pencher sur les possibilités suivantes :

- accroître la superficie au sol des logements du 70, rue Clarence pour qu'elle corresponde à celle du niveau 3;
- repenser le garage de stationnement en sous-sol du 70, rue Clarence;
- se renseigner sur la vente de la propriété du 70, rue Clarence ou vendre les droits de propriété aériens pour permettre d'aménager les logements.

## 6.2 Prochaines étapes

Nous avons cerné les étapes suivantes avant que la Ville accomplisse des progrès considérables dans l'étude du projet :

### **Demande de manifestations d'intérêt**

En mars 2022, la Ville a lancé une Demande de manifestations d'intérêt (DMI) pour le réaménagement du 70, rue Clarence et pour la création d'un nouveau bâtiment de destination. La DMI initiale a suscité peu de réponses dans l'industrie et n'a pas apporté suffisamment d'information (par exemple un programme détaillé) pour atteindre les objectifs du PDPMB.

Depuis, la Ville a réalisé d'importants travaux préparatoires, notamment en mettant au point un programme fonctionnel détaillé, en établissant une vision claire, en adoptant un

budget réaliste et en créant une stratégie pour la passation des marchés publics. Lorsque ces éléments essentiels seront en place, la publication d'une DMI privée pourrait donner lieu à une participation plus importante, en sondant l'intérêt des promoteurs immobiliers, les modèles potentiels de partenariat et les commentaires sur la viabilité du programme actuel du point de vue des finances et du marché, en éclairant ultimement les décisions à prendre dans la réalisation.

La Ville pourrait lancer, expressément pour le site du 70, rue Clarence une DMI qui s'adresserait au secteur privé. Dans le cadre de ce processus, elle inviterait certains promoteurs immobiliers à manifester formellement leur intérêt à travailler en partenariat avec la Ville pour réaménager le site d'après le programme fonctionnel actuel. Cette DMI n'obligerait pas la Ville à conclure un accord de partenariat; elle lui permettrait toutefois :

- de prendre la mesure de l'intérêt porté à ce projet par des promoteurs crédibles;
- de connaître les types de structures de partenariat ou de modèles de réalisation (comme la coentreprise, la reprise à bail ou les copropriétés commerciales) que proposeraient les promoteurs immobiliers;
- de réunir les commentaires sur la viabilité financière et l'attrait du programme actuel pour le marché;
- d'éclairer les étapes suivantes, notamment en lançant une DDP en bonne et due forme, en remaniant le programme ou en affinant l'approche à adopter pour réaliser ce projet.

### **Nouvelle consultation du gouvernement fédéral**

Dans une autre étape, la Ville devrait consulter le gouvernement fédéral pour se pencher sur les possibilités de financement des infrastructures et pour évaluer la viabilité et l'importance de l'intérêt d'une institution comme le MPC à assurer une présence physique au 70, rue Clarence, puisqu'à l'heure actuelle, ce musée n'a pas d'établissement permanent. L'analyse financière a permis de constater qu'il est essentiel, pour la viabilité financière à long terme du projet, de compter sur des loyers au prix du marché au 70, rue Clarence, de sorte que la participation du gouvernement fédéral dans la location ou financement est un aspect essentiel du succès de ce projet.

### **Évaluation de la capacité et du modèle opérationnel de l'ADMB**

Dans une prochaine étape, la Ville devrait évaluer la capacité et les moyens de l'ADMB de gérer et d'exploiter ce plus vaste portefeuille d'actifs, en raison essentiellement de l'ampleur et de la complexité du programme proposé au 70, rue Clarence et au 55, place du marché By. Il faudrait entre autres réévaluer l'accord de financement existant avec l'ADMB pour savoir s'il convient d'augmenter ou de réduire l'apport financier à la lumière de la hausse considérable des revenus opérationnels potentiels.

Dans le cadre de cette évaluation, il faudrait porter une attention particulière à la capacité de l'ADMB de programmer et d'exploiter l'espace événementiel du 55, place du marché By, en tenant compte des effectifs, du marketing et de l'expertise opérationnelle nécessaire pour réaliser des événements fréquents comme les mariages hebdomadaires ou les

événements institutionnels, de qui permettrait à l'établissement d'atteindre le seuil de rentabilité. Il faut aussi mener une évaluation complémentaire pour connaître les incidences de ces événements majeurs (et potentiellement fréquents) sur les heures d'ouverture des locataires principaux.

### **Consultation de la Nation Anishinabe Algonquine**

La Ville mènera la consultation de la Nation Anishinabe Algonquine dans le cadre de ce projet. Cette consultation pourrait offrir des occasions de nouer des partenariats sociaux et financiers. Dans une prochaine étape, il se pourrait qu'il soit utile de se pencher sur la question pour savoir si la Nation souhaite participer, avec la Ville ou les promoteurs potentiels, à ce projet d'aménagement de la propriété, comme elle l'a fait pour tâter l'intérêt des Premières Nations Pikwàkanagàn et Kitigan Zibi dans l'acquisition et l'achat de terrains hors réserve.


## **6.3 Conclusion**

La vision adoptée pour le marché By consiste à établir un florissant carrefour de destination en revitalisant le 55, place du marché By, le 70, rue Clarence et l'esplanade de la rue York. La transformation proposée est consacrée aux commerces de détail des produits alimentaires, aux offres commerciales complémentaires et au marché public en plein air, ainsi qu'à des espaces publics de grande qualité, permettant d'accueillir des événements de moindre et de grande envergures. Il s'agit d'un projet catalytique qui permet de réimaginer le marché de manière à en rehausser la vitalité commerciale, à faire rejaillir d'importantes retombées publiques et à en conforter l'attrait pour les résidents comme pour les visiteurs.

L'analyse financière indique qu'en apportant au programme fonctionnel des rajustements ciblés, il est possible d'obtenir des résultats financièrement viables dans l'ensemble du portefeuille. La promotion de ces investissements étaye la vision exprimée dans le PDPMB et rehausserait considérablement le rôle du marché comme actif citoyen phare.

Il s'agit d'une initiative complexe, qui fait intervenir différentes directions générales de la Ville et des parties prenantes externes. Lorsque la Ville ira de l'avant, il faudra évaluer attentivement le bon équilibre à réaliser entre la viabilité financière à long terme et l'ensemble de la valeur sociale, culturelle et économique du maintien de ces sites comme actifs collectifs appartenant à l'État et qui concourent au tourisme, à l'économie locale et à la vie publique à Ottawa.

# Appendice 1 : Estimation des dépenses en immobilisations – 55, place du marché By

<b>Estimation du budget du projet</b>	<b>- TYPE D</b>	
<b>Date (jj-mmm-aaaa) :</b>	<b>08/jan/2026</b>	
<b>N° du projet :</b>		<b>Direction générale des services d'infrastructure</b>
<b>Appellation du projet :</b>	<b>Réaménagement du 55, place du marché By</b>	<b>Direction de la construction et du design – Immeubles</b>
<b>Adresse du projet :</b>		
<b>Description du projet :</b>		<b>TVH : 1,76 %</b>
<b>Gestionnaire du projet :</b>		<b>TOUS LES CHIFFRES SONT ARRONDIS.</b>

1.00 CONSTRUCTION			Unités	\$/Unité	Élément de coût	Total partiel	TVH comprise
1.01 Postes des frais de construction							
.1 Améliorations de l'édifice			1.0	10 510 000,00 \$		10 510 000,00 \$	10 695 000,00 \$
.2 Cycle de la durée utile selon la VEB de 2023, frais indexés sur 2025			1.0	4 688 300,00 \$		4 688 300,00 \$	4 770 900,00 \$
.3			1.0			0,00 \$	0,00 \$
.4			1.0			0,00 \$	0,00 \$
.5			1.0			0,00 \$	0,00 \$
.6			1.0			0,00 \$	0,00 \$
.7			1.0			0,00 \$	0,00 \$
1.02 Budget de construction de l'année	(	2025	)			15 198 300,00 \$	15 465 800,00 \$
1.03 Indexation des coûts de l'année	(	2028	)	(Cf. l'onglet Indexation.)		1 409 300,00 \$	1 434 200,00 \$
1.04 Total partiel des frais de construction						16 607 600,00 \$	16 899 900,00 \$
1.07 Incitatif (ID)	(	0 %	)	de la ligne 1.04		0,00 \$	0,00 \$
1.08 Imprévus dans les travaux de construction	(	40 %	)	de la ligne 1.04		6 643 100,00 \$	6 760 100,00 \$
1.09 Total des frais de construction					503501	23 250 700,00 \$	23 660 000,00 \$
<b>2.00 EXPERT-CONSEIL PRINCIPAL</b>						<b>Total partiel</b>	<b>TVH comprise</b>
2.01 PRIX DE BASE DE L'EXPERT-CONSEIL PRINCIPAL	(	20 %	)	de la ligne 1.09		4 650 200,00 \$	4 732 100,00 \$
2.02 Frais d'études de l'expert-conseil principal	(	50 %	)	de la ligne 2.01		2 325 100,00 \$	2 366 100,00 \$
2.03 Imprévus de l'étude	(	20 %	)	de la ligne 2.02		465 100,00 \$	473 300,00 \$
2.04 Total partiel des frais d'études					502668	2 790 200,00 \$	2 839 400,00 \$
2.05 Frais d'administration des contrats de l'expert-conseil	(	50 %	)	de la ligne 2.01		2 325 100,00 \$	2 366 100,00 \$
2.06 Imprévus dans l'administration des contrats	(	20 %	)	de la ligne 2.05		465 100,00 \$	473 300,00 \$
2.07 Total partiel des frais d'administration des contrats					502681	2 790 200,00 \$	2 839 400,00 \$
2.08 Total de l'expert-conseil principal						5 580 400,00 \$	5 678 800,00 \$
<b>3.00 AMÉNAGEMENT</b>						<b>Total partiel</b>	<b>TVH comprise</b>
3.01 Viabilité, analyse et frais correspondants	(	5 %	)	de la ligne 1.09	502330	1 183 000,00 \$	1 203 900,00 \$
3.02 Experts-conseils spéciaux et affectés par le client					502331	0,00 \$	0,00 \$
3.03 Essais et inspection					502671	0,00 \$	0,00 \$
3.04 Mise en service					502671	0,00 \$	0,00 \$
3.05 Frais de demande de réglementation du plan d'implantation					502912	0,00 \$	0,00 \$
3.06 Droits des permis de construire (dont la TVH)					502665	211 800,00 \$	215 600,00 \$
3.07 Droits des demandes (EE, MDE, LEED et autres permis spéciaux)					502912	0,00 \$	0,00 \$
3.08 Impression, messagerie, fournitures et matériaux					502396	0,00 \$	0,00 \$
3.09 Œuvres d'art dans les espaces publics	(	1,0 %	)	de la ligne 1.09	502927	236 600,00 \$	240 800,00 \$

Ville d'Ottawa | Principales constatations et analyse de rentabilisation financière du marché By

3.10	Signalétique			505772	0,00 \$	0,00 \$		
3.11	Système de sécurité (SGSI)			502379	0,00 \$	0,00 \$		
3.12	Infrastructures et matériel de TI et de télécommunications			502131	0,00 \$	0,00 \$		
3.14	Équipement et appareils spécialisés			506178	0,00 \$	0,00 \$		
3.15	Mobilier			506173	220 000,00 \$	223 900,00 \$		
3.16	Emballage et déménagement			502901	0,00 \$	0,00 \$		
3.17	Services publics (hydroélectricité)			505348	3 192 600,00 \$	3 248 800,00 \$		
3.18	Services publics (Enbridge)			503502	0,00 \$	0,00 \$		
3.19	Poste réservé A			503503	0,00 \$	0,00 \$		
3.20	Poste réservé B			503504	0,00 \$	0,00 \$		
3.21	Poste réservé C			503505	0,00 \$	0,00 \$		
3.22	Poste réservé D			503506	0,00 \$	0,00 \$		
3.24	Total partiel des frais d'aménagement				5 044 000,00 \$	5 132 800,00 \$		
3.25	Indexation des frais d'études et d'aménagement	(	2028	)	683 400,00 \$	695 500,00 \$		
3.26	Total partiel des frais d'aménagement				5 727 400,00 \$	5 828 300,00 \$		
3.27	Imprévus dans les frais d'aménagement	(	40 %	)	des lignes 3.01 à 3.23 et 3.25	503550	2 291 000,00 \$	2 331 400,00 \$
3.28	<b>Total des frais d'aménagement</b>					<b>8 018 400,00 \$</b>	<b>8 159 700,00 \$</b>	
<b>4.00</b>	<b>RÉALISATION DU PROJET</b>					Total partiel	TVH comprise	
4.01	Total partiel de la réalisation du projet	(	5 %	)	des lignes 1.09, 2.03 et 3.28	502672	1 842 500,00 \$	1 875 000,00 \$
4.02	<b>Total de la réalisation du projet</b>					<b>1 842 500,00 \$</b>	<b>1 875 000,00 \$</b>	
<b>5.00</b>	<b>BIENS-FONDS</b>					Total partiel	TVH comprise	
5.01	Achat de terrains, locations à bail, servitudes et frais juridiques et d'expertise					0,00 \$	0,00 \$	
5.02	<b>Total des biens-fonds</b>					<b>0,00 \$</b>	<b>0,00 \$</b>	
<b>6.00</b>	<b>BUDGET DU PROJET</b>					Total partiel	TVH comprise	
6.01						<b>38 692 000,00 \$</b>	<b>39 373 500,00 \$</b>	

Note :		<b>ESTIMATION DU BUDGET DU PROJET</b>	<b>Avant les imprévus</b>	<b>Imprévus</b>
L'estimation du type D a pour objectif de chiffrer un « ordre de grandeur » dans le calcul du coût final du projet et de donner une idée des coûts pour permettre de prendre des décisions et de classer toutes les options envisagées. Cette estimation se fonde sur le programme soumis par le client. L'estimation du type D est établie d'après la définition des besoins et la description sommaire des solutions potentielles. Cette estimation est strictement une idée (ou un ordre de grandeur) du coût final du projet et devrait être suffisante pour donner une idée du coût et pour permettre de classer toutes les options envisagées. L'estimation des coûts du type D comporte un risque financier pouvant atteindre +/- 50 %.		<b>Coûts invariables</b> (construction, consultation et aménagement)	<b>27 460 400,00 \$</b>	<b>10 038 100,00 \$</b>
		<b>Coûts variables</b> (réalisation du projet et biens-fonds)	<b>1 875 000,00 \$</b>	<b>**AUCUN IMPRÉVU</b> calculé sur les coûts de construction qui comprennent les imprévus
		<b>Coût total, dont les imprévus</b>	<b>39 373 500,00 \$</b>	
		<b>Imprévus</b>	<b>37 %</b>	
Cette estimation du type D se fonde sur la conjoncture connue du marché à la date à laquelle cette estimation est établie. Elle est limitée aux postes représentés et ne comprend pas les évaluations environnementales ni les évaluations des autres conditions du sous-sol se rapportant à un site en particulier. L'estimation ne tient pas compte des substances désignées ni des efforts d'assainissement des matières dangereuses et des rapports associés aux modifications à apporter aux structures existantes. Il faut mettre au point une estimation plus détaillée avant d'établir le budget préliminaire du projet et après avoir déterminé l'implantation précise du site et élaboré le Programme des besoins du projet (le Mémoire du projet).				

## Appendice 1 – Répartition de l'estimation des coûts de construction – 55, place du marché By

Type	Description	\$	Notes
Services du bâtiment	Modernisation du réseau d'aqueduc et du réseau d'égouts	442 041 \$	Travaux indiqués dans la VEB de 2023 <sup>4</sup>
	Modernisation de l'électricité	50 000 \$	À préciser. Besoins existants en services 347/600 V 400 A. Nouvelle conduite principale (hydroélectricité), appareillage de commutation en bon état.
	Révisions du réseau de gaz naturel	50 000 \$	En fonction du nouvel éventail des locataires
CVC	Modernisation des systèmes de CVC	1 000 000 \$	Nouveaux appareils de traitement de l'air, zonage, régulation, modification et remplacement des gaines. Hypothèse : utilisation des chaudières existantes.
	Remplacement des régulateurs des moteurs de pompe	22 986 \$	Travaux indiqués dans la VEB de 2023
Plomberie	Réservoir d'eau domestique et recirculation de l'air	10 609 \$	Travaux indiqués dans la VEB de 2023
	Nouvelles toilettes – rez-de-chaussée et deuxième niveau	600 000 \$	Nouvelles toilettes non générées complètes
	Gros œuvre pour les restaurants du deuxième niveau	100 000 \$	Reprise du socle et de l'enveloppe du bâtiment
Distribution électrique	Remplacement de certains panneaux	176 817 \$	Travaux indiqués dans la VEB de 2023
	Répartiteurs et remplacement des appareils de déconnexion	114 931 \$	Travaux indiqués dans la VEB de 2023

<sup>4</sup> Coûts de la VEB fournis par la Ville d'Ottawa et rajustés pour tenir compte de l'indexation et des imprévus.


	Modernisation du centre des compteurs d'électricité	22 102 \$	Travaux indiqués dans la VEB de 2023; réduction des quantités
	Nouvel éclairage à l'extérieur	44 204 \$	Travaux indiqués dans la VEB de 2023
	Nouveaux commutateurs et nouvelles prises de courant	22 102 \$	Travaux indiqués dans la VEB de 2023
	Nouveaux luminaires (sauf dans les zones des locataires)	150 000 \$	Hypothèse : Éclairage à DEL dans l'ensemble; régulateurs centralisés de base
	Divers	50 000 \$	Pour les appareils électriques spécialisés de l'immeuble de base
Sécurité des personnes	Nouveau système de sécurité des bâtiments	88 408 \$	Travaux indiqués dans la VEB de 2023 (travaux non urgents; il faut toutefois s'attendre à des changements importants).
	Système d'éclairage d'urgence	26 523 \$	Travaux indiqués dans la VEB de 2023
	Modification du système d'extinction automatique	50 000 \$	Système existant de tuyaux remplis d'eau en bon état
	Système d'alarme-incendie (modifications à apporter au système existant)	10 000 \$	
Sous-sol	Réparation du béton effrité sur les murs et les dalles	26 523 \$	Travaux indiqués dans la VEB de 2023
	Démolition et excavation du sous-sol	500 000 \$	
	Révision des structures du sous-sol	250 000 \$	
	Nettoyage du sous-sol	200 000 \$	
Zone des nouveaux locataires	Rez-de-chaussée nord (boulangerie)	250 000 \$	Niveau de l'immeuble de base
	Rez-de-chaussée sud (supermarché)	250 000 \$	Niveau de l'immeuble de base
	Deuxième niveau nord	200 000 \$	Niveau de l'immeuble de base
	Deuxième niveau sud	200 000 \$	Immeuble de base

	Nord de la toiture	500 000 \$	Nouvelle terrasse sur le toit
	Sud de la toiture	500 000 \$	Nouvelle terrasse sur le toit
Enveloppe du bâtiment	Remplacement de la toiture (nord et sud; toiture peu pentue)	- \$	Ensemble des travaux
	Fenêtres (restauration du deuxième niveau)	1 768 167 \$	Travaux indiqués dans la VEB de 2023
	Revêtement de sol en extérieur (à remplacer par un nouveau revêtement)	97 249 \$	Travaux indiqués dans la VEB de 2023
	Nettoyage et sélection dans le rebouchardage de la brique	132 613 \$	Travaux indiqués dans la VEB de 2023
	Calfeutrage de l'extérieur	53 045 \$	Travaux indiqués dans la VEB de 2023
	Soffites - réparation des panneaux endommagés	26 523 \$	Travaux indiqués dans la VEB de 2023
	Remplacement du toit pentu	751 471 \$	Travaux indiqués dans la VEB de 2023
	Porte basculante	221 021 \$	Travaux indiqués dans la VEB de 2023
	Peinture des garnitures	88 408 \$	Travaux indiqués dans la VEB de 2023
	Débarcadère (surface extérieure)	500 000 \$	
	Provision pour le patrimoine (travaux de restauration)	500 000 \$	Restauration de certains éléments spécialisés
	Nouvelles portes et fenêtres	250 000 \$	Modification ou remplacement des portes et des fenêtres existantes
	Toiture (modification des structures)	400 000 \$	Modification des lucarnes et des terrasses sur le toit
	Lucarnes	500 000 \$	
Intérieur	Réparation des cages d'escalier existantes	13 261 \$	Travaux indiqués dans la VEB de 2023
	Nouveau revêtement de sol de céramique	530 450 \$	Travaux indiqués dans la VEB de 2023
	Réparation du revêtement de sol en terrazzo	8 841 \$	Travaux indiqués dans la VEB de 2023

Travaux propres au projet	Substances désignées (tous les secteurs)	500 000 \$	(Provision; aucun examen prévu pour les substances désignées)
	Démolition	500 000 \$	
	Divers : remise en état	500 000 \$	
	Nouveau revêtement de sol en terrazzo	50 000 \$	
	Peinture	350 000 \$	
	Nouvelle cage d'escalier (hall principal) et balustrades	750 000 \$	
	Nouvel ascenseur (trois niveaux), en tenant compte du sous-sol	800 000 \$	Nouveau moteur de traction de 1 496,8 kg (3 300 livres), dont la nouvelle cage d'ascenseur
<b>Total des travaux d'entretien indiqués dans la VEB de 2023</b>		<b>4 688 294 \$</b>	Sans tenir compte de l'ensemble des coûts de la VEB de 2023 en raison des recoupements avec les nouveaux périmètres et des éléments dont le reliquat de la durée utile est encore long, sans projeter le remplacement des déclencheurs
<b>Total des ouvrages propres au projet</b>		<b>10 510 000 \$</b>	
<b>Total des coûts de construction invariables<sup>5</sup></b>		<b>15 198 300 \$</b>	Budget des coûts invariables, en excluant les taxes et les imprévus

<sup>5</sup> D'après le rapport sur la viabilité du marché By de Hobin Architecture pour le 55, place du marché By et le 70, rue Clarence. L'ameublement, les accessoires et l'équipement ont été estimés à 220 000 \$.

# Appendice 2 : Estimation des dépenses en immobilisations – 70, rue Clarence

<b>Estimation du budget du projet</b>	<b>- TYPE D</b>	
<b>Date (jj-mmm-aaaa) :</b>	<b>08/jan/2026</b>	
<b>N° du projet :</b>		<b>Direction générale des services d'infrastructure</b>
<b>Appellation du projet :</b>	<b>70, rue Clarence</b>	<b>Direction de la construction et du design – Immeubles</b>
<b>Adresse du projet :</b>		
<b>Description du projet :</b>		<b>TVH : 1,76 %</b>
<b>Gestionnaire du projet :</b>		<b>TOUS LES CHIFFRES SONT ARRONDIS.</b>

1.00 CONSTRUCTION			Élément de coût	Total partiel	TVH comprise
1.01 Postes des frais de construction		Unités	\$/Unité		
.1 Coûts de construction		1.0	27 692 200,00 \$	27 692 200,00 \$	28 179 600,00 \$
.2		1.0		0,00 \$	0,00 \$
.3		1.0		0,00 \$	0,00 \$
.4		1.0		0,00 \$	0,00 \$
.5		1.0		0,00 \$	0,00 \$
.6		1.0		0,00 \$	0,00 \$
.7		1.0		0,00 \$	0,00 \$
1.02 Budget de construction de l'année	( 2025 )			27 692 200,00 \$	28 179 600,00 \$
1.03 Indexation des coûts de l'année	( 2029 )	(Cf. l'onglet Indexation.)		3 475 700,00 \$	3 536 900,00 \$
1.04 Total partiel des frais de construction				31 167 900,00 \$	31 716 500,00 \$
1.07 Incitatif (ID)	( 0 % )	de la ligne 1.04		0,00 \$	0,00 \$
1.08 Imprévus dans les travaux de construction	( 40 % )	de la ligne 1.04		12 467 200,00 \$	12 686 700,00 \$
1.09 Total des frais de construction			503501	43 635 100,00 \$	44 403 200,00 \$
<b>2.00 EXPERT-CONSEIL PRINCIPAL</b>				<b>Total partiel</b>	<b>TVH comprise</b>
2.01 PRIX DE BASE DE L'EXPERT-CONSEIL PRINCIPAL	( 20 % )	de la ligne 1.09		8 727 100,00 \$	8 880 700,00 \$
2.02 Frais d'études de l'expert-conseil principal	( 50 % )	de la ligne 2.01		4 363 600,00 \$	4 440 400,00 \$
2.03 Imprévus de l'étude	( 40 % )	de la ligne 2.02		1 745 500,00 \$	1 776 300,00 \$
2.04 Total partiel des frais d'études			502668	6 109 100,00 \$	6 216 700,00 \$
2.05 Frais d'administration des contrats de l'expert-conseil	( 50 % )	de la ligne 2.01		4 363 600,00 \$	4 440 400,00 \$
2.06 Imprévus dans l'administration des contrats	( 40 % )	de la ligne 2.05		1 745 500,00 \$	1 776 300,00 \$
2.07 Total partiel des frais d'administration des contrats			502681	6 109 100,00 \$	6 216 700,00 \$
2.08 Total de l'expert-conseil principal				12 218 200,00 \$	12 433 400,00 \$
<b>3.00 AMÉNAGEMENT</b>				<b>Total partiel</b>	<b>TVH comprise</b>
3.01 Viabilité, analyse et frais correspondants	( 5 % )	de la ligne 1.09	502330	2 220 200,00 \$	2 259 300,00 \$
3.02 Experts-conseils spéciaux et affectés par le client			502331	0,00 \$	0,00 \$
3.03 Essais et inspection			502671	0,00 \$	0,00 \$
3.04 Mise en service			502671	0,00 \$	0,00 \$
3.05 Frais de demande de réglementation du plan d'implantation			502912	0,00 \$	0,00 \$
3.06 Droits des permis de construire (dont la TVH)			502665	397 400,00 \$	404 400,00 \$
3.07 Droits des demandes (EE, MDE, LEED et autres permis spéciaux)			502912	0,00 \$	0,00 \$
3.08 Impression, messagerie, fournitures et matériaux			502396	0,00 \$	0,00 \$
3.09 Œuvres d'art dans les espaces publics	( 1,0 % )	de la ligne 1.09	502927	444 100,00 \$	452 000,00 \$
3.10 Signalétique			505772	0,00 \$	0,00 \$
3.11 Système de sécurité (SGSI)			502379	0,00 \$	0,00 \$

Ville d'Ottawa | Principales constatations et analyse de rentabilisation financière du marché By

3.12	Infrastructures et matériel de TI et de télécommunications			502131	0,00 \$	0,00 \$		
3.14	Équipement et appareils spécialisés			506178	0,00 \$	0,00 \$		
3.15	Mobilier			506173	0,00 \$	0,00 \$		
3.16	Emballage et déménagement			502901	0,00 \$	0,00 \$		
3.17	Services publics (hydroélectricité)			505348	1 384 610,00 \$	1 409 000,00 \$		
3.18	Services publics (Enbridge)			503502	0,00 \$	0,00 \$		
3.19	Poste réservé A			503503	0,00 \$	0,00 \$		
3.20	Poste réservé B			503504	0,00 \$	0,00 \$		
3.21	Poste réservé C			503505	0,00 \$	0,00 \$		
3.22	Poste réservé D			503506	0,00 \$	0,00 \$		
3.24	Total partiel des frais d'aménagement				4 446 400,00 \$	4 524 700,00 \$		
3.25	Indexation des frais d'études et d'aménagement	(	2029	)		1 105 800,00 \$	1 125 300,00 \$	
3.26	Total partiel des frais d'aménagement				5 552 200,00 \$	5 650 000,00 \$		
3.27	Imprévus dans les frais d'aménagement	(	40 %	)	des lignes 3.01 à 3.23 et 3.25	503550	2 220 900,00 \$	2 260 000,00 \$
3.28	<b>Total des frais d'aménagement</b>					<b>7 773 100,00 \$</b>	<b>7 910 000,00 \$</b>	
<b>4.00</b>	<b>RÉALISATION DU PROJET</b>					Total partiel	TVH comprise	
4.01	Total partiel de la réalisation du projet	(	5 %	)	des lignes 1.09, 2.03 et 3.28	502672	3 181 400,00 \$	3 237 400,00 \$
4.02	<b>Total de la réalisation du projet</b>						<b>3 181 400,00 \$</b>	<b>3 237 400,00 \$</b>
<b>5.00</b>	<b>BIENS-FONDS</b>					Total partiel	TVH comprise	
5.01	Achat de terrains, locations à bail, servitudes et frais juridiques et d'expertise						0,00 \$	0,00 \$
5.02	<b>Total des biens-fonds</b>						<b>0,00 \$</b>	<b>0,00 \$</b>
<b>6.00</b>	<b>BUDGET DU PROJET</b>					Total partiel	TVH comprise	
6.01							<b>66 807 800,00 \$</b>	<b>67 984 000,00 \$</b>

Note :

L'estimation du type D a pour objectif de chiffrer un « ordre de grandeur » dans le calcul du coût final du projet et de donner une idée des coûts pour permettre de prendre des décisions et de classer toutes les options envisagées. Cette estimation se fonde sur le programme soumis par le client. L'estimation du type D est établie d'après la définition des besoins et la description sommaire des solutions potentielles. Cette estimation est strictement une idée (ou un ordre de grandeur) du coût final du projet et devrait être suffisante pour donner une idée du coût et pour permettre de classer toutes les options envisagées. L'estimation des coûts du type D comporte un risque financier pouvant atteindre +/- 50 %.

ESTIMATION DU BUDGET DU PROJET	Avant les imprévus	Imprévus
<b>Coûts invariables</b> (construction, consultation et aménagement)	<b>46 247 300,00 \$</b>	<b>18 499 300,00 \$</b>
<b>Coûts variables</b> (réalisation du projet et biens-fonds)	<b>3 237 400,00 \$</b>	<b>**AUCUN IMPRÉVU</b> calculé sur les coûts de construction qui comprennent les imprévus
<b>Coût total, dont les imprévus</b>	<b>67 984 000,00 \$</b>	
<b>Imprévus</b>	<b>40 %</b>	


Cette estimation du type D se fonde sur la conjoncture connue du marché à la date à laquelle cette estimation est établie. Elle est limitée aux postes représentés et ne comprend pas les évaluations environnementales ni les évaluations des autres conditions du sous-sol se rapportant à un site en particulier. L'estimation ne tient pas compte des substances désignées ni des efforts d'assainissement des matières dangereuses et des rapports associés aux modifications à apporter aux structures existantes. Il faut mettre au point une estimation plus détaillée avant d'établir le budget préliminaire du projet et après avoir déterminé l'implantation précise du site et élaboré le Programme des besoins du projet (le Mémoire du projet).

## Appendice 2 – Répartition de l'estimation des coûts de construction – 70, rue Clarence

Description	Superficie (en pi <sup>2</sup> et en m <sup>2</sup> )	Coûts (\$)	Notes
Espace public/Circulation	3 109 pi <sup>2</sup> (289 m <sup>2</sup> )	1 336 705 \$	Tarif moyen du Groupe Altus pour l'école secondaire : de 380 \$ à 480 \$ par pi <sup>2</sup>
Atrium	2 702 pi <sup>2</sup> (251 m <sup>2</sup> )	1 850 693 \$	Tarif moyen selon le Groupe Altus pour le Musée et la Galerie : de 615 \$ à 755 \$ par pi <sup>2</sup>
Galerie (immeuble de base)	34 401 pi <sup>2</sup> (3 196 m <sup>2</sup> )	9 460 401 \$	Tarif moyen de l'immeuble de base selon le Groupe Altus pour les espaces commerciaux (immeubles de moins de cinq étages avec sous-sol) : de 240 \$ à 310 \$ par pi <sup>2</sup>
Galerie – Aménagement		-	Coûts non inclus
Carrefour artistique communautaire (immeuble de base)	24 649 pi <sup>2</sup> (2 290 m <sup>2</sup> )	6 778 573 \$	Tarif moyen de l'immeuble de base selon le Groupe Altus pour les espaces commerciaux (immeubles de moins de cinq étages avec sous-sol) : de 240 \$ à 310 \$ par pi <sup>2</sup>
Carrefour artistique communautaire : aménagement		-	Coûts non inclus
Zone résidentielle	15 597 pi <sup>2</sup> (1 449 m <sup>2</sup> )	4 796 078 \$	Tarif moyen pour les habitations de moyenne hauteur selon le Groupe Altus (à concurrence de 12 niveaux) : de 270 \$ à 345 \$ par pi <sup>2</sup>
Éléments non pris en compte/aires communes	8 069 pi <sup>2</sup> (750 m <sup>2</sup> )	3 469 510 \$	Tarif moyen du Groupe Altus pour l'école secondaire : de 380 \$ à 480 \$ par pi <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>88 527 pi<sup>2</sup> (8 224 m<sup>2</sup>)</b>	<b>27 692 200 \$</b>	



# Appendice 3 : Estimation des dépenses en immobilisations – Stationnement du 70, rue Clarence

<b>Estimation du budget du projet</b>	<b>- TYPE D</b>	
<b>Date (jj-mmm-aaaa) :</b>	<b>08/jan/2026</b>	
<b>N° du projet :</b>		<b>Direction générale des services d'infrastructure</b>
<b>Appellation du projet :</b>	<b>70, rue Clarence</b>	<b>Direction de la construction et du design – Immeubles</b>
<b>Adresse du projet :</b>		
<b>Description du projet :</b>		<b>TVH : 1,76 %</b>
<b>Gestionnaire du projet :</b>		<b>TOUS LES CHIFFRES SONT ARRONDIS.</b>

1.00 CONSTRUCTION				Élément de coût	Total partiel	TVH comprise
1.01 Postes des frais de construction		Unités	\$/Unité			
.1 Coûts de construction		1.0	17 537 101,00 \$		17 537 200,00 \$	17 845 900,00 \$
.2		1.0			0,00 \$	0,00 \$
.3		1.0			0,00 \$	0,00 \$
.4		1.0			0,00 \$	0,00 \$
.5		1.0			0,00 \$	0,00 \$
.6		1.0			0,00 \$	0,00 \$
.7		1.0			0,00 \$	0,00 \$
1.02 Budget de construction de l'année	(	2025	)		17 537 200,00 \$	17 845 900,00 \$
1.03 Indexation des coûts de l'année	(	2029	)	(Cf. l'onglet Indexation.)	2 201 100,00 \$	2 239 900,00 \$
1.04 Total partiel des frais de construction					19 738 300,00 \$	20 085 700,00 \$
1.07 Incitatif (ID)	(	0 %	)	de la ligne 1.04	0,00 \$	0,00 \$
1.08 Imprévus dans les travaux de construction	(	40 %	)	de la ligne 1.04	7 895 400,00 \$	8 034 400,00 \$
1.09 Total des frais de construction				503501	27 633 700,00 \$	28 120 100,00 \$
<b>2.00 EXPERT-CONSEIL PRINCIPAL</b>					<b>Total partiel</b>	<b>TVH comprise</b>
2.01 PRIX DE BASE DE L'EXPERT-CONSEIL PRINCIPAL	(	20 %	)	de la ligne 1.09	5 526 800,00 \$	5 624 100,00 \$
2.02 Frais d'études de l'expert-conseil principal	(	50 %	)	de la ligne 2.01	2 763 400,00 \$	2 812 100,00 \$
2.03 Imprévus de l'étude	(	40 %	)	de la ligne 2.02	1 105 400,00 \$	1 124 900,00 \$
2.04 Total partiel des frais d'études				502668	3 868 800,00 \$	3 937 000,00 \$
2.05 Frais d'administration des contrats de l'expert-conseil	(	50 %	)	de la ligne 2.01	2 763 400,00 \$	2 812 100,00 \$
2.06 Imprévus dans l'administration des contrats	(	40 %	)	de la ligne 2.05	1 105 400,00 \$	1 124 900,00 \$
2.07 Total partiel des frais d'administration des contrats				502681	3 868 800,00 \$	3 937 000,00 \$
2.08 Total de l'expert-conseil principal					7 737 600,00 \$	7 874 000,00 \$
<b>3.00 AMÉNAGEMENT</b>					<b>Total partiel</b>	<b>TVH comprise</b>
3.01 Viabilité, analyse et frais correspondants	(	5 %	)	de la ligne 1.09	502330	1 406 100,00 \$
3.02 Experts-conseils spéciaux et affectés par le client				502331	0,00 \$	0,00 \$
3.03 Essais et inspection				502671	0,00 \$	0,00 \$
3.04 Mise en service				502671	0,00 \$	0,00 \$
3.05 Frais de demande de réglementation du plan d'implantation				502912	0,00 \$	0,00 \$
3.06 Droits des permis de construire (dont la TVH)				502665	251 700,00 \$	256 200,00 \$
3.07 Droits des demandes (EE, MDE, LEED et autres permis spéciaux)				502912	0,00 \$	0,00 \$
3.08 Impression, messagerie, fournitures et matériaux				502396	0,00 \$	0,00 \$
3.09 Œuvres d'art dans les espaces publics	(	1,0 %	)	de la ligne 1.09	502927	281 300,00 \$
3.10 Signalétique				505772	0,00 \$	0,00 \$
3.11 Système de sécurité (SGSI)				502379	0,00 \$	0,00 \$

Ville d'Ottawa | Principales constatations et analyse de rentabilisation financière du marché By


3.12	Infrastructures et matériel de TI et de télécommunications			502131	0,00 \$	0,00 \$		
3.14	Équipement et appareils spécialisés			506178	0,00 \$	0,00 \$		
3.15	Mobilier			506173	0,00 \$	0,00 \$		
3.16	Emballage et déménagement			502901	0,00 \$	0,00 \$		
3.17	Services publics (hydroélectricité)			505348	876 860,00 \$	892 300,00 \$		
3.18	Services publics (Enbridge)			503502	0,00 \$	0,00 \$		
3.19	Poste réservé A			503503	0,00 \$	0,00 \$		
3.20	Poste réservé B			503504	0,00 \$	0,00 \$		
3.21	Poste réservé C			503505	0,00 \$	0,00 \$		
3.22	Poste réservé D			503506	0,00 \$	0,00 \$		
3.24	Total partiel des frais d'aménagement				2 816 000,00 \$	2 865 600,00 \$		
3.25	Indexation des frais d'études et d'aménagement	(	2029	)		700 300,00 \$	712 700,00 \$	
3.26	Total partiel des frais d'aménagement				3 516 300,00 \$	3 578 200,00 \$		
3.27	Imprévus dans les frais d'aménagement	(	40 %	)	des lignes 3.01 à 3.23 et 3.25	503550	1 406 600,00 \$	1 431 400,00 \$
3.28	<b>Total des frais d'aménagement</b>					<b>4 922 900,00 \$</b>	<b>5 009 600,00 \$</b>	
<b>4.00</b>	<b>RÉALISATION DU PROJET</b>					Total partiel	TVH comprise	
4.01	Total partiel de la réalisation du projet	(	5 %	)	des lignes 1.09, 2.03 et 3.28	502672	2 014 800,00 \$	2 050 300,00 \$
4.02	<b>Total de la réalisation du projet</b>						<b>2 014 800,00 \$</b>	<b>2 050 300,00 \$</b>
<b>5.00</b>	<b>BIENS-FONDS</b>					Total partiel	TVH comprise	
5.01	Achat de terrains, locations à bail, servitudes et frais juridiques et d'expertise						0,00 \$	0,00 \$
5.02	<b>Total des biens-fonds</b>						<b>0,00 \$</b>	<b>0,00 \$</b>
<b>6.00</b>	<b>BUDGET DU PROJET</b>					Total partiel	TVH comprise	
6.01							<b>42 309 000,00 \$</b>	<b>43 054 000,00 \$</b>

Note :

L'estimation de type D a pour objectif de chiffrer un « ordre de grandeur » dans le calcul du coût final du projet et de donner une idée des coûts pour permettre de prendre des décisions et de classer toutes les options envisagées. Cette estimation se fonde sur le programme soumis par le client. L'estimation de type D est établie d'après la définition des besoins et la description sommaire des solutions potentielles. Cette estimation est strictement une idée (ou un ordre de grandeur) du coût final du projet et devrait être suffisante pour donner une idée du coût et pour permettre de classer toutes les options envisagées. L'estimation des coûts de type D comporte un risque financier pouvant atteindre +/- 50 %.

ESTIMATION DU BUDGET DU PROJET	Avant les imprévus	Imprévus
<b>Coûts invariables</b> (construction, consultation et aménagement)	<b>29 288 100,00 \$</b>	<b>11 715 600,00 \$</b>
<b>Coûts variables</b> (réalisation du projet et biens-fonds)	<b>2 050 300,00 \$</b>	<b>**AUCUN IMPRÉVU</b> calculé sur les coûts de construction qui comprennent les imprévus
<b>Coût total, dont les imprévus</b>	<b>43 054 000,00 \$</b>	
<b>Imprévus</b>	<b>40 %</b>	

Cette estimation de type D se fonde sur la conjoncture connue du marché à la date à laquelle cette estimation est établie. Elle est limitée aux postes représentés et ne comprend pas les évaluations environnementales ni les évaluations des autres conditions du sous-sol se rapportant à un site en particulier. L'estimation ne tient pas compte des substances désignées ni des efforts d'assainissement des matières dangereuses et des rapports associés aux modifications à apporter aux structures existantes. Il faut mettre au point une estimation plus détaillée avant d'établir le budget préliminaire du projet et après avoir déterminé l'implantation précise du site et élaboré le Programme des besoins du projet (le Mémoire du projet).

<b>Estimation du budget du projet</b>	<b>- TYPE A</b>	
<b>Date (jj-mmm-aaaa) :</b>	<b>Le 3 décembre 2025</b>	
<b>N° du projet :</b>	<b>CF001902</b>	<b>Direction générale des services d'infrastructure</b>
<b>Appellation du projet :</b>	<b>Bâtiment témoin – garage du marché By</b>	<b>Direction de la construction et du design – Immeubles et parcs</b>
<b>Adresse du projet :</b>	<b>70, rue Clarence</b>	
<b>Description du projet :</b>	<b>Bâtiment témoin – garage du marché By</b>	<b>TVH : 1,76 %</b>
<b>Gestionnaire du projet :</b>	<b>Brian Munro</b>	<b>TOUS LES CHIFFRES SONT ARRONDIS.</b>

1.00 CONSTRUCTION			Élément de coût	Total partiel	TVH comprise
1.01 Postes des frais de construction		Unités	\$/Unité		
.1 Estimation concentrique du type A		1.0	5 481 000,00 \$	5 481 000,00 \$	5 577 466,00 \$
.2		1.0		- \$	- \$
.3		1.0		- \$	- \$
.4		1.0		- \$	- \$
.5		1.0		- \$	- \$
.6		1.0		- \$	- \$
.7		1.0		- \$	- \$
.8		1.0		- \$	- \$
1.02 Budget de construction de l'année	( 2025 )			5 481 000,00 \$	5 577 466,00 \$
1.03 Indexation des coûts de l'année	( 2028 )		(Cf. l'onglet Indexation.)	508 237,00 \$	517 182,00 \$
1.04 Total partiel des frais de construction				<b>5 989 237,00 \$</b>	<b>6 094 648,00 \$</b>
1.07 Incitatif (ID)	( 0 % )		de la ligne 1.04	509,00 \$	518,00 \$
1.08 Imprévus dans les travaux de construction	( 10 % )		de la ligne 1.04	598 924,00 \$	609 466,00 \$
1.09 Total des frais de construction			503501	<b>6 588 161,00 \$</b>	<b>6 704 114,00 \$</b>
2.00 EXPERT-CONSEIL PRINCIPAL			Élément de coût	Total partiel	TVH comprise
2.01 PRIX DE BASE DE L'EXPERT-CONSEIL PRINCIPAL	( 3 % )		de la ligne 1.09	164 705,00 \$	167 604,00 \$
2.02 Frais d'études de l'expert-conseil principal	( 85 % )		de la ligne 2.01	140 000,00 \$	142 464,00 \$
2.03 Imprévus de l'étude	( 10 % )		de la ligne 2.02	14 000,00 \$	14 247,00 \$
2.04 Total partiel des frais d'études			502668	<b>154 000,00 \$</b>	<b>156 711,00 \$</b>
2.05 Frais d'administration des contrats de l'expert-conseil	( 15 % )		de la ligne 2.01	24 706,00 \$	25 141,00 \$
2.06 Imprévus dans l'administration des contrats	( 10 % )		de la ligne 2.05	2 471,00 \$	2 515,00 \$
2.07 Total partiel des frais d'administration des contrats			502681	<b>27 177,00 \$</b>	<b>27 656,00 \$</b>
2.08 Total de l'expert-conseil principal				<b>181 177,00 \$</b>	<b>184 367,00 \$</b>
3.00 AMÉNAGEMENT			Élément de coût	Total partiel	TVH comprise
3.01 Viabilité, analyse et frais correspondants	( )		de la ligne 1.09	502330	- \$
3.02 Experts-conseils spéciaux et affectés par le client			502331	- \$	- \$
3.03 Essais et inspection			502671	- \$	- \$
3.04 Mise en service			502671	- \$	- \$
3.05 Frais de demande de réglementation du plan d'implantation			502912	- \$	- \$
3.06 Droits des permis de construire (dont la TVH)			502665	- \$	- \$
3.07 Droits des demandes (EE, MDE, LEED et autres permis spéciaux)			502912	- \$	- \$
3.08 Impression, messagerie, fournitures et matériaux			502396	- \$	- \$
3.09 Œuvres d'art dans les espaces publics	( 0,0 % )		de la ligne 1.09	502927	- \$
3.10 Signalétique			505772	- \$	- \$
3.11 Système de sécurité (SGSI)			502379	- \$	- \$
3.12 Infrastructures et matériel de TI et de télécommunications			502131	- \$	- \$
3.14 Équipement et appareils spécialisés			506178	- \$	- \$
3.15 Mobilier			506173	- \$	- \$
3.16 Emballage et déménagement			502901	- \$	- \$

Ville d'Ottawa | Principales constatations et analyse de rentabilisation financière du marché By


3.17	Services publics (hydroélectricité)			505348	- \$	- \$
3.18	Services publics (Enbridge)			503502	- \$	- \$
3.19	Poste réservé B			503503	- \$	- \$
3.20	Poste réservé C			503504	- \$	- \$
3.21	Poste réservé D			503505	- \$	- \$
3.22	Poste réservé E			503506	- \$	- \$
2.23	Honoraires juridiques (le cas échéant)			502320	- \$	- \$
3.24	Total partiel des frais d'aménagement				- \$	- \$
3.25	Indexation des frais d'études et d'aménagement	( 2028 )			2 291,00 \$	2 332,00 \$
3.26	Total partiel des frais d'aménagement				2 291,00 \$	2 332,00 \$
3.27	Imprévus dans les frais d'aménagement	( 0 % )	des lignes 3.01 à 3.23 et 3.25	503550	- \$	- \$
3.28	Total des frais d'aménagement				2 291,00 \$	2 332,00 \$
<b>4.00</b>	<b>RÉALISATION DU PROJET</b>			<b>Élément de coût</b>	<b>Total partiel</b>	<b>TVH comprise</b>
4.01	Total partiel de la réalisation du projet	( 5 % )	des lignes 1.09, 2.03 et 3.28	502672	338 582,00 \$	344 542,00 \$
4.02	Total de la réalisation du projet				338 582,00 \$	344 542,00 \$
<b>5.00</b>	<b>BIENS-FONDS</b>			<b>Élément de coût</b>	<b>Total partiel</b>	<b>TVH comprise</b>
5.01	Achat de terrains, locations à bail, servitudes et frais juridiques et d'expertise				- \$	- \$
5.02	Total des biens-fonds				- \$	- \$
<b>6.00</b>	<b>BUDGET DU PROJET</b>			<b>Élément de coût</b>	<b>Total partiel</b>	<b>TVH comprise</b>
6.01					7 110 211,00 \$	7 235 355,00 \$

<p>Note :</p> <p>L'estimation du type D a pour objectif de chiffrer un « ordre de grandeur » dans le calcul du coût final du projet et de donner une idée des coûts pour permettre de prendre des décisions et de classer toutes les options envisagées. Cette estimation se fonde sur le programme soumis par le client. L'estimation du type D est établie d'après la définition des besoins et la description sommaire des solutions potentielles. Cette estimation est strictement une idée (ou un ordre de grandeur) du coût final du projet et devrait être suffisante pour donner une idée du coût et pour permettre de classer toutes les options envisagées. L'estimation des coûts du type D comporte un risque financier pouvant atteindre +/- 50 %.</p> <p>Cette estimation du type D se fonde sur la conjoncture connue du marché à la date à laquelle cette estimation est établie. Elle est limitée aux postes représentés et ne comprend pas les évaluations environnementales ni les évaluations des autres conditions du sous-sol se rapportant à un site en particulier. L'estimation ne tient pas compte des substances désignées ni des efforts d'assainissement des matières dangereuses et des rapports associés aux modifications à apporter aux structures existantes. Il faut mettre au point une estimation plus détaillée avant d'établir le budget préliminaire du projet et après avoir déterminé l'implantation précise du site et élaboré le Programme des besoins du projet (le Mémoire du projet).</p>	<b>ESTIMATION DU BUDGET DU PROJET</b>	<b>Avant les imprévus</b>	<b>Imprévus</b>
	<b>Coûts invariables</b> (construction, consultation et aménagement)	<b>6 264 585,00 \$</b>	<b>626 228,00 \$</b>
	<b>Coûts variables</b> (réalisation du projet et biens-fonds)	<b>344 542,00 \$</b>	<b>**AUCUN IMPRÉVU</b> calculé sur les coûts de construction qui comprennent les imprévus
	<b>Coût total, dont les imprévus</b>	<b>7 235 355,00 \$</b>	
	<b>Imprévus</b>	<b>10 %</b>	

## Appendice 3 – Répartition de l'estimation des coûts de construction – Stationnement du 70, rue Clarence

Description	Superficie (en pi <sup>2</sup> et en m <sup>2</sup> )	Coûts (\$)	Notes
Niveau 1 du garage de stationnement	35 790 pi <sup>2</sup> (3 325 m <sup>2</sup> )	8 768 551 \$	Tarif moyen du garage de stationnement souterrain selon le Groupe Altus : de 200 \$ à 290 \$ par pi <sup>2</sup>
Niveau 2 du garage de stationnement	35 790 pi <sup>2</sup> (3 325 m <sup>2</sup> )	8 768 551 \$	Tarif moyen du garage de stationnement souterrain selon le Groupe Altus : de 200 \$ à 290 \$ par pi <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>71 580 pi<sup>2</sup> (6 650 m<sup>2</sup>)</b>	<b>17 537 101 \$</b>	

# Appendice 4 : Estimation des dépenses en immobilisations – Esplanade de la rue York

<b>Estimation du budget du projet</b>	<b>- TYPE D</b>	
<b>Date (jj-mmm-aaaa) :</b>	<b>22/juil/2025</b>	
<b>N° du projet :</b>		<b>Direction générale des services d'infrastructure</b>
<b>Appellation du projet :</b>	<b>Rue York</b>	<b>Direction de la construction et du design – Immeubles</b>
<b>Adresse du projet :</b>		
<b>Description du projet :</b>		<b>TVH : 1,76 %</b>
<b>Gestionnaire du projet :</b>		<b>TOUS LES CHIFFRES SONT ARRONDIS.</b>

1.00 CONSTRUCTION			Élément de coût	Total partiel	TVH comprise
1.01 Postes des frais de construction		Unités	\$/Unité		
.1 Entre la rue Sussex et la place du marché By		1.0	10 141 904,08 \$	10 142 000,00 \$	10 320 500,00 \$
.2 Entre la place du marché By et la rue William		1.0	3 158 982,98 \$	3 159 000,00 \$	3 214 600,00 \$
.3		1.0		0,00 \$	0,00 \$
.4		1.0		0,00 \$	0,00 \$
.5		1.0		0,00 \$	0,00 \$
.6		1.0		0,00 \$	0,00 \$
.7		1.0		0,00 \$	0,00 \$
1.02 Budget de construction de l'année	( 2025 )			13 301 000,00 \$	13 535 100,00 \$
1.03 Indexation des coûts de l'année	( 2029 )		(Cf. l'onglet Indexation.)	1 096 500,00 \$	1 115 800,00 \$
1.04 Total partiel des frais de construction				14 397 500,00 \$	14 650 900,00 \$
1.07 Incitatif (ID)	( 0 % )		de la ligne 1.04	0,00 \$	0,00 \$
1.08 Imprévus dans les travaux de construction	( 40 % )		de la ligne 1.04	5 759 000,00 \$	5 860 400,00 \$
1.09 Total des frais de construction			503501	20 156 500,00 \$	20 511 300,00 \$
<b>2.00 EXPERT-CONSEIL PRINCIPAL</b>				<b>Total partiel</b>	<b>TVH comprise</b>
2.01 PRIX DE BASE DE L'EXPERT-CONSEIL PRINCIPAL	( 15 % )		de la ligne 1.09	3 023 500,00 \$	3 076 800,00 \$
2.02 Frais d'études de l'expert-conseil principal	( 100 % )		de la ligne 2.01	3 023 500,00 \$	3 076 800,00 \$
2.03 Imprévus de l'étude	( 40 % )		de la ligne 2.02	1 209 400,00 \$	1 230 700,00 \$
2.04 Total partiel des frais d'études			502668	4 232 900,00 \$	4 307 500,00 \$
2.05 Frais d'administration des contrats de l'expert-conseil	( 0 % )		de la ligne 2.01	0,00 \$	0,00 \$
2.06 Imprévus dans l'administration des contrats	( 40 % )		de la ligne 2.05	0,00 \$	0,00 \$
2.07 Total partiel des frais d'administration des contrats			502681	0,00 \$	0,00 \$
2.08 Total de l'expert-conseil principal				4 232 900,00 \$	4 307 500,00 \$
<b>3.00 AMÉNAGEMENT</b>				<b>Total partiel</b>	<b>TVH comprise</b>
3.01 Viabilité, analyse et frais correspondants	( 5 % )		de la ligne 1.09	502330	1 025 600,00 \$
3.02 Experts-conseils spéciaux et affectés par le client			502331	0,00 \$	0,00 \$
3.03 Essais et inspection			502671	0,00 \$	0,00 \$
3.04 Mise en service			502671	0,00 \$	0,00 \$
3.05 Frais de demande de réglementation du plan d'implantation			502912	0,00 \$	0,00 \$
3.06 Droits des permis de construire (dont la TVH)			502665	100,00 \$	200,00 \$
3.07 Droits des demandes (EE, MDE, LEED et autres permis spéciaux)			502912	0,00 \$	0,00 \$
3.08 Impression, messagerie, fournitures et matériaux			502396	0,00 \$	0,00 \$
3.09 Œuvres d'art dans les espaces publics	( 1,0 % )		de la ligne 1.09	502927	205 200,00 \$
3.10 Signalétique			505772	0,00 \$	0,00 \$

Ville d'Ottawa | Principales constatations et analyse de rentabilisation financière du marché By

3.11	Système de sécurité (SGSI)			502379	0,00 \$	0,00 \$		
3.12	Infrastructures et matériel de TI et de télécommunications			502131	0,00 \$	0,00 \$		
3.14	Équipement et appareils spécialisés			506178	0,00 \$	0,00 \$		
3.15	Mobilier			506173	0,00 \$	0,00 \$		
3.16	Emballage et déménagement			502901	0,00 \$	0,00 \$		
3.17	Services publics (hydroélectricité)			505348	665 050,00 \$	676 800,00 \$		
3.18	Services publics (Enbridge)			503502	0,00 \$	0,00 \$		
3.19	Coûts internes de la Ville			503503	931 070,00 \$	947 500,00 \$		
3.20	Divers			503504	719 875,00 \$	732 600,00 \$		
3.21	Poste réservé C			503505	0,00 \$	0,00 \$		
3.22	Poste réservé D			503506	0,00 \$	0,00 \$		
3.24	Total partiel des frais d'aménagement				3 546 900,00 \$	3 609 400,00 \$		
3.25	Indexation des frais d'études et d'aménagement	(	2029	)		292 400,00 \$	297 600,00 \$	
3.26	Total partiel des frais d'aménagement				3 839 300,00 \$	3 906 900,00 \$		
3.27	Imprévus dans les frais d'aménagement	(	40 %	)	des lignes 3.01 à 3.23 et 3.25	503550	1 535 800,00 \$	1 562 900,00 \$
3.28	Total des frais d'aménagement					5 375 100,00 \$	5 469 800,00 \$	
4.00	<b>RÉALISATION DU PROJET</b>				Total partiel		TVH comprise	
4.01	Total partiel de la réalisation du projet	(	10 %	)	des lignes 1.09, 2.03 et 3.28	502672	2 976 500,00 \$	3 028 900,00 \$
4.02	Total de la réalisation du projet					2 976 500,00 \$	3 028 900,00 \$	
5.00	<b>BIENS-FONDS</b>				Total partiel		TVH comprise	
5.01	Achat de terrains, locations à bail, servitudes et frais juridiques et d'expertise					0,00 \$	0,00 \$	
5.02	Total des biens-fonds					0,00 \$	0,00 \$	
6.00	<b>BUDGET DU PROJET</b>				Total partiel		TVH comprise	
6.01						32 741 000,00 \$	33 317 500,00 \$	

<p>Note :</p> <p>L'estimation du type D a pour objectif de chiffrer un « ordre de grandeur » dans le calcul du coût final du projet et de donner une idée des coûts pour permettre de prendre des décisions et de classer toutes les options envisagées. Cette estimation se fonde sur le programme soumis par le client. L'estimation du type D est établie d'après la définition des besoins et la description sommaire des solutions potentielles. Cette estimation est strictement une idée (ou un ordre de grandeur) du coût final du projet et devrait être suffisante pour donner une idée du coût et pour permettre de classer toutes les options envisagées. L'estimation des coûts du type D comporte un risque financier pouvant atteindre +/- 50 %.</p> <p>Cette estimation du type D se fonde sur la conjoncture connue du marché à la date à laquelle cette estimation est établie. Elle est limitée aux postes représentés et ne comprend pas les évaluations environnementales ni les évaluations des autres conditions du sous-sol se rapportant à un site en particulier. L'estimation ne tient pas compte des substances désignées ni des efforts d'assainissement des matières dangereuses et des rapports associés aux modifications à apporter aux structures existantes. Il faut mettre au point une estimation plus détaillée avant d'établir le budget préliminaire du projet et après avoir déterminé l'implantation précise du site et élaboré le Programme des besoins du projet (le Mémoire du projet).</p>	<b>ESTIMATION DU BUDGET DU PROJET</b>	<b>Avant les imprévus</b>	<b>Imprévus</b>
	Coûts invariables (construction, consultation et aménagement)	21 634 600,00 \$	8 654 000,00 \$
	Coûts variables (réalisation du projet et biens-fonds)	3 028 900,00 \$	**AUCUN IMPRÉVU calculé sur les coûts de construction qui comprennent les imprévus
	Coût total, dont les imprévus	33 317 500,00 \$	
	Imprévus	40 %	

## Appendice 4 – Répartition de l'estimation des coûts de construction – Esplanade de la rue York

Estimation des coûts de construction : Entre la promenade Sussex et la place du marché By<sup>6</sup>

Description des postes	Unité	Quantité	Tarif	Total
<b>CONDITIONS EXISTANTES/ÉLÉMENTS À ENLEVER</b>				
Enlèvement et élimination de tous les accessoires et raccords existants, dont les poubelles, les supports à vélos et les panneaux indicateurs dans les rues, entre autres	PF	1	15 000 \$	15 000 \$
Enlèvement du trottoir – tous les types (dont les bordures de rue)	m <sup>2</sup>	2 023	40 \$	80 920 \$
Enlèvement du revêtement de sol en asphalte – toute la profondeur	m <sup>2</sup>	4 507	50 \$	225 350 \$
Enlèvement de la jardinière	m <sup>2</sup>	0	40 \$	0 \$
Enlèvement des puisards	ch.	14	2 000 \$	28 000 \$
Enlèvement des bornes-fontaines	ch.	5	2 000 \$	10 000 \$
<b>TRAVAUX DE TERRASSEMENT</b>				
Excavation – nivellement	m <sup>3</sup>	4 660	30 \$	139 800 \$
<b>SERVICES</b>				
Installation de l'égout pluvial, à savoir :				
Rajustement ou reconstruction des puisards : toutes les tailles et tous les types, dont les puisards doubles	ch.	14	750 \$	10 500 \$
Réinstallation des puisards, dont les voies d'écoulement	ch.	14	8 000 \$	112 000 \$
Aqueduc				
Remplacement de la conduite principale (en raison de sa vétusté)	m	175	2 000 \$	350 000 \$
Rajustement ou construction des caissons des vannes : toutes les tailles et tous les types	ch.	20	500 \$	10 000 \$

<sup>6</sup> D'après l'estimation des coûts préliminaires de la Vision du domaine public du marché By de Parsons Corporation.

Ville d'Ottawa | Principales constatations et analyse de rentabilisation financière du marché By

Réinstallation des bornes-fontaines, dont les plombs de sécurité et les vannes	ch.	5	20 000 \$	100 000 \$
Installation électrique, à savoir :				
Poteaux d'éclairage et raccords	ch.	13	32 000 \$	416 000 \$
Feux de circulation	PF	1	312 500 \$	312 500 \$
Installation des services publics, dont :				
Réinstallation des canalisations de Bell	m	0	2 500 \$	0 \$
Réinstallation des installations de gaz	m	90	5 000 \$	450 000 \$
Rajustement ou reconstruction des regards d'entretien et des chambres de soupape : toutes les tailles et tous les types	ch.	20	750 \$	15 000 \$
Rajustement ou reconstruction des regards d'entretien par des tiers (Hydro Ottawa et Bell)	ch.	12	2 000 \$	24 000 \$
Accès aux installations électriques et aux canalisations d'aqueduc enfouies pour les commerçants	ch.	0	20 000 \$	0 \$
<b>ASPHALTAGE ET BORDURES DE RUE</b>				
Couche granulaire du type A	t	0	40 \$	0 \$
Matériau granulaire B du type II	t	0	40 \$	0 \$
Revêtement Superpave de type Performance : 12,5 mm	t	0	300 \$	0 \$
Revêtement Superpave de type Performance : 19 mm	t	0	300 \$	0 \$
Pavés routiers sur dalle de béton de 200 mm d'épaisseur avec sable de jointoiment de polymère, sable de remplissage, couche granulaire du type A et couche de fondation granulaire du type B	m <sup>2</sup>	3164	350,00 \$	1 107 400 \$
Bordure infranchissable en béton	m	0	150 \$	0 \$
Bordure franchissable en béton avec rigole	m	42	150 \$	6 300 \$
Bordure de rue en granit	m	397	500 \$	198 500 \$
Indicateur de surface podotactile	m <sup>2</sup>	29	1 000 \$	29 000 \$
Marquage de la chaussée asphaltée	PF	1	2 500 \$	2 500 \$

<b>PAYSAGE URBAIN</b>				
Trottoirs en pavés unis, dont les pavés unitaires, la dalle de béton de 150 mm d'épaisseur, le sable à joint de polymère, le sable de remplissage et la couche granulaire de 300 mm du type A	m <sup>2</sup>	4411	300 \$	1 323 300 \$
Trottoir de béton, dont le revêtement en béton de 150 mm, le treillis en fil de fer et la couche granulaire du type A de 300 mm	m <sup>2</sup>	0	110 \$	0 \$
Fourniture et installation des bordures des jardinières de granit	m	0	450 \$	0 \$
Fourniture et installation des murets-bancs de granit, dont les fondations	m	0	1 500 \$	0 \$
Fourniture et installation des cellules de sol, dont les cellules, la couche granulaire, les géotextiles, les géogrilles, les membranes antiracinaires, les drains de chaussée et les tuyaux d'irrigation et d'aération	m <sup>2</sup>	577	800 \$	461 600 \$
<b>PAYSAGEMENT</b>				
Fourniture et installation d'arbres de calibre 80 mm	ch.	0	1 000 \$	0 \$
Fourniture et installation d'arbres de calibre 120 mm	ch.	43	1 500 \$	64 500 \$
Fourniture et installation d'arbustes et de plantes vivaces	m <sup>2</sup>	0	200 \$	0 \$
Fourniture et installation de la terre végétale	m <sup>3</sup>	860	70 \$	60 200 \$
Fourniture et installation du gazon en plaques	m <sup>2</sup>	0	10 \$	0 \$
<b>MOBILIER DU SITE</b>				
Fourniture et installation des grilles d'arbre, dont le cadre des grilles d'arbre et le support en béton	ch.	43	3 500 \$	150 500 \$
Fourniture et installation des poubelles, dont la dalle de béton	ch.	6	3 000 \$	18 000 \$
Fourniture et installation des supports à vélos, dont la dalle de béton	ch.	33	800 \$	26 400 \$

Ville d'Ottawa | Principales constatations et analyse de rentabilisation financière du marché By

Fourniture et installation des bancs publics, dont la dalle de béton	ch.	26	4 000 \$	104 000 \$
Fourniture et installation des bornes fixes, dont la dalle de béton	ch.	84	1 500 \$	126 000 \$
Fourniture et installation des bornes mobiles, dont la dalle de béton	ch.	0	2 000 \$	0 \$
Fourniture et installation des parures des bancs en bois sur les murets-bancs	m <sup>2</sup>	0	600 \$	0 \$
Fourniture et installation des panneaux indicateurs de repérage	ch.	2	10 000 \$	20 000 \$
Fourniture et installation des jardinières mobiles, dont l'isolant de 50 mm, la couche de drainage et le géotextile	ch.	40	1 000 \$	40 000 \$
Fourniture et installation de tables à pique-nique	ch.	0	3 000 \$	0 \$
Fourniture et installation de la fontaine à boire, dont le raccordement à l'aqueduc	ch.	2	5 000 \$	10 000 \$
Provision pour les chaises mobiles de la terrasse	ch.	160	500 \$	80 000 \$
Provision pour les tables mobiles de la terrasse	ch.	40	1 500 \$	60 000 \$
Bornes de sécurité	ch.	9	10 000 \$	90 000 \$
<b>AMÉLIORATIONS À L'EXTÉRIEUR</b>				
Œuvre d'art public?	PF	0	100 000 \$	0 \$
Étals des marchés saisonniers	ch.	20	10 000 \$	200 000 \$
Provision pour l'ameublement mobile sur mesure	PF	1	200 000 \$	200 000 \$
<b>BESOINS GÉNÉRAUX</b>				
Provision pour les besoins généraux de l'entrepreneur principal	PF	1	10 %	653 747
Provision pour les honoraires de gestion du projet (frais généraux et marge bénéficiaire)	PF	1	5 %	326 873
<b>Total partiel</b>				<b>7 518 090 \$</b>
Indexation d'après l'estimation de 2020			34,9 %	2 623 813 \$
<b>Total des coûts de construction</b>				<b>10 141 904 \$</b>

**Estimation des coûts de construction : Entre la promenade Sussex et la place du marché By<sup>7</sup>**

Description des postes	Unité	Quantité	Tarif	Total
<b>CONDITIONS EXISTANTES/ÉLÉMENTS À ENLEVER</b>				
Enlèvement et élimination de tous les accessoires et raccords existants, dont les poubelles, les supports à vélos et les panneaux indicateurs dans les rues, entre autres	PF	1	15 000 \$	15 000 \$
Enlèvement du trottoir – Tous les types (dont les bordures de rue)	m <sup>2</sup>	527	40 \$	21 080 \$
Enlèvement du revêtement de sol en asphalte – Toute la profondeur	m <sup>2</sup>	567	50 \$	28 350 \$
Enlèvement de la jardinière	m <sup>2</sup>	0	40 \$	0 \$
Enlèvement des puisards	ch.	3	2 000 \$	6 000 \$
Enlèvement des bornes-fontaines	ch.	0	2 000 \$	0 \$
<b>TRAVAUX DE TERRASSEMENT</b>				
Excavation – nivellement	m <sup>3</sup>	706	30 \$	21 180 \$
<b>SERVICES</b>				
Installation de l'égout pluvial, à savoir :				
Rajustement ou reconstruction des puisards : toutes les tailles et tous les types, dont les puisards doubles	ch.	3	750 \$	2 250 \$
Réinstallation des puisards, dont les voies d'écoulement	ch.	3	8 000 \$	24 000 \$
Aqueduc				
Remplacement de la conduite principale (en raison de sa vétusté)	m	175	2 000 \$	350 000 \$
Rajustement ou construction des caissons des vannes : toutes les tailles et tous les types	ch.	0	500 \$	0 \$

<sup>7</sup> D'après l'estimation des coûts préliminaires de la Vision du domaine public du marché By de Parsons Corporation.

Réinstallation des bornes-fontaines, dont les plombs de sécurité et les vannes	ch.	0	20 000 \$	0 \$
Installation électrique, à savoir :				
Poteaux d'éclairage et raccords	ch.	4	45 000 \$	180 000 \$
Feux de circulation	PF	1	62 500 \$	62 500 \$
Installation des services publics, à savoir :				
Réinstallation des canalisations de Bell	m	0	2 500 \$	0 \$
Réinstallation des installations de gaz	m	40	5 000 \$	200 000 \$
Rajustement ou reconstruction des regards d'entretien et des chambres de soupape : toutes les tailles et tous les types	ch.	2	750 \$	1 500 \$
Rajustement ou reconstruction des regards d'entretien par des tiers (Hydro Ottawa et Bell)	ch.	2	2 000 \$	4 000 \$
Accès aux installations électriques et aux canalisations d'aqueduc enfouies pour les commerçants	ch.	2	20 000	40 000
<b>ASPHALTAGE ET BORDURES DE RUE</b>				
Couche granulaire du type A	t	0	40 \$	0 \$
Matériau granulaire B du type II	t	0	40 \$	0 \$
Revêtement Superpave de type Performance : 12,5 mm	t	0	300 \$	0 \$
Revêtement Superpave de type Performance : 19 mm	t	0	300 \$	0 \$
Pavés routiers sur dalle de béton de 200 mm d'épaisseur avec sable de jointoiement de polymère, sable de remplissage, couche granulaire du type A et couche de fondation granulaire du type B	m <sup>2</sup>	348	350,00 \$	121 800 \$
Bordure infranchissable en béton	m	0	150 \$	0 \$
Bordure franchissable en béton avec rigole	m	0	150 \$	0 \$
Bordure de rue en granit	m	86	500 \$	43 000 \$
Indicateur de surface podotactile	m <sup>2</sup>	10	1 000 \$	10 000 \$
Marquage de la chaussée asphaltée	PF	1	1 000 \$	1 000 \$
<b>PAYSAGE URBAIN</b>				

Trottoirs en pavés unis, dont les pavés unitaires, la dalle de béton de 150 mm d'épaisseur, le sable à joint de polymère, le sable de remplissage et la couche granulaire de 300 mm du type A	m <sup>2</sup>	1540	300 \$	462 000 \$
Trottoir de béton, dont le revêtement en béton de 150 mm, le treillis en fil de fer et la couche granulaire du type A de 300 mm	m <sup>2</sup>	0	110 \$	0 \$
Fourniture et installation des bordures des jardinières de granit	m	0	450 \$	0 \$
Fourniture et installation des murets-bancs de granit, dont les fondations	m	0	1 500 \$	0 \$
Fourniture et installation des cellules de sol, dont les cellules, la couche granulaire, les géotextiles, les géogrilles, les membranes antiracinaires, les drains de chaussée et les tuyaux d'irrigation et d'aération	m <sup>2</sup>	0	800 \$	0 \$
<b>PAYSAGEMENT</b>				
Fourniture et installation d'arbres de calibre 80 mm	ch.	0	1 000 \$	0 \$
Fourniture et installation d'arbres de calibre 120 mm	ch.	0	1 500 \$	0 \$
Fourniture et installation d'arbustes et de plantes vivaces	m <sup>2</sup>	0	200 \$	0 \$
Fourniture et installation de la terre végétale	m <sup>3</sup>	0	70 \$	0 \$
Fourniture et installation du gazon en plaques	m <sup>2</sup>	0	10 \$	0 \$
<b>MOBILIER DU SITE</b>				
Fourniture et installation des grilles d'arbre, dont le cadre des grilles d'arbre et le support en béton	ch.	0	3 500 \$	0 \$
Fourniture et installation des poubelles, dont la dalle de béton	ch.	3	3 000 \$	9 000 \$
Fourniture et installation des supports à vélos, dont la dalle de béton	ch.	6	800 \$	4 800 \$
Fourniture et installation des bancs publics, dont la dalle de béton	ch.	16	4 000 \$	64 000 \$

Ville d'Ottawa | Principales constatations et analyse de rentabilisation financière du marché By

Fourniture et installation des bornes fixes, dont la dalle de béton	ch.	0	1 500 \$	0 \$
Fourniture et installation des bornes mobiles, dont la dalle de béton	ch.	48	2 000 \$	96 000 \$
Fourniture et installation des parures des bancs en bois sur les murets-bancs	m <sup>2</sup>	0	600 \$	0 \$
Fourniture et installation des panneaux indicateurs de repérage	ch.	1	10 000 \$	10 000 \$
Fourniture et installation des jardinières mobiles, dont l'isolant de 50 mm, la couche de drainage et le géotextile	ch.	10	1 000 \$	10 000 \$
Fourniture et installation de tables à pique-nique	ch.	0	3 000 \$	0 \$
Fourniture et installation de la fontaine à boire, dont le raccordement à l'aqueduc	ch.	0	5 000 \$	0 \$
Provision pour les chaises mobiles de la terrasse	ch.	80	500 \$	40 000 \$
Provision pour les tables mobiles de la terrasse	ch.	20	1 500 \$	30 000 \$
<b>AMÉLIORATIONS À L'EXTÉRIEUR</b>				
Étals des marchés saisonniers	ch.	10	10 000 \$	100 000 \$
Provision pour l'ameublement mobile sur mesure	PF	1	100 000 \$	100 000 \$
<b>BESOINS GÉNÉRAUX</b>				
Provision pour les besoins généraux de l'entrepreneur principal	PF	1	10 %	203 628 \$
Provision pour les honoraires de gestion du projet (frais généraux et marge bénéficiaire)	PF	1	5 %	101 814 \$
<b>Total partiel</b>				<b>2 341 722 \$</b>
Indexation d'après l'estimation de 2020			34,9 %	817 260 \$
<b>Total des coûts de construction</b>				<b>3 158 982 \$</b>



**[ColliersProjectLeaders.com](http://ColliersProjectLeaders.com)**

Numéro du document : P1702-1473723919-278 (2.0)