



Scénario du réaménagement du marché By : Rapport sur l'évaluation des retombées

Février 2026

Bloomberg Associates

Développé avec des conseils stratégiques de Bloomberg Associates.

Table des matières

Introduction	3
Méthodologie et approche	4
Retombées estimatives	6
Total des dépenses d'investissement dans la construction.....	18
Relèvement des valeurs foncières et recettes fiscales	21
Valeur des retombées pour les visiteurs (existants et nouveaux) du marché	23
Valeur des retombées pour les autres résidents (fierté citoyenne et image de marque)	26
Gains pour les travailleurs et pour les petites entreprises	28
Diversification et accroissement de l'activité toute l'année	36
Amélioration des perceptions de la sécurité et de la durée des visites.....	39
Retombées environnementales	39
Adoption des modes de transport actif	40
Efficience opérationnelle et durabilité	41
Conclusion	42
APPENDICES	44

Introduction

Le présent document porte sur l'évaluation des retombées sociales, économiques et environnementales potentielles de la proposition du projet exposée dans le rapport du personnel sur le scénario du réaménagement du marché By.

L'orientation et l'ampleur des retombées potentielles évaluées sont arrimées aux structures-cadres programmatiques, opérationnelles et physiques du projet de réaménagement proposé. Ces structures-cadres constituent le point de départ de l'illustration du potentiel du projet dans la promotion de l'inclusion économique, de la vitalité culturelle, de l'entrepreneuriat local et de l'animation du lieu.

Font partie des éléments essentiels des interventions physiques :

- **55, place du marché By** : Le réaménagement de l'édifice historique du marché.
- **70, rue Clarence** : Le réaménagement du garage de stationnement municipal pour en faire un actif du patrimoine culturel et une destination publique.
- **Esplanade de la rue York** : Le réaménagement de la rue York pour en faire une esplanade flexible (qui fait partie du Plan du domaine public du marché By).

Voici les éléments programmatiques et opérationnels essentiels qui éclairent cette analyse :

- **Locataires** : Critères de sélection des locataires et services de soutien des locataires après le réaménagement.
- **Marchés publics** : Impératifs et processus de passation des marchés publics pour les travaux de construction et les opérations qui se dérouleront après les travaux de réaménagement.
- **Soutien de la transition** : Soutien de la transition des entreprises existantes impactée par les travaux de réaménagement.

- **Mobilisation culturelle** : Diverses formes de l'intendance culturelle pour l'ensemble des expositions, de l'information et des arts culinaires et programmation éclairée par la collectivité.
- **Programmation** : Expansion des programmes culturels et des festivals organisés sur l'esplanade; volonté de partenariat collectif.
- **Espace** : Expansion de l'accès à l'espace flexible et abordable des commerçants; disponibilité de l'espace pour les organisations communautaires.

En mettant au point l'étude du projet, les modes d'occupation des locataires, la gouvernance et les mécanismes de réalisation, nous reverrons les hypothèses qui sous-tendent l'estimation des retombées sociales, économiques et environnementales de la proposition. Sous réserve du succès de la mise en œuvre et de la capacité opérationnelle, l'efficacité de l'intégration de ces éléments aura probablement pour effet de démontrer l'augmentation des retombées projetées dans le cadre du scénario de réaménagement proposé. Pour en savoir plus sur les plans de l'étude subséquente, veuillez consulter la section Approche législative et étalement par phases du Rapport au Conseil municipal.

Alors que l'analyse de rentabilité financière qui étaye le scénario du réaménagement proposé décrit dans leurs grandes lignes les coûts prévus, les projections de recettes et les incidences budgétaires, cette évaluation des retombées met en lumière l'ensemble des impacts produits dans toute la Ville, dont le rendement fiscal projeté (soit les impôts fonciers municipaux, les impôts sur le revenu des particuliers, les impôts sur les bénéfices des sociétés et les taxes de vente découlant des salaires, des marges bénéficiaires et des dépenses générées par le projet), l'activité des dépenses et la valeur sociale. Dans l'ensemble, l'analyse financière et l'évaluation des retombées donnent une meilleure idée globale de la viabilité et des retombées pour Ottawa, ce qui justifie le plaidoyer pour le changement et les investissements à y consacrer.

Méthodologie et approche

Cette évaluation des retombées a été élaborée à la suite d'un processus structuré et fondé sur des données probantes, avec les conseils stratégiques de Colliers Maîtres de

projets (Colliers) et de Bloomberg Associates. L'étude reprend les constats de l'analyse de viabilité, ainsi que l'analyse comparative et l'évaluation des retombées économiques, les résultats des travaux de recherche sur le terrain et la concordance des politiques afin d'établir le fondement technique et stratégique du scénario de réaménagement proposé.

Modèle logique : Nous avons mis au point un modèle logique de programme pour établir la concordance entre les activités du scénario de réaménagement proposé, les extrants et les résultats attendus. Nous avons modélisé et étudié, de concert avec les évaluations des retombées économiques de Colliers Maîtres de projets, les investissements infrastructurels dans le 55, place du marché By, dans le 70, rue Clarence et dans la rue York, de même que les extrants prévus et les résultats de l'avant-projet du réaménagement proposé.

Indicateurs quantitatifs et qualitatifs : Nous avons évalué les retombées économiques, sociales et environnementales en faisant appel à des indicateurs quantitatifs et qualitatifs à la fois. Dans l'analyse économique, nous avons tenu compte de l'emploi, des dépenses et du relèvement de la valeur foncière, en évaluant les dimensions sociales et environnementales grâce à des indicateurs comme l'accessibilité, la perception de la sécurité, la participation citoyenne et le rendement environnemental. Le lecteur peut consulter dans l'appendice une méthodologie plus détaillée de l'évaluation des retombées économiques.

Proposition de réaménagement actuelle : Cette évaluation se fonde sur les avant-projets actuels du réaménagement, sur la définition des programmes, sur les avant-projets de l'étude et sur les hypothèses de coûts disponibles au moment de l'analyse. Les estimations quantitatives sont établies d'après le scénario de réaménagement proposé présenté aujourd'hui et rendent compte des données et des baromètres actuels. Lorsque nous définirons plus précisément, dans les phases suivantes, les éléments du scénario de réaménagement proposé, le personnel de la Ville pourra mener une évaluation plus personnalisée des impacts prévus, de la maximisation des retombées et des mesures de maîtrise des risques.

Délais : Nous avons évalué les rendements des investissements liés aux travaux de construction jusqu'en 2030 approximativement, soit la période au cours de laquelle des

dépenses en immobilisations seront engagées et durant laquelle elles produiront leurs effets économiques à court terme. Nous avons estimé sur une plus longue durée, soit jusqu'en 2069, d'autres retombées comme celles qui se rapportent aux valeurs foncières et à la valeur sociale apportée aux utilisateurs directs et indirects à la fois, afin de tenir compte de leur caractère cumulatif et capitalisé.

Impacts continus sur les opérations : Il reste à calculer les impacts économiques immédiats et permanents associés à la période qui suivra les travaux de construction de ce projet de réaménagement, en tenant compte de la nécessité de mieux affiner les hypothèses du projet. Les impacts sur l'emploi à court terme et les effets des dépenses, les mutations dans les perceptions de la sécurité et les changements dans le choix des modes de transport devraient commencer à se matérialiser à la fin du projet et continuer de se faire jour au fil du temps. Or, les impacts plus vastes se matérialiseront sur une plus longue durée et deviendront plus observables et quantifiables lorsque la programmation, les modes d'occupation des locataires et les décisions opérationnelles seront définis et stabilisés.

Retombées estimatives

Dans cette section, nous faisons la synthèse des retombées sociales, économiques et environnementales estimatives du scénario de réaménagement proposé, dont les éléments dans l'ensemble du 55, place du marché By, du 70, rue Clarence et de l'esplanade de la rue York. Le tableau ci-après fait la synthèse des retombées du scénario de réaménagement proposé, qui sont décrites plus précisément ci-après.

Ce tableau comprend dix catégories de retombées, dont les retombées directes et indirectes pour les résidents et les visiteurs, afin de donner la meilleure vue d'ensemble possible.

	Catégories d'impacts	Retombées	Principaux bénéficiaires
1	Total des dépenses d'investissement dans la construction	<ul style="list-style-type: none"> • +300,1 M\$ en retombées économiques totales • +93,8 M\$ en revenus du travail et +1 268 emplois • +153,5 M\$ pour le PIB d'Ottawa et 47,3 M\$ en rendement fiscal 	<ul style="list-style-type: none"> • Ville d'Ottawa (revenu apporté par les impôts sur le revenu des particuliers, sur les bénéfices des sociétés et par les taxes de vente attribuables aux dépenses de construction et aux salaires) • Résidents d'Ottawa (emplois dans la construction et revenus du travail) • Entreprises locales et régionales (entrepreneurs, fournisseurs et logisticiens) • Économie régionale (contribution du PIB)

2	Relèvement des valeurs foncières et recettes fiscales	<ul style="list-style-type: none">• +19,9 M\$ pour le rendement incrémentiel des impôts fonciers jusqu'en 2069• +1,7 %-2,7 % dans le relèvement des valeurs foncières• Les investissements consacrés à ce projet donneront lieu à d'autres investissements dans le secteur des environs.	<ul style="list-style-type: none">• Ville d'Ottawa (recettes apportées par la hausse des valeurs foncières)• Propriétaires fonciers de la localité (relèvement des valeurs foncières)• Entreprises locales (amélioration de la conjoncture du quartier et accroissement des dépenses des clients)• Résidents (amélioration de la prestation des services municipaux soutenue par l'augmentation des recettes fiscales foncières)
---	-------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>3</p>	<p>Valeur des retombées pour les visiteurs (existants et nouveaux) du marché</p>	<ul style="list-style-type: none"> • +295 M\$ pour la valeur totale des retombées sur les utilisateurs jusqu'en 2069 • +239,9 M\$ pour la valeur des retombées sur les utilisateurs existants jusqu'en 2069 • +55,1 M\$ pour la valeur des retombées sur les nouveaux utilisateurs jusqu'en 2069 • Amélioration de l'attrait de la destination et de l'attraction des visiteurs • Amélioration de l'aménagement de l'espace, ce qui concourt à l'activité économique et à la sécurité publique. • Amélioration de l'accessibilité et de 	<ul style="list-style-type: none"> • Résidents de la localité qui se rendent au marché. • Résidents d'Ottawa venus de l'extérieur du centre-ville (visites répétées et loisirs) • Visiteurs et touristes du Canada et de l'étranger • Entreprises locales (augmentation de l'achalandage piétonnier et des dépenses des clients) • Ville d'Ottawa (image de la destination; perception de la marque et sécurité publique)
-----------------	----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		la cohésion de la collectivité	
4	Valeur des retombées pour les autres résidents	<ul style="list-style-type: none"> • +3,1 M\$ pour la valeur des retombées sociales sur les tiers distincts des utilisateurs jusqu'en 2069 • Amélioration de la fierté citoyenne et appréciation du lieu phare pour les citoyens • Amélioration de la confiance portée à la Ville dans l'intendance des actifs culturels et économiques 	<ul style="list-style-type: none"> • Résidents d'Ottawa (tiers distincts des utilisateurs) qui valorisent l'amélioration des actifs citoyens dans le centre-ville. • Ville d'Ottawa (renforcement de la confiance du public et de la réputation dans l'intendance) • Entreprises locales (l'amélioration de la notoriété du quartier augmente le nombre de visites).

<p>5</p>	<p>Gains pour les travailleurs et pour les petites entreprises</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La souplesse de l'espace consacré aux établissements de détail réduit les obstacles et favorise la croissance des petites entreprises et des microentreprises. • Les dépenses dans les petites entreprises et dans les commerces de détail de la localité sont réinvesties dans l'économie locale à raison de 66 cents pour chaque dollar dépensé. • Superficie de 8 373 m² pour les commerces et les espaces communautaires, ce qui permet de soutenir environ 160 emplois directs sur les lieux. 	<ul style="list-style-type: none"> • Chefs d'entreprise et petites entreprises de la localité (augmentation des revenus et perspectives nouvelles) • Résidents d'Ottawa (amélioration des options offertes au consommateur) • Propriétaires d'entreprise en quête d'équité (réduction des obstacles dans l'accès) • Chaînes logistiques locales (exploitations agricoles, producteurs et fabricants de la région) • Travailleurs du secteur de l'hébergement (nouveaux emplois et perspectives pour les entreprises) • Ville d'Ottawa (écosystème plus vigoureux et plus résilient pour la petite entreprise; fortification de l'économie locale)
-----------------	--------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<ul style="list-style-type: none">• Les nouvelles opérations du marché permettront de recruter de nouveaux employés et d'attribuer des contrats pour les événements, l'animation et l'hébergement.	
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>6</p>	<p>Diversification et accroissement de l'activité toute l'année</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les plans d'implantation flexibles permettent d'organiser toute l'année les événements qui ont lieu le jour et en soirée et créent un nouveau courant potentiel de revenus (permis, locations et publicité, entre autres). • L'espace flexible consacré aux événements favorise toute l'année les échanges culturels et promeut la cohésion de la collectivité. • Les espaces consacrés aux événements dans l'ensemble des établissements devraient permettre de produire des revenus 	<ul style="list-style-type: none"> • Ville d'Ottawa et Autorité du district du Marché By (ADMB) (nouveaux courants de revenus et amélioration des opérations) • Groupes culturels et producteurs d'événements de la localité (nouvel espace de programmation et nouveaux contrats) • Entreprises locales (amélioration de l'achalandage piétonnier) • Résidents et visiteurs (augmentation du nombre d'activités culturelles et de l'animation gratuites ou moins chères)
-----------------	---------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>de 19,6 M\$ sur 40 ans.</p> <ul style="list-style-type: none">• Les établissements devraient produire des revenus combinés de commandites et de publicités de 35,3 M\$ et de 58,7 M\$ sur 40 ans.	
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>7</p>	<p>Amélioration des perceptions de la sécurité et de la durée des visites</p>	<ul style="list-style-type: none"> • +15 % des visites, +20 % de la durée des visites et +30 % de l'achalandage piétonnier • Les améliorations du domaine public (éclairage, bancs publics et piétonnisation) réduisent la criminalité et l'activité antisociale et rehaussent les perceptions de la sécurité. • Les améliorations de la piétonnisation favorisent l'accroissement des dépenses. 	<ul style="list-style-type: none"> • Résidents et visiteurs (améliorations perçues et réelles de la sécurité) • Entreprises locales (augmentation de la durée des visites et conversion des ventes) • Ville d'Ottawa (réduction de la demande en sécurité du public et des pressions qui pèsent sur les coûts) • Propriétaires fonciers du quartier (amélioration de l'attrait et réduction de l'inoccupation)
----------	-------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>8</p>	<p>Retombées environnementales</p>	<ul style="list-style-type: none"> • +466 arbres, soit 4,3 tonnes de CO₂ captées • Séquestration du CO₂, valorisée à 48,1 k\$, grâce à l'augmentation de 30 % du couvert forestier • Le réaménagement est associé à une baisse potentielle de 56 % à 72 % des émissions de GES). 	<ul style="list-style-type: none"> • Résidents d'Ottawa (assainissement de l'air, ombragement, rafraîchissement, bienfaits pour la santé et réduction des GES) • Ville d'Ottawa (progrès accompli dans la réalisation des cibles climatiques) • Entreprises et visiteurs de la localité (amélioration du confort et augmentation du nombre de visites) • Industrie de la construction verte et de la construction restaurative (amélioration de la promotion et perspectives)
-----------------	------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>9</p>	<p>Adoption des modes de transport actif</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les améliorations apportées au domaine public favorisent l'adoption des modes de transport actif. • L'augmentation de l'achalandage piétonnier favorise l'accroissement des dépenses dans les commerces de détail dans le secteur du projet. • L'adoption des modes de transport actif favorise les résultats pour la santé des visiteurs. 	<ul style="list-style-type: none"> • Résidents d'Ottawa, surtout les visiteurs du centre-ville (amélioration de l'expérience, de l'achalandage et de la santé) • Touristes et visiteurs (amélioration des déplacements et du confort) • Entreprises locales (augmentation des visiteurs qui font appel à des modes de transport actif et de la conversion des ventes) • Ville d'Ottawa (concordance avec les politiques sur le transport et sur le climat)
-----------------	----------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>10</p>	<p>Efficiences opérationnelles et durabilité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Amélioration de l'efficacité opérationnelle • Amélioration de la complémentarité des infrastructures auxiliaires • Prolongement de la durée utile de l'esplanade grâce aux pavés en granit (durée utile d'environ 50 ans de plus que le béton) 	<ul style="list-style-type: none"> • Ville d'Ottawa et Autorité du district du Marché By (réduction des frais de fonctionnement et d'entretien à long terme et amélioration de la résilience des actifs) • Entreprises et commerçants de la localité (amélioration de la fiabilité des opérations et diminution des inconvénients) • Visiteurs et résidents (amélioration de l'uniformité de la qualité des services)
------------------	--------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Total des dépenses d'investissement dans la construction

Ce projet stimulera l'économie d'Ottawa grâce aux activités directes de construction, ainsi qu'à la chaîne logistique correspondante et aux entrepreneurs qui se consacreront aux travaux. D'après la modélisation des intrants et des extrants de Colliers et selon le budget approximatif actuel mis au point par cette entreprise, l'impact économique total des travaux de construction est estimé à **300,1 millions de dollars**, en dollars de 2025, ce qui permettra d'assurer **1 268** emplois au total pour l'ensemble des effets directs,

indirects et induits combinés pendant la durée des travaux, entre 2027 et 2030.¹

L'impact économique total (extrants à l'échelle) représente la valeur brute de l'ensemble des biens et des services produits grâce aux dépenses directes, indirectes et induites du scénario de réaménagement proposé.²

Impact total du projet de réaménagement des sites sur l'activité économique

Sites	Effets directs	Effets indirects	Effets induits	Total
70, rue Clarence	89,8 M\$	57,4 M\$	37,1 M\$	184,3 M\$
55, place du marché By	29,8 M\$	19,1 M\$	12,3 M\$	61,2 M\$
Esplanade de la rue York	26,6 M\$	17,0 M\$	11,0 M\$	54,6 M\$
Total	146,2 M\$	93,5 M\$	60,4 M\$	300,1 M\$

Source : Colliers Maîtres de projets.

La valeur nette combinée apportée à l'économie d'Ottawa grâce aux dépenses de construction (PIB) est estimée à **153,5 millions de dollars**, ce qui reflète explicitement la valeur ajoutée calculée expressément sur la nouvelle valeur économique créée par les marges bénéficiaires et les salaires, en excluant les transactions intermédiaires. Les dépenses de construction devraient aussi produire des recettes fiscales combinées de **47,3 millions de dollars** sur l'horizon des travaux de construction.

¹ Les retombées directes représentent les effets économiques immédiats générés par les dépenses et les activités de construction propres à ce projet. Les retombées indirectes correspondent aux effets d'entraînement créés lorsque les fournisseurs et les secteurs d'activité liés réagissent aux dépenses directes. Les retombées induites captent les activités supplémentaires des dépenses réactionnaires issues des nouveaux revenus créés par les activités directes et indirectes.

² L'analyse des retombées économiques de Colliers Maîtres de projets se fonde sur l'estimation des coûts de construction de 208,8 millions de dollars mise au point dans l'analyse financière.

Cela inclut les retombées sur les revenus du travail, englobant les salaires, les traitements et les avantages sociaux complémentaires versés directement ou indirectement aux travailleurs employés pendant les travaux de construction, totalisent **93,8 millions de dollars**. Parallèlement, selon les projections, les entrepreneurs, les investisseurs et les travailleurs autonomes spécialisés devraient générer un excédent d'exploitation de **48,8 millions de dollars**, ce qui conforte le rendement et la capacité de réinvestissement des entreprises locales.³

Ces retombées estimatives sont propres au total des investissements consacrés à la construction entre 2027 et 2030. Dans les sections suivantes, il est question des retombées à plus long terme de l'application du scénario de réaménagement proposé.

Catégories	Effets directs	Effets indirects	Effets induits	Total
Total des retombées sur l'activité économique	146,2 M\$	93,5 M\$	60,4 M\$	300,1 M\$
Total des retombées sur la valeur ajoutée (PIB)	66,2 M\$	48,0 M\$	39,3 M\$	153,5 M\$
Retombées sur les recettes fiscales	20,7 M\$	12,5 M\$	14,2 M\$	47,3 M\$
Retombées sur l'excédent brut d'exploitation	13,7 M\$	17,8 M\$	17,2 M\$	48,8 M\$
Retombées sur les revenus du travail	48,2 M\$	29,5 M\$	16,1 M\$	93,8 M\$
Retombées sur la création d'emplois	585	401	282	1 268

Source : *Colliers Maîtres de projets*.

³ L'excédent d'exploitation correspond expressément au revenu diminué des dépenses d'exploitation, avant de soustraire les loyers et les intérêts.

Sous réserve de l'approbation et de la mise en œuvre, appliquer les cibles fixées pour l'attribution des marchés et pour le recrutement dans la localité offrent la possibilité de rehausser la part des retombées économiques liées à la construction et effectivement réinvesties dans l'économie locale.

Lorsque les plans d'aménagement avanceront, que les objectifs des politiques seront approuvés et que les partenaires opérationnels seront confirmés dans les phases suivantes du scénario de réaménagement proposé, nous reverrons les estimations de la construction et de la phase ultérieure des opérations pour tenir compte du périmètre final du projet, de l'externalisation, du mode d'occupation des locaux à louer et du calendrier.

Relèvement des valeurs foncières et recettes fiscales

Le scénario de réaménagement proposé devrait permettre de moderniser les grandes infrastructures et d'améliorer les espaces publics dans l'ensemble du secteur du marché. Puisque ces investissements confortent la fonctionnalité, l'accessibilité et la valeur citoyenne, l'avant-projet de réaménagement proposé génère un relèvement mesurable des valeurs foncières des environs, ce qui fortifie l'assiette des recettes municipales d'Ottawa, en plus des retombées sociales de la vision finale. Voici entre autres les interventions qui auront les effets les plus directs sur les valeurs foncières :

- **55, place du marché By** : Réfection de l'édifice historique du marché, modernisation des systèmes de bâtiment, agrandissement des locaux des fournisseurs et des espaces événementiels et amélioration des liaisons intérieures et extérieures.
- **70, rue Clarence** : Création d'un carrefour artistique et culturel ainsi que d'un studio, d'une galerie et d'un espace d'incubation, enrichis par la modernisation des installations et par la programmation polyvalente.
- **Esplanade de la rue York et domaine public des environs** : Nouveaux bancs publics, nouvel éclairage, augmentation de la capacité de programmation, amélioration de l'accessibilité et reconfiguration de l'environnement piétonnier qui préserve les lignes de visibilité essentielles donnant sur la Colline du Parlement.

Valeur actuelle totale des recettes incrémentielles apportées par l'impôt foncier pour 2030 et pour toute la période évaluée (2030-2069)

Catégorie	2030	2030-2069
Recettes fiscales incrémentielles	0,8 M\$	19,9 M\$

Source : Colliers Maîtres de projets.

Puisque le marché immobilier internalise les investissements dans les infrastructures, les valeurs foncières du secteur seront relevées. L'amélioration de la conjoncture pour les résidents, les entreprises et les investisseurs se transposera dans d'autres gains des recettes apportées par l'impôt foncier; selon les estimations, ces gains devraient atteindre **19,9 millions de dollars** en 2069.

- Colliers estime à **800 000 \$** la hausse du rendement incrémentiel de l'impôt foncier d'ici 2030. Cette estimation se fonde sur le taux de relèvement estimé et sur les valeurs foncières de base dans un rayon de 1 000 mètres de la zone du projet.
- Dans le rayon immédiat de 250 mètres de la zone du projet, le relèvement estimatif de la valeur foncière s'établit à **2,5 %**, ce qui correspond à l'impact positif des investissements prévus dans le scénario de réaménagement proposé.
- Dans un rayon de 250 à 500 mètres, le total des valeurs foncières devrait augmenter de **2,7 %** de plus que la croissance référentielle.

Les estimations du relèvement de Colliers captent à la fois les effets directs des infrastructures nouvelles et des infrastructures rénovées, ainsi que les retombées indirectes sur les propriétés voisines qui profitent de l'amélioration de l'accès, de la visibilité et de l'attraction des visiteurs. Ces estimations sont prudemment établies d'après les taux comparatifs de la recommandation sur l'expertise. Il se peut que le rendement projeté des actifs réaménagés augmente lorsque le choix des partenaires opérationnels, les vocations programmées, ainsi que les délais d'aménagement et de construction seront confirmés.

Les projets de réaménagement comparables démontrent aussi l'existence d'une relation cohérente entre les investissements publics dans les actifs citoyens et du domaine public d'une part et, d'autre part, les hausses subséquentes de l'activité des investisseurs privés dans les environs. Dans la foulée du réaménagement, au coût de 50 millions de dollars, du [Public Square de Cleveland](#) achevé en 2016, le quartier des environs a comptabilisé plus de 1,2 milliard de dollars en cinq ans dans les nouveaux investissements consacrés aux biens-fonds et aux travaux d'aménagement. L'étude de 2020 a permis de constater que ce projet a donné lieu aux impacts suivants lorsque l'amélioration de la qualité de l'espace public a eu pour effet d'accroître les valeurs des actifs et de rehausser la confiance des investisseurs :

- 559 millions de dollars pour les investissements dans les bureaux;
- +20 % pour la croissance de l'occupation des établissements de détail;
- +342 % pour l'augmentation des projets de construction d'immeubles à logements multiples dans le quartier.

Valeur des retombées pour les visiteurs (existants et nouveaux) du marché

Le scénario de réaménagement proposé devrait générer des gains pour les 22 millions et plus de touristes et de résidents (2024) qui utilisent ou visitent chaque année les immeubles du projet et les espaces publics aujourd'hui, de même que pour les autres visiteurs qui seront attirés par les améliorations produites par les investissements. Pour cette analyse, Colliers a fait appel à un modèle de calcul de la propension à payer (PAP), qui sert à attribuer une valeur numéraire à l'impact des investissements sur l'expérience des touristes et des résidents, en tenant compte de facteurs comme l'amélioration du confort, l'accessibilité, la satisfaction et la sécurité au fil du temps.

Ces retombées sur la consommation tiennent compte des effets conjugués des interventions physiques et programmatiques du scénario de réaménagement proposé sur l'expérience individuelle et l'attrait de la destination. Dans l'avant-projet de réaménagement proposé, les éléments suivants portent l'accroissement des retombées sociales prises en compte dans la PAP :

- **55, place du marché By** : L'amélioration du confort et de la circulation à l'intérieur, la modernisation des infrastructures destinées aux commerçants et aux événements et l'expansion de la programmation toute l'année (soit les manifestations et les événements communautaires) auront pour effet d'accroître la PAP des visiteurs en améliorant la commodité, l'utilisabilité, la qualité et l'ensemble des activités offertes.
- **70, rue Clarence** : Les nouveaux studios et espaces culturels et éducatifs flexibles et les nouvelles galeries viendront étendre l'accès aux arts et aux activités créatives, en plus d'accroître la PAP des visiteurs en améliorant l'image de marque dans la localité et en offrant plus d'occasions de mobilisation significative et de participation répétée.
- **Esplanade de la rue York et domaine public des environs** : L'augmentation du nombre de bancs publics, l'ombragement, l'éclairage et les rues piétonnisées accessibles, de concert avec les nouvelles infrastructures de programmation en plein air, auront pour effet d'augmenter la PAP des visiteurs en améliorant le confort, la sécurité et la variété des activités que l'espace permettra d'exercer.
- **Intégration de l'ensemble des actifs** : L'amélioration de la connectivité entre l'intérieur et l'extérieur, la coordination de la programmation et l'amélioration du repérage et de l'éclairage auront pour effet de créer une expérience plus cohérente et inclusive dans le quartier, en augmentant la PAP des visiteurs qui pourront se déplacer plus facilement et mieux participer aux activités, en plus de rehausser la fierté citoyenne et la valeur de l'attraction du marché.

Selon les estimations de Colliers, les retombées sociales sur les utilisateurs existants se chiffreront à **7,9 millions de dollars** en 2030, lorsque les travaux de construction devraient être achevés. Il s'agit de la valeur que le public reconnaîtra au moment de la cérémonie d'ouverture, en sachant simplement que ces investissements ont été consacrés au marché. Lorsque les visiteurs interagiront avec les améliorations à la longue, la valeur pour les visiteurs existants augmentera pour se chiffrer aux résultats cumulatifs de **239,9 millions de dollars** en 2069.

Nous avons aussi calculé les autres retombées attribuables aux nouveaux utilisateurs qui seront attirés dans le quartier dans la foulée des améliorations prévues dans l'avant-projet de réaménagement proposé. Les nouvelles retombées sur les utilisateurs sont estimées à un supplément de **500 000 dollars** réalisé en 2030 et de **55,1 millions de dollars** d'ici 2069. Ce calcul est fondé sur une augmentation présumée de 15 % du nombre de visites, ce qu'on peut constater dans les marchés comparables.⁴

Retombées directes pour les utilisateurs – Scénario moyen

Catégories	2030	2030-2069
Retombées pour les utilisateurs existants	7,9 M\$	239,9 M\$
Retombées pour les nouveaux utilisateurs	0,5 M\$	55,1 M\$
Retombées pour tous les utilisateurs	8,4 M\$	295,0 M\$

Source : *Colliers Maîtres de projets*.

Ces estimations ont été établies prudemment d'après des projets comparables et selon les recommandations types pour l'expertise. Or, le programme proposé précise qu'on aménagera des vocations artistiques et éducatives, des activités culturellement diverses, des lieux de rassemblement communautaires et un carrefour pour les industries de la création. Ces éléments correspondraient à la valeur attribuée par le public à la collectivité locale, en étendant l'accès aux ressources consacrées à la promotion de la culture et de la santé.⁵ En mettant plus précisément au point l'avant-

⁴ Estimation de 15 % calculée d'après les précédents comparables de Colliers Maîtres de projets, dans lesquels les améliorations du domaine public ont été jumelées avec les perfectionnements du marché.

⁵ L'étude [A 2016 Urban Land Institute](#) sur les intersections des systèmes alimentaires et des investissements dans l'immobilier explique que les partenariats publics-privés

projet expérientiel et la structure-cadre de la programmation, on peut s'attendre à ce que l'importance consacrée aux initiatives qui portent une valeur sociale concourt à la propension à payer prévue.

Valeur des retombées pour les autres résidents (fierté citoyenne et image de marque)

Le scénario de réaménagement proposé devrait aussi produire des retombées sur les tiers distincts des utilisateurs. Les retombées sur les tiers s'expriment dans l'amélioration de la fierté citoyenne et dans l'identité du lieu et de la collectivité, ce qui est différent des retombées produites sur les nouveaux utilisateurs prévus, dont il est question dans la section précédente.

Les tiers font partie de l'ensemble de la population; ils ne visitent ni ne fréquentent pas directement le secteur du marché, mais en récoltent quand même la valeur du fait de son existence comme actif citoyen.⁶ Il peut s'agir des résidents de la banlieue ou de la zone rurale de la Ville qui ne visitent pas le marché By, mais qui le considèrent comme un élément définitoire du cœur de la Ville.

Le modèle de Colliers estime à **100 000 \$** en 2030 ces retombées sur les tiers; cette somme augmente cumulativement pour se hisser à **3,1 millions de dollars** en 2069. Il s'agit de la valeur que les résidents qui ne visitent pas personnellement le secteur du

(comme les marchés) permettent d'atteindre les objectifs de la santé en superposant les services dans le contexte des projets, par exemple les cliniques de bien-être, les coopératives alimentaires et les programmes de formation sur l'alimentation et sur la cuisson dans les projets d'aménagement axés sur l'alimentation et polyvalents. Ils peuvent aussi servir à investir dans le renforcement des systèmes alimentaires locaux pour maîtriser les externalités économiques qui augmentent la résilience des systèmes.

⁶ Les tiers récoltent toujours une valeur en *sachant* que les biens existent, ce qui peut s'expliquer par la valeur altruiste dans la promotion des retombées sur les tiers, par l'importance de savoir qu'on dispose d'une option ou par les retombées publiques sur tous les citoyens, ce qui permet de capter la valeur sociétale dans son ensemble.

marché associé aux investissements publics évidents dans les actifs patrimoniaux de la Ville et aux perceptions de l'efficacité de la municipalité dans l'intendance des espaces citoyens.

Total des retombées sur les tiers pour 2030 et pour toute la période évaluée (2030-2069)

Catégories	2030	2030-2069
Total des retombées sur les tiers	0,1 M\$	3,1 M\$

Source : *Colliers Maîtres de projets*.

Des preuves à l'appui peuvent également être trouvées à la Place des Arts de Sudbury, où les investissements consacrés à ce carrefour artistique qui réunit différents établissements ont produit un lieu emblématique culturel dans le centre-ville.

- L'étude du bâtiment a été éclairée par un manifeste de la documentation et des artefacts portant sur Sudbury, sur la vie dans le Nord de l'Ontario et sur la culture francophone; l'objectif de l'étude consiste à exprimer la mémoire culturelle collective.
- Son aménagement accessible, au niveau de la rue, a permis de créer un carrefour culturel ouvert, dans lequel les personnes de tous les groupes d'âge et de tous les niveaux d'aptitude physique ont le sentiment d'être les bienvenus.
- Cet actif, qui est un motif de fierté citoyenne, a rehaussé l'ensemble de la valeur de cette destination dans le centre-ville, en produisant des avantages tangibles pour les résidents et les visiteurs qui *ne se rendent pas* dans les installations du centre Arts Commons.

Les projets réalisés dans les quartiers patrimoniaux comparables dans le St. Lawrence Market de Toronto et dans le Granville Island de Vancouver permettent de constater à quel point le réinvestissement visible dans les *infrastructures des marchés publics* et dans la participation de la collectivité permettent d'améliorer l'image de marque de la Ville et l'attrait exercé à long terme sur les visiteurs, même parmi les tiers, puisqu'ils témoignent de la vigueur de l'identité de la Ville.

L'aménagement et la qualité du 55, place du marché By, du 70, rue Clarence et de l'esplanade de la rue York apporteront un éclairage sur l'ampleur des retombées sur les tiers. Lorsque l'aménagement architectural et programmatique de l'avant-projet du carrefour culturel aura été défini, l'équipe du projet sera mieux en mesure de discuter de l'incidence de ces choix sur l'envergure des retombées sociales et culturelles générées dans le cadre du scénario de réaménagement proposé.

Gains pour les travailleurs et pour les petites entreprises

Le plan d'implantation proposé reconfigure et étoffe l'espace commercial et événementiel disponible dans les deux bâtiments et dans l'esplanade correspondante. L'équipe du projet a l'intention d'intégrer l'aide destinée aux petites entreprises et aux entreprises dont les propriétaires habitent la localité grâce aux pratiques portant sur les modes d'occupation des locataires, aux engagements dans la programmation et à la stratégie de construction et de transition. Même si les interventions spécifiques feront l'objet d'une analyse circonstanciée et d'une mise au point dans le plan de mise en œuvre prévu pour la phase suivante des travaux, les courants de travaux proposés sont exposés dans la section *Approche législative et étalement par phases*.

À la fin des travaux de réaménagement et lorsque les locataires et les utilisateurs seront installés, le scénario de réaménagement proposé devrait favoriser l'accroissement de l'emploi et de l'activité économique sur sa durée utile opérationnelle. Ces gains s'exprimeront dans plusieurs éléments du projet que nous décrivons ci-après.

- **55, place du marché By**
 - Les kiosques des commerçants et les étals éphémères qui seront installés dans le hall principal réuniront sur les lieux des petites entreprises et des entreprises indépendantes.
 - Infrastructures événementielles spéciales, notamment pour les concerts et les spectacles, qui appuient les nouvelles entreprises et assurent des emplois dans les secteurs de l'hôtellerie, des commerces de détail et des opérations.

- **70, rue Clarence (carrefour artistique et créatif)**
 - Espaces communs et publics pour la galerie et l’atrium afin d’organiser des expériences culturelles immersives, dont des événements et des expositions, étoffées par les commerces de détail du rez-de-chaussée
 - Espaces consacrés au studio, à la galerie et aux salles de cours et laboratoires flexibles permettant de créer des emplois pour les artistes, les instructeurs, le personnel de l’administration et le soutien technique
 - Incubateur des industries de création favorisant la formation de nouvelles entreprises et la croissance dès les premières étapes grâce à des locaux de travail communs, à des services et à des activités de mise en marché des objets de fabrication artisanale.
- **Esplanade de la rue York et domaine public des environs**
 - Capacité supplémentaire de commerces en plein air, permettant d’aménager les locaux d’entreprises éphémères pendant l’ouverture du marché, ce qui augmente la densité opérationnelle dans l’ensemble⁷
 - Infrastructures pour les événements, les spectacles et les festivals en plein air, afin de favoriser la création d’emplois dans le domaine événementiel et d’accroître les revenus des commerçants
- **Effets sur l’ensemble des actifs**
 - Programmation concertée de l’ensemble des actifs réaménagés, pour étoffer l’économie événementielle toute l’année dans le quartier et pour répondre aux besoins en personnel correspondants

⁷ Selon une étude réalisée en 2024 sur les marchés agricoles, 87 % des entreprises des environs ont connu les effets positifs de l’existence du marché : 80 % des participants à cette étude ont fait savoir qu’ils dépenseraient 47 \$ pour acheter des biens et des services dans le quartier des environs du marché pendant leurs visites.

- Intégration des opérations, du repérage et de l'animation pour améliorer le rendement opérationnel et pour accroître la demande exprimée pour les fonctions opérationnelles permanentes

Potentiel de l'emploi : L'avant-projet de réaménagement proposé prévoit une superficie de l'ordre de 8 373 m² pour les établissements commerciaux et communautaires, ainsi que la possibilité de créer 160 postes équivalents temps plein directs sur les lieux, sous réserve des décisions finales sur les programmes, les modes d'occupation des locataires et les opérations.

Les données sur la densité de l'emploi par type de vocation et selon la superficie donne une idée du potentiel des gains directs dans l'emploi grâce aux installations du projet de réaménagement proposées. Le tableau ci-après a été mis au point d'après les hypothèses des dessins d'avant-projet du [Programme fonctionnel de Colliers et selon les ratios de superficie au sol par travailleur \(SSPT\) du Service de planification municipale de Toronto en date de janvier 2024](#). Les ratios de la SSPT font état du nombre moyen de travailleurs correspondants aux différentes vocations foncières d'après la superficie totale occupée.

	Vocation/ Programme	Type d'activité	Superficie totale (m ²)	Ratio de la SSPT (m ² /travailleur)	Nombre estimatif de travailleurs (à temps plein)
55, place du marché By	Boulangerie et café	Commerce de détail – Aliments et boissons	405	47	9
	Épicerie (locataire majeur dans l'alimentation)	Commerce de détail – (Restaurant et vaste superficie moyenne pour les établissements de détail)	422	29,5	14
	Kiosques des commerçants (deux kiosques)	Commerce de détail de petite surface	72	26	3
	Hall du marché public (hall central et zone de circulation)	Commerce de détail – Loisirs	497	54	9

	Bureaux/Événements-restaurants (espace flexible et terrasse)	Bureaux	277	31	9
	Restaurant (places assises en intérieur et terrasse)	Restaurant et brasserie	277	12	23
	Entresol/Point de vue panoramique	Commerce de détail – Loisirs	313	54	6
	Total (porteur d'emplois)	—	2 034,30	—	73

	Vocation/Programme	Type d'activité	Superficie totale (m ²)	Ratio de (m ² /travailleur)	Nombre estimatif de travailleurs (à temps plein)
70, rue Clarence	Galerie	Galerie publique	3 196	77	42
	Carrefour artistique – Rez-de-chaussée (établissements de détail)	Commerce de détail – Magasin général	345	35	10

	Cœur du carrefour artistique (2 ^e étage)	Bureaux	53	31	2
	Carrefour artistique Communautaire (3 ^e étage)	Établissement institutionnel / d'enseignement	2 128	86	25
	Atrium (Rez-de-chaussée et 2 ^e étage)	Établissement communautaire / institutionnel	455	49	9
	Total (porteur d'emplois)	—	6 342,60	—	87

160

Amélioration du domaine public : On a constaté que les esplanades mûrement réfléchies augmentent l'achalandage piétonnier, l'activité commerciale et la diversité des entreprises. Avec sa superficie flexible et piétonnisée de 3 800 m², l'esplanade de la rue York favoriserait de même les activités extérieures pour le marché By.

- Dans une intervention qui a porté sur une esplanade comparable à New York, on a constaté une hausse de 47 % des ventes combinées dans les trois années de la mise en œuvre du projet.
- Sur la rue Willoughby, différentes entreprises de la localité et d'ailleurs ont ouvert des établissements qui donnaient alors sur l'esplanade.

- L'esplanade de la rue Willoughby a été dotée de bancs publics permanents et de places publiques flexibles à l'intersection des immeubles municipaux et des couloirs de commerces de détail, ce qui a eu pour effet d'augmenter la durée des passages et la visibilité des entreprises du quartier.
- La flexibilité des espaces en plein air de la rue York permettra aussi directement aux commerçants et aux microentrepreneurs d'ouvrir des établissements éphémères sur la superficie de 840 m², qui permettra d'installer 56 chapiteaux commerciaux.⁸

Aménagement du carrefour culturel : Les projets suivants permettent de constater qu'on a réussi à miser sur la synergie des activités culturelles pour pouvoir aménager des carrefours destinations florissants, qui produisent des activités économiques positives :

- Place des Arts (Sudbury) : Cet établissement réunissait sous un même toit différentes institutions culturelles francophones, ainsi qu'une multitude d'espaces pour le théâtre, les galeries, les commerces de détail et les communautés. Après les travaux de construction, ce projet produit des retombées économiques annuelles de 15 millions de dollars dans le centre-ville de Sudbury et permet de créer 29 emplois permanents.

⁸ Si l'emploi associé au chapiteau des commerces en plein air n'est pas expressément quantifié, ces étals permettent typiquement d'offrir des emplois à temps partiel flexibles, grâce auxquels les entrepreneurs qui se situent aux premières étapes de leur développement peuvent sonder les idées, les mettre au point et développer leurs entreprises.

- Werklund Centre (Calgary) : Ce projet a consisté à agrandir considérablement les établissements culturels et les nouveaux lieux de rassemblement publics. Depuis que l'établissement a rouvert ses portes, il apporte chaque année une contribution de 59 millions de dollars au PIB de l'Alberta, en plus de produire 683 emplois à temps plein et des recettes publiques annuelles de 11,1 millions de dollars.
- The Culinary Institute of America at Copia (Napa en Californie) : Cet établissement a été réaménagé pour intégrer des centres de formation, des établissements de détail en cuisine, des musées et des espaces événementiels flexibles. Depuis son lancement, il sert toute l'année de carrefour culturel et touristique, en réunissant plus de 20 événements publics par mois et en épaulant les entreprises locales grâce à l'achalandage piétonnier continu lié à l'alimentation, à la viticulture et à la programmation culturelle.

Retombées économiques locales : Les statistiques nous apprennent que la valeur économique et sociale locale est amplifiée quand le réaménagement priorise les entreprises locales. Pour le marché By, ces retombées sur l'emploi et les commerces de la localité rejailliraient sur le centre-ville d'Ottawa.

- Les stratégies locales pour les modes d'occupation des locataires augmentent la proportion des dépenses consacrées par les visiteurs et réinvesties localement dans l'économie en dirigeant la demande vers les entreprises dont les propriétaires habitent la localité.
- Les statistiques de la Fédération canadienne de l'entreprise indépendante (FCEI) nous apprennent que pour chaque dollar dépensé dans les petites entreprises de détail appartenant à des propriétaires de la localité, la somme de 0,66 \$ est réinvestie dans l'économie locale, comparativement à 0,11 \$ pour les entreprises multinationales et à 0,08 \$ pour les entreprises en ligne.
- En outre, l'incubation des entreprises et l'aide offerte dans le développement permettent de rehausser le nombre d'entreprises locales et d'emplois grâce auxquels on peut capter ces dépenses au fil des ans.

- Le Selden Market (à Norfolk en Virginie) mène un programme d'incubation structuré qui a permis de lancer, en moins de quatre ans, plus de 30 nouvelles entreprises prêtes à exercer dans le cadre d'une boutique traditionnelle. Peu à peu, on aide activement les entreprises à se réinstaller dans des établissements de détail des environs dans le centre-ville.⁹
- L'importance consacrée à l'entrepreneuriat local et à la fidélisation des anciens commerçants est aussi associée à la hausse de la valeur sociale, en renforçant la satisfaction des utilisateurs, et la fierté citoyenne des tiers distincts des utilisateurs se constate dans les indicateurs de la propension à payer dont nous avons parlé plus tôt.
- À l'Essex Market (New York) et au Lexington Market (Baltimore), la fidélisation des anciens commerçants de la localité dans la foulée des travaux de réaménagement a accéléré l'adoption de ces commerçants par le public et a conforté la fidélité des consommateurs, ce qui a permis d'améliorer les visites et les ventes.

Diversification et accroissement de l'activité toute l'année

Le scénario de réaménagement proposé est destiné à améliorer la résilience financière de ses opérations en diversifiant les courants de revenus et en étendant l'activité de production de revenus à toutes les saisons. Voici les éléments porteurs du projet qui permettent d'étoffer le potentiel de revenus toute l'année :

- modernisation des systèmes auxiliaires du 55, place du marché By, pour assurer différentes vocations, dont la location des installations flexibles;
- nouveau hall public à ambiance contrôlée et nouveaux bancs publics en intérieur au 55, place du marché By afin d'accueillir les clients et les commerçants;

⁹ Comme l'ADMB, la société mère organisationnelle du Selden Market exerce ses activités par l'entremise de la BID de la localité.

- nouvel atrium et nouvelle galerie sur trois étages du 70, rue Clarence, pour un aménagement flexible;
- modernisation des marquises, amélioration de l'éclairage, revêtement de chaussée durable, rehaussement de la liaison entre l'intérieur et l'extérieur et équipement événementiel flexible sur la rue York pour l'activité continue le jour et le soir et pendant toutes les saisons.

En retenant comme hypothèse le scénario de réaménagement proposé, le modèle financier de Colliers permet de prévoir les résultats opérationnels nets suivants sur une durée de 40 ans (revenus estimatifs moins les frais d'exploitation estimatifs à la fin de cette période de 40 ans seulement) :¹⁰

- 57 M\$ pour le 55, place du marché By;
- 194 M\$ pour le 70, rue Clarence (bâtiment principal);
- 24 M\$ pour le 70, rue Clarence (garage de stationnement en sous-sol);
- 9,4 M\$ pour l'esplanade de la rue York.

Diversité des programmes : La diversité des programmes obéissant à une orientation locale permet de pérenniser les visites et de produire des revenus récurrents en attirant différents groupes d'utilisateurs pendant les différentes périodes du jour et durant les différentes saisons.

- L'équipe du projet a l'intention de prioriser une programmation qui correspond aux intérêts de la localité et qui fait rejaillir des avantages sur la collectivité, en mettant l'accent sur les échanges liés au patrimoine, aux arts, ainsi qu'à la culture et à la cuisine.

¹⁰ Ces projections ne tiennent pas compte du remboursement de la dette et des rentrées de fonds ultimes. Veuillez consulter l'analyse financière pour connaître l'ensemble des coûts et des revenus au fil des ans.

- L'Essex Market (New York) constitue un modèle pertinent, puisque le calendrier annuel de la programmation culturelle et culinaire, accessible et concertée, favorise considérablement la fréquentation et les visites répétées.
- Font partie des activités qui se déroulent à intervalles réguliers à l'Essex Market, les ateliers de cuisine communautaire, une série de conférences, des cours de danse et des tournées alimentaires deux fois la semaine, qui permettent aux visiteurs de se rendre dans les commerces locaux du marché et des quartiers voisins.

Diversité des revenus : Les marchés publics comparables servent aussi à démontrer à quel point l'aménagement de bâtiments flexibles axé sur la collectivité favorise la diversité des courants de revenus et promeut la durabilité opérationnelle à long terme. Les loyers des locataires, les permis des commerçants à court terme, les frais d'événements, les commandites et la location des établissements dans une structure-cadre opérationnelle consolidée font partie des possibilités qui s'offrent au marché By dans l'avant-projet de réaménagement proposé.

Au Selden Market (à Norfolk en Virginie), la diversité du modèle des revenus opérationnels permet à l'exploitant de réaliser des revenus stables malgré les fluctuations économiques et les variations saisonnières et d'investir dans sa propre expansion. Les sources de revenus sont réparties comme suit :¹¹

- 35 % sont attribuables aux baux des établissements commerciaux donnant sur la rue (on perçoit aussi des droits auprès des locataires pour les campagnes communes de marketing et de promotion);
- 25 % pour les commerçants éphémères;
- 25 % pour la location des cuisines commerciales;
- 15 % pour l'entreposage et la programmation communautaire.

¹¹ Répartition des revenus donnée pendant l'entrevue d'enquête en 2024 et 2025.

Amélioration des perceptions de la sécurité et de la durée des visites

On estime que le scénario de réaménagement proposé augmentera de **30 %** l'achalandage piétonnier (comme nous le verrons dans la section 9 ci-après). Colliers estime aussi que la durée moyenne des visites passera à une heure, ce qui représente une hausse de **20 %** de la durée des visites existante et ce qui porterait à 7 127 et à 10 473 respectivement les projections moyennes de l'achalandage des piétons en semaine et pendant les fins de semaine.

Dans l'ensemble du référentiel annuel actuel pour l'achalandage des visiteurs, soit environ 22 millions, ces variations représentent un potentiel considérable pour l'augmentation du nombre total d'heures des visites et pour la pérennisation de la présence du public dans le secteur.

L'établissement sera doté d'un nouvel éclairage, de marquises modernisées et d'un nouveau mobilier urbain à l'épreuve des intempéries. Ces améliorations du domaine public favorisent l'activité piétonne et prolongent la présence du public (durée de passage), ce qui permet de compter sur d'autres « yeux sur la rue », qui viennent renforcer les sentiments de sécurité. En voici des exemples :

- Le [projet pilote de la rue Water à Vancouver](#) a permis de sonder en 2024 les améliorations à apporter au domaine piétonnier et d'accroître dans l'ensemble l'achalandage des piétons de 35 %, en plus d'améliorer l'opinion publique sur la sécurité.
- La [Ville de New York](#) a constaté que l'amélioration de l'éclairage des rues réduisait de 36 % la criminalité nocturne en extérieur.
- Dans [Stoke-on-Trent en Angleterre](#), la criminalité a baissé de 43 % dans les zones éclairées contre 2 % dans les sites témoins.

Retombées environnementales

Le scénario de réaménagement proposé reprend une série de caractéristiques de l'aménagement environnemental destinées à réduire les émissions de carbone, à

améliorer l'état du microclimat et à rehausser le rendement énergétique du quartier. Les principales interventions consistent à adapter, pour pouvoir le réutiliser, l'édifice historique du marché au 55, place du marché By, à planter 466 arbres dans l'ensemble du quartier et à réaliser un paysagement minéralisé en granit.

- **Retombées sur l'arboriculture** : Le scénario de réaménagement proposé consiste à planter environ 466 nouveaux arbres dans l'ensemble du quartier, ce qui porte à 30 % approximativement le couvert forestier total. Colliers estime que les arbres permettront de séquestrer **4,3 tonnes de CO₂**, ce qui représente une valeur environnementale de l'ordre de **48 100 \$** sur leur durée utile. La plantation des arbres s'accompagne aussi de l'aménagement d'autres caractéristiques du paysage. Ces améliorations augmenteront l'absorption des eaux pluviales, enrayeront les effets d'ilots de chaleur urbains et rehausseront la qualité de l'air dans l'ensemble.
- **Conservation et rénovation** : Dans le déroulement des travaux de construction sur le territoire de la Ville d'Ottawa, la rénovation devrait donner lieu à des économies de 56 % à 72 % selon la nature des travaux de modernisation de l'enveloppe des bâtiments et des systèmes d'énergie. Ce projet vise à permettre de réaménager le 55, place du marché By et à atteindre le plus haut degré possible de conservation.
- C'est pourquoi on peut s'attendre à ce que ce projet produise des retombées positives grâce aux pratiques de construction écobienvilleantes. La structure de l'immeuble préservée dans la foulée de la conservation de l'extérieur vient réduire encore le gaspillage et promouvoir les principes de la Ville dans l'économie circulaire.
- La valeur sociale et les bienfaits pour la santé publique (physique et mentale) liés à ces interventions environnementales sont captés dans les valeurs de Colliers que nous avons décrites pour les utilisateurs et pour les tiers.

Adoption des modes de transport actif

Le réseau intégré du domaine public réduira l'accès des voitures et étendra les infrastructures piétonnes pour favoriser l'adoption des modes actifs de déplacement.

Ainsi, le scénario de réaménagement proposé viendra également améliorer, pour l'accessibilité, la sécurité, le rendement environnemental et la cohésion sociale, les résultats dont fait état l'évaluation des retombées directes du projet sur les utilisateurs.

La preuve statistique laisse entendre que les améliorations à apporter aux infrastructures piétonnes permettront d'apporter des améliorations mesurables dans les déplacements à pied et à vélo, en réduisant le recours à l'automobile.¹² Par exemple, la piétonnisation de la rue Willoughby de New York, projet dans lequel on a fermé les rues et installé des bancs publics (ainsi que des chaises, des ombrelles et des jardinières) a permis de [hausser de 18 % l'achalandage des piétons](#).¹³

Efficienne opérationnelle et durabilité

Le scénario de réaménagement proposé viendra moderniser les systèmes essentiels des bâtiments et permettra d'installer des matériaux de grande qualité dans toutes les constituantes du projet, ce qui améliorera le rendement et la longévité en réduisant les frais d'exploitation et d'entretien. Bien qu'on ne puisse pas encore quantifier ces retombées à l'étape actuelle des travaux de conception, nous préconisons ces investissements afin d'améliorer le rendement et la durabilité du cycle utile des actifs.

Amélioration des installations : Les travaux planifiés de modernisation des systèmes de gestion des déchets, de livraison, de mécanique, d'électricité, d'entreposage et de

¹² Ces progrès sont différents de la réduction du volume des déplacements dans l'ensemble. D'après ces constatations, l'amélioration des infrastructures apporte des avantages aux nouveaux utilisateurs et permet de rehausser les perceptions de la sécurité, de sorte que les utilisateurs sont davantage mobilisés, ce qui a aussi pour effet d'accroître les déplacements actifs.

¹³ Dans le cadre du projet pilote des voies cyclables de la rue Bloor à Toronto, la majorité des commerçants croît, selon le rapport, que plus de 25 % des clients prennent leur voiture, alors que seulement 10 % d'entre eux font savoir qu'ils arrivent en voiture. Cette constatation s'explique par une idée fausse généralisée à propos de la relation entre l'accès en voiture et les dépenses de consommation dans la vente au détail.

chauffage-climatisation permettront directement de corriger les lacunes recensées dans l'état des bâtiments, ce qui améliorera l'efficacité journalière et réduira les besoins récurrents en entretien.

- **55, place du marché By** : Amélioration de l'entreposage en sous-sol et des services publics et modernisation des infrastructures de chargement et de livraison pour les commerçants et dans le cadre des événements.
- **70, rue Clarence** : Réaménagement de l'ouvrage de stationnement existant afin d'éliminer les besoins importants en immobilisations à court terme associés à l'entretien du garage de stationnement actuel.

Entretien en extérieur : L'utilisation proposée de pavés en granit dans l'esplanade de la rue York permet aussi d'augmenter considérablement la durée utile des matériaux par rapport au béton traditionnel. Les surfaces de granit ont une durée de vie attendue de plus de 60 ans, contre 10 à 15 ans approximativement pour le béton standard, ce qui réduit la fréquence des activités de remplacement et la production de déchets.

Conclusion

Cette évaluation des analyses et des autres recherches sur l'étude de cas de Colliers démontre que les retombées sociales, économiques et environnementales potentielles sont considérables, mesurables et réparties parmi les résidents, les visiteurs et les entreprises de la Ville. Les gains projetés indiquent que l'avant-projet de réaménagement proposé représente un investissement public stratégique qui a un impact sur toute la Ville et qui concorde manifestement avec les objectifs de ses politiques. Nous en avons estimé les retombées selon l'ensemble de leur valeur pour les utilisateurs et les tiers, d'après l'accroissement de l'emploi et de l'activité économique, l'amélioration de la sécurité et de l'accessibilité, le renforcement des infrastructures culturelles et l'exploitabilité à long terme.

Comme tous les autres grands projets d'infrastructures, le scénario de réaménagement proposé comporte des risques transitionnels comme l'interruption des travaux de construction, les difficultés dans la transition et le déplacement des entreprises, ainsi que la variabilité potentielle des interventions sur le marché. La section

Approche législative et étalement par phases du Rapport au Conseil municipal fait état des stratégies permettant de maîtriser ces considérations, dont la planification de la gestion des travaux de construction et des activités de communication, l'aide dans la transition des entreprises et le perfectionnement continu du modèle opérationnel avec l'ADMB. Ces efforts permettront de réduire les retombées négatives et d'assurer la stabilité des entreprises et l'expérience des visiteurs pendant toute la durée de la mise en œuvre.

La proposition démontre le potentiel des retombées sociales et économiques localisées, qui dépendent du thème conceptuel et des travaux de conception réalisés dans la politique sur la location, dans la stratégie de soutien dans la transition, ainsi que dans l'animation et la programmation. Lorsque ces éléments seront mieux définis, on pourra affiner et, dans certains cas, enrichir l'ensemble des retombées.

Généralement, l'évaluation indique que le scénario de réaménagement proposé offre la possibilité de produire une valeur publique durable tout en aspirant à prendre des décisions en connaissance de cause dans les phases ultérieures pour mieux rehausser les résultats sociaux, économiques et environnementaux.

APPENDICES

Méthodologie d'évaluation des retombées

Colliers a mené les analyses détaillées de la viabilité et de la construction afin d'évaluer différents scénarios de réaménagement pour le 55, place du marché By, le 70, rue Clarence et l'esplanade de la rue York. Les évaluations ont consisté à examiner l'état des bâtiments, à estimer les dépenses à consacrer à la réparation des infrastructures, à étudier la constructibilité des méthodes en place et à analyser les phases des travaux. Nous avons modélisé les considérations financières et opérationnelles en fonction des avant-projets et de la stratégie de programmation proposés par l'équipe afin de produire des estimations de la rentabilité des coûts et du rendement à long terme de la proposition de réaménagement.

Analyse comparative et recherche sur les précédents

L'équipe du projet a mené une vaste recherche sur les marchés publics et privés comparables, sur les carrefours de la destination qui font directement partie du domaine public, sur les opérations dans les quartiers patrimoniaux et culturels et a mené une vaste étude de réaménagement en mettant l'accent sur les retombées collectives. Cet examen a porté sur les objectifs des politiques et de la programmation, sur les modèles financiers et opérationnels, de même que sur l'ensemble des apports citoyens et économiques à l'échelle des quartiers et de toute la Ville. Parallèlement, l'équipe a analysé les politiques sur la « fabrication locale » et les structures-cadres pour la location auxquelles font appel des villes comparables pour assurer la production et la circulation locales, ce qui a permis d'éclairer dans l'ensemble l'évaluation de l'approche proposée pour l'entrepreneuriat local, l'incubation des commerçants et l'identité sur le marché.

Marchés et halles alimentaires

L'équipe du projet a réalisé une étude comparative des précédents sur les grands marchés publics et privés dans l'ensemble du Canada, des États-Unis et de l'Europe. Cette étude a permis d'évaluer les modèles de gouvernance des marchés, la composition des locataires, les plans d'implantation intérieure et la conception

fonctionnelle, les structures opérationnelles ainsi que les stratégies de réinvestissement dans les infrastructures. Font partie des principaux cas de l'étude, le Lexington Market (Baltimore), l'Essex Market (New York), le Granville Island Public Market (Vancouver), le St. Lawrence Market (Toronto) et le Selden Market (Norfolk). L'équipe a aussi étudié des marchés privés, dont ceux de Baltimore Peninsula, R. House et Time Out Market.

Marchés	Ensemble des locataires	Structures	Politiques locales	Politique sur les petites entreprises	Politique sur les locataires?	Notes
Lexington Market – Baltimore • 4 923, 86 m ² (53 000 pi ²) • Plus de 45 commerçants	• 25 % : produits d'épicerie • 75 % : aliments et boissons	• Propriété de la Ville • Société de gestion à but non lucratif	Oui : le vaste processus de sélection et d'approbation des locataires tient compte du lien avec l'histoire et la culture locale.	Oui : tous les locataires sont de petites entreprises de Baltimore.	Oui	• Dans le cadre du réaménagement du marché, on a mené la transition pour remplacer les anciens locataires par des locataires presque tous entièrement nouveaux.
Essex Market – New York • 3 437,41 m ² (37 000 pi ²) • Plus de 40 fournisseurs	• 30 % : produits d'épicerie • 50 % : aliments et boissons • 20 % : ventes au détail	• Marché appartenant à la Ville et exploité par elle	Oui : priorisation des commerçants de la localité; il n'y a toutefois pas de politique sur la sélection des locataires.	Oui : certains marchés du système comprennent d'importants locataires principaux; toutefois, l'Essex Market met l'accent sur les petites entreprises locales.	Oui	• Le marché a été aménagé dans un bâtiment neuf en 2019; de nombreux commerçants y sont restés pendant le déménagement et la transition. • La clientèle est surtout constituée de résidents de la localité et de touristes.

<p>Granville Island Public Market – Vancouver</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4 645,15 m² (50 000 pi²) • 50 commerçants 	<ul style="list-style-type: none"> • 50 % : produits d'épicerie • 50 % : aliments et boissons 	<ul style="list-style-type: none"> • Une société d'État est propriétaire et gestionnaire du marché 	<p>Oui : il faut produire plus de 60 % des biens à Granville Island; le reste, soit 40 %, provient d'exploitations à moins de 2 km du marché.</p>	<p>Oui : tous les locataires sont de petites entreprises.</p>	<p>Oui</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir une aide financière pour les organisations artistiques et les « partenaires culturels » à but non lucratif. • Produire entre 17 % et 20 % des revenus grâce au stationnement.
<p>St. Lawrence Market – Toronto</p> <ul style="list-style-type: none"> • 11 148,36 m² (120 000 pi) • 104 commerçants 	<ul style="list-style-type: none"> • 35 % : aliments et boissons • 30 % : produits d'épicerie • 35 % : ventes au détail 	<ul style="list-style-type: none"> • Marché appartenant à la Ville et exploité par elle 	<p>• Non : il n'y a pas de conditions obligatoires; il y a toutefois une règle qui interdit la présence de franchisés.</p>	<p>Oui : tous les locataires doivent être de petites entreprises indépendantes. Les entreprises peuvent avoir différents établissements; la présence de franchisés est toutefois interdite.</p>	<p>Non</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Il s'agit d'une salle de marché traditionnelle, d'après l'étude du marché public dans toute la Ville. • Les loyers et tous les rabais sont fixés par le Conseil municipal.

<p>Selden Market – Norfolk (Virginie)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 251,61 m² (35 000 pi²) • Plus de 12 commerçants 	<ul style="list-style-type: none"> • 30 % : aliments et boissons • Reliquat : ventes au détail et certains services 	<ul style="list-style-type: none"> • Marché appartenant à la Ville • Géré par un organisme à but non lucratif (société de développement commercial) 	<ul style="list-style-type: none"> • Non : préférence seulement pour les entreprises appartenant à des représentants des minorités et à des femmes. 	<p>Oui : les locataires sont de petites entreprises, qui peuvent venir d'ailleurs.</p>	<p>Non</p>	<ul style="list-style-type: none"> • On mise sur l'incubation des nouvelles entreprises. La société de développement commercial permet aux entreprises issues de l'incubation d'avoir accès aux espaces de vente au détail dans le centre-ville.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------	------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fabrication et marchés publics locaux

L'équipe du projet a fait un tour d'horizon et mené une étude comparative des principales initiatives de « fabrication locale » dans l'ensemble des villes analysées. Ces programmes font état des normes établies pour la promotion des biens produits localement, dans certains cas avec une aide technique, ou des opérations de vente au détail pour les produits fabriqués localement. Font partie des principaux cas étudiés, Seattle Made (Seattle), Made in Baltimore (Baltimore), SFMade (San Francisco), Made in NYC (New York) et Maker City (Knoxville).

Villes	Définition de la « fabrication locale »	Vente au détail	Marketing	Soutien technique	Population active	Espaces industriels	Principaux programmes
Seattle 650 membres	Les membres de Seattle Made fabriquent ou produisent des biens physiques dans la ville de Seattle , offrent une ou plusieurs gammes de produits standards, ont à leur service l'équivalent d'au moins un employé à temps plein et ont un ou plusieurs produits à vendre dans un établissement de vente au détail ou en ligne (dans le cas des produits de consommation).	X	X	X	X		<ul style="list-style-type: none"> • Ce programme permet aux fabricants de rejoindre les jeunes de Seattle. • Vins et bières commercialisés sous l'appellation « Seattle Made »
Baltimore 300 membres	Fabrication, en totalité ou en partie, de produits physiques répliquables dans la ville de Baltimore , comme principale activité commerciale	X	X	X			<ul style="list-style-type: none"> • Visites des établissements des fabricants et des manufacturiers • Magasin en ligne avec centre d'exécution des commandes commun

<p>San Francisco 730 membres</p>	<p>L'entreprise fabrique un produit physique à San Francisco ou externalise la production d'un bien physique fabriqué à San Francisco.</p>		X	X	X	X	<ul style="list-style-type: none"> • SFMade a développé et fait rayonner la fonderie industrielle, bâtiment abordable à 100 % et s'étendant sur une superficie de 5 109,67 m² (55 000 pi²) pour les entreprises de fabrication de la localité. • Diffusion d'une liste en ligne de locaux industriels disponibles
<p>New York 1 500 membres</p>	<p>Les membres de « Made in NYC » doivent être des entreprises de fabrication ou de production de biens tangibles dans les cinq arrondissements de la Cité de New York.</p>		X	X			<ul style="list-style-type: none"> • Politique et promotion de l'activité manufacturière et du développement économique équitable • Programmation consacrée à l'équité et à la durabilité
<p>Knoxville 400 membres</p>	<p>On met au point des programmes pour les entreprises et les particuliers qui fabriquent des produits à la main ou qui offrent des services de création dans la région de Knoxville.</p>		X	X			<ul style="list-style-type: none"> • Marché ouvert pendant les fêtes dans le cadre des enchères sur Instagram

Avant-projet du carrefour de la destination

L'équipe du projet s'est aussi penchée sur les modèles de carrefours de destination internationaux et nationaux pour éclairer l'évaluation des établissements axés sur le marché comme ancrages culturels. Cette recherche a permis d'examiner la mesure dans laquelle le regroupement intentionnel de vocations complémentaires comme les spectacles, la formation, la vente au détail et la programmation publique concourt à l'identité du lieu et à l'animation soutenue de ce lieu. Font partie des principaux cas étudiés, le Werklund Centre à Calgary, la Place des Arts du Grand Sudbury, le Wacoal Art Centre (édifice Spiral) à Tokyo et le Culinary Institute of America de Copia à Napa.

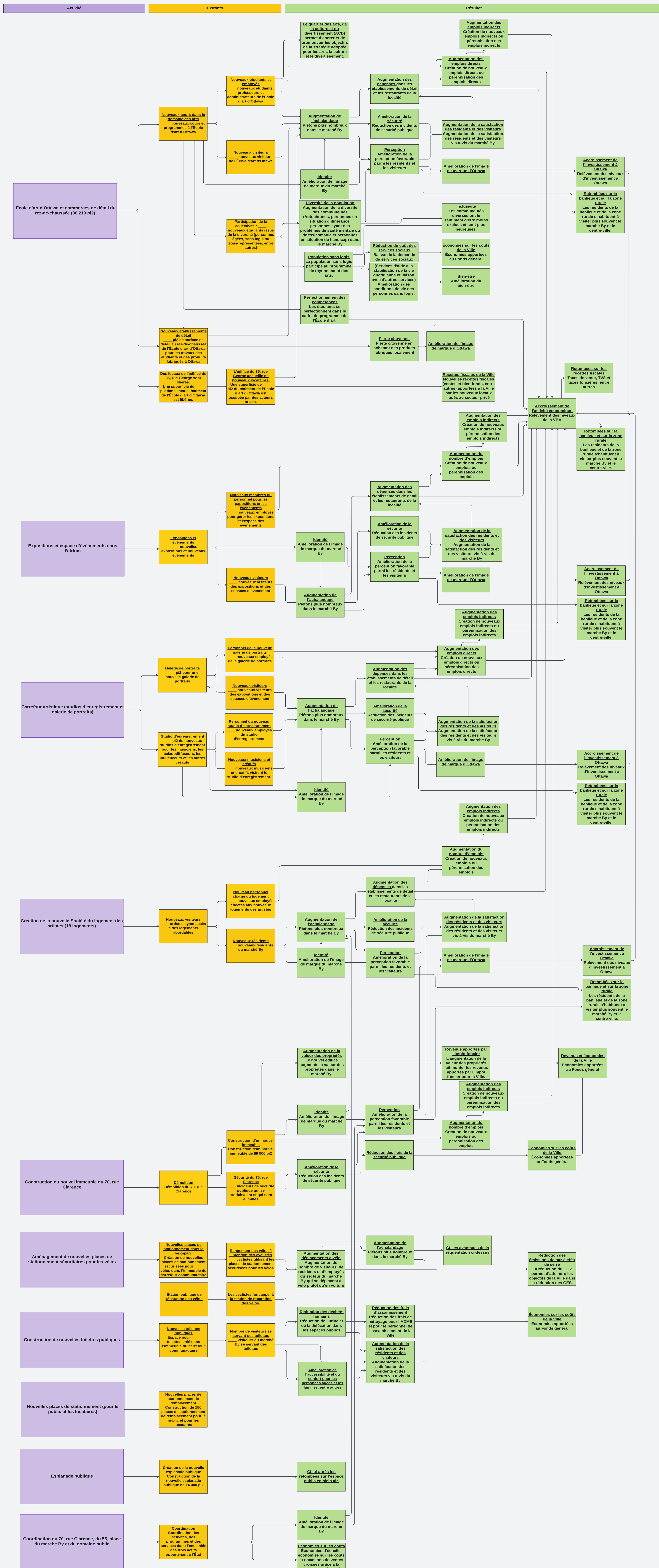
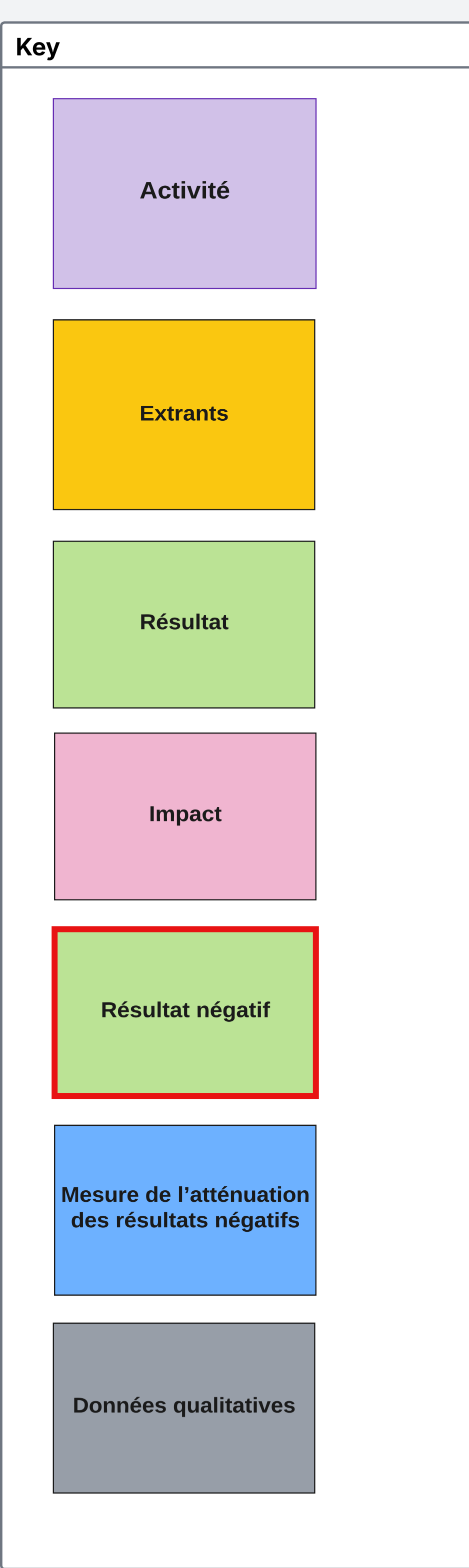
Centres	Vocations principales	Autres vocations	Locataires	Notes
<p>Werklund Centre</p> <p>Calgary (Alberta)</p> <p>52 025,70 m² (560 000 pi²) + 15 050,29 m² (162 000 pi²)</p> <p>(En voie d'aménagement)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Spectacles de théâtre et concerts en salle • Musique • Danse • Création parlée • Expositions d'œuvres d'art visuelles <p>600 000 visiteurs par an</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux pour les répétitions et la production • Événements collectifs et programmes éducatifs • Forums publics, mariages et conférences • Galeries et programmation publique gratuite 	<ul style="list-style-type: none"> • Projets de théâtre en Alberta • Orchestre philharmonique de Calgary • Downstage • One Yellow Rabbit • Theatre Calgary 	<p>L'établissement regroupe différentes salles de spectacle et galeries et constitue un exemple à suivre de ce que serait un grand carrefour artistique.</p>
<p>Place des Arts du Grand Sudbury</p> <p>(Sudbury, Ontario)</p> <p>3 716,12 m² (40 000 pi²)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Spectacles • Répétitions • Expositions d'œuvres d'art visuelles • Ateliers éducatifs <p>40 000 visiteurs par an</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Espace de spectacles, événements collectifs et festivals culturels et galeries • Programmes artistiques pour les jeunes et mentorat • Bistrot, boutique-cadeaux et locaux pour les réunions • Locations publiques et programmation interculturelles 	<ul style="list-style-type: none"> • Théâtre du Nouvel-Ontario (TNO) • Festival international du film Cinéfest Sudbury • La Galerie du Nouvel-Ontario (GNO) • Salon du livre du Grand Sudbury • Jazz Sudbury • Concerts La Nuit sur l'étang • Coalition des organismes culturels de Sudbury 	<p>Cet établissement regroupe sept grandes institutions artistiques et culturelles francophones à Sudbury. Il comprend un atelier réservé aux jeunes, des zones pour les camps d'été des enfants et des programmes parascolaires, ainsi qu'une garderie dotée d'une terrasse en plein air.</p>
<p>The Wacoal Art Centre (édifice Spiral)</p> <p>Minami-Aoyama Tokyo, Japon</p> <p>Plus de 13 935,46 m² (150 000 pi²)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Expositions d'œuvres d'art et de créations • Pièces de théâtre et spectacles • Vente au détail de produits culturels 	<ul style="list-style-type: none"> • Ateliers, conférences et boutiques éphémères de création • Café, restaurant et espaces modernes • Hall polyvalent pour les défilés de mode et les conférences; espace pour les galeries 	<ul style="list-style-type: none"> • Showcase Tokyo (vente au détail) • Robin Club (restauration) • Sakurai Japanese Tea • Spiral Café • Salon de coiffure Tricot • Onglerie Spiral • Studio Beaura (yoga) 	<p>Cet établissement est doté d'un style architectural exceptionnel. Il sert de carrefour artistique et comprend plusieurs commerces de détail, ce qui n'est pas courant dans les carrefours artistiques.</p>

<p>The Culinary Institute of America at Copia</p> <p>Napa (Californie), États-Unis</p> <p>7 432,24 m² (80 000 pi²)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Formation culinaire • Cours pratiques • Formation sur l'industrie alimentaire et vinicole • Grands événements 	<ul style="list-style-type: none"> • Conférences publiques, événements dans les galeries et démonstrations de chefs cuisiniers. • Marché culinaire et espace de vente au détail • Musée et galeries d'exposition • Location de salles pour les événements et les conférences • Amphithéâtre en plein air et programmes de jardinage • Deux salles (de 250 et de 72 places) pour les cours et les événements 	<ul style="list-style-type: none"> • Programme des arts culinaires de la Food Business School de la CIA • The Grove Restaurant • Bar à vins • Marketplace (magasin de vente au détail) • Chuck Williams Culinary Arts Museum 	<p>Important locataire dans le domaine culinaire : ce locataire gère une école de cuisine, des restaurants, un musée et un marché. Il s'agit d'un exemple singulier de ce que peut être un carrefour culturel sans lui donner une vocation principale d'institution à vocation essentiellement artistique.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Mise au point du modèle logique

Ce modèle logique de programmation se consacre essentiellement à des investissements dans les infrastructures. Font partie des principaux extrants recensés, les nouveaux marchés et espaces culturels, les étals en plein air, les commodités publiques, l'éclairage et les infrastructures cyclables. Nous avons ensuite établi le lien entre ces extrants et les résultats attendus comme l'augmentation du nombre de visiteurs, le basculement des modes de transport, l'augmentation de la durée des passages, l'amélioration de la sécurité, le relèvement des dépenses et le rehaussement des valeurs foncières. Nous avons ensuite examiné le modèle avec les directions générales partenaires, dont Santé publique Ottawa, les Services culturels et le Service de police d'Ottawa, afin de confirmer la cohésion parmi l'ensemble des organismes.

70, rue Clarence

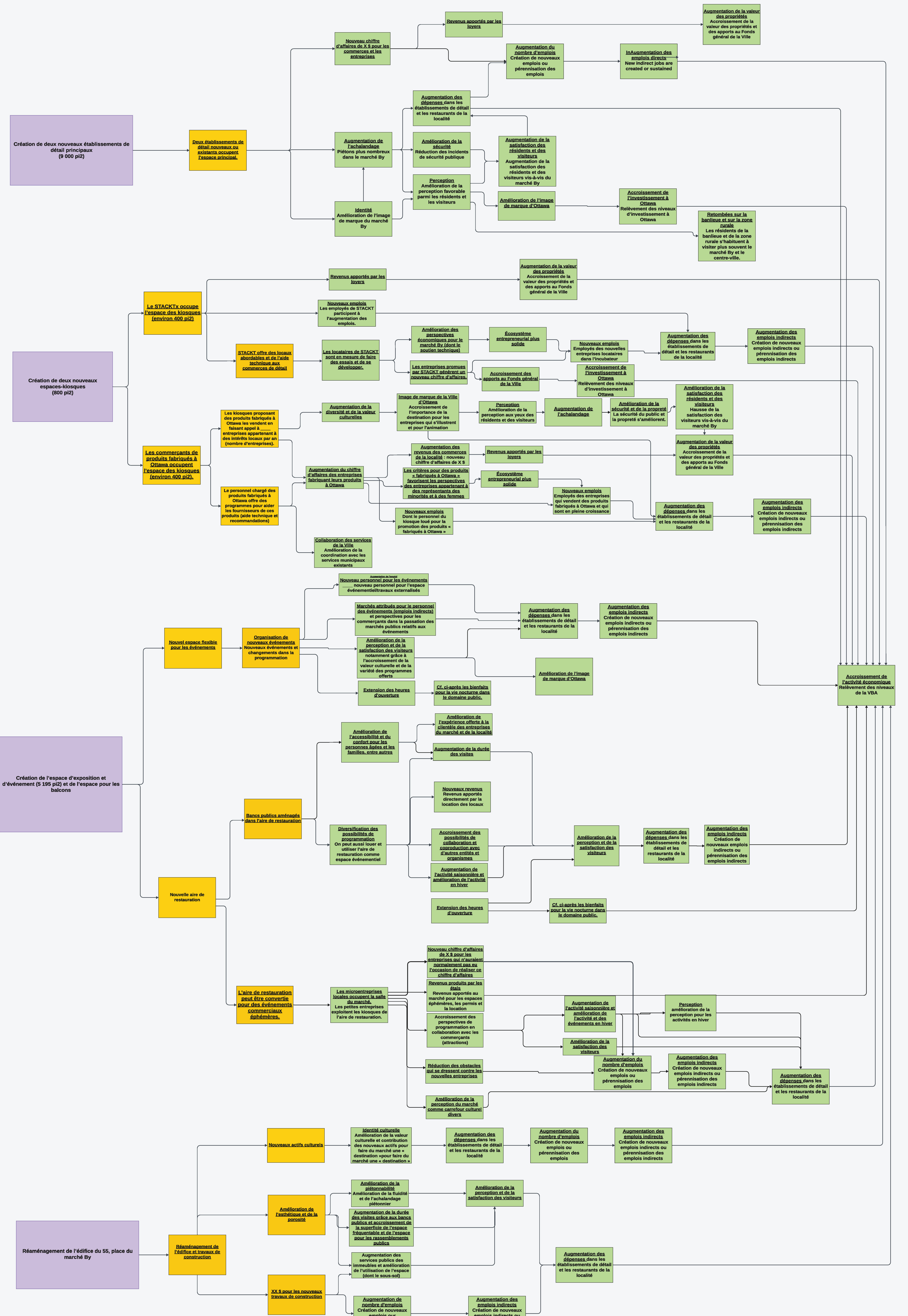


55, place du marché By

Activité

Extrants

Résultat



Améliorations apportées au domaine public





Le marché By – Mémoire sur l'évaluation des retombées économiques

Janvier 2026

P1702-1473723919-265 (4.0)



TABLE DES MATIÈRES

1.0	Introduction	3
1.1	Rétrospective et contexte	3
1.2	Objet.....	3
1.3	Synthèse de l'analyse des retombées	4
2.0	Hypothèses dans l'évaluation des retombées économiques.....	6
2.1	Introduction	6
2.2	Limitations	6
2.3	Explication des hypothèses et des paramètres	7
2.4	Structure-cadre de l'évaluation des retombées économiques.....	7
3.0	Retombées pour les utilisateurs.....	10
3.1	Introduction	10
3.2	Méthodologie.....	10
3.3	Analyse des scénarios	12
3.4	Résultats	13
4.0	Retombées sur les tiers	15
4.1	Introduction	15
4.2	Méthodologie.....	15
4.3	Résultats	16
5.0	Retombées de l'accroissement des déplacements à pied sur la santé.....	17
5.1	Introduction	17
5.2	Méthodologie.....	17
5.3	Analyse des scénarios	18
5.4	Résultats	19
6.0	Retombées sur la séquestration du carbone	21
6.1	Introduction	21
6.2	Méthodologie.....	21
6.3	Résultats	21
7.0	Recettes incrémentielles apportées par l'impôt foncier	23
7.1	Introduction	23
7.2	Méthodologie.....	23
7.3	Résultats	24
8.0	Analyse des retombées économiques.....	25
8.1	Introduction	25
8.2	Méthodologie.....	25
8.3	Résultats	26

1.0 Introduction

1.1 Rétrospective et contexte

Le marché By (le « marché ») est l'une des destinations publiques les plus emblématiques d'Ottawa : il joue le rôle de carrefour central du commerce, de la culture et du tourisme dans le cœur du centre-ville. Au fil des ans, les zones publiques du marché ont éprouvé des difficultés fonctionnelles qui en limitent l'accessibilité et l'expérience offerte aux visiteurs. Consciente à la fois des perspectives et des difficultés du marché, la Ville d'Ottawa (la « Ville ») a cerné les actifs immobiliers à réaménager et à moderniser en priorité : le 70, rue Clarence, le 55, place du marché By et l'esplanade de la rue York. Ces sites feront du marché un lieu qui marie son caractère historique à une esthétique urbaine contemporaine, ce qui témoigne de la volonté d'Ottawa d'assurer le développement durable, la croissance inclusive et l'excellence urbaine globale.

Pour guider les investissements à y consacrer, la Ville a établi une structure-cadre analytique échelonnée, qui assure la liaison de la viabilité technique, de l'examen financier préalable et des résultats socioéconomiques dans un même processus fondé sur les statistiques probantes. L'analyse de la viabilité constitue un examen détaillé des options d'aménagement, de l'état du site, des avant-projets de l'étude et des stratégies de réalisation. Ces constatations constituent le fondement technique et stratégique du réaménagement projeté.

En s'inspirant de ce fondement, l'analyse de la rentabilité financière évalue les coûts des immobilisations et les frais d'exploitation, les courants de recettes potentiels et les perspectives de partenariat afin d'évaluer l'ensemble de la viabilité financière. Parallèlement, l'analyse économique examine les retombées sociales, culturelles et économiques prévues pour le scénario du réaménagement proposé.

Le projet s'enchaîne aujourd'hui avec l'étape de l'intégration de l'analyse de rentabilité, qui réunit l'analyse technique, financière et économique pour mettre au point un discours d'investissement cohérent. Cette intégration permettra de s'assurer que le processus décisionnel de la Ville est transparent, fondé sur les statistiques probantes et qu'il concorde avec l'ensemble des objectifs stratégiques.

1.2 Objet

Le présent mémoire de l'évaluation des retombées économiques constitue le fondement analytique qui permet de préparer le plaidoyer pour le changement. Ce plaidoyer fera état de l'ensemble des impacts sociaux, culturels et économiques du réaménagement du marché By. Il permettra de démontrer le concours de ce projet à la revitalisation globale du secteur, en améliorant l'accessibilité, la sécurité et l'ensemble de la qualité du domaine public, en favorisant le tourisme et l'activité commerciale, et en créant des perspectives pour les loisirs, les événements et la participation citoyenne.

Les constatations dont fait état ce mémoire sont destinées à éclairer le plaidoyer pour le changement en assurant l'analyse quantitative nécessaire pour capter et monétiser les retombées. Cette approche permet de transformer des statistiques économiques complexes en résultats riches de sens pour les résidents et les décideurs, en expliquant en quoi ce projet de réaménagement permet de rehausser la qualité de vie, de conforter l'identité de la collectivité et d'apporter à Ottawa une valeur économique à long terme.

1.3 Synthèse de l'analyse des retombées

Grâce à l'analyse des retombées économiques, le projet de réaménagement du marché By démontre un rendement évident et significatif pour la collectivité. Le tableau ci-après fait la synthèse de l'ensemble des retombées produites par la revitalisation et indique que le projet crée une valeur substantielle, sous maints aspects, pour les visiteurs, les résidents et l'ensemble de la collectivité d'Ottawa.

Synthèse des retombées économiques estimatives du réaménagement du marché By (2030-2069)

Retombées économiques	Fourchette des retombées estimatives
Retombées pour les utilisateurs	254,2 M\$ à 370,5 M\$
Retombées pour les tiers	De 2,6 M\$ à 3,6 M\$
Retombées pour la santé grâce à l'accroissement des déplacements à pied	De 441,1 M\$ à 540,1 M\$
Retombées sur la séquestration du carbone	De 0,04 M\$ à 0,1 M\$
Recettes incrémentielles apportées par l'impôt foncier	De 16,9 M\$ à 22,9 M\$
Produit économique total des dépenses de construction	De 255,1 M\$ à 345,1 M\$
Emplois générés par les dépenses de construction	De 1 078 à 1 458 employés

En somme, on peut s'attendre aux retombées suivantes dans les résultats du scénario de réaménagement proposé.

Une meilleure expérience pour chaque visiteur

Les améliorations apportées aux commodités, au paysagement et à la circulation auront pour effet de créer un environnement plus accueillant, au quotidien, pour les visiteurs et les touristes. Ces derniers passeront plus de temps au marché, se sentiront plus à l'aise d'en parcourir les espaces et fréquenteront mieux les boutiques, cafés et attractions culturelles de la localité. La valeur totale de ces retombées pour les utilisateurs est estimée à une somme comprise entre 254,2 millions de dollars et 370,5 millions de dollars, en raison de l'amélioration tangible de l'expérience et de la satisfaction des visiteurs.

Une ville plus saine et plus active

Grâce à l'agrandissement des zones piétonnes et aux nouveaux espaces publics, les visiteurs qui traverseront le secteur du marché et y passeront du temps seront plus nombreux. L'accroissement des déplacements à pied concourt directement à la santé physique et mentale, ce qui donne lieu à une réduction mesurable des coûts des maladies chroniques et des soins de santé. Les retombées sur la santé associées à l'accroissement des déplacements à pied et des activités en plein air sont évaluées à une somme comprise entre 441,1 millions de dollars et 540,1 millions de dollars. Il s'agit de l'un des impacts à long terme les plus importants et significatifs de ce projet.

Une économie locale plus vigoureuse

Le réaménagement du marché By devrait aussi avoir pour effet de fortifier l'assiette budgétaire d'Ottawa. La hausse de la valeur des propriétés du secteur et des environs pourrait générer des retombées estimées à une somme comprise entre 16,9 millions de dollars et 22,9 millions de dollars en recettes

supplémentaires apportées par l'impôt foncier au fil des ans. La Ville pourra réinvestir ces fonds dans d'autres priorités collectives sur l'ensemble de son territoire.

Nouveaux emplois et activité économique

Pendant la construction, le projet générera d'importantes retombées économiques, estimées à une somme comprise entre 255,1 millions de dollars et 345,1 millions de dollars et créera environ 1 078 à 1 458 emplois dans l'ensemble de la région. Il s'agit aussi bien des métiers de la construction et des fournisseurs de matériaux que des travailleurs dans le commerce de détail et dans les services, ce qui permettra d'accroître les dépenses dans la localité.

Un environnement plus vert et plus propre

L'aménagement des arbres et des infrastructures vertes aura pour effet non seulement d'améliorer l'attrait visuel du marché By, mais aussi de capter et d'emmagasiner le carbone de l'atmosphère. Malgré son envergure modeste, cette valeur de séquestration du carbone, comprise entre 0,04 million de dollars et 0,1 million de dollars, représente un apport environnemental important pour l'ensemble des objectifs d'Ottawa dans la lutte contre les dérèglements du climat et dans la promotion de la durabilité.

Un sentiment renouvelé de fierté citoyenne

Même celles et ceux qui ne s'y rendent peut-être pas à intervalles réguliers récolteront les bienfaits de la revitalisation du marché By. Le projet devrait susciter un sentiment renouvelé de fierté et de confiance parmi les résidents d'Ottawa, en confortant le rôle du marché By comme ancrage culturel et du symbole d'un centre-ville bourdonnant et moderne. Dans l'ensemble, cette valeur pour la collectivité est estimée à une somme comprise entre 2,6 millions de dollars et 3,6 millions de dollars.

2.0 Hypothèses dans l'évaluation des retombées économiques

2.1 Introduction

L'évaluation des retombées économiques permet de calculer la valeur sociale et économique que peuvent générer les améliorations du domaine public du marché By, dans le cadre d'une initiative phare destinée à revitaliser l'un des quartiers les plus anciens et actifs d'Ottawa. Ce projet de réaménagement rehaussera les espaces publics du marché By, en améliorera l'accessibilité et en modernisera les commodités essentielles et les couloirs piétonniers des environs. Ces interventions sont destinées à fortifier le rôle du marché comme espace citoyen accueillant et ancrage économique dans le cœur du centre-ville.

Cette évaluation porte essentiellement sur certaines catégories de retombées importantes définies dans le rapport du plaidoyer pour le changement, qui fait état des grandes valeurs publiques créées par ce projet. Il s'agit :

- des retombées directes sur les utilisateurs, grâce à l'amélioration de l'expérience offerte aux visiteurs, de l'accessibilité et du confort dans l'environnement renouvelé du marché By;
- des retombées pour les tiers, qui représentent le sentiment de fierté citoyenne et l'identité urbaine des résidents d'Ottawa qui ne visitent peut-être pas directement le marché By;
- des bienfaits pour la santé, grâce à l'accroissement des déplacements à pied et à une meilleure utilisation des espaces publics;
- des bienfaits environnementaux, réalisés en plantant des arbres et en séquestrant le carbone;
- des retombées budgétaires, portées par le relèvement de la valeur des propriétés et par les recettes incrémentielles des impôts municipaux grâce à l'amélioration des environs;
- des retombées économiques générées grâce aux investissements consacrés à la construction, aux marchés publics passés dans la localité et à la création d'emplois.

Ces retombées justifient l'élaboration du rapport sur le plaidoyer pour le changement et permettent d'illustrer en quoi les améliorations du marché By permettent d'aménager un centre-ville plus animé, vigoureux et économiquement résilient, ce qui cadre avec l'ensemble des objectifs de la Ville d'Ottawa pour la régénération urbaine et l'amélioration du domaine public.

2.2 Limitations

Les retombées exposées dans le présent rapport représentent un ensemble sélectionné de résultats quantifiables, établis d'après les données disponibles et selon des méthodologies analytiques reconnues. Ils ne captent pas l'ensemble des retombées potentielles que pourrait produire le réaménagement du marché By, puisqu'il est difficile de mesurer certains effets ou qu'il faut réunir de l'information plus circonstanciée.

Par exemple, les améliorations apportées à l'environnement public permettent de réduire la criminalité, de promouvoir la vitalité culturelle et la diversité de la collectivité et de créer des gains économiques secondaires, grâce à l'accroissement du tourisme, à l'expansion de la programmation et à l'augmentation du nombre d'événements locaux. Bien qu'ils soient importants, ces résultats ne sont pas faciles à capter dans une analyse quantitative standard ni dans le cadre des contraintes statistiques actuelles.

Ces retombées quantitatives seront dans l'ensemble examinées dans le plaidoyer pour le changement, en faisant appel au modèle logique mis au point pour recenser et décrire tout le spectre des retombées sociales, culturelles et économiques potentielles associées au réaménagement du marché By.

À ce stade, tous les intrants principaux comme les prévisions du nombre de visiteurs et de piétons, les valeurs de la propension à payer et les hypothèses sur le relèvement de la valeur des propriétés sont dérivés de l'analyse comparative globale de Colliers et sont rajustés d'après le contexte du marché By. Ces intrants sont adaptés à cette évaluation; il ne faut toutefois pas s'en servir au-delà du périmètre de cette étude sans les revalider.

Hormis l'analyse des impacts économiques, nous n'avons pas évalué les autres retombées au niveau des différents types. Il faut analyser collectivement ces retombées, puisque les sites génèrent des effets interconnectés, qui se renforcent mutuellement. L'évaluation des retombées pour un même site analysé isolément aurait pour effet d'omettre l'impact synergétique créé par l'ensemble du projet de réaménagement.

Les résultats quantifiés apportent une vue d'ensemble indicative des retombées économiques et sociales potentielles relatives aux investissements dans les infrastructures du projet. Nous n'avons pas appliqué de coefficient de pondération ni de cote de priorité aux différentes catégories de retombées, puisque chaque catégorie correspond à une dimension différente de la valeur du projet. Les résultats sont destinés exclusivement à étayer le rapport sur le plaidoyer pour le changement en illustrant l'envergure et la nature des retombées potentielles. Ils ne constituent pas une analyse complète des coûts et des avantages et ne doivent pas servir à prendre les décisions finales dans les investissements ni dans la mise en œuvre.

2.3 Explication des hypothèses et des paramètres

Toutes les valeurs monétaires dont fait état ce rapport sont libellées en dollars canadiens de 2025. L'ensemble des retombées sur toute la durée de l'expertise, soit de 2030 à 2069, est libellé selon les valeurs actuelles, actualisées pour 2025. Le lecteur trouvera ci-après la synthèse des grandes hypothèses et des principaux paramètres utilisés dans cette analyse.

Intrants	Détails
Année de base	2025
Année de l'ouverture (à la fin du projet)	2030
Période d'évaluation	Les 40 années du projet (2030-2069)
Taux d'actualisation économique réel	3,5 %
Taux d'inflation	2 %

2.4 Structure-cadre de l'évaluation des retombées économiques

Dans l'analyse financière, nous avons évalué le total des coûts de construction associés au réaménagement proposé du marché By en tenant compte des améliorations à apporter au 70, rue Clarence, au 55, place du marché By et à l'esplanade de la rue York. Le total des coûts de construction est estimé à 197,2 millions de dollars. Ce chiffre tient compte de toutes les améliorations majeures du

domaine public, du réaménagement des bâtiments et des travaux à consacrer aux infrastructures des sites et nécessaires pour permettre de moderniser à long terme le secteur du marché By.

Pour faire l'appoint de l'analyse financière, nous avons mené une analyse des retombées économiques pour démontrer la valeur potentielle que ce projet de réaménagement pourrait produire pour la collectivité, l'économie locale et l'ensemble de la Ville. Cette analyse permet de se faire une première idée de l'ampleur des retombées associées à ce projet et constitue un fondement d'une éventuelle évaluation économique lorsque nous disposerons de renseignements plus détaillés pour la conception et l'exploitation.

Les résultats résumés dans ce mémoire représentent les retombées quantifiables établies d'après les données disponibles et en faisant appel à des méthodologies socioéconomiques reconnues. Même si tous les chiffres apportent un précieux éclairage sur l'ampleur des impacts, ils ne captent qu'une partie de l'ensemble des retombées constatées dans le Modèle logique Bloomberg. Nous avons prévu plusieurs résultats comme la réduction de la criminalité, ainsi que l'accroissement de la programmation culturelle et récréative, sans toutefois pouvoir les quantifier en raison des limitations statistiques actuelles et parce qu'on se situe à la première étape de la définition du projet.

Dans l'analyse des scénarios, nous nous sommes penchés sur les retombées pour les utilisateurs et sur les bienfaits pour la santé apportés par l'accroissement des déplacements à pied, puisqu'ils sont liés directement aux changements dans le nombre projeté de visiteurs et de piétons et qu'ils sont très sensibles aux variations de l'achalandage piétonnier.

Pour ce qui est des autres retombées, nous n'en avons pas tenu compte dans l'analyse des scénarios parce que les hypothèses sous-jacentes sont plus incertaines. Le taux de relèvement de la valeur des propriétés utilisé dans l'estimation des recettes incrémentielles apportées par l'impôt foncier en est un exemple. De surcroît, la variation attendue dans certaines retombées comme la séquestration du carbone est relativement limitée. C'est pourquoi nous avons appliqué une plage de sensibilité de +/-15 % dans l'évaluation de ces autres retombées afin de tenir compte de la variabilité vraisemblable des résultats sans surdéclarer la précision des hypothèses sous-jacentes.

Synthèse des retombées pour les utilisateurs et des bienfaits sur la santé grâce à l'accroissement des déplacements à pied (2030-2069)

Catégories	Scénario minimum	Scénario moyen	Scénario maximum
Retombées pour les utilisateurs	254,2 M\$	295,0 M\$	370,5 M\$
Bienfaits pour la santé grâce à l'accroissement des déplacements à pied	441,1 M\$	490,6 M\$	540,1 M\$

Synthèse des autres retombées dans la structure-cadre (2030-2069)

Catégories	Limite inférieure (-15 %)	Valeur de base	Limite supérieure (+15 %)
Retombées pour les tiers	2,6 M\$	3,1 M\$	3,6 M\$
Bienfaits de la séquestration du carbone	0,04 M\$	0,05 M\$	0,1 M\$
Recettes incrémentielles apportées par l'impôt foncier	16,9 M\$	19,9 M\$	22,9 M\$
Produit économique total des dépenses de construction	255,1 M\$	300,1 M\$	345,1 M\$
Emplois générés par les dépenses de construction	1 078 employés	1 268 employés	1 458 employés

3.0 Retombées pour les utilisateurs

3.1 Introduction

Les retombées pour les utilisateurs constituent la catégorie principale la plus tangible de la valeur socioéconomique dans le domaine public et des projets d'aménagement culturels. Elles permettent de mesurer la valeur que les gens attribuent à l'amélioration de la qualité, à l'accessibilité et à l'expérience des espaces publics auxquels on consacre des investissements.

En ce qui concerne le réaménagement du marché By, les retombées directes sur les utilisateurs permettent de prendre la mesure des améliorations apportées à l'expérience des visiteurs, des résidents et des travailleurs dans le secteur du marché. Ces améliorations portent entre autres sur le rehaussement des commodités de l'esplanade, sur la restauration et la modernisation du hall du marché, sur l'agrandissement des espaces verts de ce hall et sur l'aménagement de rues plus conviviales pour les piétons.

Les retombées sur les utilisateurs permettent de capter l'amélioration de la satisfaction et du confort des visiteurs ou des clients du marché. Il s'agit entre autres de l'amélioration du sentiment de sécurité, des expériences plus agréables dans les déplacements à pied et dans les emplettes, ainsi que du niveau supérieur d'appréciation des fonctions culturelles et artistiques du secteur. La modernisation de l'éclairage, du revêtement de sol et du mobilier urbain permettent aussi d'améliorer l'attrait et l'accessibilité de l'environnement.

Font partie des groupes considérés dans cette catégorie, les résidents de la localité, les consommateurs habitués du marché, les utilisateurs qui traversent chaque jour le marché, les employés et les touristes. Chacun de ces groupes profite d'une amélioration de la qualité de l'espace public, ce qui les encourage à consacrer plus de temps à leur visite, à faire des déplacements plus fréquents et à mieux fréquenter les commerces et les manifestations culturelles de la localité.

3.2 Méthodologie

L'évaluation des retombées directes sur les utilisateurs est établie selon le concept de la propension à payer (PAP), qui permet d'estimer la valeur économique totale que les visiteurs sont prêts à payer en contrepartie des améliorations apportées dans le domaine public.

Pour opérationnaliser cette structure-cadre, il faut d'abord estimer le nombre de personnes qui profiteront des avantages de l'amélioration de l'environnement du marché By. Il faut alors projeter le nombre éventuel de visiteurs, ce qui constitue le point de départ pour quantifier le nombre de personnes qui profiteront de ces avantages, ainsi que l'ampleur de ces retombées.

La première étape consiste à projeter l'augmentation du nombre total de visiteurs, ce qui permet d'estimer le nombre de personnes qui profiteront de ce projet de réaménagement. L'estimation du nombre de visiteurs fait intervenir deux prévisions.

- Le scénario du maintien du statu quo (MSQ), qui permet de projeter la croissance du nombre de visiteurs en supposant que le projet n'est pas réalisé. Dans ce cas, le nombre de visiteurs devrait augmenter naturellement d'environ 1 % par an, ce qui correspond à la croissance statistique de la population d'Ottawa.

- Le scénario de rechange, qui suppose que le projet sera réalisé. Dans ce scénario, le nombre total de visiteurs devrait augmenter de 15 % suivant la fin des travaux, d'après des scénarios de précédents comparables comme l'agrandissement du Pike Place Market à Seattle, projet dont l'ampleur est comparable au projet de réaménagement du marché By. Nous avons fait appel à une période de relèvement de trois ans attribuable à ce projet; par la suite, nous supposons que le nombre de visiteurs continuera de progresser au rythme constant de 1 % par an.

L'estimation de la croissance du nombre de visiteurs dans le scénario du MSQ comme dans le scénario de rechange permet de faire la distinction, dans cette analyse, entre les utilisateurs existants, qui continuent de visiter le marché, et les nouveaux utilisateurs, qui sont attirés par l'amélioration des espaces publics et des commodités.

L'étape suivante consiste à attribuer à chaque visiteur une valeur de la PAP. Les estimations marginales de la PAP sont établies d'après des études de précédents du marché et de projets de réaménagement des espaces publics dans des contextes urbains comparables. Elles captent l'augmentation de la valeur perçue que les gens attribuent à l'amélioration de la qualité de l'environnement public, par exemple le rehaussement du confort, de l'accessibilité et de l'expérience.

Valeur marginale de la PAP pour l'estimation des retombées sur les utilisateurs du marché By

Variable	Valeur	Unité
Valeur marginale de la PAP pour les utilisateurs du marché By	0,38 \$	Personne par an

D'après ces projections, l'analyse permet d'estimer les retombées directes sur les utilisateurs existants et nouveaux, comme nous le précisons ci-après.

3.2.1 Retombées pour les utilisateurs existants

Les visiteurs existants sont ceux qui fréquentent déjà le marché By et qui continueront de le faire, sans égard à ce projet de réaménagement. Nous supposons que leur nombre suivra la tendance statistique de la fréquentation. Chacun de ces utilisateurs profite de tous les avantages de ces améliorations, comme l'indique l'augmentation de la PAP suivant la fin du projet.

$$\text{Retombées}_{\text{existantes}} = (\text{PAP}_{\text{après}} - \text{PAP}_{\text{avant}}) \times \text{Nombre de visiteurs existants}$$

Cette formule permet de capturer le gain total de la valeur perçue parmi les utilisateurs actuels grâce à un environnement plus confortable, accessible et attrayant dans le marché By.

3.2.2 Retombées pour les nouveaux utilisateurs

Les nouveaux visiteurs sont ceux et celles qui ne fréquentaient pas déjà le marché By, mais qu'ils devraient le faire après le projet de réaménagement. Nous évaluons les retombées sur ces nouveaux visiteurs en faisant appel à la règle de la moitié. Cette approche standard dans l'expertise économique représente la moyenne des avantages dont profitent les nouveaux utilisateurs selon la courbe de la demande.

$$\text{Retombées}_{\text{nouvelles}} = \frac{1}{2} \times (\text{PAP}_{\text{après}} - \text{PAP}_{\text{avant}}) \times \text{Nombre de nouveaux visiteurs}$$

Ce redressement tient compte du fait que les nouveaux utilisateurs récoltent généralement des avantages marginaux plus modestes que ceux des utilisateurs existants.

3.3 Analyse des scénarios

Pour évaluer les retombées potentielles sur les utilisateurs dans ce projet de réaménagement du marché By, nous avons mis au point trois scénarios pour modéliser différents niveaux de croissance du nombre éventuel de visiteurs. Dans chaque scénario, nous appliquons une hausse hypothétique différente du nombre de visiteurs attribuable à ce projet, d'après les résultats constatés dans des projets comparables de réaménagement de marchés et du domaine public. Ces scénarios permettent d'illustrer l'effet des changements dans le nombre de visiteurs sur l'ampleur des avantages apportés aux utilisateurs.

- Scénario minimum

Le scénario minimum suppose que le nombre total de visiteurs augmente chaque année de 5 % entre 2030 et 2033, suivant la fin du projet, ce qui tient compte des résultats des projets dont les travaux de modernisation du domaine public sont modestes et des changements limités dans les activités des commerces de détail du quartier, par exemple le projet de piétonnisation de la rue Swanston à Melbourne en Australie.

- Scénario moyen

Dans le scénario moyen, nous supposons que le nombre de visiteurs augmente chaque année de 15 % dans la même période. Cette hypothèse s'inspire des précédents dans lesquels les améliorations du domaine public se sont doublées de perfectionnements des marchés, dont l'agrandissement de l'Adelaide Central Market et du Market Square Adelaide en Australie et le réaménagement du Pike Place Market à Seattle aux États-Unis.

- Scénario maximum

Dans le scénario maximum, nous supposons que le nombre de visiteurs augmente de 30 % par an dans la période comprise entre 2030 et 2033, ce qui correspond à un résultat plus transformatif des interventions, par exemple le réaménagement du Director Park à Portland aux États-Unis, projet dans lequel l'amélioration du domaine public a permis de corriger des problèmes de sécurité de longue date comme la criminalité, le vandalisme et la violence sociale, en plus de favoriser la fréquentation de l'espace public.

Le tableau ci-après donne un aperçu du nombre projeté de visiteurs dans le scénario minimum, le scénario moyen et le scénario maximum pour 2030 et pour toute la période de l'évaluation (2030-2069). Pour les besoins de la comparaison, le scénario du MSQ devrait, en supposant qu'il n'y aura pas de travaux de réaménagement, attirer chaque année 23,4 millions de visiteurs environ en 2030.

Projections du nombre de visiteurs pour 2030 et pour toute la période évaluée (2030-2069) par scénario

Scénarios	2030	2030-2069
Scénario minimum	24,3 millions	1 282,3 millions
Scénario moyen	26,6 millions	1 676,5 millions
Scénario maximum	30,1 millions	2 408,3 millions

3.4 Résultats

Le total des retombées directes sur les utilisateurs est la valeur combinée des retombées produites pour les utilisateurs existants et pour les nouveaux utilisateurs, actualisées sur toute la période de l'analyse pour tenir compte de la valeur actuelle des gains projetés. Le lecteur trouvera dans le tableau ci-après la synthèse des estimations ainsi établies pour 2030 et pour toute la période expertisée (2030-2069) dans le scénario minimum, le scénario moyen et le scénario maximum.

Pour l'ensemble des scénarios, ces retombées captent l'ensemble de l'amélioration de l'expérience que vivront les résidents et les touristes dans le marché By réaménagé. Grâce à la revitalisation des espaces publics, à la modernisation des commodités et au rehaussement de l'accessibilité, le secteur sera plus confortable et rassembleur et encouragera les visiteurs à rester plus longtemps, à mieux explorer le lieu et à fréquenter davantage les boutiques, les cafés et les établissements culturels du marché By.

Retombées directes pour les utilisateurs – Scénario minimum

Catégories	2030	2030-2069
Retombées pour les utilisateurs existants	7,9 M\$	239,9 M\$
Retombées pour les nouveaux utilisateurs	0,2 M\$	14,3 M\$
Retombées pour tous les utilisateurs	8,1 M\$	254,2 M\$¹

Retombées directes pour les utilisateurs – Scénario moyen

Catégories	2030	2030-2069
Retombées pour les utilisateurs existants	7,9 M\$	239,9 M\$
Retombées pour les nouveaux utilisateurs	0,5 M\$	55,1 M\$
Retombées pour tous les utilisateurs	8,4 M\$	295,0 M\$

¹ Si l'évaluation permet de quantifier plusieurs grandes catégories de retombées, par exemple les retombées sur les utilisateurs, sur les tiers, sur la santé et sur l'environnement, elle ne capte pas l'ensemble des impacts, ni le niveau de précision nécessaire pour une analyse complète des coûts et des avantages.

En tenant compte uniquement des retombées mesurables dont fait état ce rapport (retombées sur les utilisateurs, sur les tiers, sur la santé et sur l'environnement), le ratio des coûts et des avantages du projet serait probablement supérieur à 1. Or, il ne faut pas penser que ce résultat est indicatif, ni qu'il s'agit d'un ratio formel des coûts et des avantages.

Retombées directes pour les utilisateurs – Scénario maximum

Catégories	2030	2030-2069
Retombées pour les utilisateurs existants	7,9 M\$	239,9 M\$
Retombées pour les nouveaux utilisateurs	1,1 M\$	130,6 M\$
Retombées pour tous les utilisateurs	9,0 M\$	370,5 M\$

4.0 Retombées sur les tiers

4.1 Introduction

Les retombées sur les tiers captent la valeur perçue par les personnes qui ne fréquentent pas régulièrement le marché By. Ces personnes pourraient fréquenter le marché By une fois tous les deux ou trois ans ou même une fois seulement dans toute leur existence. Leurs motifs pourraient s'expliquer par leur intérêt limité à visiter les lieux publics, par la distance ou par les contraintes d'accessibilité, ou par le manque de temps dont elles disposent.

Toutefois, d'un point de vue socioéconomique, ces personnes récoltent toujours une valeur du fait de l'existence du marché By. Elles profitent de la satisfaction et de la fierté citoyenne associées à un espace public bien entretenu, et elles ont l'assurance que le marché continuera de servir d'actifs culturels et historiques pour les générations de demain. Cette catégorie de retombées fait état de la valeur existentielle et de la valeur intergénérationnelle couramment reconnues dans les expertises des infrastructures culturelles et du domaine public.

4.2 Méthodologie

La méthodologie de l'estimation des retombées sur les tiers suit la même logique que celle des retombées sur les utilisateurs; or, elle s'applique expressément aux résidents de la Ville d'Ottawa qui ne fréquentent pas régulièrement le marché By.

La projection du nombre de tiers respecte les lignes de conduite pour l'expertise en vigueur au Royaume-Uni, qui laissent entendre qu'en l'absence de données locales, on peut supposer qu'environ 20 % des résidents d'une ville fréquentent à intervalles réguliers les grandes destinations publiques comme le marché By. L'application de cette hypothèse laisse entendre qu'environ 800 000 résidents d'Ottawa ne se rendent pas souvent au marché By. Selon les projections, le nombre de tiers devrait augmenter de concert avec la croissance de l'ensemble de la population de la ville, à un rythme annuel moyen de 1 %.

Dans l'évaluation, nous faisons également appel à la PAP marginale afin de mesurer la valeur qu'attribuent les résidents à la préservation et à l'amélioration du marché By, même s'ils ne le fréquentent pas. Conformément à la pratique courante, la PAP marginale pour les tiers est inférieure à celle des utilisateurs actifs, ce qui correspond à une forme d'appréciation plus passive.

Valeur de la PAP marginale pour l'estimation des retombées sur les tiers qui ne fréquentent pas le marché By

Variable	Valeur	Unité
Valeur de la PAP marginale pour les tiers qui ne fréquentent pas le marché By	0,22 \$	Personne par an

On sait que l'importance des retombées sociales et économiques d'un projet varie souvent selon la distance à partir du point d'impact. Dans ce cas, l'influence du réaménagement du marché By fléchit peu à peu en fonction de la distance entre les résidents et le site.

Pour mieux rendre compte de cette variation spatiale, nous appliquons dans l'analyse un rajustement établi d'après la distance, ce qui permet de capter l'intensité décroissante des retombées sur les tiers qui ne fréquentent pas le marché By dans l'ensemble de la Ville :

- On suppose que les résidents qui habitent dans un rayon de 1,5 kilomètre du marché By récoltent 100 % des retombées sur les tiers.
- On attribue 75 % des retombées aux résidents qui se situent dans la couronne à rayon moyen du marché By comme Alta Vista et Ottawa-Est.
- On attribue 50 % des retombées aux résidents des collectivités périphériques comme Riverside-Sud et Nepean-Sud, puisqu'il est moins probable qu'ils interagissent avec le marché By ou qu'ils le valorisent.

Cette approche des bandes de distance permet de s'assurer que l'estimation des retombées sur les tiers correspond à des variations réalistes dans la perception et dans l'accessibilité sur tout le territoire de la Ville.

Voici la formule utilisée dans ce calcul :

$$\text{Retombées}_{\text{tiers}} = (\text{PAP}_{\text{après}} - \text{PAP}_{\text{avant}}) \times \text{Nombre de tiers} - \text{Utilisateurs} \times \text{Facteur de l'impact}$$

4.3 Résultats

En appliquant les facteurs de l'impact d'après la distance et les projections de la population, nous avons calculé les retombées sur les tiers pour toute la période soumise à cette évaluation. Nous avons agrégé et actualisé les retombées annuelles pour déterminer la valeur actuelle représentée dans le tableau ci-après.

Ces retombées captent dans l'ensemble le sentiment de fierté et l'identité que donnera le réaménagement du marché By aux résidents d'Ottawa, même ceux et celles qui ne fréquentent sans doute pas le marché régulièrement. Ce lieu emblématique animé et renouvelé dans le centre-ville confortera le sentiment d'appartenance à la collectivité et la confiance citoyenne, en rehaussant le rôle du marché comme ancrage culturel et symbole de l'évolution d'Ottawa, qui devient une ville plus dynamique et inclusive.

Total des retombées sur les tiers pour 2030 et pour toute la période évaluée (2030-2069)

Catégorie	2030	2030-2069
Total des retombées sur les tiers	0,1 M\$	3,1 M\$

5.0 Retombées de l'accroissement des déplacements à pied sur la santé

5.1 Introduction

Les bienfaits pour la santé constituent un aspect essentiel des structures-cadres d'expertise des gouvernements, puisqu'ils représentent des améliorations mesurables dans le bien-être social grâce à la réduction des frais de santé, à l'augmentation de la productivité et au rehaussement de la qualité de vie grâce à l'activité physique accrue.

Dans le contexte du réaménagement du marché By, l'agrandissement des espaces verts, la création de zones consacrées aux piétons et l'amélioration de l'environnement public dans son ensemble devraient encourager les déplacements à pied et le mouvement dans l'ensemble du marché By. Qu'il s'agisse de faire des courses, de socialiser ou de se divertir, cet accroissement des déplacements à pied concourt directement à l'amélioration des résultats de la santé publique.

Font partie de ces résultats, la baisse des taux de mortalité prématurée, la réduction de l'incidence des maladies chroniques et les économies sur les frais de santé. Les bienfaits pour la santé estimés dans cette évaluation captent donc la valeur économique des décès prématurés évités, de la réduction de la morbidité et des économies sur les frais de santé apportées par ce projet.

5.2 Méthodologie

Pour estimer les bienfaits sur la santé, nous avons fait appel à l'outil HEAT (Health Economic Assessment Tool) mis au point par l'Organisation mondiale de la Santé (OMS). L'outil HEAT est un modèle fondé sur les statistiques probantes, qui quantifient les bienfaits pour la santé et les retombées économiques des déplacements à pied et à vélo. Il permet d'estimer la mesure dans laquelle l'augmentation du temps consacré à la marche réduit le risque de mortalité prématurée et de convertir le nombre de décès évités en valeur économique, en faisant appel à la valeur de la vie statistique (VVS). Dans cette étude, nous avons fait appel à l'outil HEAT afin d'estimer les bienfaits sur la santé générés par l'accroissement des déplacements à pied que devrait produire le réaménagement du marché By.

Nous avons évalué cet accroissement des déplacements à pied pour deux groupes :

- Piétons existants

Les piétons existants devraient passer plus de temps au marché dans la foulée de ce projet de réaménagement. Les données récentes des sondages font état d'une durée moyenne de déplacement à pied de 49 minutes par visite. Puisque la superficie du domaine public est appelée à augmenter de 52 %, la durée moyenne pondérée des déplacements à pied devrait croître de 12 minutes, ce qui donne une moyenne globale d'environ 61 minutes par visite dans le marché By réaménagé.

- Nouveaux piétons

L'amélioration des caractéristiques environnementales, l'expansion des zones piétonnes, la modernisation des espaces en plein air et le rehaussement des commodités devraient attirer d'autres piétons parmi les nouveaux visiteurs et les résidents proches du marché By. On suppose que les nouveaux piétons consacreront la durée moyenne entière de 61 minutes à leurs déplacements à pied dans le marché By modernisé.

À partir de cette information, le modèle HEAT permet d'estimer les bienfaits pour la santé, soit la valeur monétaire des décès prématurés évités grâce à l'accroissement des déplacements à pied. Les résultats

du modèle ne tiennent pas compte des autres bienfaits apportés par l'accroissement des déplacements à pied, par exemple la morbidité réduite et les économies sur les frais de santé attribuables aux maladies chroniques. Ainsi, conformément à la recommandation de l'OMS, nous avons appliqué un facteur de multiplication de 1,1 pour estimer le total des bienfaits sur la santé et pour capter la survaleur de ces résultats complémentaires pour la santé.

Le lecteur trouvera dans la section 5.3 (Analyse des scénarios) les hypothèses sur la durée des déplacements à pied des piétons existants et des nouveaux piétons constituent les paramètres comportementaux appliqués dans l'outil HEAT pour estimer le total des bienfaits pour la santé.

D'après les dénombrements statistiques des piétons, nous avons estimé l'achalandage journalier moyen actuel du marché By après avoir tenu compte des variations pour les jours de semaine, les fins de semaine et les saisons. Nous avons estimé le nombre projeté de piétons en tenant compte de l'impact du projet de réaménagement, en prévoyant une augmentation de 30 % de l'achalandage des piétons, ce qui correspond aux constatations posées dans les projets comparables d'amélioration du domaine public, dans les cas où des travaux de modernisation similaires ont mené à un accroissement équivalent de l'activité piétonne.

5.3 Analyse des scénarios

Afin d'évaluer les bienfaits potentiels sur la santé attribuables à l'accroissement de l'activité piétonne, nous avons mis au point trois scénarios pour modéliser les différents niveaux de l'achalandage piétonnier projeté. Dans chaque scénario, nous avons appliqué un coefficient de relèvement hypothétique différent à l'achalandage piétonnier d'après les résultats observés dans les projets comparables de réaménagement de marchés et de domaines publics.

Des projets déjà réalisés, dont le réaménagement de la place Heart of the City à Sheffield au Royaume-Uni, l'agrandissement du domaine public de Piccadilly à Hanley au Royaume-Uni et les améliorations apportées à la rue Bond à Londres, font état d'une hausse de l'activité piétonne comprise entre 25 % et 35 % suivant la fin des travaux. D'après les résultats ainsi observés, nous avons établi trois scénarios pour le relèvement de l'achalandage piétonnier :

- scénario minimum : hausse de 25 % du nombre de piétons;
- scénario moyen : hausse de 30 % du nombre de piétons;
- scénario maximum : hausse de 35 % du nombre de piétons.

Le lecteur trouvera ci-après, pour chaque scénario, le nombre de piétons projeté par rapport au dénombrement actuel de 5 482 et de 8 056 piétons respectivement pour les jours de semaine et les fins de semaine.

Projections du nombre de piétons pour les jours de semaine et les fins de semaine par scénario

Scénarios	Jours de semaine	Fins de semaine
Scénario minimum	6 853 piétons	10 070 piétons
Scénario moyen	7 127 piétons	10 473 piétons
Scénario maximum	7 401 piétons	10 876 piétons

5.4 Résultats

Le lecteur trouvera dans le tableau ci-après le nombre estimatif de décès prématurés évités par année grâce à l'accroissement de l'activité piétonne dans le scénario minimum, le scénario moyen et le scénario maximum. Ces résultats permettent de constater que dans l'ensemble, la hausse de l'activité physique donne des résultats mesurables pour la santé.

Décès prématurés évités grâce à l'accroissement de l'activité piétonne – Scénario minimum

Catégories	Valeur	Unité
Décès prématurés évités chaque année	3,2	cas
Total des décès prématurés évités (2030-2069)	125,0	cas

Décès prématurés évités grâce à l'accroissement de l'activité piétonne – Scénario moyen

Catégories	Valeur	Unité
Décès prématurés évités chaque année	3,5	cas
Total des décès prématurés évités (2030-2069)	139,0	cas

Décès prématurés évités grâce à l'accroissement de l'activité piétonne – Scénario maximum

Catégories	Valeur	Unité
Décès prématurés évités chaque année	3,9	cas
Total des décès prématurés évités (2030-2069)	154,0	cas

Pour monétiser ces résultats sur la santé, nous avons appliqué, dans notre analyse, une valeur de vie statistique (VVS) de 5,7 millions de dollars, conformément à la recommandation de l'Organisation mondiale de la Santé et à la pratique internationale de l'expertise. La VVS représente la propension à payer de la population pour faire légèrement baisser le risque de mortalité, en captant la valeur économique directe et indirecte de l'augmentation de l'espérance de vie, de l'amélioration du bien-être et de l'évitement des pertes du point de vue de la santé et de la productivité.

En faisant appel à ce paramètre, nous avons monétisé les décès prématurés évités afin d'estimer les bienfaits annuels de l'accroissement de l'activité physique sur la santé. Puisque la VVS référentielle est relativement élevée, la valeur monétaire ainsi établie pour l'ensemble des bienfaits sur la santé, dont les décès évités, la morbidité réduite et les économies sur les frais de santé, est également substantielle. Le lecteur trouvera dans le tableau ci-après la synthèse des résultats estimés dans le scénario minimum, le scénario moyen et le scénario maximum.

Bienfaits annuels non actualisés sur la santé grâce à l'accroissement des déplacements à pied par scénario

Scénarios	Valeur	Unité
Scénario minimum	19,9	millions de déplacements
Scénario moyen	22,1	millions de déplacements
Scénario maximum	24,4	millions de déplacements

Le lecteur trouvera ci-après la valeur totale actualisée des bienfaits sur la santé pour la période évaluée dans le scénario minimum, le scénario moyen et le scénario maximum.

Ces bienfaits représentent les gains réalisés pour la santé grâce à la création d'un secteur du marché plus piétonnable et plus convivial pour les piétons. Puisque les personnes qui traverseront le secteur et qui y passeront du temps seront plus nombreuses, l'activité physique augmentera dans l'ensemble, ce qui donnera de meilleurs résultats pour la santé et ce qui fera baisser les frais de santé.

Valeur totale actuelle des bienfaits de l'accroissement des déplacements à pied pour la santé (2030-2069) par scénario

Catégories	Valeur	Unité
Scénario minimum	441,1	millions de déplacements
Scénario moyen	490,6	millions de déplacements
Scénario maximum	540,1	millions de déplacements

6.0 Retombées sur la séquestration du carbone

6.1 Introduction

La plantation d'arbres et l'amélioration du paysage dans les projets d'aménagement du domaine public concourent directement à la séquestration du carbone, processus dans lequel la végétation absorbe et emmagasine le dioxyde de carbone de l'atmosphère. Dans leur croissance, les arbres captent le CO₂ par photosynthèse et emmagasinent le carbone dans leur biomasse et dans les sols des environs, ce qui réduit peu à peu la concentration globale des gaz à effet de serre.

Dans le contexte du réaménagement du marché By, l'augmentation du nombre d'arbres plantés et l'agrandissement des zones de verdure devraient rehausser le rendement environnemental du secteur en effaçant une partie des émissions urbaines polluantes. Au fil du temps, l'accumulation du carbone ainsi emmagasiné permet d'améliorer la qualité de l'air, d'enrayer les dérèglements du climat et d'augmenter la résilience de l'écosystème urbain.

On peut exprimer en valeur monétaire les retombées qui en découlent pour la séquestration du carbone en appliquant le coût social du carbone ou les prix du marché équivalents pour le carbone. On peut ainsi intégrer la valeur environnementale de la plantation des arbres et des infrastructures vertes dans l'ensemble de l'évaluation socioéconomique du projet, ce qui met en lumière les retombées des améliorations du marché By sur la durabilité à long terme.

6.2 Méthodologie

L'estimation des retombées sur la séquestration du carbone se fonde sur le volume annuel de CO₂ absorbé par les nouveaux arbres plantés, en monétisant ce calcul d'après le coût social des émissions de gaz à effet de serre.

$$\begin{aligned} \text{Volume annuel de CO}_2 \text{ séquestré} \\ &= \text{Couvert forestier par arbre} \times \text{Nombre de nouveaux arbres} \\ &\times \text{Taux moyen de séquestration du carbone} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Retombées sur la séquestration du carbone} \\ &= \text{Volume annuel de CO}_2 \text{ séquestré} \times \text{Coût social des émissions de GES} \end{aligned}$$

Selon la norme australienne, le taux moyen de séquestration du carbone est de 0,47 kilogramme de CO₂ par mètre carré par an. Puisqu'on prévoit de planter 466 nouveaux arbres dans le cadre du projet de réaménagement du marché By, on estime à 4,3 tonnes de CO₂ le volume total annuel de carbone séquestré.

Nous avons monétisé le carbone séquestré d'après le coût social des émissions de gaz à effet de serre publié par le gouvernement du Canada : ce coût social actualisé en 2025 s'établit à 175 \$ CA par tonne de CO₂. Cette valeur augmente peu à peu au fil du temps en fonction de l'importance croissante de la réduction des gaz à effet de serre, puisque les impacts du climat se multiplient mondialement.

6.3 Résultats

Nous avons actualisé le total des retombées sur la séquestration du carbone d'après leur valeur actuelle, et nous en faisons la synthèse dans le tableau ci-après, en tenant compte de l'apport environnemental à long terme du plus grand nombre d'arbres plantés et de l'amélioration des infrastructures vertes du marché By.

Total des retombées sur la séquestration du carbone pour toute la période évaluée (2030-2069)

Catégories	Valeur	Unités
Total des retombées sur la séquestration du carbone	48,1	milliers de dollars

7.0 Recettes incrémentielles apportées par l'impôt foncier

7.1 Introduction

Les investissements consacrés au domaine public et aux espaces verts ont souvent pour effet d'augmenter la valeur des propriétés voisines. Les améliorations comme les paysages urbains rénovés, le paysagement, l'éclairage et les événements piétonniers rehaussent l'attrait et la fonctionnalité des secteurs, qui deviennent ainsi plus attrayants pour les résidents, les entreprises et les investisseurs. Lorsque la valeur des propriétés augmente, l'assiette fiscale municipale s'étend, en produisant d'autres recettes fiscales pour la Ville.

Cette augmentation représente un bienfait économique secondaire des projets du domaine public, de concert avec les gains sociaux et culturels qu'ils créent. Dans le cas du réaménagement du marché By, cet impact budgétaire s'explique par l'amélioration de l'environnement du marché, le rehaussement de l'expérience offerte aux piétons et le raffermissement du sentiment d'appartenance au lieu qui fait du secteur un lieu plus recherché pour les résidents, les visiteurs et les entreprises.

7.2 Méthodologie

L'estimation de la hausse des recettes apportées par l'impôt foncier se déroule en trois grandes étapes.

La première étape consiste à établir les valeurs foncières référentielles et les recettes fiscales de la municipalité dans le secteur impacté (soit le secteur situé à moins de 1,5 kilomètre du marché By). Ces valeurs établissent le point de départ de l'évaluation des effets des projets d'aménagement sur les propriétés du quartier. Le tableau ci-après fait état de la valeur totale estimative des propriétés et de l'assiette fiscale foncière en 2024 dans ce secteur.

Valeur totale des propriétés et total des recettes fiscales foncières de la municipalité dans le secteur impacté en 2024

Distance à partir du marché By	Valeur totale des propriétés	Total de l'impôt foncier municipal
De 0 à 250 mètres	719,2 M\$	12,2 M\$
De 250 à 500 mètres	605,6 M\$	7,8 M\$
De 500 à 1 000 mètres	1 979,4 M\$	28,7 M\$

La prochaine étape consiste à appliquer les facteurs de relèvement de la valeur foncière d'après les taux comparables au Guide d'expertise et d'évaluation du Royaume-Uni. Ces taux comparables, entérinés par Lutzenhiser et Netusil (2001), permettent de constater que les investissements consacrés au domaine public sont ceux qui produisent les impacts les plus retentissants sur la valeur foncière dans le rayon d'action de 250 à 500 mètres de l'intervention, dont les effets s'amenuisent peu à peu au-delà de ce rayon d'action.

En s'inspirant de ces références et en les rajustant pour tenir compte de la conjoncture du marché du centre-ville d'Ottawa, nous avons appliqué dans l'analyse un taux de relèvement moyen aux valeurs des propriétés dans le secteur impacté, comme l'indique sommairement le tableau ci-après.

Taux de relèvement moyen selon le rayon d'action dans le secteur impacté

Distance à partir du marché By	Taux de relèvement moyen de la valeur des propriétés
De 0 à 250 mètres	2,5 %
De 250 à 500 mètres	2,7 %
De 500 à 1 000 mètres	1,3 %

En faisant appel à ce facteur, nous avons calculé comme suit les recettes fiscales supplémentaires :

Nouvelles recettes fiscales foncières

$$= \text{Facteur de relèvement de la valeur des propriétés} \times \text{Taux référentiel de l'impôt foncier}$$

Dans ce calcul, nous supposons que les valeurs expertisées représentent fidèlement les taux de relèvement et que les taux d'imposition de la municipalité restent constants. Nous avons projeté les hausses annuelles sur la période expertisée et nous les avons actualisées pour calculer la valeur actuelle des retombées budgétaires.

7.3 Résultats

En faisant appel à cette méthodologie, nous avons estimé la hausse annuelle des recettes fiscales attribuables au réaménagement du marché By. Le lecteur trouvera dans le tableau ci-après la synthèse du calcul des valeurs annuelles en 2030 et des valeurs actuelles actualisées pour l'ensemble de la période expertisée (2030-2069).

Les retombées représentent la valeur budgétaire apportée par l'augmentation des évaluations foncières dans le secteur du marché revitalisé et dans les environs. Puisque ce secteur deviendra plus attrayant pour les résidents, les entreprises et les investisseurs, nous nous attendons à ce que les valeurs foncières des environs augmentent, ce qui apportera à la Ville des recettes fiscales supplémentaires. Ces recettes incrémentielles donneraient à la Ville d'Ottawa la capacité budgétaire de réinvestir dans d'autres priorités de la collectivité et dans les services publics.

Valeur totale actuelle des recettes fiscales incrémentielles pour 2030 et pour toute la période évaluée (2030-2069)

Catégorie	2030	2030-2069
Recettes fiscales incrémentielles	0,8 M\$	19,9 M\$

8.0 Analyse des retombées économiques

8.1 Introduction

L'analyse des retombées économiques permet d'évaluer l'ensemble de l'activité économique générée par la phase de la construction du projet de réaménagement du marché By. Elle permet de mesurer la transmission des dépenses de construction dans l'économie locale et régionale, en créant des emplois, des revenus et des extrants commerciaux dans différents secteurs. Cette analyse permet de quantifier l'apport du projet à la croissance économique au-delà de l'investissement directement consacré aux infrastructures.

Nous présentons l'ensemble des répercussions économiques dans trois compartiments : les effets directs, les effets indirects et les effets induits. Les effets directs captent l'activité économique immédiate dans le secteur de la construction.

- Les effets économiques directs représentent les impacts initiaux du total des dépenses d'infrastructures du marché By.
- Les effets économiques indirects captent les liens attribuables à l'interdépendance des secteurs. Les effets indirects représentent les impacts sectoriels qui ne se produiraient pas, n'eût été les effets directs. Ainsi, dans la foulée des effets directs, les effets indirects représentent les facteurs de multiplication des liens intersectoriels.
- Les effets économiques induits captent les dépenses réactionnaires répétées attribuables à la création des revenus. Les effets induits représentent l'activité économique complémentaire captée par les multiplicateurs en raison du surcroît de dépenses à même les revenus supplémentaires générés dans ce processus.

8.2 Méthodologie

Dans cette analyse, nous avons fait appel à un modèle des entrées-sorties (E-S) : il s'agit d'un outil largement adopté et pratique pour estimer la mesure dans laquelle les dépenses engagées dans un secteur stimulent l'activité dans d'autres secteurs. Ce modèle représente les liens de dépendance de différents secteurs d'activité et permet d'expliquer dans quelle mesure les dépenses initiales de construction consacrées aux matériaux, à la main-d'œuvre et aux services mènent à d'autres cycles de production et de génération de revenus dans l'ensemble de l'économie.

En tenant compte de la valeur actualisée nette (VAN) du total des coûts de construction de chaque site, nous avons mené l'évaluation des retombées économiques pour le programme de réaménagement du 70, rue Clarence, du 55, place du marché By et de l'esplanade de la rue York.

Le tableau ci-après fait état des VAN actualisées en 2025 pour les coûts de construction pris en compte dans le modèle E-S.

VAN des coûts de construction de chaque site dans le périmètre du projet de réaménagement du marché By

Sites	VAN des coûts de construction	Unité
70, rue Clarence	89,8	millions de dollars
55, place du marché By	29,8	millions de dollars
Esplanade de la rue York	26,6	millions de dollars

8.3 Résultats

8.3.1 Activités économiques totales

L'activité économique totale représente la valeur globale de toute la production générée par le projet de réaménagement du marché By pendant la phase de sa construction. Elle capte la valeur combinée de la valeur ajoutée (PIB), des revenus du travail, des excédents d'exploitation bruts et des recettes fiscales dans tous les secteurs d'activité liés à ce projet.

Dans ce cas, le réaménagement des espaces publics, du paysage urbain et des commodités citoyennes du marché By donne lieu à un vaste réseau de transactions économiques, à partir des dépenses directes de construction jusqu'aux achats de la chaîne logistique et jusqu'aux dépenses de consommation des travailleurs. Ce baromètre tient compte de toute l'impulsion économique générée par le projet dans l'économie régionale.

L'analyse se fonde sur les coûts de construction estimés à 197,2 millions de dollars dans le scénario financier, qui porte sur le projet proposé de réaménagement du marché By, en tenant compte des améliorations à apporter au 70, rue Clarence, au 55, place du marché By et à l'esplanade de la rue York.

Le tableau ci-après porte sur l'activité économique générée par les dépenses de construction, exprimée en millions de dollars actualisés pour 2025 et répartie selon les effets directs, indirects et induits pour chaque site.

Impact total du projet de réaménagement des sites sur l'activité économique

Sites	Effets directs	Effets indirects	Effets induits	Total
70, rue Clarence	89,8 M\$	57,4 M\$	37,1 M\$	184,3 M\$
55, place du marché By	29,8 M\$	19,1 M\$	12,3 M\$	61,2 M\$
Esplanade de la rue York	26,6 M\$	17,0 M\$	11,0 M\$	54,6 M\$
Total	146,2 M\$	93,5 M\$	60,4 M\$	300,1 M\$

8.3.2 Valeur ajoutée (PIB)

La valeur ajoutée, ou produit intérieur brut (PIB), permet de mesurer l'apport net du réaménagement du marché By à l'économie après avoir tenu compte des intrants intermédiaires. Elle représente la nouvelle valeur économique créée grâce à l'activité de construction, par exemple les salaires, les marges bénéficiaires et les impôts produits au Canada. Cet indicateur met en lumière l'apport du projet à l'ensemble de la croissance économique et de la productivité pendant la durée des travaux de construction.

Le tableau ci-après présente la valeur ajoutée (PIB) générée par les dépenses de construction, exprimée en millions de dollars actualisés de 2025 et répartie entre les effets directs, les effets indirects et les effets induits pour chaque site.

Impact du réaménagement des sites sur la valeur ajoutée (PIB)

Sites	Effets directs	Effets indirects	Effets induits	Total
70, rue Clarence	40,7 M\$	29,5 M\$	24,1 M\$	94,3 M\$
55, place du marché By	13,5 M\$	9,8 M\$	8,0 M\$	31,3 M\$
Esplanade de la rue York	12,0 M\$	8,7 M\$	7,2 M\$	27,9 M\$
Total	66,2 M\$	48,0 M\$	39,3 M\$	153,5 M\$

8.3.3 Revenus du travail

Les revenus du travail tiennent compte de l'ensemble des salaires, des traitements et des avantages sociaux versés aux travailleurs employés directement ou indirectement dans le cadre du projet de réaménagement. Dans le contexte du projet du marché By, les revenus du travail captent les revenus réalisés par les travailleurs de la construction, les gens de métier, les experts-conseils et les employés dans les secteurs d'activité apparentés qui profitent de l'accroissement de la demande exprimée pour les biens et les services. Ce baromètre tient compte du rôle du projet dans le financement des revenus des ménages et du pouvoir de dépenses local.

Le tableau ci-après fait état des revenus du travail générés par les dépenses de construction, exprimés en millions de dollars actualisés de 2025 et répartis parmi les effets directs, les effets indirects et les effets induits.

Impact du réaménagement des sites sur les revenus du travail

Sites	Effets directs	Effets indirects	Effets induits	Total
70, rue Clarence	29,6 M\$	18,1 M\$	9,9 M\$	57,6 M\$
55, place du marché By	9,8 M\$	6,0 M\$	3,3 M\$	19,1 M\$
Esplanade de la rue York	8,8 M\$	5,4 M\$	2,9 M\$	17,1 M\$
Total	48,2 M\$	29,5 M\$	16,1 M\$	93,8 M\$

8.3.4 Excédents d'exploitation bruts

Les excédents d'exploitation bruts représentent les résultats opérationnels générés par le projet, en tenant compte des marges bénéficiaires des entreprises, des rendements sur les investissements et des sommes versées aux entrepreneurs qui ont le statut de travailleurs autonomes. Pour le réaménagement du marché By, ces excédents tiennent compte des marges bénéficiaires réalisées par les entreprises de construction, par les fournisseurs de matériaux, par les fournisseurs de biens d'équipement et par les autres entreprises de services qui participent à la réalisation du projet. Ces excédents représentent l'impact du projet sur la rentabilité du secteur privé et sur les rendements des investissements.

Le tableau ci-après fait état des excédents d'exploitation bruts générés par les dépenses de construction, exprimés en millions de dollars actualisés de 2025 et répartis parmi les effets directs, les effets indirects et les effets induits pour chaque site.

Impact du réaménagement des sites sur les excédents d'exploitation bruts

Sites	Effets directs	Effets indirects	Effets induits	Total
70, rue Clarence	8,4 M\$	11,0 M\$	11,6 M\$	30,0 M\$
55, place du marché By	2,8 M\$	3,6 M\$	3,5 M\$	9,9 M\$
Esplanade de la rue York	2,5 M\$	3,2 M\$	3,1 M\$	8,9 M\$
Total	13,7 M\$	17,8 M\$	17,2 M\$	48,8 M\$

8.3.5 Recettes fiscales

Les recettes fiscales représentent l'apport budgétaire du projet de réaménagement aux finances municipales. Elles tiennent compte des impôts sur le revenu des particuliers, des impôts sur les bénéfices des sociétés et des taxes de vente produites par les salaires, les marges bénéficiaires et les dépenses générés par le projet. Le réaménagement du marché By apporte donc des recettes publiques qui peuvent être réinvesties dans les services communautaires et dans les initiatives infrastructurelles projetées.

Le tableau ci-après fait état des recettes fiscales générées par les dépenses de construction, exprimées en millions de dollars actualisés de 2025 et réparties parmi les effets directs, les effets indirects et les effets induits de chaque site.

Impact du réaménagement des sites sur les recettes fiscales

Sites	Effets directs	Effets indirects	Effets induits	Total
70, rue Clarence	12,7 M\$	7,7 M\$	8,7 M\$	29,1 M\$
55, place du marché By	4,2 M\$	2,5 M\$	2,9 M\$	9,6 M\$
Esplanade de la rue York	3,8 M\$	2,3 M\$	2,6 M\$	8,6 M\$
Total	20,7 M\$	12,5 M\$	14,2 M\$	47,3 M\$

8.3.6 Création d'emplois

La création d'emplois représente le nombre de postes équivalents temps plein (ETP) créés pendant la phase des travaux de construction. Il s'agit des emplois directs dans le secteur de la construction et des

emplois supplémentaires créés grâce aux secteurs d'activité des fournisseurs et aux dépenses des ménages. Pour le réaménagement du marché By, la création d'emplois représente l'apport immédiat et généralisé du projet aux perspectives d'emploi dans la région.

Le tableau ci-après fait état des emplois créés par les dépenses de construction pendant toute la durée des travaux pour chaque site.

Emplois créés par le réaménagement des sites

Sites	Effets directs	Effets indirects	Effets induits	Total
70, rue Clarence	360	246	173	779
55, place du marché By	119	82	58	259
Esplanade de la rue York	106	73	51	230
Total	585	401	282	1 268



colliersprojectleaders.com