

**Rapport au:
Report to**

**Comité des finances et du développement économique
Finance and Economic Development Committee
7 mai 2019 / 7 May 2019**

**et au Conseil
and Council
22 mai 2019/ 22 May 2019**

**Soumis le 19 mars 2019
Submitted on 19 March 2019**

**Soumis par:
Submitted by
John Smit**

**Développement économique et planification à long terme / Economic
Development and Long Range Planning**

Personne ressource / Contact Person:

**Chris Cope, Agent du développement économique Développement économique
et Planification à long terme / Economic Development Officer, Economic
Development and Long Range Planning
613-580-2424, 28991 Chris.Cope@Ottawa.ca**

**Ward: RIDEAU-VANIER (12) RIDEAU-
ROCKCLIFFE (13)**

File Number: ACS2019-PIE-EDP-0010

OBJET: Plan d'améliorations communautaires du chemin de Montréal

SUBJECT: Montreal Road Community Improvement Plan

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

Que le Comité des finances et du développement économique recommande au Conseil :

- 1. d'approuver l'adoption d'un règlement désignant la zone illustrée dans le document 1 comme étant le Secteur d'améliorations communautaires du chemin de Montréal; et**
- 2. d'approuver et d'adopter, par voie de règlement municipal, le Plan d'améliorations communautaires du chemin de Montréal énoncé dans le document 2.**

REPORT RECOMMENDATIONS

That the Finance and Economic Development Committee recommend Council:

- 1. Approve the adoption of a By-law to designate the area shown in Document 1 as the Montreal Road Community Improvement Plan Area; and**
- 2. Approve and adopt by By-law the Montreal Road Community Improvement Plan as set out in Document 2.**

RÉSUMÉ

Hypothèse et analyse

Désigné rue principale traditionnelle, le chemin de Montréal est l'une des principales voies de circulation de Vanier. On y retrouve une variété de commerces, d'organisations communautaires et de propriétés résidentielles. Le secteur traditionnellement francophone de Vanier qui longe le chemin de Montréal est un quartier bien établi, la plupart des habitations datant d'avant les années 1960, qui compte parmi les plus abordables d'Ottawa.

Les aménagements et les réaménagements commerciaux sur le tronçon du chemin de Montréal reliant le chemin North River à la promenade de l'Aviation n'ont pas suivi le rythme des autres rues principales de la ville et n'ont pas fait l'objet d'améliorations matérielles au cours des dernières années. Le manque de projets d'aménagement et l'état de détérioration observé le long du chemin de Montréal ont entraîné une diminution de la valeur des propriétés et des loyers commerciaux et résidentiels,

donnant lieu à une surabondance d'établissements de prêt sur salaire, de prêteurs sur gage et d'immeubles commerciaux inoccupés. La baisse des loyers qui en a résulté a toutefois augmenté l'attractivité de cette rue pour certains secteurs d'activité. Cette accessibilité financière a attiré un grand nombre d'artistes et d'organisations artistiques et culturelles, d'entreprises sociales, d'organismes sans but lucratif et d'entrepreneurs au profil particulier, faisant de cette rue l'un des axes les plus caractéristiques et dynamiques d'Ottawa et offrant ainsi des possibilités de croissance.

Les plans d'améliorations communautaires (PAC), autorisés en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire de l'Ontario*, sont des outils qui permettent aux municipalités d'offrir aux propriétaires des incitations financières permettant d'améliorer la viabilité économique de certains secteurs et la qualité de l'espace grâce à des projets de réaménagement urbain.

La stratégie de développement économique mise à jour de la Ville d'Ottawa pour la période 2015-2018, intitulée « Stratégie des partenariats pour l'innovation » (lien vers le rapport [ACS2015-CMR-OCM-0006](#)) et adoptée par le Conseil municipal le 13 mai 2015, fournit des orientations permettant de faire appel aux PAC pour stimuler les investissements privés dans les secteurs commerciaux où le renouvellement commercial est inexistant ou stagnant.

En 2018, la Ville a entamé, en partenariat avec la Zone d'amélioration commerciale (ZAC) du quartier Vanier, des rencontres avec les propriétaires de commerces et de biens-fonds afin de discuter de la possibilité d'appliquer un plan d'améliorations communautaires pour redynamiser ce tronçon du chemin de Montréal. Dans le cadre de ce plan, des subventions proportionnelles à la hausse des impôts fonciers seraient proposées pour les projets admissibles. Ces subventions seraient calculées en fonction de l'augmentation de la contribution des propriétaires aux impôts fonciers municipaux résultant de la valeur créée grâce aux réaménagements et aux investissements.

La Ville a retenu les services de la firme Cushman & Wakefield (C&W) pour participer aux travaux de recherche et d'analyse. C&W a tiré pour conclusion que la Ville devait élaborer un PAC visant le chemin de Montréal. C&W a recommandé au personnel de la Ville de reconsidérer le seuil minimal d'investissement de 250 000 \$ pour les réaménagements, et d'abaisser ce seuil à 50 000 \$.

Le présent rapport justifie l'élaboration d'un PAC visant le chemin de Montréal, fondée sur une approche de « revitalisation urbaine », afin de stimuler les investissements dans le couloir du chemin de Montréal. Ce rapport recommande en outre l'élaboration des règlements et des politiques nécessaires.

Comme indiqué plus haut, le PAC proposé offrirait des incitations financières, sous la forme de subventions proportionnelles à la hausse des impôts fonciers, aux propriétaires soumettant des projets admissibles d'aménagement et de réaménagement. Ces subventions correspondraient à un pourcentage de la hausse d'impôt foncier municipal directement attribuable aux projets. Elles seraient « autofinancées » ou, en d'autres mots, financées grâce à la hausse d'impôt foncier associée à l'amélioration apportée. Le programme serait fondé sur le principe voulant que les aménagements ne soient pas réalisés « que pour » les incitations financières proposées aux propriétaires.

1. Programme de subvention d'encouragement à l'aménagement

La Ville offrirait une subvention annuelle équivalant à soixante-quinze pour cent (75 %) de la hausse d'impôt foncier municipal directement attribuable aux projets admissibles de réaménagement réalisés dans le secteur visé par le PAC du chemin de Montréal. Ces subventions seraient offertes sur une période de dix ans suivant l'achèvement des projets, jusqu'à concurrence de cinq millions de dollars (5 000 000 \$) et n'excédant pas cinquante pour cent (50 %) du coût total du projet d'investissement ou de réaménagement.

2. Quartier Vanier

On observe une différence très nette entre le caractère d'artère commerciale du tronçon du chemin de Montréal situé à l'est du boulevard St-Laurent et celui de rue principale de commerces de détail du tronçon situé à l'ouest, entre le chemin North River et le boulevard St-Laurent. Ce tronçon ouest, tout à fait particulier, présente une grande diversité d'utilisations du sol et de commerces et un nombre significatif de commerces indépendants et distinctifs. Il est en outre devenu un carrefour pour les artistes et les organisations artistiques et culturelles, les entreprises sociales, les organismes sans but lucratif et les entrepreneurs, faisant de cette rue l'un des axes les plus caractéristiques et dynamiques d'Ottawa.

Pour mieux exploiter les atouts et la diversité de ce secteur unique, illustré comme étant la « Zone du quartier Vanier » sur la carte du document 1, trois programmes spéciaux de subvention supplémentaire seraient offerts pour des projets d'investissement-réaménagement admissibles au Programme de subvention d'encouragement à l'aménagement. Ces programmes comprendraient un ou plusieurs des éléments particuliers décrits ci-après.

2.1. Subvention supplémentaire pour l'aménagement de logements abordables

Les projets de réaménagement dans la zone du quartier Vanier située dans le secteur visé par le PAC du chemin de Montréal qui comprendraient au moins dix (10) nouvelles unités d'habitation, dont trente pour cent (30 %) seraient abordables conformément aux critères décrits dans le Règlement sur les PAC, seront admissibles à une subvention supplémentaire.

2.2. Subvention supplémentaire de soutien aux activités culturelles et artistiques

Les projets de réaménagement dans la zone du quartier Vanier située dans le secteur visé par le PAC du chemin de Montréal qui comprendraient au moins trois cents mètres carrés (300 m²) d'espace consacré aux arts et aux activités culturelles seront admissibles à une subvention supplémentaire. Pour que cette subvention soit versée tout au cours de la période de subvention, l'espace consacré aux arts et aux activités culturelles doit être conçu et utilisé continuellement et exclusivement pour des projets artistiques et culturels pendant la période de subvention.

2.3. Subvention supplémentaire de soutien aux entreprises sociales

Les projets de réaménagement dans la zone du quartier Vanier située dans le secteur visé par le PAC du chemin de Montréal qui comprendraient au moins trois cents mètres carrés (300 m²) d'espace consacré à une ou des entreprises sociales seront admissibles à une subvention supplémentaire. On définit une entreprise sociale comme étant un organisme sans but lucratif dont les objectifs sont essentiellement sociaux et qui a pour mission générale de servir l'intérêt public. Ces organismes peuvent vendre des biens, fournir des services ou exploiter une ou plusieurs entreprises à but lucratif dont les revenus servent à créer un rendement financier et social du capital investi.

Lorsque l'admissibilité à un ou à plusieurs des programmes spéciaux de subvention supplémentaire (logements abordables, soutien aux activités culturelles et artistiques et/ou soutien aux entreprises sociales) est avérée, la Ville rembourserait le propriétaire sous la forme d'une subvention annuelle équivalant à cent pour cent (100 %) de la hausse des impôts fonciers applicable à son bien-fonds. Cette subvention serait offerte sur une période de dix ans suivant l'achèvement du projet, jusqu'à concurrence de cinq millions de dollars (5 000 000 \$) et n'excédant pas cinquante pour cent (50 %) du coût total du projet de réaménagement.

Les pressions de fonctionnement associées aux subventions approuvées visant le PAC du chemin de Montréal seraient soulevées dans le cadre du processus budgétaire annuel de l'année ou des années prévues de versement. Le programme serait financé grâce à la hausse d'impôt associée aux hausses d'évaluation attribuables aux améliorations apportées aux propriétés.

Consultation publique et commentaires

La Direction du développement économique et de la planification à long terme (DÉPLT) a organisé deux réunions de consultation à l'intention des propriétaires de biens-fonds situés dans le secteur du PAC proposé. Ces réunions avaient pour objet d'évaluer la volonté des propriétaires face à l'élaboration d'un PAC du chemin de Montréal et de permettre une discussion sur les types d'incitation et de mécanisme qui répondraient le mieux aux besoins du secteur.

Les participants ont posé des questions sur la logistique et le calendrier du PAC proposé, et ont émis plusieurs préoccupations et suggestions, dont voici quelques exemples :

- Le seuil minimal de la hausse de la valeur foncière des propriétés devrait être modeste afin d'encourager les améliorations aux propriétés plus petites;
- Le refuge de l'Armée du Salut proposé pourrait empêcher les projets de réaménagement sur le chemin de Montréal;
- La Ville devrait faire tout ce qui est possible pour améliorer la qualité de vie dans le quartier;
- La ZAC du quartier a estimé que l'abri proposé n'empêcherait pas les projets d'aménagement sur le chemin de Montréal et a noté qu'il restait très peu de

grandes parcelles de terrain; il est plus vraisemblable que les propriétaires de petits terrains seraient disposés à assumer le risque;

- La diversité des utilisations fonctionne bien – des appartements locatifs ou en copropriété aux étages supérieurs et des commerces aux étages inférieurs;
- Le secteur visé par le PAC doit-il se prolonger jusqu'à l'extrémité du chemin de Montréal, quitte à englober une variété de commerces de détail très différents?

Des représentants de Cushman & Wakefield (C&W) ont interrogé certains propriétaires figurant sur une liste restreinte. Ils ont procédé à 19 entretiens en personne et par téléphone. Dans le rapport de C&W, toutes les réponses sont fournies de manière regroupée. Les entretiens ont été élaborés pour permettre d'en savoir plus sur la perception qu'ont les propriétaires des éléments du PAC qui seraient appropriés pour le chemin de Montréal et, plus précisément, pour leur propre bien-fonds, et pour connaître leur niveau d'intérêt dans une participation à un PAC.

Le personnel de la DÉPLT a également pris part à la première réunion d'information publique, organisée le mardi 24 avril 2018 par le groupe des Projets d'infrastructure de la Ville, qui est responsable de la reconstruction du chemin de Montréal. Cette activité de consultation était essentiellement axée sur le plan de revitalisation du chemin de Montréal, mais une table et des panneaux d'information avaient été installés et le personnel de Développement économique était sur place pour prendre connaissance des commentaires du public au sujet du projet de PAC du chemin de Montréal. Finalement, le personnel de la DÉPLT a participé à une série de rencontres individuelles avec cinq des propriétaires des plus grands biens-fonds situés dans le secteur visé par le PAC proposé. Ces propriétaires ont unanimement indiqué qu'ils réfléchissaient à des plans pour leur bien-fonds situé à Vanier et qu'ils seraient heureux d'avoir plus d'information au sujet du projet de PAC s'il devait être approuvé.

CONTEXTE ET CADRE LÉGISLATIF

Les politiques d'amélioration communautaire énoncés à la [section 5.2.5 du Plan officiel \(PO\)](#) établissent une justification d'aménagement pour l'élaboration d'un plan d'améliorations communautaires. Cette section du PO décrit les critères à prendre en compte lors de la désignation d'un secteur visé par un projet d'amélioration communautaire, établit les secteurs prioritaires d'amélioration communautaire et

désigne une série de mesures que le Conseil pourrait appliquer pour mettre en œuvre les plans d'améliorations communautaires.

Le 14 novembre 2012, le Conseil a approuvé la mise à jour du « Plan de mise en œuvre de la stratégie de développement économique » (lien vers le rapport [ACS2012-CMR-OCM-0015](#)) présenté par le Service du développement économique et de l'innovation (DÉI). Ce rapport définissait clairement le plan de travail de DÉI pour 2013. Le point 11 de ce plan de travail, intitulé « Plans d'améliorations communautaires » (PAC) – enjoint au personnel de DÉI d'envisager l'utilisation stratégique des PAC à des fins de développement économique.

En 2013, le Conseil a approuvé deux PAC pilotes dans le but de démontrer comment cet outil pouvait apporter des avantages économiques. Le PAC de l'avenue Carling (lien vers le rapport [ACS2013-CMR-OCM-0006](#)) vise à soutenir la revitalisation urbaine le long de l'avenue Carling et le PAC d'Orléans (lien vers le rapport [ACS2013-CMR-OCM-0003](#)) a pour objet d'encourager la création d'emplois axés sur le savoir à Orléans. En septembre 2016, le Conseil approuvait un troisième PAC élaboré pour engendrer des avantages économiques à Bells Corners (lien vers le rapport [ACS2016-PIE-EDI-0001](#)). Ces trois programmes proposent des incitatifs sous la forme de subventions proportionnelles à la hausse des impôts fonciers, qui permettent à la Ville de rembourser aux propriétaires un pourcentage de la hausse des impôts fonciers directement associée aux améliorations apportées, pendant une période déterminée suivant l'achèvement des travaux et l'occupation de l'emplacement.

La stratégie de développement économique mise à jour de la Ville d'Ottawa pour la période 2015-2018, intitulée « Stratégie des partenariats pour l'innovation » (lien vers le rapport du personnel [ACS2015-CMR-OCM-0006](#)), a été adoptée par le Conseil municipal le 13 mai 2015. Selon le rapport public qui l'accompagne ([lien vers le rapport public](#)) : « Les incitatifs financiers et les programmes municipaux offerts aux entreprises contribuent à faire de la ville un endroit attrayant pour les investissements et l'expansion des entreprises. Les entreprises tiennent souvent compte de l'existence de programmes incitatifs lorsqu'elles envisagent d'étendre leurs activités ou de déménager ».

La stratégie incite le personnel de Développement économique et Planification à long terme à rechercher des moyens d'élargir le programme de PAC de manière à ajouter de nouveaux PAC de réaménagement urbain pour mieux stimuler les investissements

privés dans les quartiers commerciaux où le renouvellement commercial est inexistant ou stagnant. Le rapport désigne spécifiquement le secteur du chemin de Montréal, entre autres, comme quartier pouvant profiter d'un PAC.

Toujours selon ce rapport : « Un PAC est surtout un moyen d'attirer les entreprises, de stimuler le réaménagement urbain et de créer de l'emploi ». En ce sens, les PAC sont autant de stratégies permettant d'améliorer la viabilité économique de certains secteurs et la qualité de l'espace grâce aux projets de réaménagement urbain.

Les incitatifs financiers et les programmes municipaux offerts aux entreprises contribuent à faire de la ville un endroit attrayant pour les investissements et l'expansion des entreprises. Les entreprises tiennent souvent compte de l'existence de programmes incitatifs lorsqu'elles envisagent d'étendre leurs activités ou de déménager, et les PAC sont autant de moyens pour les municipalités de la province d'offrir une variété d'incitatifs financiers, notamment des subventions, des allègements de redevances d'aménagement ou des prêts sans intérêt. (lien vers [l'article 28 de la Loi sur l'aménagement du territoire de l'Ontario](#)).

Le projet Construire de meilleurs quartiers revitalisés est une initiative lancée en 2016 dans le cadre d'études menées dans les quartiers de Heatherington et de Vanier Sud-Overbrook. Il vise à inciter les principales parties intéressées à découvrir ce qui fonctionne déjà dans chacun des quartiers et à déterminer les priorités et les possibilités de revitalisation. En décembre 2017, le Conseil a approuvé la Stratégie de revitalisation du quartier Vanier Sud-Overbrook, désormais appelée « Vision Vanier ». Cette stratégie englobe plusieurs initiatives afin que les différents projets soient menés de manière coordonnée. En plus de Construire de meilleurs quartiers revitalisés : Stratégie de revitalisation du quartier Vanier, du Programme d'art public de Vanier, de la revitalisation du chemin de Montréal, l'un des principaux éléments de Vision Vanier est le Plan d'améliorations communautaires (PAC) du chemin de Montréal.

Le présent rapport justifie l'élaboration et l'application d'un PAC visant le chemin de Montréal, selon une approche de « revitalisation urbaine », afin de stimuler les investissements privés dans le couloir du chemin de Montréal, et ainsi enrichir les communautés des affaires, artistique et culturelle. Ce rapport recommande en outre l'élaboration des règlements et des politiques nécessaires.

Objectifs

Les principaux objectifs du PAC du chemin de Montréal seraient d'attirer de nouveaux investissements des entreprises dans le quartier et d'encourager la remise en état, le réaménagement et la revitalisation de l'environnement bâti actuel, tout en soutenant les arts et le caractère culturel du secteur. On favoriserait ainsi la création d'emplois tout en renforçant les volets économique, social et de santé de la collectivité, le travail des artistes et les activités artistiques, les biens patrimoniaux et culturels ainsi que les organisations importantes pour le dynamisme et la qualité de vie le long du chemin de Montréal.

DISCUSSION

Désigné rue principale traditionnelle, le chemin de Montréal est la principale voie de circulation commerciale de Vanier. On y retrouve une variété de commerces, d'organisations communautaires et de propriétés résidentielles. Le secteur traditionnellement francophone de Vanier qui se trouve à proximité est un quartier bien établi, la plupart des habitations datant d'avant les années 1960, qui compte parmi les plus abordables d'Ottawa. Une importante population d'autochtones et d'inuits y vit également. L'histoire des francophones à Vanier remonte à l'époque de la Ville de Vanier, qui célébrera son cinquantenaire en 2019. Bon nombre de résidents peuvent d'ailleurs retracer leur histoire familiale jusqu'aux premiers jours de ce secteur.

Malgré cette diversité, cette accessibilité financière et cette authenticité, le secteur du chemin de Montréal est encore confronté à des défis liés à la sécurité et au développement économique. Selon le recensement de 2016, les résidents de Vanier ont un revenu médian 24 pour cent inférieur à la moyenne d'Ottawa.

Les aménagements et les réaménagements commerciaux sur le tronçon du chemin de Montréal reliant le chemin North River à la promenade de l'Aviation n'ont pas suivi le rythme des autres rues principales de la ville et n'ont pas fait l'objet d'améliorations matérielles au cours des dernières années. Le manque de projets d'aménagement et l'état de détérioration observé le long du chemin de Montréal ont entraîné une diminution de la valeur des propriétés et des loyers commerciaux et résidentiels, augmentant l'attractivité de cet axe pour certains secteurs d'activité mais pas pour d'autres. Ces facteurs se sont traduits par un manque d'investissement des entreprises, une diminution des niveaux d'entretien des propriétés et une perception toujours plus forte de déclin économique généralisé sur le chemin de Montréal. Cette situation a par ailleurs contribué à des fermetures et à des déménagements d'entreprises ou à des

réductions d'effectifs. De plus, de nombreuses entreprises du secteur ne contribuent pas de manière positive à la collectivité (boutiques pour adultes, établissements de prêt sur salaire, débits de cannabis, etc.).

Malgré quelques difficultés, les coûts relativement abordables dans le secteur ont également permis d'attirer à Vanier et le long du chemin de Montréal un grand nombre d'artistes et d'organisations artistiques et culturelles, d'entreprises sociales, d'organismes sans but lucratif et d'entrepreneurs au profil particulier, faisant de Vanier l'un des quartiers les plus caractéristiques et dynamiques d'Ottawa. On retrouve ainsi dans ce secteur et le long du chemin de Montréal des possibilités de croissance et un socle solide de résurgence culturelle.

Compte tenu de la diversité toute particulière d'entreprises locales et de la nature variée du secteur aux plans artistique et culturel, on retrouve de nombreuses possibilités de rénover d'anciens bâtiments ou de remplacer ceux démolis. Un plan d'améliorations communautaires (PAC) appliqué à ce secteur pourrait servir de catalyseur de renouvellement urbain, de croissance des entreprises et de vitalité commerciale.

En 2018, la Ville a entamé, en partenariat avec la Zone d'amélioration commerciale (ZAC) du quartier Vanier, des rencontres avec les propriétaires de commerces et de biens-fonds afin de discuter de la possibilité d'appliquer un PAC pour redynamiser ce tronçon du chemin de Montréal.

Étude indépendante de Cushman & Wakefield

DÉPLT a retenu les services de la firme Cushman & Wakefield (C&W) pour participer aux travaux de recherche et d'analyse en vue d'étudier les possibilités d'appliquer efficacement un plan d'améliorations communautaires (PAC) au chemin de Montréal, en partant du principe qu'un PAC, s'il était approuvé, permettrait à la Ville d'offrir une forme d'incitation financière aux propriétaires du secteur. Ce PAC pourrait favoriser le renouvellement urbain, soutenir les entreprises, notamment les organismes sans but lucratif et les organisations culturelles, et encourager les investissements et l'agrandissement des propriétés. Le plan en cours d'examen viserait à offrir des subventions proportionnelles à la hausse des impôts fonciers aux promoteurs de projets admissibles. Ces subventions seraient calculées en fonction de l'augmentation de la contribution des propriétaires aux impôts fonciers municipaux résultant de la valeur créée grâce aux réaménagements.

Le secteur à l'étude s'étendait le long du chemin de Montréal, entre le chemin North River à l'ouest et la promenade de l'Aviation à l'est. Le caractère et la configuration des utilisations du sol dans ce tronçon se transforment nettement pour passer de « rue principale de commerces locaux » à l'ouest à une « artère commerciale » dans l'est. Le personnel de la Ville avait préalablement désigné 76 propriétés aux fins d'examen. Une visite du secteur à l'étude a révélé une diversité des utilisations du sol, un taux d'inoccupation limité, un nombre significatif d'entreprises indépendantes, une absence d'emplacement avec beaucoup de terrain excédentaire et l'existence de quelques terrains vacants.

La firme Cushman & Wakefield a élaboré une liste sur laquelle les 76 propriétés sont classées en cinq groupes, en fonction de la probabilité qu'elles fassent l'objet d'un réaménagement ou de leur potentiel à cet égard. Les emplacements présentant un potentiel d'utilisation accrue et améliorée, et ceux dont les propriétaires contrôlaient des biens-fonds adjacents et présentaient ainsi un plus grand potentiel de réaménagement ont été inscrits sur une liste restreinte en vue d'une évaluation plus poussée.

Les propriétaires de biens-fonds figurant sur cette liste restreinte ont été joints et 19 des 25 propriétaires ou leurs représentants ont pris part à l'étude. C&W a observé que les propriétaires de biens-fonds régionaux ou institutionnels plus étendus étaient généralement plus disposés à envisager de participer au programme, mais que la mise en œuvre d'un PAC n'accélérerait pas nécessairement leur décision de mettre en

valeur leur propriété. Surtout, une large majorité de propriétaires de biens-fonds régionaux ou institutionnels ont indiqué que le seuil minimal (250 000 \$) de la hausse de la valeur foncière pris en compte pour qu'une propriété soit admissible à un PAC pourrait représenter un obstacle pour les propriétaires de biens-fonds d'envergure locale et plus petits, et qu'une modification de ce seuil devrait être envisagée pour encourager une participation plus large.

Presque 80 pour cent des propriétaires locaux ou indépendants ont indiqué que la mise en œuvre d'un PAC accélérerait leur décision de mettre en valeur leur propriété, bien que les deux tiers des répondants ont révélé ne pas disposer des fonds nécessaires pour atteindre le seuil minimal de la hausse de la valeur foncière pris en compte pour qu'une propriété soit admissible à un PAC. Ils se sont dits préoccupés qu'un investissement dans leur propriété n'en « valait pas la chandelle ». Tous les répondants ont indiqué que de l'information supplémentaire sur ce programme serait la bienvenue et devrait leur être proposée d'une manière détaillée mais accessible, afin de leur permettre de comprendre parfaitement le potentiel d'un PAC.

En conclusion, Cushman & Wakefield a estimé que la Ville d'Ottawa devrait procéder à l'élaboration d'un PAC visant le chemin de Montréal, focalisé sur les propriétés situées entre le chemin North River et le boulevard St-Laurent.

La firme recommande au personnel de la Ville de reconsidérer le seuil minimal d'investissement de 250 000 \$ et de compter plutôt sur un seuil minimal de 50 000 \$. Cette mesure permettrait d'éviter les propositions sans intérêt qui contribuent peu à l'augmentation des valeurs foncières et qui ont pour effet d'accroître l'impression d'équité et d'inclusion du PAC. Constatant le nombre inférieur de possibilités sur le tronçon du chemin de Montréal situé à l'est du boulevard St-Laurent, C&W a suggéré à la Ville de limiter le secteur visé par le PAC à la partie ouest du secteur à l'étude. Par suite de discussions avec les propriétaires de grands biens-fonds et d'un suivi avec les deux conseillers municipaux concernés, le document 2 ci-joint – Plan d'améliorations communautaires du chemin de Montréal – recommande de s'en tenir au secteur prévu à l'origine. L'abaissement de 250 000 \$ à 50 000 \$ du seuil minimal d'investissement permettrait d'augmenter le nombre de possibilités d'aménagement sur le tronçon situé à l'est du boulevard St-Laurent, qui n'a pas été pris en compte dans la recommandation de C&W.

La stratégie de mise en œuvre proposée par C&W recommandait ce qui suit : le rôle de la ZAC du quartier Vanier dans la « promotion du programme »; affecter un employé de la Ville à la fonction de point de contact; élaborer un plan marketing détaillé; fixer pour ce programme un horizon initial d'au moins cinq ans.

Programme de subvention au titre du PAC proposé :

Le présent rapport recommande la mise en application du Plan d'améliorations communautaires du chemin de Montréal, comme il est précisé dans le document 2. Ce programme serait lancé au plus tôt à la date d'entrée en vigueur du plan et durerait cinq ans, sous réserve de la disponibilité des fonds approuvés par le Conseil municipal. Un plafond de vingt-cinq millions de dollars (25 000 000 \$) en subventions totales sur les cinq ans du programme est recommandé pour le PAC du chemin de Montréal, mais le personnel pourra demander des directives au Conseil si cette limite risque d'être atteinte ou dépassée.

Le programme de PAC proposé pour le chemin de Montréal offrirait des incitations financières, sous la forme de subventions proportionnelles à la hausse des impôts fonciers, aux propriétaires soumettant des projets admissibles d'aménagement et de réaménagement. Ces subventions correspondraient à un pourcentage de la hausse d'impôt foncier municipal directement attribuable aux projets.

Puisque les subventions proportionnelles à la hausse des impôts fonciers sont « autofinancées » ou, en d'autres mots, financées grâce à la hausse d'impôt foncier associée à l'amélioration apportée, elles sont fréquemment utilisées en Ontario. Le programme est fondé sur le principe voulant que les aménagements ne soient pas réalisés « que pour » les incitations financières proposées aux propriétaires.

1. Programme de subvention d'encouragement à l'aménagement

Le Programme de subvention d'encouragement à l'aménagement vise à encourager la remise en état de terrains et de bâtiments, ou de favoriser les nouveaux aménagements sur des emplacements déjà occupés. Le Programme de subvention d'encouragement à l'aménagement incitera également les aménagements intercalaires et polyvalents, et contribuera à l'amélioration de l'architecture des bâtiments, de la conception des emplacements et des aménagements paysagers dans le secteur. Ces améliorations seront encouragées grâce à une incitation financière offerte sous la forme d'une subvention annuelle financée par les hausses

d'évaluation des impôts fonciers et la contribution accrue des propriétaires concernés par un projet de PAC aux recettes fiscales.

Toutes les demandes faites dans le cadre du Programme de subvention d'encouragement à l'aménagement applicable au PAC du chemin de Montréal doivent concerner le réaménagement (à l'exclusion des projets visant de nouveaux emplacements) de propriétés situées dans les limites définies comme constituant le secteur du plan d'améliorations communautaires du chemin de Montréal, illustré dans le document 1.

Les projets admissibles peuvent comprendre les propriétés non résidentielles et/ou polyvalentes occupées par une ou plusieurs unités d'habitation. Le rez-de-chaussée des propriétés polyvalentes admissibles doit toutefois être occupé exclusivement par des utilisations actives, à l'exception des propriétés dont le rez-de-chaussée est occupé par un espace locatif ayant une façade sur le chemin de Montréal et qui doit, en vertu du Règlement de zonage, accueillir une utilisation active sur au moins les six premiers mètres depuis le mur de façade, mais qui peut abriter des logements au-delà de ces six premiers mètres.

Les utilisations actives doivent favoriser un environnement piétonnier actif au niveau du sol et peuvent comprendre, sans s'y limiter, des boutiques, des petites entreprises, des marchés, des cafés, des ateliers d'art, des commerces de vente au détail, des restaurants, des établissements de traiteur, des bars et des brasseries artisanales, des ateliers d'art et d'artisanat, des espaces de spectacle, des vineries et des entreprises de services personnels.

Les propriétés candidates seraient examinées en détail, au meilleur des connaissances des tendances actuelles et compte tenu de leur histoire, afin de s'assurer qu'un incitatif financier est effectivement requis pour stimuler leur aménagement. Les requérants devront fournir une justification démontrant clairement que leur projet ne pourrait pas être mené sans incitatif financier, et qu'il répond dans la collectivité à un besoin de renouvellement urbain et/ou de création d'emplois adaptés au marché du travail local, ou de biens et de services proposés aux clients ou aux marchés des affaires du secteur.

La Ville rembourserait les candidats retenus sous la forme d'une subvention annuelle équivalant à soixante-quinze pour cent (75 %) de la hausse d'impôt foncier

municipal attribuable à leur projet de réaménagement. Cette subvention se prolongerait sur une période pouvant atteindre dix ans suivant l'achèvement du projet, jusqu'à concurrence de cinq millions de dollars (5 000 000 \$) et n'excédant pas cinquante pour cent (50 %) du coût total du projet de réaménagement.

2. Quartier Vanier

Le secteur visé par le PAC du chemin de Montréal s'étend du chemin North River à l'ouest à la promenade de l'Aviation à l'est. On observe toutefois un changement de caractère net, qui passe d' « artère commerciale » à l'est du boulevard St-Laurent à une « rue principale de commerces locaux » dans le tronçon ouest reliant le chemin North River au boulevard St-Laurent. Ce tronçon ouest, qui correspond à la partie du chemin de Montréal située dans la ZAC du quartier Vanier, est tout à fait particulier. Il présente non seulement une grande diversité d'utilisations, un faible taux d'inoccupation et un nombre significatif de commerces indépendants, mais il est également devenu un carrefour pour les artistes et les organisations artistiques et culturelles, les entreprises sociales, les organismes sans but lucratif et les entrepreneurs, faisant de cette rue l'un des axes les plus caractéristiques et dynamiques de la région de la capitale nationale.

Pour mieux exploiter les atouts et la diversité de ce secteur unique, illustré comme étant la « Zone du quartier Vanier » sur la carte du document 1, trois programmes spéciaux seront offerts pour des projets de réaménagement admissibles au Programme de subvention d'encouragement à l'aménagement. Ces incitatifs supplémentaires seraient proposés aux candidats retenus dans le cadre du Programme de subvention d'encouragement à l'aménagement applicable au PAC du chemin de Montréal, lorsque leur projet comprend un ou plusieurs des éléments décrits en détail ci-dessous et susceptibles de renforcer et mettre en valeur le caractère distinctif du quartier Vanier.

2.1. Subvention supplémentaire pour l'aménagement de logements abordables

La « subvention supplémentaire pour l'aménagement de logements abordables » a pour objectif d'encourager la présence de types de logement de plus forte densité dans le quartier Vanier, et notamment des logements abordables. Cette mesure contribuerait à compenser les pertes d'accessibilité financière attribuables à la hausse des valeurs foncières et renforcerait le rôle

central du chemin de Montréal en tant que carrefour de la communauté artistique et culturelle. La création de logements abordables aiderait non seulement à soutenir la communauté artistique de Vanier en attirant de nouveaux artistes dans le secteur, mais permettrait également d'éviter le départ des artistes qui y sont installés, en quête de loyers plus bas.

Les projets doivent comprendre l'aménagement d'au moins dix (10) nouvelles unités d'habitation, dont au moins 30 pour cent sont des logements abordables selon les critères fixés dans le Plan officiel de la Ville d'Ottawa.

On définit ainsi le logement abordable :

a) dans le cas d'un logement locatif, le moins coûteux des logements suivants :

1. un logement dont le loyer n'excède pas 30 pour cent du revenu annuel brut d'un ménage à revenu faible ou moyen; ou
2. un logement dont le loyer ne dépasse pas le loyer moyen du marché, fixé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour la Zone 10 « Vanier », pour une année donnée.

b) dans le cas d'un logement de propriétaires-occupants, le moins coûteux des logements suivants :

1. un logement dont le prix d'achat donne lieu à des frais de logement annuels n'excédant pas 30 pour cent du revenu annuel brut d'un ménage à revenu faible ou moyen; ou
2. un logement dont le prix d'achat est au moins 10 pour cent inférieur au prix d'achat moyen d'une unité en revente sur le marché régional.

Le propriétaire reconnaît que, pour continuer d'être admissible à une participation au Programme de subvention d'encouragement à l'aménagement et à la subvention complémentaire pour l'aménagement de logements abordables, la période d'accessibilité financière, déterminée par la Ville à sa seule et absolue discrétion, doit être maintenue de manière exclusive et continue pendant toute la période de subvention.

2.2. Subvention supplémentaire de soutien aux activités culturelles et artistiques

Pour mieux exploiter les atouts et la diversité du quartier Vanier, la « subvention supplémentaire de soutien aux activités culturelles et artistiques » contribuerait à la vie et au travail des artistes de Vanier, en aidant à redynamiser le patrimoine, la culture et la création dans le quartier.

Ce programme aurait pour objectif de soutenir les artistes et les organisations artistiques du secteur, et d'encourager la collaboration entre les artistes et les propriétaires. Ce soutien donnerait accès à des espaces abordables pour la tenue d'activités culturelles, d'événements et de programmes artistiques, et permettrait de créer des occasions d'activités artistiques.

L'admissibilité à la subvention supplémentaire de soutien aux activités culturelles et artistiques serait rattachée à des projets prévoyant au moins trois cents mètres carrés (300 m²) d'espace consacré à des activités artistiques et culturelles.

Pour que soit versée la subvention supplémentaire, l'espace consacré à des activités artistiques et culturelles doit être conçu et utilisé de manière exclusive et continue pendant toute la période de subvention pour des projets artistiques et culturels comprenant une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :

- création, pratique, vente, développement et/ou présentation publique d'activités artistiques, culturelles, patrimoniales et/ou autochtones;
- administration d'un organisme artistique, culturel, patrimonial et/ou autochtone avec ou sans but lucratif ayant pour mandat de présenter au public d'Ottawa ou d'ailleurs des activités artistiques, culturelles, patrimoniales et/ou autochtones.

2.3. Subvention supplémentaire de soutien aux entreprises sociales

Comme pour les subventions décrites aux points 2.1 et 2.2 ci-dessus, la « subvention supplémentaire de soutien aux entreprises sociales » vise à mieux exploiter les atouts et la diversité du quartier Vanier.

Dans le cadre du programme de subvention supplémentaire de soutien aux entreprises sociales, on pourrait définir une entreprise sociale comme étant un organisme sans but lucratif ayant essentiellement des objectifs sociaux et pour mission générale de servir l'intérêt public. Ces organismes peuvent vendre des

biens, fournir des services ou exploiter une ou plusieurs entreprises à but lucratif dont les revenus servent à créer un rendement financier et social du capital investi. Leurs profits seraient redistribués à l'entreprise ou à une œuvre sociale, plutôt que destinés à maximiser les dividendes des actionnaires. Les entreprises sociales réinvestiraient leurs bénéfices dans leur mission sociale et poursuivraient le développement de la collectivité plutôt que d'être motivées par la nécessité de maximiser les profits des actionnaires et des propriétaires.

Une fois reconnue l'admissibilité du propriétaire à la subvention complémentaire pour l'aménagement de logements abordables et/ou à la subvention supplémentaire de soutien aux activités culturelles et artistiques et/ou à la subvention supplémentaire de soutien aux entreprises sociales, la Ville le rembourserait sous la forme d'une subvention annuelle équivalant à cent pour cent (100 %) de la hausse des impôts fonciers applicable à son bien-fonds. Cette subvention serait offerte sur une période de dix ans suivant l'achèvement du projet, jusqu'à concurrence de cinq millions de dollars (5 000 000 \$) et n'excédant pas cinquante pour cent (50 %) du coût total du projet de réaménagement.

Le personnel de la Direction du développement économique et de la planification à long terme et des Services financiers examinerait chaque demande. Cet examen permettrait de s'assurer que les projets subventionnés sont admissibles à ces programmes et qu'ils ne correspondent pas à une « croissance naturelle », mais découlent plutôt des incitatifs financiers offerts. Des membres du personnel des Services culturels devraient participer à l'examen des demandes faites en vertu du programme de subvention de soutien aux activités culturelles et de subvention supplémentaire de soutien aux entreprises sociales. De même, des représentants des Services de logement devraient participer à l'examen des demandes faites en vertu du programme de subvention supplémentaire pour l'aménagement de logements abordables.

Les subventions ne seraient versées qu'après les travaux d'aménagement, la réévaluation de la propriété par la Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) et le paiement complet de la première année d'impôt au nouveau taux.

Le personnel préparera un rapport sur chaque demande effectuée dans le cadre du PAC du chemin de Montréal et le soumettra à l'approbation du Conseil.

Une fois obtenue l'approbation du Conseil et chaque année jusqu'à la fin de la période de subvention ou jusqu'à ce que le montant maximal de subvention soit atteint, le personnel devrait :

- suivre le déroulement du projet pour s'assurer que les objectifs de rendement et les exigences d'admissibilité continuent d'être respectés;
- confirmer que le propriétaire a payé intégralement son impôt foncier pour l'année;
- confirmer que tous les autres comptes municipaux sont en règle.

L'utilisation du montant de hausse d'impôt comme repère permet de déterminer de manière raisonnablement cohérente les subventions devant être accordées au regard des améliorations effectivement apportées sur une propriété.

RÉPERCUSSIONS SUR LES ZONES RURALES

Aucune répercussion sur les zones rurales n'est associée au présent rapport.

CONSULTATION

Le lundi 30 avril 2018, la Direction du développement économique et de la planification à long terme (DÉPLT) a organisé deux réunions de consultation à l'intention des propriétaires de biens-fonds situés dans le secteur du PAC proposé, pour leur permettre d'obtenir de l'information et de soumettre leurs commentaires. Ces réunions sur invitation, une en après-midi et l'autre en soirée, avaient pour objet d'évaluer la volonté des propriétaires face à l'élaboration d'un PAC du chemin de Montréal et de permettre une discussion sur les types d'incitation et de mécanisme qui répondraient le mieux aux besoins du secteur.

Les participants ont posé des questions sur la logistique et le calendrier du PAC proposé, et ont émis plusieurs préoccupations, dont voici quelques exemples :

- Si un seuil minimal de la hausse de la valeur foncière des propriétés était nécessaire, il devrait être modeste afin d'encourager les améliorations aux propriétés plus petites.

- Plusieurs participants se sont dits préoccupés par le fait que le refuge de l'Armée du Salut proposé pourrait empêcher les projets de réaménagement sur le chemin de Montréal.
- Plusieurs participants ont suggéré que la Ville devrait faire tout ce qui est possible pour améliorer la qualité de vie dans le quartier.
- Un participant de la ZAC du quartier Vanier a estimé que le refuge de l'Armée du Salut n'entraverait pas les projets d'aménagement sur le chemin de Montréal, mais a fait remarquer qu'il restait très peu de grandes parcelles et qu'il était plus probable que les propriétaires de terrains plus petits seraient disposés à assumer le risque. Il a indiqué que bon nombre d'entre eux étaient présents depuis 25 ans ou plus et que la Ville devrait cibler ces propriétaires de terrains plus petits.
- Il a été suggéré que la diversité des utilisations fonctionnait bien (des appartements locatifs ou en copropriété aux étages supérieurs et des commerces aux étages inférieurs).
- « Et si nous pouvions tous cohabiter? » – Notre manière d'aborder ce changement en matière de nouveaux aménagement sera importante.
- Plusieurs participants ont demandé pourquoi le secteur visé par le PAC se prolonge jusqu'à l'extrémité du chemin de Montréal, englobant ainsi une variété de commerces de détail très différents à l'est du boulevard St-Laurent.

Des représentants de Cushman & Wakefield (C&W) ont interrogé certains propriétaires figurant sur une liste restreinte. Ils ont procédé à 19 entretiens en personne et par téléphone. C&W a mené ces entretiens de manière confidentielle afin que les propriétaires ou leurs représentants puissent faire part de commentaires qu'ils n'auraient peut-être pas émis directement au personnel de la Ville. Dans leur rapport, toutes les réponses ont été fournies de manière regroupée, évitant ainsi la possibilité d'identifier un propriétaire en particulier. Les entretiens de C&W étaient fondés sur la réunion de consultation organisée par le personnel de la Ville le 30 avril 2018.

Les entretiens de C&W comportaient des questions destinées à déterminer l'admissibilité des participants et couvraient des sujets liés à la perception qu'avaient les participants des éléments du PAC qui seraient appropriés sur le chemin de Montréal, et plus précisément sur leur propriété. Les sujets abordés concernaient également le

niveau d'intérêt dans une participation à un PAC et l'intérêt constant à l'égard du processus d'élaboration d'un PAC.

Le personnel de la DÉPLT a également pris part à une réunion d'information publique, organisée le mardi 24 avril 2018 par le groupe des Projets d'infrastructure de la Ville, qui est responsable de la reconstruction et de la revitalisation du chemin de Montréal. Cette activité de consultation était essentiellement axée sur le plan de revitalisation du chemin de Montréal, mais une table et des panneaux d'information avaient été installés par la DÉPLT, en collaboration avec le personnel des Services culturels, afin de fournir de l'information et de solliciter les commentaires sur le projet de PAC du chemin de Montréal et sur les initiatives de Développement de la culture et Art public.

Enfin, le personnel de la DÉPLT a participé à une série de rencontres individuelles avec cinq propriétaires de grands biens-fonds. Ces propriétaires ont unanimement indiqué qu'ils réfléchissaient à des plans pour leur bien-fonds situé à Vanier et qu'ils seraient heureux d'avoir plus d'information au sujet du projet de PAC s'il devait être mené.

COMMENTAIRES DES CONSEILLERS DE QUARTIER

Les commentaires émis par des conseillers dont le quartier est visé par le présent rapport doivent figurer dans cette section. Les rédacteurs de rapports doivent collaborer avec les coordinateurs de rapports de leur direction générale afin d'obtenir les commentaires des conseillers. Cette section ne s'applique pas aux questions concernant l'ensemble de la Ville.

COMMENTAIRES DES COMITÉS CONSULTATIFS

Aucun commentaire ni recommandation n'a été fourni par un comité consultatif au sujet du présent rapport.

RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES

Il n'y a pas d'empêchement de nature juridique à la mise en œuvre des recommandations formulées dans le présent rapport.

RÉPERCUSSIONS SUR LE PLAN DE LA GESTION DES RISQUES

Aucune répercussion sur la gestion des risques n'est associée au présent rapport.

RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES

Le personnel rédigera un rapport sur chaque demande effectuée dans le cadre du PAC du chemin de Montréal et le soumettra à l'approbation du Conseil. Les pressions de fonctionnement associées aux subventions approuvées visant le PAC du chemin de Montréal seraient soulevées dans le cadre du processus budgétaire annuel de l'année ou des années prévues de versement, et financées grâce à la hausse d'impôt associée aux hausses d'évaluation attribuables aux améliorations apportées dans le quartier.

RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ

Aucune répercussion sur l'accessibilité n'est associée au PAC proposé. Les questions d'accessibilité seront abordées dans le cadre des processus de réglementation du plan d'implantation et de délivrance des permis de construire.

PRIORITÉS POUR LE MANDAT DU CONSEIL

Le PAC du chemin de Montréal correspond exactement à la priorité EP2 du mandat du Conseil 2014-2018, qui vise à soutenir la croissance de l'économie locale en veillant à ce que les commerçants et les entrepreneurs aient accès à des programmes de développement économique, à des services, à des outils et à des infrastructures qui encouragent et facilitent le lancement et le développement des entreprises, et qui stimulent la création d'emplois.

La priorité EP2 comprend l'initiative stratégique 2, qui établit comme priorité de renouveler et de mettre en œuvre la Stratégie de développement économique. L'utilisation de PAC et le soutien accru des zones d'amélioration commerciale font partie de cette stratégie.

DOCUMENTS À L'APPUI

Document 1 Secteur du Plan d'améliorations communautaires du chemin de Montréal

Document 2 Programme du Plan d'améliorations communautaires du chemin de Montréal (*déposé auprès du greffier municipal*)

Document 3 Étude de Cushman & Wakefield (*déposé auprès du greffier municipal*)

SUITE À DONNER

La direction des Services juridique élaborera les règlements municipaux requis pour désigner le Secteur du Plan d'améliorations communautaires du chemin de Montréal et pour adopter le Plan d'améliorations communautaires du chemin de Montréal, conformément à l'article 28(4) de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, et mettra les règlements susmentionnés à l'ordre du jour.

La Direction du développement économique et de la planification à long terme et les Services financiers mettront en œuvre le Plan d'améliorations communautaires du chemin de Montréal.

La Direction du développement économique et de la planification à long terme et les Services financiers prépareront à l'intention du Conseil un rapport annuel de suivi des subventions accordées dans le cadre du PAC.

Document 1 - Montreal Road Community Improvement Plan Area / Secteur du
Plan d'améliorations communautaires du chemin de Montréal

