

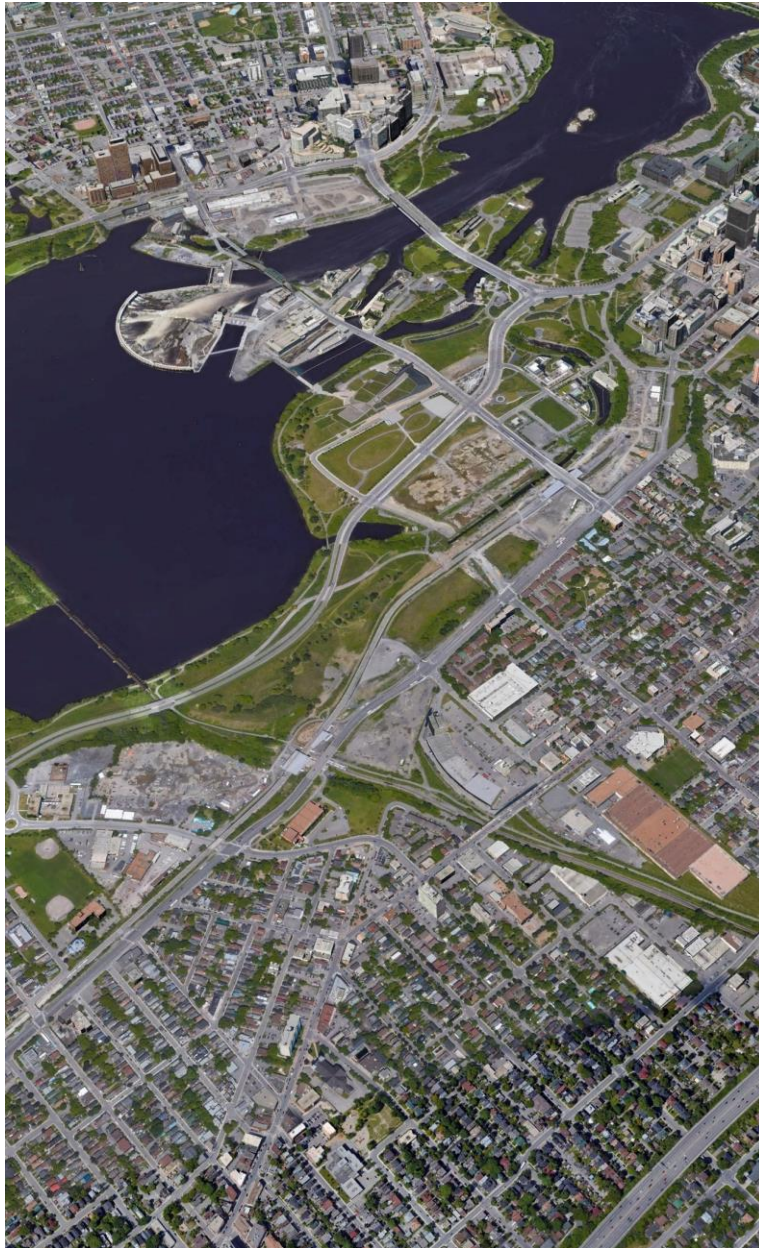
Résumé

Évaluation des retombées
économiques du projet
Bâtir LeBreton

Commission de la capitale nationale
Septembre 2020

nblc

Trusted advisors since 1976.



Les conclusions du rapport Évaluation des retombées économiques du projet Bâtir LeBreton, y compris ce résumé, ont été préparées à l'aide de sources primaire et secondaire. NBLC s'efforce de veiller à ce que les données qu'elle utilise soient justes, mais n'est toutefois pas en mesure d'en garantir l'exactitude. Il est également important de préciser qu'il n'est pas possible d'étayer de manière exhaustive tous les facteurs ni de prendre en considération tous les changements qui pourraient survenir dans l'avenir et influencer sur la viabilité des aménagements. Par conséquent, NBLC n'assume aucune responsabilité pour toute perte pouvant résulter de la mise en œuvre de l'une quelconque des recommandations formulées dans ce rapport.

Le rapport Évaluation des retombées économiques du projet Bâtir LeBreton, y compris son résumé, a été préparé aux seules fins qui y sont exposées et ne doit pas servir à d'autres fins ou à d'autres parties sans l'autorisation écrite préalable de N. Barry Lyon Consultants Limited.

Résumé

La Commission de la capitale nationale (CCN) a retenu les services de N. Barry Lyon Consultants Limited (NBLC) pour évaluer les retombées économiques potentielles du réaménagement des plaines LeBreton. Ce secteur, situé tout juste à l'ouest du centre-ville d'Ottawa (Ontario), couvre quelque 28,3 hectares (70 acres) dont la moitié seraient aménageables. Il fait actuellement l'objet d'un renouveau, en partie grâce à l'implantation récente de la ligne de la Confédération de l'O-Train, deux de ses stations le desservant.

Le réaménagement des plaines LeBreton procurera une vaste gamme d'avantages économiques à la Ville d'Ottawa et aux autres ordres de gouvernement. Ces avantages comprennent ceux que l'on considère normalement dans une évaluation des retombées économiques, comme la création d'emplois et l'augmentation de l'évaluation foncière, mais aussi les avantages pour l'équité sociale, l'environnement et la qualité de vie qui sont propres aux collectivités misant sur le transport collectif.

Au moment de rédiger le rapport, les marchés mondiaux étaient toujours dans l'incertitude en raison de l'incidence, sur santé publique, de la pandémie de COVID-19. Nul ne sait, pour l'instant, quel sera l'impact à long terme de la situation sanitaire sur les marchés immobiliers. Cela dit, les fondements qui sous-tendent le marché immobilier à Ottawa sont restés positifs et, si l'on se fie au passé, le marché ottavien a toujours été remarquablement stable. Même s'il demeure possible de voir un certain recul dans le marché de l'habitation, en 2021-2022, la perspective à long terme s'annonce favorable, notamment à cause de la reprise de l'immigration.

Notre étude évalue les retombées économiques potentielles du plan directeur conceptuel de la CCN pour les plaines LeBreton. Cette

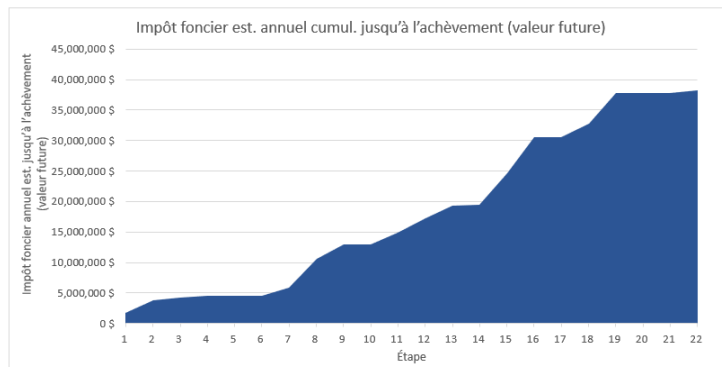
évaluation repose sur une estimation des rendements de l'aménagement pour diverses formes d'aménagement. Même si le processus de planification n'en est qu'à ses balbutiements, les estimations liées à l'aménagement – qui tiennent compte des grands espaces ouverts et des importantes améliorations structurelles prévues – ont été examinées par des experts en urbanisme, en transport et en infrastructure, qui les ont jugées raisonnables aux fins d'une analyse préliminaire.

Pour cette analyse, qui résume les retombées économiques possibles de la construction par étapes des plaines LeBreton, nous avons utilisé des multiplicateurs du PIB publiés par Statistique Canada. L'analyse prend également en considération plusieurs avantages appréciables qui seront obtenus une fois les lieux aménagés.

Voici donc certaines des retombées économiques potentielles les plus notables. Ces avantages économiques appréciables s'ajoutent aux avantages qualitatifs importants qui sous-tendent le plan directeur conceptuel et en sont le point de mire : l'aménagement de logements abordables; la décontamination du sol; la création de parcs et d'espaces publics; et la facilitation du transport collectif et du transport actif.

- Les avantages économiques de l'aménagement devraient provenir essentiellement de l'impôt sur le revenu fédéral et provincial et de l'impôt foncier prélevé par la Ville.
- La valeur moyenne de l'impôt foncier, pour l'ensemble du bâti, est estimée à la valeur actualisée approximative de 13,7 M\$ par année (en dollars de 2020). Le diagramme ci-après illustre la croissance estimative de l'évaluation foncière au fil des ans.
- La construction soutiendrait annuellement la création de plus de 1 743 emplois en équivalent temps plein (ETP) dans le domaine de la construction, et ce, tout au long du cycle d'aménagement de 30 ans projeté. Cette estimation équivaut à environ 38 000 emplois en tout.

- Ces emplois généreront la somme estimative de 20,3 M\$ par année en impôt fédéral sur le revenu et approximativement 8 M\$ par année en impôt sur le revenu provincial (en dollars de 2020 dans les deux cas).



- Le plan directeur conceptuel prévoit l'aménagement progressif d'espaces commerciaux variés, de commerces de destination, de lieux de divertissement et de bureaux. La création de nouveaux emplacements destinés à ces fins sera favorable au démarrage, à la croissance et à l'expansion d'entreprises. Le nombre d'emplois ETP additionnels est actuellement indéterminé compte tenu de la souplesse inhérente au plan. Cela dit, l'emplacement des terrains et l'envergure des possibilités pour ces usages laissent présager des retombées durables et appréciables en matière d'emploi au fil du temps.
- Les dépenses de construction (directes, indirectes et induites) pour la période d'aménagement projetée sont susceptibles de contribuer à hauteur d'environ 13,2 G\$, en valeur future, à l'économie canadienne (4,7 G\$ en dollars d'aujourd'hui).
- Chaque dollar de dépenses en construction pourrait avoir des retombées de 3,57 \$ sur l'économie canadienne.

- Le plan directeur contribuerait à hauteur de 1,2 M\$ (en valeur actuelle) en redevances d'aménagement versées annuellement, pour toute la durée de la période l'aménagement.
- Même s'ils peuvent varier considérablement, les avantages économiques découlant des taxes professionnelles et des droits de cession immobilière versés à la revente des habitations et des bureaux nouvellement créés pourraient aussi être appréciables.

Résumé des retombées économiques – Étape de la construction	
Nbre d'emplois en construction annuellement	1 700
Retombées totales à partir du début de la construction initiale (en valeur future)	13,2 G\$
Redevances d'aménagement versées (en valeur future)	95 M\$

NBLC a également pris en considération une série de grands avantages qualitatifs pouvant également découler du projet, dont les suivants :

- la création ou l'amélioration d'espaces publics, y compris une meilleure connectivité;
- la décontamination du sol;
- l'aménagement de logements abordables;
- l'amélioration de l'efficacité dans la prestation des services municipaux et une plus grande utilisation du transport collectif.

Les retombées de la construction des plaines LeBreton sont certes importantes, mais les retombées durables associées à l'évaluation foncière sont encore plus intéressantes. L'augmentation, au niveau proposé, de l'évaluation foncière de ces terrains actuellement sous-utilisés est importante, car elle accroîtra substantiellement les sources de revenu municipal. En outre, le plan directeur de la CCN, axé sur le transport

collectif, « ouvre » des terrains au centre-ville, facilitant ainsi un modèle de croissance durable beaucoup plus économique à desservir que l’expansion en banlieue.

La confiance que pourrait donner au marché l’aménagement réussi des plaines LeBreton est également notable. Elle donnerait au marché le signal qu’Ottawa est une ville en croissance rapide, prête à accueillir d’autres investissements d’envergure en matière de transport, de technologie, d’emploi ou d’aménagement résidentiel, ce qui entraînerait des retombées additionnelles.

S’il est approuvé, le réaménagement proposé pourrait procurer de sérieux avantages, favoriser une offre – et une gamme – plus vaste de logements, et aider la Ville à atteindre d’autres objectifs stratégiques qu’elle a en commun avec la CCN.