



UNE CAPITALE VIVANTE

Investir dans le centre-ville
d'Ottawa pour un avenir dynamique

Un programme pour une action harmonisée



Ce document résume le programme d'action complet en anglais, que vous pouvez [consulter ici](#).

Le *Programme pour une action harmonisée* est présenté par la Chambre de commerce d'Ottawa (CCO), créé par l'Institut urbain du Canada et réalisé en partenariat avec la Ville d'Ottawa, Tourisme Ottawa, Investir Ottawa, BOMA Ottawa, la Commission de la capitale nationale et de nombreuses personnes qui ont participé au projet et qui ont apporté des idées et de la substance à ce travail. La liste complète des organisations et des personnes qui ont rendu ce travail possible figure dans la section des remerciements du [rapport complet](#).



NATIONAL CAPITAL COMMISSION
COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE

Date publiée : Mai 2024



Canadian
Urban
Institute Institut
Urbain du
Canada

Reconnaissance du territoire

Nous reconnaissons que la terre sur laquelle nous nous réunissons est le territoire traditionnel non cédé du peuple algonquin anishinaabeg. Pendant des siècles, ils ont été les intendants de cette terre, nourrissant ses ressources et façonnant ses paysages. Nous reconnaissons leur lien durable avec ce territoire et leur exprimons notre gratitude pour leurs contributions constantes au sein de notre collectivité. Pussions-nous continuer à nous inspirer de leur sagesse et à nous efforcer de nous réconcilier, en honorant leur passé, leur présent et les générations futures.

En outre, nous sommes conscients que de nombreuses pratiques de planification urbaine ont renforcé les pratiques racistes et restrictives du colonialisme. Pour construire des villes aujourd'hui, il faut se confronter aux héritages du passé et rechercher de nouvelles approches axées sur l'équité et l'inclusion, en créant des villes pour et avec tout le monde.



Résumé

Le programme « Capitale vivante : un programme pour une action harmonisée » (programme d'action) est le fruit d'une recherche approfondie, d'une écoute et d'une observation des tendances urbaines locales et mondiales. Il se concentre sur le noyau urbain d'Ottawa, reconnaissant l'importance d'un centre-ville culturellement dynamique, sécuritaire et économiquement vigoureux. En nous appuyant sur ces éléments, et sur les initiatives incessantes de nombreux collègues sur le terrain et au sein des institutions qui se démènent chaque jour pendant la transition pour soutenir les entreprises, les personnes qui résident en ville, y travaillent, y étudient, et y fournissent des services, nous proposons le **Programme pour une action harmonisée (programme d'action)**, auquel toute personne qui s'intéresse à l'avenir d'Ottawa-Gatineau et qui y investit est invitée à s'engager.

Ce programme d'action se concentre sur l'exploitation des atouts de la région de la capitale et sur la résolution des enjeux existants au profit de la ville et de la région. Par exemple, la diversité de l'utilisation des terres à Ottawa présente à la fois des atouts et des défis, nécessitant des services municipaux équitables à l'échelle de la ville, mais aussi dans des zones géographiques diverses. Un leadership urbain efficace exige donc de prêter attention aux besoins spécifiques, plutôt que d'adopter des approches uniformes. Il en va de même pour le centre-ville. La prédominance des bâtiments fédéraux dans le centre-ville d'Ottawa, qui constituait autrefois un atout, pose aujourd'hui des défis qui demandent une collaboration afin d'exploiter ces actifs de manière efficace. Redéfinir l'utilisation des bâtiments pour que davantage de personnes puissent résider au centre-ville est un objectif clé, susceptible d'avoir un impact positif sur le centre-ville, la ville et la région. Ces actions s'inscrivent dans le cadre des « grandes initiatives » du programme d'action visant à transformer le centre-ville pour l'avenir. Le travail de fond entrepris pour élaborer ce programme montre clairement ce qui est possible : 40 000 personnes supplémentaires vivant au centre-ville et l'impact extraordinaire que cela aura sur le centre-ville, la ville et la région. Parallèlement, des investissements stratégiques dans notre centre-ville peuvent attirer 50 000 emplois supplémentaires. Il est nécessaire de prendre des engagements ambitieux, notamment un fonds d'investissement de 500 millions de dollars, pour améliorer la connectivité, le caractère unique et l'importance du centre-ville à titre de capitale du Canada.

L'appel à l'action suivant souligne l'importance du centre-ville pour la ville et la région dans son ensemble.

Appel à l'action

En 2023, l'Institut urbain du Canada s'est joint à ses partenaires de la Chambre de commerce d'Ottawa (CCO), de la Ville d'Ottawa, de la Commission de la capitale nationale (CCN), d'Investir Ottawa, de Tourisme Ottawa et d'autres organismes pour commencer à tracer la voie à suivre pour le centre-ville d'Ottawa. Ottawa, forte de son riche passé et de son statut de capitale du Canada, est confrontée à la fois à des opportunités uniques et à des vulnérabilités. Le centre-ville, traditionnellement dynamique, a subi les conséquences de la pandémie, ce qui demande une vision et des actions audacieuses pour la revitaliser. Pour repenser le centre-ville d'Ottawa, il faut faire preuve de courage et de collaboration, en transcendant les frontières traditionnelles et les barrières bureaucratiques. Les leçons tirées du déclin et de la résurgence de centres-villes ailleurs soulignent l'importance de donner la priorité aux gens dans les efforts de revitalisation urbaine. En tant que région économique clé, Ottawa-Gatineau joue un rôle crucial dans l'économie et le paysage culturel du Canada. Il est essentiel d'exploiter les atouts de la région et d'investir dans les personnes qui y habitent, ses lieux et ses politiques pour réaliser tout son potentiel. Malgré les enjeux liés à la fatigue pandémique, il existe une détermination commune à reconstruire le centre-ville d'Ottawa pour en faire un modèle de possibilités et de changement. Cette entreprise exige l'effort collectif d'une coalition de partenaires désireuse de bâtir une capitale vivante pour l'avenir.

Ce programme d'action définit une voie à suivre pour transformer le centre-ville de manière à :

- devenir économiquement viable ;
- attirer des personnes pour y travailler, y résider et le visiter ;
- produire les recettes fiscales dont dépend la région de la capitale nationale ;
- favoriser un solide mélange de moteurs pour stimuler la diversité économique et culturelle.

La vitalité et la diversité de notre centre-ville sont essentielles au bien-être de chaque personne citoyenne de notre capitale nationale pour les générations à venir.

Vision

Le programme d'action tire parti des atouts existants et élargit son offre, passant d'un noyau essentiellement commercial à un quartier plus diversifié. La vision et le cadre stratégique suivants guideront la mise en œuvre du programme.

Le centre-ville d'Ottawa et ses principaux quartiers constituent le centre historique, culturel et économique de la ville. L'évolution du centre-ville permettra de tirer parti des atouts culturels et naturels d'Ottawa, d'animer le noyau commercial et les quartiers environnants afin de créer des quartiers à usages mixtes présentant des caractéristiques uniques, une diversité d'utilisations et d'usagers, des espaces publics dynamiques, des entreprises économiquement viables, de faciliter l'accès aux lieux d'intérêt et établissements municipaux, et de renforcer l'équité et la résilience climatique.

Importance du centre-ville

Le centre-ville d'Ottawa contribue de manière significative à l'économie régionale :

- L'assiette fiscale des commerces du centre-ville soutient fortement l'assiette fiscale globale de la municipalité.
- La perte de revenus a un impact sur la capacité de la municipalité à financer les services de base dans l'ensemble de la région.
- L'impact sur la croissance économique régionale se répercute sur la capacité à réinvestir au sein de notre collectivité.

Quatre grandes initiatives

Ce programme d'action établit les grandes initiatives suivantes :

- Attirer **40 000 nouvelles personnes à résider** au centre-ville d'ici à 2034 ;
- Attirer **50 000 emplois** dans le centre-ville d'ici 2034 ;
- Établir un **fonds commun de 500 millions de dollars** pour lancer l'action ;
- Se concentrer sur les pôles catalyseurs du centre-ville, notamment en investissant dans **les domaines publics de la rue Sparks et du marché By**, et en créant un **district d'incubation d'entreprises et un corridor artistique et culturel**.

Résultats

Ce programme d'action permettra d'orienter les actions visant à créer un centre-ville qui soit :

- Recherché
- Résistant
- Robuste
- Inclusif

Cinq actions immédiates

- **Donner la priorité au logement**, y compris aux nouveaux développements, à la réutilisation adaptée des bâtiments et à l'utilisation des terrains publics pour le logement, et envisager de réduire des redevances.
- **Créer un fonds pour l'avenir** – établir une diversité de mécanismes de financement et coordonner les efforts.
- **Améliorer la mobilité régionale** – s'engager en faveur de choix de mobilité efficaces et accessibles : financer les lacunes en matière de transport en commun au niveau fédéral et provincial, inciter les personnes qui se déplacent au centre-ville pour le travail à utiliser les transports en commun et les entreprises à leur fournir des laissez-passer de transport en commun, et investir dans les transports actifs.
- **Positionner le centre-ville sur le plan national et international** – adopter une optique nationale et internationale pour renforcer l'attractivité et l'identité du lieu, et pour créer une dynamique et une activité économique.
- **S'attaquer aux problèmes d'itinérance, de dépendance et de santé mentale** – s'engager à mettre en place un programme ciblé, axé sur les résultats et financé par tous les paliers de gouvernement afin de s'attaquer aux problèmes d'itinérance, de santé mentale et de dépendance qui affectent l'habitabilité et la résilience du centre-ville.

Les avantages du plan de mise en œuvre

Investir dans le centre-ville d'Ottawa générera des avantages économiques considérables, notamment une augmentation des dépenses locales et de nouvelles recettes provenant de l'impôt foncier :

- 120 millions de dollars par an en impôts fonciers et 778 millions de dollars en dépenses locales annuelles provenant des 40 000 nouvelles personnes qui y résideront ;
- 80 millions de dollars de dépenses annuelles au centre-ville provenant d'un million de touristes en plus ;
- 50 000 emplois générant 340 millions de dollars de dépenses annuelles pour les personnes qui y travailleront et 18 millions de dollars de nouvelles taxes sur les propriétés commerciales ;
- 15 000 à 20 000 nouvelles personnes qui utiliseront les transports en commun ;
- Au total, cela représente une augmentation des recettes annuelles de 1,2 milliard de dollars en nouvelles dépenses locales et de plus de 133 millions de dollars en impôts fonciers annuels, soit, plus de 1,3 milliard de dollars au total.

Le risque d'un scénario où on ne fait rien

Ne pas investir assez dans le centre-ville d'Ottawa pourrait entraîner des conséquences désastreuses pour l'ensemble de la ville. Une augmentation du nombre de locaux commerciaux vacants et une diminution des actifs commerciaux ont un impact considérable sur les recettes de la Ville, étant donné l'assiette fiscale générée par la zone d'étude du centre-ville.

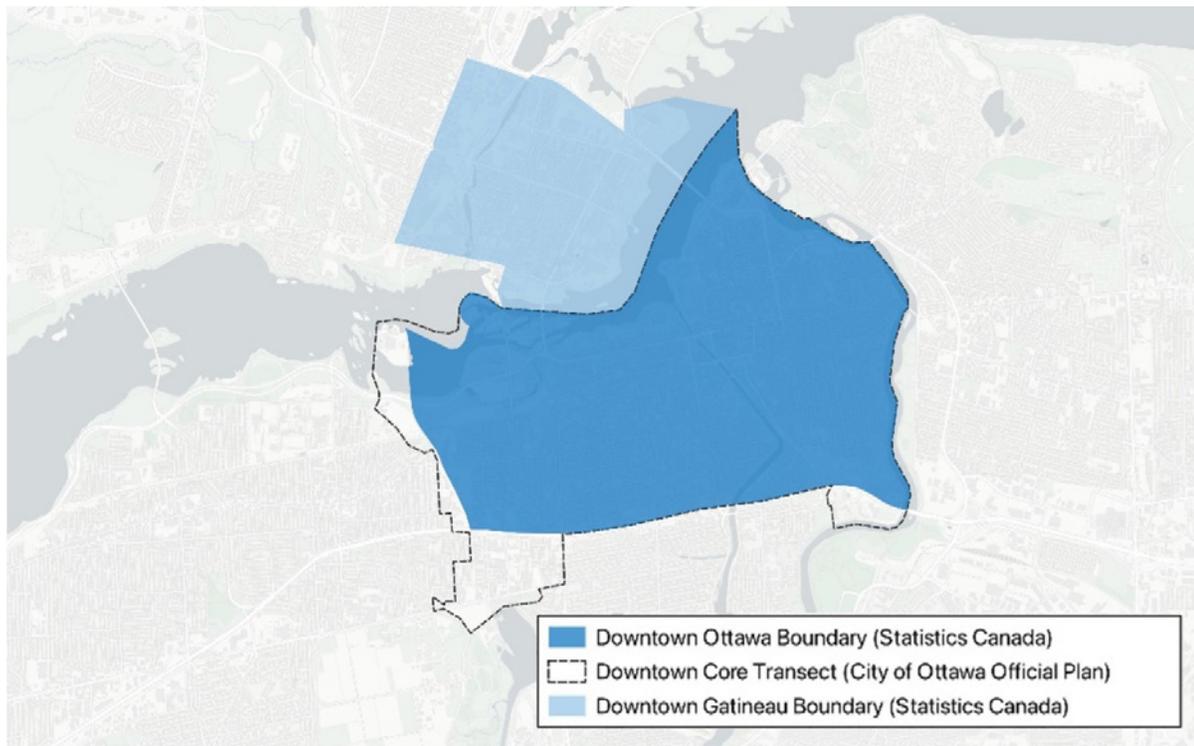
- Une perte estimée à 20 % de la valeur imposable de ces actifs commerciaux et une diminution similaire de paiements versés en remplacement d'impôts (PERI) au niveau fédéral se traduiraient par plus de 66 millions de dollars de recettes fiscales non perçues.
- En supposant qu'un certain montant de nouvelles recettes provenant de l'impôt foncier résidentiel ajouterait 4 millions de dollars, le manque à gagner global serait de 62 millions de dollars par an à percevoir auprès des entreprises et des autres catégories d'imposition.

La zone d'étude du centre-ville

Aux fins du présent plan de mise en œuvre, le centre-ville d'Ottawa (figure 1) est défini par les limites de la rivière Rideau à l'est, de la rivière des Outaouais au nord, du Queensway au sud et de la ligne 2 du SLR à l'ouest. Tout au long du plan, cette zone est appelée zone d'étude. La carte identifie également les limites du centre-ville de Gatineau et le transect urbain utilisé pour les politiques du plan officiel afin d'identifier les noyaux métropolitains des deux villes.

FIGURE 1

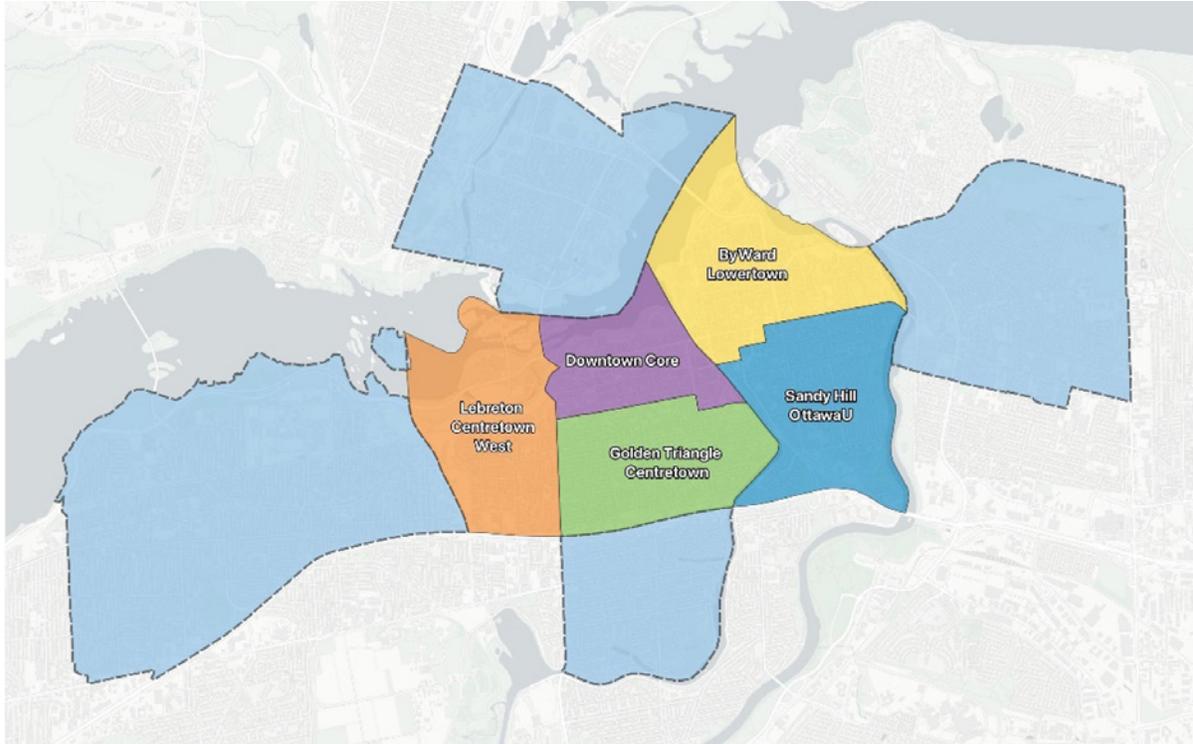
Centres-villes d'Ottawa et de Gatineau



À l'intérieur de cette zone géographique, nous avons établi cinq districts à l'intérieur des limites du centre-ville (figure 2) en tenant compte du fait qu'il existe des quartiers et des secteurs centraux présentant des caractéristiques distinctes ainsi que des enjeux et des possibilités qui leur sont propres. L'analyse prend également en compte les données des sous-zones limitrophes : le centre-ville de Gatineau, Hintonburg et Wellington Ouest, le Glebe et Vanier, étant entendu que ces zones ont un impact sur le centre-ville et sont affectées par celui-ci.

FIGURE 2

Quartiers et sous-quartiers du centre-ville



Les données, les tendances et l'analyse du centre-ville et des quartiers sont incluses dans la version complète du rapport.

Résumé des actions

Sur la base des grandes orientations et des résultats souhaités, voici un résumé des actions à mener pour soutenir la transformation du centre-ville d'Ottawa. Les étapes détaillées pour la mise en œuvre, les meilleures pratiques et les objectifs de chaque action sont incluses dans la section Actions détaillées et étapes pour la mise en œuvre dans la version complète du rapport.

- **16 actions** – pour tirer profit des travaux déjà en cours et les étoffer (7 actions ont déjà été enclenchées)
- **60 étapes de mise en œuvre** – pour détailler et encadrer la mise en œuvre
- **10 pratiques exemplaires** – pour éclairer les meilleurs choix
- **Échéance de 5 ans pour lancer l'action** – pour s'assurer que des travaux sont en cours afin d'obtenir des changements à court terme

Sur la base des objectifs de niveau élevé et des résultats souhaitables fixés, les **actions sont les suivantes** :

Rendre le centre-ville plus attractif

Des communautés abordables, accessibles à pied et riches en commodités

- **Donner la priorité au logement.** Augmenter le nombre de personnes qui habitent dans le centre-ville, notamment grâce à de nouveaux aménagements, à la réutilisation adaptée de bâtiments, à l'utilisation de terrains publics pour le logement et en envisageant de réduire des redevances.
- **Réaffecter les bâtiments fédéraux.** Accélérer la réaffectation des bâtiments fédéraux à de nouveaux usages afin de stimuler la croissance économique.
- **Améliorer les services et les commodités de proximité.** Améliorer les commodités et les services de proximité existants afin d'attirer plus de visites et de retenir les personnes pour y habiter.

Rendre le centre-ville résilient

Encourager les investissements publics et privés dans les infrastructures, le domaine public et l'aménagement de l'espace public.

- **Investir dans l'avenir.** Instaurer une sécurité financière, établir une diversité de mécanismes de financement et coordonner les initiatives et les ressources entre les gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux, les institutions, le secteur privé et d'autres partenaires afin de faire progresser les nouvelles initiatives et celles qui sont déjà en place.
- **Améliorer la mobilité régionale.** S'engager en faveur de choix de mobilité efficace et accessible, y compris de financer les lacunes en matière de transport en commun aux niveaux fédéral et provincial, d'inciter les personnes qui se déplacent au centre-ville pour le travail à utiliser les transports en commun et les entreprises à leur fournir des laissez-passer de transport en commun, et investir dans le domaine du transport actif.
- **Mobiliser le milieu de la conception.** Mobiliser le milieu de la conception dans l'aménagement urbain, l'art public et l'aménagement de l'espace public afin de favoriser l'excellence en matière de conception.
- **Donner la priorité aux investissements dans le domaine public pour toutes les saisons.** Investir dans les espaces publics afin d'améliorer l'attrait et la fonctionnalité de la ville et mettre en place un service de dynamisation des centres-villes pour revitaliser les centres-villes d'Ottawa et de Gatineau.
- **Investir dans la résilience future.** Investir dans des bâtiments et des infrastructures aux normes afin d'optimiser la résilience climatique, le verdissement du centre-ville et l'attractivité du domaine public.

Renforcer le centre-ville

Croissance de l'emploi et diversification économique

- **Positionner le centre-ville sur le plan national et international.** Inscrire les actions dans une perspective nationale et internationale afin d'améliorer la perception et l'expérience de l'attractivité et de l'identité du lieu et de favoriser un élan et une activité économique.

- **Soutenir les petites entreprises et les rues principales.** Favoriser le dynamisme et les opportunités économiques dans les zones des rues principales, notamment par l'activation des rez-de-chaussée, le développement des entreprises, l'atténuation des travaux de construction et la collecte de données permettant de suivre les entreprises et de les mettre en relation avec les opportunités qui se présentent.
- **Soutenir une économie inclusive.** Permettre aux entreprises locales, aux petites entreprises et aux entreprises appartenant aux PANDC d'accéder aux marchés publics.
- **Renforcer les établissements d'enseignement postsecondaire.** Renforcer le rôle et la présence des établissements d'enseignement postsecondaire dans le centre-ville, notamment en ce qui concerne le logement étudiant, l'implantation dans le centre-ville et les possibilités de partenariat.
- **Promouvoir un quartier des arts et de la culture.** Établir des zones désignées pour les arts, la culture et le divertissement.
- **Développer un district d'incubation d'entreprises.** Consacrer des lieux à l'attraction et à la croissance des entreprises afin de diversifier l'économie du centre-ville.

Rendre le centre-ville inclusif

Assurer la sécurité des personnes qui travaillent au centre-ville, y résident et le visitent, ainsi que des personnes vulnérables.

- **S'attaquer aux problèmes d'itinérance, de dépendance et de santé mentale.** S'engager à mettre en place un programme ciblé, axé sur les résultats et financé par tous les paliers de gouvernement afin de s'attaquer aux problèmes d'itinérance, de santé mentale et de dépendance qui affectent l'habitabilité et la résilience du centre-ville.
- **Assurer la sécurité et l'accessibilité.** Intégrer des mesures de sécurité et d'accessibilité dans la planification du domaine public.

Chacune de ces 16 actions, ainsi que les étapes de leur mise en œuvre, figure dans le plan de mise en œuvre de l'annexe A du rapport complet.

Mise en œuvre d'un programme d'action

Le succès de ce programme d'action n'est pas garanti sans l'**engagement soutenu d'une multitude de partenaires** : municipaux, provinciaux, fédéraux, secteur privé, organismes à but non lucratif, institutions, petites entreprises, etc. Premièrement, une stratégie de reconstruction et de revitalisation d'un **centre-ville exige un leadership qui s'exerce à tous les niveaux et un lien avec les économies locales qui agissent comme moteur du renouveau**. Deuxièmement, les partenariats sont essentiels, car aucun secteur (qu'il s'agisse du gouvernement ou du secteur privé) ne peut à lui seul mener à bien ce programme d'action. Les partenariats peuvent être de différentes envergures, allant de la mise en œuvre de changements à petite échelle dans l'environnement bâti à de vastes projets de réaménagement. Enfin, la possibilité pour un centre-ville de se réinventer dépend de sa pérennité à long terme — économique, environnementale et sociale. Si la pandémie nous a appris quelque chose, c'est bien la nécessité de reconsidérer les monocultures de nos centres-villes. Les résultats des travaux menés dans le cadre de ce programme d'action **façonneront un nouvel avenir, plus dynamique sur le plan social, plus viable sur le plan économique, plus durable, plus inclusif, mieux adapté aux changements climatiques et plus agréables à vivre**

FIGURE 3

Échéancier stratégique

Le tableau suivant représente la mise en œuvre à un niveau sommaire. Le détail des rôles, des responsabilités, de l'échéancier et des objectifs pour toutes les actions figure dans le plan de mise en œuvre à l'annexe A du rapport complet [disponible ici](#).

Étage	Détail des rôles, des responsabilités, de l'échéancier et des objectifs
Achèvement et lancement du programme d'action	Identifier les investissements en cours dans le domaine public et les implications budgétaires en matière d'exploitation et de dépenses en capital.

<p>Établir le tableau d'action des leaders et la méthode de suivi pour la mise en œuvre.</p>	
<p>Entreprendre les actions immédiates (2024) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rationaliser et hiérarchiser l'aménagement de logements. ▪ Identifier les ressources financières pour le plan de mise en œuvre. ▪ Identifier les investissements dans les transports en commun et les transports actifs en cours de réalisation. ▪ Évaluer les progrès réalisés en matière de logement, de sans-abrisme, de santé mentale et de dépendance. ▪ Positionner le centre-ville sur le plan national et international. 	<p>Évaluer la croissance de l'emploi au centre-ville et fixer un objectif réalisable pour la fin de l'année 2024.</p> <p>Évaluer les mises en chantier déjà en cours et fixer un objectif pour la fin de l'année 2024.</p> <p>Évaluer les progrès réalisés au cours de la première année.</p>
<p>Lancer des actions à moyen terme (2025-2026) :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Réaffecter des bâtiments fédéraux en vue d'une réutilisation adaptée. ▪ Soutenir l'ajout de services et de commodités. ▪ Établir des priorités et trouver des financements pour l'amélioration du domaine public, y compris pour les projets déjà en place. ▪ Mobiliser le milieu de la conception et d'autres partenaires concernés dans le but de coordonner les actions. ▪ Identifier les soutiens aux rues principales pour assurer la croissance de l'activité économique et des entreprises. ▪ Intégrer la sécurité publique et l'accessibilité dans le domaine public. ▪ Mobiliser les établissements d'enseignement postsecondaire. 	<p>Évaluer les progrès réalisés au cours de la première année.</p> <p>Évaluer les progrès réalisés au cours de la deuxième année.</p> <p>Fixer des objectifs de mise en œuvre pour la troisième année.</p> <p>Évaluer les progrès réalisés au cours de la troisième année.</p>

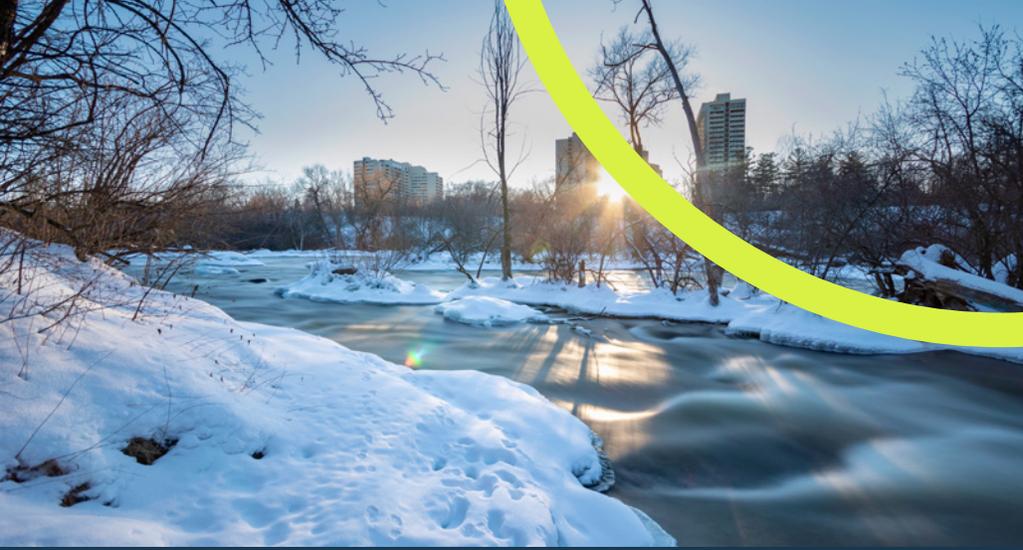
Lancer des actions à long terme (2027-2028) :

- Créer un quartier/corridor des arts et de la culture.
- Réformer les processus d'approvisionnement.
- Identifier et investir dans des infrastructures résilientes et dans la faisabilité d'un système énergétique collectif de quartier.
- Établir un quartier d'incubation d'entreprises.

Fixer des objectifs de mise en œuvre pour la quatrième année.

Évaluer les progrès réalisés au cours de la quatrième année.

Évaluer les progrès réalisés au cours de la cinquième année, planifier l'achèvement et déterminer les prochaines étapes.



**OTTAWA
BOARD
OF TRADE**

