



Évaluation de l'incidence
économique du secteur
de l'immobilier commercial
dans la ville d'Ottawa

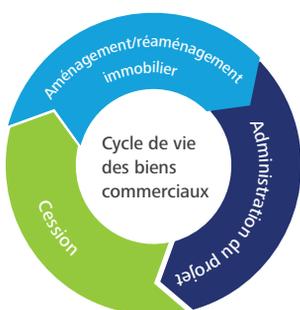
Si les répercussions économiques annuelles devaient se prolonger à long terme, et compte tenu du potentiel d'expansion des secteurs commerciaux ottaviens, l'incidence totale du secteur de l'immobilier commercial dans la ville d'Ottawa deviendrait de plus en plus importante. Une simple extrapolation des 2,6 milliards de dollars réalisés au cours des dix dernières années donne un apport de quelque 26 milliards de dollars à la ville d'Ottawa pendant cette période. Les chefs d'entreprise de la ville et les représentants gouvernementaux doivent donc connaître avec précision l'incidence du secteur et collaborer efficacement avec les acteurs locaux de l'immobilier commercial, afin de s'assurer de prendre les bonnes décisions pour appuyer ce secteur névralgique et répondre à ses besoins.

Dès le début de leur cycle de vie, les biens commerciaux ont une incidence importante et continue sur l'économie locale et provinciale, qui se répercute notamment sur les dépenses, l'emploi, les revenus et les recettes municipales. Il est essentiel pour les leaders du secteur et les chefs d'entreprise de la ville, ainsi que pour les représentants gouvernementaux, de reconnaître les répercussions importantes du secteur de l'immobilier commercial, afin de consolider le processus de prise de décisions et de soutenir le secteur et son apport considérable à l'économie.

Deloitte a entrepris une étude pour mieux comprendre et mesurer l'incidence économique du secteur de l'immobilier commercial dans la ville d'Ottawa. Notre analyse comprend un examen de l'incidence économique directe et indirecte prévue de l'aménagement, de la construction et des activités opérationnelles et transactionnelles liés aux immeubles de bureaux, aux immeubles de commerce de détail et aux immeubles industriels d'Ottawa en 2011.

Cycle de vie des biens commerciaux

Le processus d'aménagement immobilier met à contribution un éventail de professionnels, dont des promoteurs locaux, des institutions financières, des architectes, des planificateurs et des ingénieurs, pour planifier le projet, en collaboration avec l'administration locale. L'étape de la construction comprend l'embauche d'entrepreneurs locaux pour un immeuble donné et ses locataires, l'achat de matériaux de construction et le paiement de droits d'aménagement.



Tout au long de la vie et de l'exploitation de ces biens commerciaux, des frais de gestion immobilière, des coûts de réparation et d'entretien, des frais de location et d'administration et des impôts fonciers continuent d'être engagés et perçus. Lorsqu'une transaction immobilière a lieu, elle génère d'énormes ventes puisqu'elle mobilise des spécialistes de nombreux domaines comme les finances, le droit, l'évaluation immobilière et le courtage.

Cette activité économique présente sur l'ensemble du cycle de vie des biens commerciaux profite à d'innombrables entreprises locales et stimule la production économique de ces entreprises à plus grande échelle.

Exemples clés de la production économique attribuable à l'incidence des dépenses, des emplois, des revenus et des impôts

	Aménagement et construction	Exploitation	Transaction
Production économique	<ul style="list-style-type: none"> Coûts de base Coûts accessoires Aménagement et technologie 	<ul style="list-style-type: none"> Services publics Assurance Gestion immobilière Dépenses en immobilisations 	<ul style="list-style-type: none"> Valeur de la transaction Commissions Frais juridiques
Emplois	<ul style="list-style-type: none"> Architectes Ingénieurs Autres conseillers Ouvriers 	<ul style="list-style-type: none"> Gestion Comptabilité Employés d'entretien Agents de location 	<ul style="list-style-type: none"> Gestionnaires et analystes Courtiers Évaluateurs Avocats
Revenus	<p>Le revenu de :</p> <ul style="list-style-type: none"> Planificateurs Ingénieurs Architectes Ouvriers Fournisseurs de technologie 	<p>Le revenu de :</p> <ul style="list-style-type: none"> Gestionnaires Employés d'entretien Agents de location 	<p>Le revenu de :</p> <ul style="list-style-type: none"> Courtiers Évaluateurs Avocats
Impôts	<ul style="list-style-type: none"> Droits d'aménagement 	<ul style="list-style-type: none"> Impôt foncier 	

Incidence économique du secteur de l'immobilier commercial dans la ville d'Ottawa

Incidence des immeubles de bureaux

Comptant environ 3,4 millions de mètres carrés (ou 37 millions de pieds carrés)¹, le marché des immeubles de bureaux d'Ottawa est l'un des principaux marchés au Canada et l'un des plus importants secteurs de bureaux pour ce qui est de l'emploi, puisqu'il accueille et soutient quelque 300 000 employés du secteur des bureaux². Cette position s'explique en grande partie par la présence du gouvernement fédéral, principal employeur à Ottawa, qui compte plus de 110 000 employés à Ottawa, et en tout, 143 000 dans la région de la capitale nationale. La ville a également un important centre des technologies, qui regroupe environ 1 800 entreprises employant quelque 80 000 personnes.

On estime que le développement immobilier, la construction, l'aménagement et les activités opérationnelles et transactionnelles liés aux immeubles de bureaux ont généré des retombées de 1,6 milliard de dollars en production économique provenant des dépenses engagées, environ 9 500 emplois à temps plein et 470 millions de dollars en revenus à Ottawa, en 2011. Il s'agit du premier secteur immobilier en importance au pays, ce qui souligne l'influence déterminante du gouvernement fédéral sur l'économie locale.

Incidence des immeubles de bureaux

Emplois dans le segment des immeubles de bureaux	Production économique (en milliards)	Emplois	Revenus (en millions)
300 000	1,6 \$	9 500	470 \$

Incidence des immeubles de commerce de détail

La ville d'Ottawa possède actuellement un secteur de détail important, qui détient environ 1,9 million de mètres carrés (ou 20 millions de pieds carrés) d'espace de vente au détail⁴, lequel accueille et soutient quelque 100 000 employés dans les secteurs ottavien liés au commerce de détail⁵.

Les ventes au détail par habitant à Ottawa s'élevaient à environ 13 100 \$, soit à peu près 9 % de plus que la moyenne ontarienne, qui est de 12 000 \$ par habitant, et légèrement moins que la moyenne canadienne, qui se situe à 13 200 \$ par habitant. Fait intéressant, Ottawa obtient ces chiffres de ventes au détail par habitant en utilisant moins d'espace de commerce de détail par habitant (1,5 m², ou 16 pi²) que la moyenne canadienne (1,7 m², ou 18 pi²).

On estime que le développement immobilier, la construction, l'aménagement et les activités opérationnelles et transactionnelles liés aux immeubles de commerce de détail ont généré des retombées de 664 millions de dollars en production économique, environ 4 900 emplois à temps plein et près de 245 millions de dollars en revenus à Ottawa, en 2011.

Incidence des immeubles de commerce de détail

Emplois dans le segment des immeubles de commerce de détail	Production économique (en milliards)	Emplois	Revenus (en millions)
100 000	664 \$	4 900	245 \$

Incidence des immeubles industriels

La ville d'Ottawa détient à l'heure actuelle quelque 2 millions de mètres carrés (ou 22 millions de pieds carrés)⁶ d'espace industriel, lequel accueille plus de 90 000 employés dans les secteurs ottavien liés à l'industrie, notamment la fabrication, la construction, le transport et l'entreposage, ainsi que les secteurs primaire et des services publics, dont on peut s'attendre à ce qu'une grande partie soit hébergée dans les immeubles industriels appartenant à la ville⁷.

On estime que le développement immobilier, la construction, l'aménagement et les activités opérationnelles et transactionnelles liés aux immeubles industriels ont généré des retombées de plus de 426 millions de dollars en production économique, environ 2 200 emplois à temps plein et 112 millions de dollars en revenus à Ottawa, en 2011.

Incidence des immeubles industriels

Emplois dans le segment des immeubles industriels	Production économique (en milliards)	Emplois	Revenus (en millions)
90 000	426 \$	2 200	112 \$

Droits d'aménagement et revenus des impôts fonciers

Le secteur de l'immobilier commercial procure également des revenus appréciables à la ville d'Ottawa. En 2011, l'administration municipale a touché quelque 19 millions de dollars en droits d'aménagement et environ 592 millions de dollars en impôts fonciers provenant de l'aménagement et de l'exploitation de biens non résidentiels, respectivement⁸. Ayant produit des recettes municipales évaluées à 611 millions de dollars en 2011, le secteur de l'immobilier commercial de la ville représente un apport considérable pour la municipalité et ses activités annuelles.

Droits d'aménagement et revenus des impôts fonciers en 2011 (en millions)

Revenus des droits d'aménagement sur des biens non résidentiels	19 \$
Revenus des impôts fonciers sur des biens non résidentiels	592 \$
Total des recettes municipales sur des biens non résidentiels	611 \$

Conclusion

En résumé, en 2011, le secteur de l'immobilier commercial de la ville d'Ottawa a généré des retombées totales d'environ 2,6 milliards de dollars en production économique provenant des dépenses engagées. On estime que ce secteur emploie environ 16 600 personnes, y compris des gestionnaires d'immeubles et d'actifs et des fournisseurs de services comme des courtiers, des avocats, des entreprises de nettoyage, etc. Ces emplois génèrent des retombées pour l'économie locale évaluées à plus de 827 millions de dollars en revenus. Enfin, les recettes municipales provenant des droits d'aménagement et des impôts fonciers sur des biens non résidentiels se chiffrent à environ 611 millions de dollars, ce qui représente un apport substantiel aux revenus de la municipalité pour ses activités.

Incidence de l'ensemble du secteur immobilier commercial

Emplois dans le secteur des immeubles de bureaux, du commerce de détail et des immeubles industriels	Production économique (en milliards)	Emplois	Revenus (en millions)	Recettes municipales (en millions)
490 000	2.6 \$	16 600	827 \$	611 \$

Il ne fait aucun doute que le secteur de l'immobilier commercial de la ville d'Ottawa accueille et soutient l'importante base d'emploi commercial ottavienne, en plus d'avoir une incidence économique directe et indirecte considérable sur l'économie de la ville et de l'ensemble de la province.

Notes

^{1,4,6} Cushman & Wakefield, 2012

^{2,5,7} Conference Board du Canada, *Metropolitan Outlook*, 2012.

³ SCHL, « Emploi – Ottawa », 2012.

⁸ Rapport annuel 2011 de la ville d'Ottawa et Service des finances de la ville d'Ottawa, 2012.



Personnes-ressources

Sheila Botting

Leader nationale, secteur de l'Immobilier
de Deloitte
Associée senior de la pratique,
Conseil des clients
416-601-4686
sbotting@deloitte.ca

Daniel Doré

Directeur principal
Services aux sociétés privées
613-751-5322
dadore@deloitte.ca

Anita Shinde

Directrice
Conseils financiers
416-643-8498
anshinde@deloitte.ca

www.deloitte.ca

Deloitte, l'un des cabinets de services professionnels les plus importants au Canada, offre des services dans les domaines de la certification, de la fiscalité, de la consultation et des conseils financiers. Deloitte LLP, société à responsabilité limitée constituée en vertu des lois de l'Ontario, est le cabinet membre canadien de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. Au Québec, Deloitte exerce ses activités sous l'appellation Deloitte s.e.n.c.r.l., une société à responsabilité limitée constituée en vertu des lois du Québec.

Deloitte désigne une ou plusieurs entités parmi Deloitte Touche Tohmatsu Limited, société fermée à responsabilité limitée par garanties du Royaume-Uni, ainsi que son réseau de cabinets membres dont chacun constitue une entité juridique distincte et indépendante. Pour obtenir une description détaillée de la structure juridique de Deloitte Touche Tohmatsu Limited et de ses sociétés membres, voir www.deloitte.com/ca/apropos.