

 COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE NATIONAL CAPITAL COMMISSION		N°	2023 LB08
		Au	Conseil d'administration
Pour	INFORMATION	Date	2024-01-25
Sujet/titre			
Mises à jour sur le projet Bâtir LeBreton			
Sommaire			
<p>La présente proposition a pour objectif de présenter une mise à jour sur le projet Bâtir LeBreton, y compris les récompenses remportées récemment pour le Plan directeur conceptuel des plaines LeBreton, les travaux archéologiques à l'ancienne résidence Malloch, le Défi de design urbain de la Commission de la capitale nationale (CCN) portant sur le secteur des parcs des plaines LeBreton et l'état des deux offres actuelles sur le marché, soit le centre d'événements majeurs et la phase des plaines.</p>			
Aperçu du risque			
<p>Le moment et les résultats découlant du développement de la phase des plaines dépendent d'un certain nombre de facteurs hors du contrôle de la CCN, notamment les coûts de construction et les taux d'intérêt, qui pourraient se répercuter sur les résultats financiers escomptés.</p>			
Recommandation			
S.O.			

Soumis par :

DocuSigned by:



EC2AGD06B72F4A0...

Bill Leonard, vice-président, Immobilier et développement

1. Priorités stratégiques

- **Plan d'entreprise de 2022-2023 à 2026-2027 de la CCN :**
 - Priorité 2 : Assurer la planification, la remise en état et la revitalisation des actifs essentiels et du réseau de transport de la région de la capitale nationale.
- **Orientations stratégiques de la CCN**
 - Contribuer à l'évolution d'une région de la capitale nationale dynamique, branchée et durable qui soit une source d'inspiration pour les Canadiens, par l'aménagement, le développement et l'amélioration des actifs de la CCN.
- **Plan de la capitale du Canada, de 2017 à 2067 :**
 - La CCN guidera le réaménagement des plaines LeBreton en tant qu'élément central d'un secteur revitalisé de la capitale.
 - La CCN favorisera le renforcement des traditions culturelles des Algonquins anishinabés par la création d'espaces et de partenariats qui mettent en évidence la présence des Algonquins dans la capitale dynamique et branchée du Canada.
- **Plan de secteur du cœur de la capitale du Canada (2005) :**
 - De nouveaux aménagements polyvalents restaurent et raccordent les éléments du tissu urbain sur les plaines LeBreton, de nouveaux projets résidentiels et institutionnels sur des emplacements centraux.
 - Améliorer l'accès du public à la rivière des Outaouais et favoriser son utilisation et son appréciation par le public en prévoyant un plus grand nombre d'installations, de services et d'activités sur les rives, en accord avec son caractère naturel, culturel et historique.
 - Célébrer le patrimoine industriel, autochtone et naturel du secteur; établir un « lien » entre les centres-villes d'Ottawa et de Gatineau et prévoir une variété d'usages, de programmes et d'espaces ouverts créant une expérience sans pareille pour le public.
- **Plan directeur conceptuel des plaines LeBreton (2021) :**
 - Une vision à long terme d'un quartier à usages mixtes qui fera des plaines LeBreton un lieu de fierté nationale et locale comportant des usages de destination ainsi que des commodités pour soutenir la collectivité locale.

2. Autorité

Paragraphe 10(1) de la *Loi sur la capitale nationale*.

3. Contexte

1. Récompenses récentes obtenues pour le Plan directeur conceptuel des plaines LeBreton

En septembre, l'Institut des planificateurs professionnels de l'Ontario (IPPO) a décerné sa plus haute distinction au Plan directeur conceptuel des plaines LeBreton, soit le premier prix PlanON Vision pour les documents de planification. Des membres du personnel de la CCN et ses consultants des firmes O2 Planning and Design et N. Barry Lyon and Associates

étaient présents au congrès 2023 de l'IPPO pour recevoir le prix. Le 30 novembre, le Plan directeur conceptuel des plaines LeBreton a remporté le certificat de mérite en esthétique urbaine de la Ville d'Ottawa dans la catégorie Visions et plans directeurs.

2. Défi de design urbain de la CCN

Le Défi de design urbain 2024 de la CCN a été lancé récemment et invite les étudiants de niveau postsecondaire de tout le pays à réimaginer le secteur des parcs des plaines LeBreton en soumettant leurs concepts de mise en valeur et de design pour ce site de 10 hectares du domaine public. Le Défi a été lancé au début décembre et est ouvert aux équipes interdisciplinaires d'étudiants en urbanisme, en architecture, en design environnemental, en design urbain ou en architecture du paysage au Canada.

3. Archéologie de la résidence Malloch

À l'automne 2023, la CCN a accordé un contrat à la firme Matrix Heritage pour qu'elle réalise une fouille archéologique du site de l'ancienne résidence Malloch, le long de la rue Albert à l'ouest de la rue Preston. Edward Malloch était un avocat et un homme politique qui vivait sur les plaines LeBreton dans les années 1860. Sa maison a été construite avant 1861 et a plus tard servi de brasserie vers la fin des années 1800.

Le rapport complet de cette évaluation archéologique sera présenté sous peu. Toutefois, les archéologues consultants ont mis au jour les murs de fondation intacts de la résidence, une écurie connexe à plusieurs niveaux et même une cour pavée munie d'un drain. À l'achèvement des travaux, le site a été protégé avec une toile géotextile avant que le sol ne soit remis en place par-dessus les vestiges. D'après le rapport, certaines des ressources archéologiques relevées lors de cette fouille pourraient être excavées, sauvegardées et réutilisées après l'excavation future du site aux fins de sa mise en valeur. L'équipe archéologique a aussi travaillé avec le personnel de géomatique de la CCN pour recueillir des données de nuages de points sur les vestiges afin de pouvoir recréer un modèle numérique tridimensionnel du site.

4. Centre d'événements majeurs

L'échéance du protocole d'entente et la conclusion d'un bail avec la société Capital Sports Development pour le centre d'événements majeurs ont été repoussées à septembre 2024.

Le protocole d'entente initial avait été signé en 2022, en visant l'automne 2023 pour la conclusion d'un bail. Toutefois, l'équipe des Sénateurs d'Ottawa a plus tard été mise en vente, ce qui a occasionné des retards dans la diligence raisonnable et les travaux de design de l'aréna. Avec l'arrivée du nouveau propriétaire en septembre 2023, la CCN et Capital Sports Development poursuivent les discussions et ont convenu de prolonger d'une

année la période du protocole d'entente afin de permettre les travaux nécessaires pour faire progresser le design et négocier les conditions du bail.

5. Phase des plaines

En 2022, la CCN a lancé une demande d'offres de bail (DOB) pour la phase des plaines, invitant les promoteurs à soumettre des propositions de location et de mise en valeur de jusqu'à quatre parcelles du secteur des plaines. La DOB énonçait les principaux engagements et exigences du Plan directeur conceptuel auxquels les propositions doivent répondre, y compris : un minimum de 5 % de logements abordables pendant la durée du bail, un minimum de 15 % de logements comprenant au moins trois chambres à coucher, des édifices carboneutres reliés à un futur réseau énergétique de quartier, l'engagement à faire du transport en commun et du transport actif les modes de déplacement principaux et préférés, un plan d'avantages communautaires qui consacrerait 5 % des coûts de réalisation du projet pour générer des avantages publics et un plan pour apporter des avantages à la Nation algonquine (dont un minimum de 5 % des contrats accordés à des entreprises de la Nation algonquine, un minimum de 5 % de la main-d'œuvre et un minimum de 5 possibilités d'apprentissage réservées aux membres de la Nation algonquine).

Nous sommes heureux d'annoncer que la CCN est parvenue à une entente avec un promoteur pour satisfaire à toutes les exigences énoncées dans la DOB et assurer la mise en valeur rapide des parcelles F1, F2, F3 et F8 du Plan directeur conceptuel des plaines LeBreton. Le promoteur retenu est un partenariat constitué d'Avenue 31, un promoteur d'Ottawa qui connaît le marché local et qui a travaillé avec succès avec la CCN sur d'autres projets, et Cogir, un grand promoteur immobilier de Montréal qui a travaillé sur de nombreux projets au Canada et aux États-Unis. Cogir a réalisé de nombreux projets d'envergure, notamment en partenariat avec des Premières Nations au Québec.

Au cours de 2024, la CCN et Avenue 31/Cogir négocieront les conditions du bail et le promoteur effectuera sa diligence raisonnable et fera progresser les travaux de design. Nous visons à conclure un bail d'ici la fin de 2024. La construction des routes et des édifices aux fins de la phase des plaines débutera après l'approbation municipale du plan de lotissement de la CCN, attendue à la fin de 2025, et l'entente comprend des échéances pour le début et l'achèvement de la mise en valeur des îlots de la phase des plaines, afin d'assurer l'achèvement du projet en temps opportun.

4. Analyse des options / Analyse du personnel de la CCN

S.O.

5. Détails financiers

S.O.

6. Opportunités et résultats attendus

Tenant compte des conditions changeantes du marché immobilier, l'équipe de projet a défini une approche qui permettrait à la CCN de continuer de se concentrer sur le principe directeur « Passer à l'action », de faire progresser la mise en valeur de plusieurs parcelles des plaines LeBreton et de maintenir l'élan du projet Bâtir LeBreton.

L'entente entraînerait la construction de plus de 900 logements dans le secteur des plaines sur une période d'une décennie environ, tout en procurant un accès essentiel aux autres parties des plaines LeBreton et en libérant ainsi leur potentiel de mise en valeur, en plus des autres avantages décrits ci-dessus.

7. Alignement sur les politiques du gouvernement et de la CCN

Le Plan directeur conceptuel contient sept principes directeurs et sept stratégies conçus pour créer des avantages pour différentes populations ou pour atténuer l'impact environnemental du projet de réaménagement des plaines LeBreton.

Les sept principes directeurs sont les suivants :

- Mettre en valeur l'expérience de la capitale
- Bâtir une communauté
- Créer des liens
- Valoriser la nature
- Favoriser la durabilité et l'innovation
- Faire honneur au passé
- Passer à l'action

Les stratégies sont les suivantes :

- Stratégie sur les parcs et autres éléments du domaine public
- Stratégie de mobilité
- Stratégie d'aménagement du territoire
- Stratégie sur la forme bâtie
- Stratégie de développement durable
- Stratégie sur la culture et le patrimoine

- Stratégie de logement et de prix abordables

Ensemble, ces principes directeurs et ces stratégies assurent l'alignement de la CCN sur ses propres politiques et sur celles du gouvernement et visent à répondre aux inégalités systémiques et à l'impact que pourrait entraîner le réaménagement des plaines LeBreton sur différentes populations.

8. Risques et mesures d'atténuation

Risque	Probabilité	Impact	Mesure d'atténuation
Des hausses additionnelles des coûts de construction et des taux d'intérêt pourraient se répercuter sur le moment et les résultats du projet de la phase des plaines.	Moyenne	Modéré	L'analyse financière du personnel de la CCN repose sur des hypothèses conservatrices pour prendre en compte la variation potentielle des coûts. Certaines mesures d'atténuation ont aussi été intégrées à l'entente pour faire en sorte que les résultats soient acceptables pour la CCN, comme le versement d'un loyer minimum et la réalisation d'une infrastructure importante dans le domaine public, de logements abordables et d'autres avantages publics.

9. Participation du public et communications

Des représentants de la Nation algonquine et le Comité consultatif public pour le projet Bâtir LeBreton ont été consultés au sujet des exigences énoncées dans la demande d'offres de bail de la phase des plaines et continueront d'être tenus informés de l'état du projet.

L'équipe de projet maintient un dialogue et une collaboration de proximité avec les promoteurs dans l'optique de conclure des baux pour la mise en valeur des parcelles visées.

10. Prochaines étapes

Pour le Défi de design urbain de la CCN, un jury examinera les soumissions et sélectionnera le design gagnant au printemps 2024. Une remise des prix aura lieu en mai 2024.

La planification des prochaines étapes des travaux d'archéologie aux plaines LeBreton en 2024 est en cours.

Pour le centre d'événements majeurs, les discussions avec la société Capital Sports Development se poursuivront.

Pour la phase des plaines, la CCN engagera des négociations du bail avec le promoteur qui sera aussi en mesure d'entreprendre sa diligence raisonnable et de faire progresser les travaux de design pour la mise en valeur. La conception de la phase des plaines sera sujette au processus des approbations fédérales d'utilisation du sol et de design.

11. Liste des annexes

Annexe 1 : Carte de localisation des parcelles du Plan directeur conceptuel des plaines LeBreton

12. Auteurs de la proposition

- Bill Leonard, vice-président, Immobilier et développement
- Katie Paris, directrice, Bâtir LeBreton et Transactions immobilières
- Laura Mueller, cheffe, Planification et Engagement, Bâtir LeBreton
- Jean-Philippe Lavallée, chef, Mise en valeur de l'immobilier, Bâtir LeBreton et Transactions immobilières
- Hieu Nguyen, planificateur principal, Bâtir LeBreton
- Monica Maika, archéologue, Aménagement de la capitale

Annexe 1 : Carte des parcelles du Plan directeur conceptuel des plaines LeBreton

