

NATIONAL CAPITAL COMMISSION
COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE

n° 2022-P202

Au Conseil
d'administration

Pour : APPROBATION

Date 2022-01-20

Sujet/titre

Cession du terrain de la bibliothèque pour le projet Bâtir LeBreton – Approbation de l'utilisation des terres et des transactions fédérales

But de la proposition

- Demander l'approbation du conseil d'administration pour l'utilisation et la cession proposées des propriétés ne faisant pas partie de la MTIN de la Commission de la capitale nationale (CCN) au proposant retenu, en partenariat avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).
- Présenter le concept d'aménagement du proposant retenu pour le terrain de la bibliothèque.

Recommandation

Que le conseil d'administration :

- accorde l'approbation de l'utilisation des terres et des transactions fédérales pour le transfert de terrains proposé conformément aux articles 12 et 12.1 de la *Loi sur la capitale nationale*;
- délègue la préparation et la signature du document d'approbation fédérale associé à la présente proposition à la vice-présidente, Aménagement de la capitale;
- approuve la cession des intérêts en fief simple à Dream LeBreton (MPCT DIF DAM LeBreton LP), tel que permis dans le Plan d'entreprise de 2021 de la CCN;
- autorise le premier dirigeant à conclure et à exécuter l'entente d'achat et de vente et tous les autres accords, documents et modifications futures nécessaires pour donner effet à la transaction.

Soumis par :

Isabel Barrios, vice-présidente p.i., Direction de
l'aménagement de la capitale (AC)

Nom

Signature

Soumis par :

Katie Paris, directrice, Bâtir LeBreton

Nom

Signature

1. Autorité

Loi sur la capitale nationale, articles 10 (2)(b), 12, 12.1 et 15 (2).

Loi sur la gestion des finances publiques, article 99(2).

Règlements administratifs de la Commission de la capitale nationale, paragraphes 3.2.7, 3.2.8 et 3.2.10.

3. Description du projet

Contexte

En mars 2019, le conseil d'administration de la CCN a annoncé le nouveau projet Bâtir LeBreton et la création d'un plan directeur conceptuel (le plan directeur) en vue d'aménager le reste des plaines LeBreton en lieu d'importance nationale renouvelée et de fierté locale. En avril 2021, le conseil d'administration a approuvé le plan directeur, rendant formelle la vision à long terme pour l'avenir de cet emplacement non aménagé de 29 hectares (plus de 71 acres).

La vision énoncée dans le plan directeur traduit le double objectif de faire des plaines LeBreton une destination et un lieu de fierté pour le pays tout entier, ainsi qu'un quartier durable et inclusif pour ses résidents; un endroit où tout le monde se sent chez soi. Cette nouvelle vision met l'accent sur une forme urbaine compacte qui accorde la priorité au transport actif et au transport en commun en créant une collectivité complète.

Le plan directeur prévoit quatre grands secteurs, qui donnent vie aux expériences de la capitale, de destination et de vie sociale. Le terrain de la bibliothèque fait partie du « district Albert », qui sera un secteur à usage mixte sur la rue principale du projet comportant des espaces pour des logements, des bureaux, des commerces et des services sur la rue Albert.

Processus d'approvisionnement pour le terrain de la bibliothèque

L'aménagement du terrain de la bibliothèque (665, rue Albert – voir l'annexe A pour l'emplacement sur la carte) est la première phase d'aménagement du projet Bâtir LeBreton, qui prévoit la vente du terrain. Ci-dessous est présenté un résumé du terrain à transmettre au proposant retenu dans le cadre du processus d'approvisionnement.

Description de la propriété	Superficie
665 Albert : emplacement principal	0,96 hectare (2,37 acres)
665 Albert : droits aériens (non soumis à l'Initiative des terrains fédéraux)	0,15 hectare (0,36 acre)

La CCN offre le terrain de la bibliothèque en partenariat avec la SCHL dans le cadre de l'Initiative des terrains fédéraux (ITF) par l'entremise de la Stratégie nationale sur le logement (SNL), conformément à la décision prise par le conseil d'administration de la CCN en septembre 2019 d'approuver la stratégie de vente des terrains du district de la bibliothèque.

Un processus d'approvisionnement en deux étapes a été utilisé pour sélectionner un proposant qui acquerrait et aménagerait le terrain de la bibliothèque. Une courte liste de trois proposant ayant démontré l'expérience en aménagement; l'expertise en design; la capacité financière; et la vision nécessaire pour mener à bien ce projet historique a été dressée à l'étape de la demande de qualifications et ces proposant ont été invités à soumettre des propositions répondant à la demande de propositions (DP) conjointe de la CCN et de la SCHL. Un contrôleur externe de l'équité a supervisé le processus de DP pour veiller à ce qu'il soit ouvert, équitable et transparent.

Cette DP portait sur des concepts de design et d'exploitation soutenant l'atteinte des objectifs et des cibles du plan directeur en fournissant un nombre important de nouveaux logements abordables (au moins 30 % des logements) et un large éventail de résultats en matière de construction communautaire et urbaine, comme l'excellence de la conception, la durabilité et l'innovation, un plan d'exploitation solide et des avantages pour la communauté et la Nation algonquine. La DP exigeait que le plan d'aménagement comprenne au moins 600 habitations résidentielles, tout en respectant les exigences minimales en matière d'abordabilité et d'accessibilité universelle, ainsi que la norme de design et performance du bâtiment à carbone zéro du Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCa).

À la suite d'un processus d'évaluation rigoureux auquel ont participé des représentants de la CCN et de la SCHL sous la supervision d'un contrôleur externe de l'équité, Dream LeBreton a été le proposant retenu. Le comité d'évaluation conjoint a reçu les conseils d'un sous-comité du Comité consultatif de l'urbanisme, du design et de l'immobilier (CCUDI) et a été appuyé par des experts en la matière, y compris le personnel de la CCN et de la SCHL, ainsi que par des experts externes et des représentants de la Nation algonquine qui ont examiné les régimes d'avantages proposés à la Nation algonquine. Voir l'annexe B pour plus de détails sur le processus de DP.

Dream LeBreton est un partenariat entre Dream Asset Management Corporation et Dream Impact Master LP, ainsi que Multifaith Housing Initiative en tant que fournisseur de logements à but non lucratif. L'équipe de conception de Dream LeBreton est dirigée par KPMB Architects et Perkins & Will, soutenue par Two Row Architect, avec Purpose Building comme consultant en durabilité, PFS Studio comme architecte paysagiste, EllisDon comme directeur de la construction et Innovation Seven comme consultant en participation autochtone.

Terrain de la bibliothèque – engagements d'aménagement de Dream LeBreton

Dream LeBreton propose de développer un projet à usage mixte offrant 601 habitations résidentielles, environ 790 mètres carrés d'espace de vente au détail locatif brut, une garderie, un espace de carrefour communautaire et un atelier de réparation de vélos communautaire, ainsi qu'un grand espace public à niveau. Le site sera structuré autour de deux tours, de hauteurs proposées de 30 et 35 étages respectivement, et chacune ayant un podium de quatre étages en terrasses et un espace public avec gestion privée s'étendant sur la bordure nord du site et coupant à travers son centre le long de l'axe nord-sud. La hauteur maximale du bâtiment selon le nouveau plan officiel et le règlement de zonage de la Ville d'Ottawa est de 25 étages. Par conséquent, des modifications au plan officiel et au règlement de zonage seront nécessaires pour aménager le site tel que proposé.

Le site sera axé sur le transport en commun et donnera la priorité à la mobilité active comme mode de transport en provenance et à destination du site, de nouvelles connexions piétonnes devant être créées à partir du niveau inférieur de la station Pimisi au site et vers le site de la bibliothèque Ādisōke. La circulation des véhicules motorisés à l'intérieur du site ne sera pas permise, sauf pour des activités d'entretien particulières. Environ 200 places de stationnement pour véhicules motorisés seront aménagées pour les résidents et les usagers du site dans une structure souterraine accessible à partir d'une voie d'accès au nord de l'intersection de l'avenue Empress et de la rue Albert. Une zone intérieure de chargement et de demi-tour pour les camions sera utilisée pour desservir le site à partir du même endroit. Un espace intérieur et sécurisé de stationnement pour vélos de 605 places sera aménagé. Voir l'annexe B pour voir le plan conceptuel du site et un résumé des principaux éléments d'aménagement, y compris les programmes sur place et les régimes d'avantages pour la Nation algonquine.

Une gamme variée d'habitations résidentielles sera offerte sur le site, de studios aux logements de trois chambres à coucher. Toutes les habitations seront des logements locatifs et 41 % des habitations seront des logements abordables. Il existe deux catégories d'habitations abordables :

- les locataires de 130 logements paieront en moyenne 59 % du loyer médian du marché (LMM) et les logements demeureront abordables à perpétuité; et
- les locataires de 117 logements paieront en moyenne 79 % du LMM et les loyers demeureront abordables pendant 55 ans.

Tous les logements abordables seront dédiés aux populations prioritaires telles que définies dans la Stratégie nationale sur le logement, l'accent étant mis sur les femmes et les enfants, les groupes autochtones, les anciens combattants, les nouveaux arrivants et immigrants récents et les adultes ayant des troubles cognitifs. La proposition dépasse toutes les exigences sociales minimales de l'ITF. De plus, toutes les aires communes seront sans obstacle et au moins 31 % des habitations répondront aux critères d'accessibilité de l'ITF. Voir l'annexe C pour plus de détails.

Processus et échéancier d'aménagement

Si le projet est approuvé, le terrain de la bibliothèque sera cédé à Dream LeBreton, avec l'exigence que le site soit aménagé pour respecter les engagements de la proposition décrite ci-dessus et à l'annexe C, à la satisfaction de la CCN. Le concept d'aménagement, y compris la planification, la conception architecturale, le domaine public et l'aménagement paysager, fera l'objet d'un examen et d'une approbation en deux étapes de la CCN aux étapes de la conception schématique et détaillée, conformément aux exigences d'une clause restrictive devant être enregistrée sur le titre en faveur de la CCN. L'examen de la CCN se concentrera sur la mise en œuvre du plan directeur et sur les améliorations requises établies par le sous-comité du CCUDI, le comité d'évaluation de la DP et le personnel de la CCN. L'aménagement sera également assujéti aux approbations et aux permis municipaux; l'examen de la CCN sera coordonné avec les processus municipaux. La CCN détiendra également une lettre de crédit pour assurer la réalisation des engagements de la proposition en matière de durabilité, de main-d'œuvre et d'avantages communautaires. L'abordabilité des logements sera appliquée dans le cadre de l'ITF.

Dream LeBreton continuera à élaborer la proposition en partenariat avec MHI. MHI participera au processus de design-aménagement de la composante de logements abordables et des installations d'espaces partagés et communs. MHI sera responsable d'obtenir le financement pour leurs habitations.

Dream LeBreton prévoit que les deux bâtiments seront prêts pour occupation complète d'ici le début de 2026. Ce calendrier repose sur l'obtention d'approbations conditionnelles pour entamer les travaux au début de 2023, et l'obtention des approbations finales de la CCN et de la Ville, y compris les permis de construire, d'ici la fin de 2023. Dream LeBreton prévoit demander des modifications au plan officiel et au règlement de zonage pour permettre la construction de bâtiments de la hauteur proposée, et l'organisme lancera le processus de pré-consultation municipale le plus tôt possible en 2022, à la suite de l'approbation fédérale de l'utilisation du sol et de la transaction.

3. Analyse du personnel de la CCN / Risques et mesures d'atténuation

Dans son analyse de la proposition, la CCN a pris en considération ce qui suit :

- l'emplacement visé par la proposition se situe sur des terrains fédéraux appartenant à la CCN;
- les terrains fédéraux visés par cette proposition ne font pas partie de la masse des terrains d'intérêt national (MTIN); et
- une clause de conception restrictive et d'élévation sera imposée sur les terrains, conformément aux directives du conseil d'administration de 2019.

La proposition est conforme au cadre de planification de la CCN et y répond, y compris les stratégies décrites dans le plan directeur relativement aux plaines LeBreton. En particulier, les politiques et objectifs suivants du plan directeur des plaines LeBreton s'appliquant à l'emplacement du terrain de la bibliothèque sont atteints grâce à cette proposition :

- La proposition est à usage mixte et axée sur le transport en commun. Elle soutient la transition prévue au sein du quartier Albert vers une forme bâtie de « tour et podium », tout en respectant le tissu urbain existant et la relation avec les bâtiments à faible densité au sud.
- La proposition met l'accent sur la stratégie sur la culture et le patrimoine principalement par la prestation de programmes et de services communautaires axés sur la diversité des résidents qui devraient occuper le site, et par l'inclusion de la présence et de la culture algonquine dans la conception, la programmation et la dénomination des lieux. Les détails de l'intégration d'éléments culturels, artistiques, d'interprétation ou patrimoniaux dans la forme bâtie et le domaine public seront examinés dans le cadre de l'approbation de la conception élaborée par la CCN.
- Les objectifs du domaine public sont appliqués dans l'aménagement de l'emplacement proposé en termes de :
 - connectivité élevée et de création de connexions visibles et efficaces sur tout le site et d'une extrémité à l'autre;
 - création de nouveaux espaces urbains avec des installations axées sur les besoins locaux; et
 - l'utilisation d'espaces publics détenus par le privé pour améliorer le domaine public.L'amélioration du concept de domaine public et de sa conception sera examinée dans le cadre de l'approbation par la CCN de la conception élaborée afin d'assurer la mise en œuvre des lignes directrices sur la conception des parcs et du domaine public du plan directeur.
- Les principes de la stratégie de mobilité, y compris la mise en œuvre d'une approche Vision zéro, la priorisation des piétons sur l'ensemble du site et la création de connexions directes entre le site et le réseau de sentiers sont inclus dans le plan conceptuel du site. À l'étape de la conception élaborée, la CCN examinera la conception des sentiers et les éléments d'aménagement paysager afin d'assurer la sécurité et le confort des piétons, la conformité aux lignes directrices de conception des sentiers de la CCN et l'accessibilité universelle.
- L'objectif général de la stratégie d'aménagement du territoire est pris en compte par la prestation d'habitations de différentes tailles et de niveaux d'abordabilité différents, l'inclusion d'espaces communs, d'un carrefour communautaire et de programmes dédiés aux résidents, ainsi que l'inclusion de différentes formes

d'aménagement du territoire conformes à la désignation « usage mixte – vente au détail » du site, l'accent étant mis sur les commerces de vente au détail d'aliments et les commerces de type « dépanneur », les services médicaux et une garderie.

- Puisque 41 % des logements offerts seront des logements abordables, l'aménagement proposé dépasse l'objectif minimal de 5 % d'abordabilité par phase du plan directeur et contribue fortement à l'objectif global du plan directeur de 25 % de logements abordables dans le secteur des plaines LeBreton. De plus, les logements abordables, destinés à des personnes ayant des revenus variés, seront répartis dans les deux tours, les habitations locatives étant au taux du marché afin de créer une communauté intégrée à revenu mixte.
- L'intention de la stratégie de développement durable en ce qui concerne l'innovation en matière de durabilité et la réalisation d'une communauté carboneutre sera satisfaite par l'obtention de la certification de bâtiment à carbone zéro requise du Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDCa), ainsi que par le respect des normes LEED Or pour les nouvelles constructions et l'aménagement de quartiers, ainsi que par l'application du cadre One Planet Living dans le processus d'aménagement. La proposition prévoit la conception de bâtiments ayant des besoins en énergie réduits, l'installation d'un système d'échange d'énergie utilisant l'égout sous le terrain pour chauffer et refroidir les bâtiments, ainsi que l'intégration de panneaux photovoltaïques dans l'enveloppe du bâtiment. En outre, la proposition prévoit un système de gestion des déchets et une réduction du stationnement conformément à la stratégie.
 - Le proposant devra mettre en œuvre les objectifs pertinents de la stratégie, tels que la sélection des matériaux et de la végétation et la gestion durable de l'eau à mesure qu'il mettra en œuvre la conception détaillée. L'application de la stratégie sera confirmée par le personnel de la CCN dans le cadre de l'examen et de l'approbation de la conception détaillée.
- La stratégie sur la forme bâtie, y compris les lignes directrices sur l'intention et la conception, est généralement respectée compte tenu de la structure proposée de la tour et podium et des hauteurs des bâtiments de 30 et 35 étages. L'amélioration de la forme bâtie et de sa conception sera examinée dans le cadre du processus d'approbation de la conception détaillée de la CCN afin d'assurer la mise en œuvre des lignes directrices de conception de la stratégie sur la forme bâtie du plan directeur.
- Grâce au processus subséquent d'examen et d'approbation de la conception schématique et élaborée, la CCN s'attend à ce que Dream LeBreton atteigne les objectifs suivants, en coordination avec l'examen du projet par la Ville d'Ottawa :
 - fournir des façades actives au niveau du sol autour du périmètre de chaque podium;
 - assurer la priorité et la sécurité des piétons grâce à la conception;

- créer un aménagement visible et invitant en termes de forme bâtie, de services et d'installations, ainsi qu'en termes de conception du domaine public;
- veiller à ce que, grâce à la conception et aux installations, les espaces communs et publics soient dynamiques et animés tout au long de la journée et en toutes saisons, tout en tenant compte de la viabilité financière à long terme;
- améliorer l'intégration des composantes patrimoniales et culturelles dans la conception afin de reconnaître à la fois la présence des Anishinaabe algonquins et l'histoire industrielle du site et afin que les gens de tous les milieux se sentent chez eux dans les espaces créés.

Le personnel de la CCN travaillera avec Dream LeBreton et la Ville d'Ottawa dans le cadre de l'examen et de l'approbation par la CCN des conceptions schématique et détaillée afin de mettre en œuvre la solution préconisée pour résoudre l'écart entre le concept d'aménagement et les plans et le zonage actuellement applicables, tel que déterminé par la Ville et Dream LeBreton.

4. Liens stratégiques

- **Plan d'entreprise de la CCN (2021-2022 à 2025-2026)**
 - Priorité 2 : Faciliter le réaménagement des plaines LeBreton, et revitaliser les îles et les berges pour en faire une destination d'importance nationale.
- **Le Plan de la capitale du Canada (2017-2067)**
 - 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)**
 - Bâtir une communauté

- Favoriser la durabilité et l'innovation
- Créer des liens
- Passer à l'action

5. Détails financiers

Grâce au partenariat avec la SCHL, la CCN obtiendra un prix fixe de 30 millions de dollars pour la partie du terrain de la bibliothèque assujettie à l'ITF.

6. Opportunités et résultats attendus

Le produit financier de la vente du terrain de la bibliothèque appuiera les premiers investissements dans le domaine public et les composantes d'infrastructure nécessaires pour soutenir le reste du projet de construction Bâtir LeBreton, tel que décrit dans le plan directeur conceptuel des plaines LeBreton, comme le déplacement de l'éégout collecteur du ruisseau Cave et la création de sentiers et de l'espace public.

7. Risques et mesures d'atténuation

Risque	Probabilité	Répercussion	Mesures d'atténuation
	F/M/E	F/M/E	
Les exigences en matière de programmes d'approvisionnement du terrain de la bibliothèque sont complexes et onéreuses.	Modérée	Faible	Le processus d'approvisionnement en deux étapes était une mesure d'atténuation importante pour veiller à ce que les postulants inscrits sur la liste aient la capacité financière et technique et la vision nécessaires pour répondre aux exigences. En collaboration avec la SCHL, la CCN recommande un postulant privilégié dont la proposition satisfait ou dépasse toutes les exigences d'évaluation. Les approbations de conception continues et le suivi des objectifs garantiront que le postulant retenu respecte les exigences.

Les processus d'examen de la conception et de demande d'aménagement municipal peuvent être imprévisibles.	Élevée	Modérée	Un niveau élevé de collaboration et d'harmonisation est nécessaire et des efforts ciblés sont consacrés à l'engagement et la communication.
Tout retard dans le processus d'approbation des transactions pourrait avoir une incidence sur les échéanciers d'aménagement proposés et sur les attentes du public en matière de progrès.	Faible	Modérée	Un processus d'évaluation approfondi et les résultats décrits dans le présent mémoire visent à donner la confiance requise pour procéder à cette vente de terrain, comme l'a ordonné le conseil d'administration en 2019.

8. Consultations et communication

Le plan directeur des plaines LeBreton a été présenté trois fois au Comité mixte d'examen de la conception et a fait l'objet d'une consultation publique et d'une collaboration avec la Ville d'Ottawa.

Le processus d'approvisionnement du terrain de la bibliothèque a été élaboré en consultation avec un large éventail d'experts internes de la CCN, de consultants externes, de conseillers commerciaux et avec une contribution importante du comité consultatif public et de la Nation algonquine.

La Nation algonquine a été tenue informée du processus prévu d'aménagement du terrain de la bibliothèque au moyen de réunions et de correspondance avec un groupe de travail composé de représentants de 11 collectivités de la Nation algonquine et de la CCN. Des représentants de la Nation algonquine ont contribué à l'élaboration des exigences du régime d'avantages de la Nation algonquine dans la DP et ont appuyé l'évaluation des régimes d'avantages proposés en tant qu'experts en la matière.

On s'attend à ce que le proposant retenu travaille avec des partenaires déterminés et la Ville d'Ottawa pour mobiliser les résidents du quartier, les organismes communautaires et le grand public au sujet de l'aménagement proposé dans le cadre du processus d'examen des demandes d'aménagement municipal.

9. Prochaines étapes

2022 – 2023 (à confirmer)	Le proposant fait progresser le concept d'aménagement et le design et il initie les processus municipaux.
2022 – 2023 (à confirmer)	Approbation par la CCN de la conception schématique et détaillée – par le comité de direction du conseil d'administration, selon le processus de « niveau 2 » (approbations séquentielles selon le calendrier de mise en œuvre, en coordination avec les approbations d'aménagement municipal).
2023 – 2026 (à confirmer)	Construction et occupation

10. Liste des annexes

Annexe A – Plan de localisation

Annexe B – Détails processus de DP pour le terrain de la bibliothèque

Annexe C – Plan conceptuel du site et résumé de l'aménagement proposé

11. Auteurs de la proposition

Isabel Barrios, vice-présidente p.i., Direction de l'aménagement de la capitale (AC)

Jason Hutchison, directeur p.i., Approbations fédérales et Programmes du patrimoine et de l'archéologie (AC)

Katie Paris, directrice, Bâtir LeBreton (BLB)

Martin Barakengera, chef, Approbations de l'utilisation des terres et des transactions fédérales (AC)

Laura Mueller, chef, Planification et engagement (BLB)

Marion Gale, planificatrice principale, Approbations fédérales (AC)

Hieu Nguyen, planificatrice principale (BLB)

Annexe A : Plan de localisation



Annexe B : Détails du processus de demande de propositions pour le terrain de la bibliothèque

La demande de propositions (DP) a été émise le 28 mai 2021 et devait prendre fin à l'origine le 27 août 2021, mais elle a été prolongée jusqu'au 13 septembre 2021. Les trois proposants ont soumis des propositions à la Commission de la capitale nationale (CCN) et des demandes pour l'Initiative des terrains fédéraux (ITF) à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) dans les délais prévus. Le processus de la DP est supervisé par un contrôleur externe de l'équité, Samson experts-conseils.

Les propositions et les demandes ont été examinées par la CCN et la SCHL respectivement pour déterminer les exigences obligatoires, et toutes les propositions répondaient aux exigences obligatoires. Avant les réunions d'évaluation, des réunions d'orientation ont été organisées pour les membres du comité d'évaluation et les experts en la matière en présence du contrôleur de l'équité afin que tous comprennent bien le processus d'évaluation et les divers rôles et responsabilités de chacun. Les experts en la matière ont examiné les parties pertinentes de la proposition de chaque proposant et ont fourni des rapports aux membres du comité d'évaluation pour les aider dans leur évaluation. Des experts internes de la CCN et des experts en la matière de l'extérieur ont fourni des rapports sur chaque proposition dans les domaines suivants :

- les avantages pour la Nation algonquine;
- l'architecture;
- les avantages communautaires et le perfectionnement de la main-d'œuvre;
- la culture et le patrimoine;
- l'efficacité énergétique et la certification de carboneutralité;
- la durabilité environnementale;
- l'économie foncière et les biens immobiliers;
- l'aménagement paysager;
- les aspects juridiques;
- l'aménagement urbain.

Les exigences établies ont été évaluées par un comité de quatre membres du personnel de la CCN qui se sont réunis virtuellement à l'aide de Microsoft Teams en octobre 2021, en présence de contrôleurs de l'équité et de représentants de la SCHL. Pendant les réunions, les évaluateurs étudiaient une proposition à la fois en fonction de chaque exigence établie. Les évaluateurs ont présenté leurs évaluations individuelles à tour de rôle, en fournissant des commentaires et des pointages, puis ils ont tenu une discussion de groupe et une séance de questions. Ils avaient pour objectif de parvenir à un consensus sur chaque exigence établie; toutefois, lorsqu'aucun consensus n'a pu être atteint, une moyenne pondérée des pointages de chaque évaluateur a été établie. Les pointages ont été enregistrés par le président.

En plus d'une évaluation menée par la SCHL concernant la conformité aux exigences de l'ITF, le comité d'évaluation de la CCN a évalué les propositions en fonction des réponses applicables aux catégories suivantes :

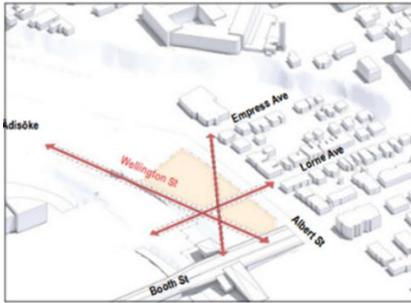
- Plan d'aménagement
 - Planification, utilisation des terres et architecture
 - Aménagement du site, domaine public et circulation
 - Stratégie sur la culture et le patrimoine
 - Phases d'aménagement et calendrier du projet
- Durabilité et innovation
- Plan d'exploitation
- Avantages pour la Nation algonquine
- Perfectionnement de la main-d'œuvre et avantages communautaires

À la suite de l'évaluation et de la désignation de Dream LeBreton comme proposant privilégié, le personnel de la CCN a tenu des réunions de négociation avec Dream LeBreton afin de finaliser les modalités de la convention d'achat-vente.

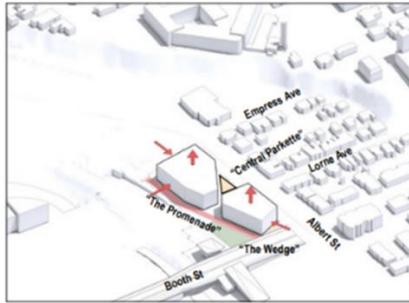
Annexe C : Plan conceptuel du site et résumé de l'aménagement proposé

Plan conceptuel du site

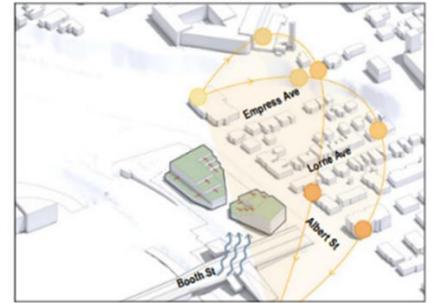
Principes de structuration du site



Connexions piétonnes à travers le site



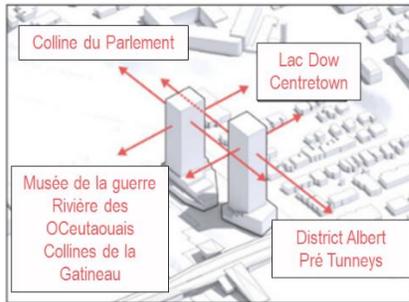
Sensibilité au contexte et création d'espace public



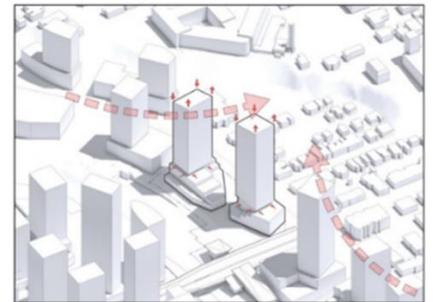
Prise en compte des conditions microclimatiques



Augmentation de la hauteur pour maximiser l'espace ouvert

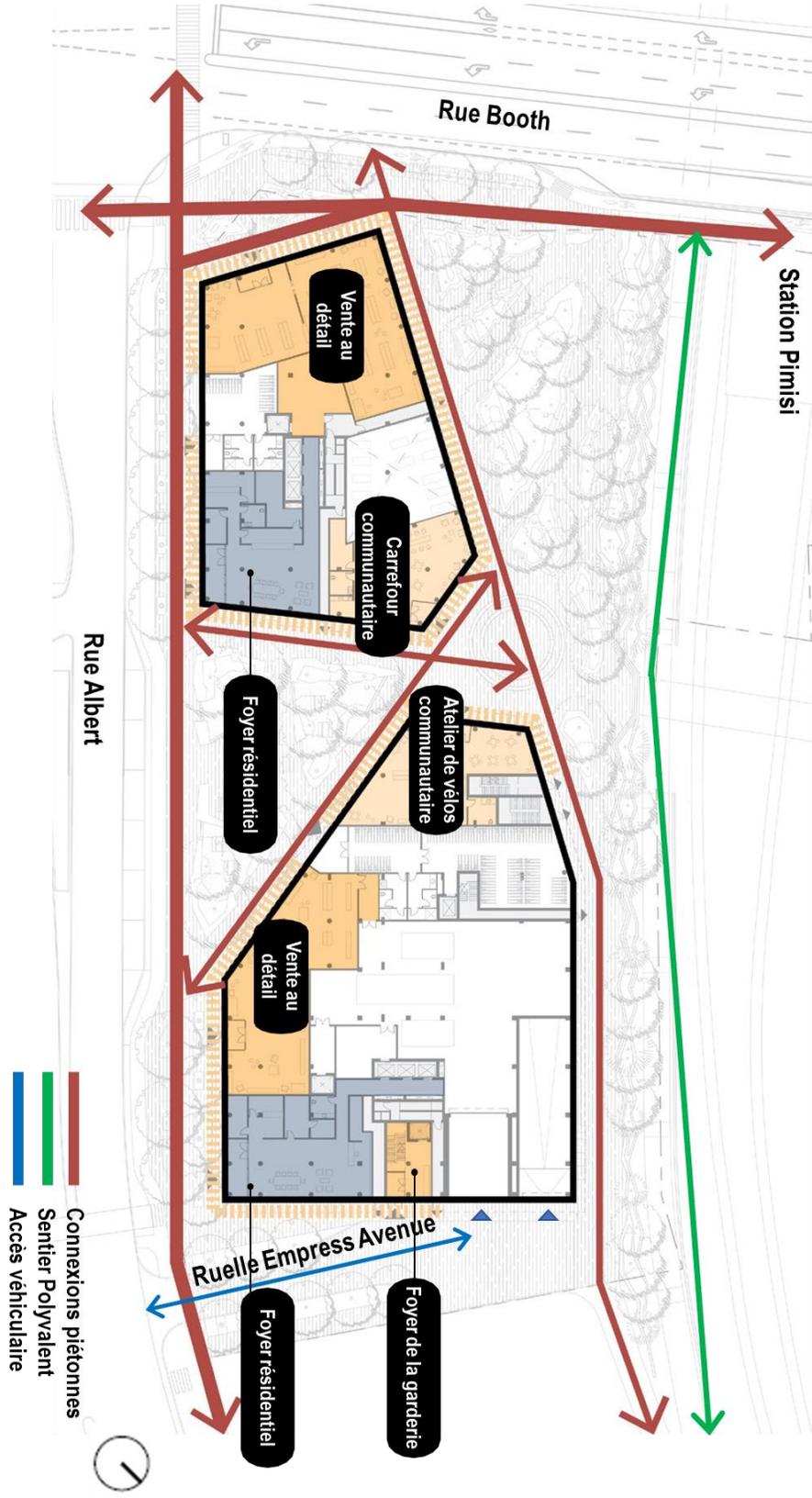


Les tours décalées créent des vues

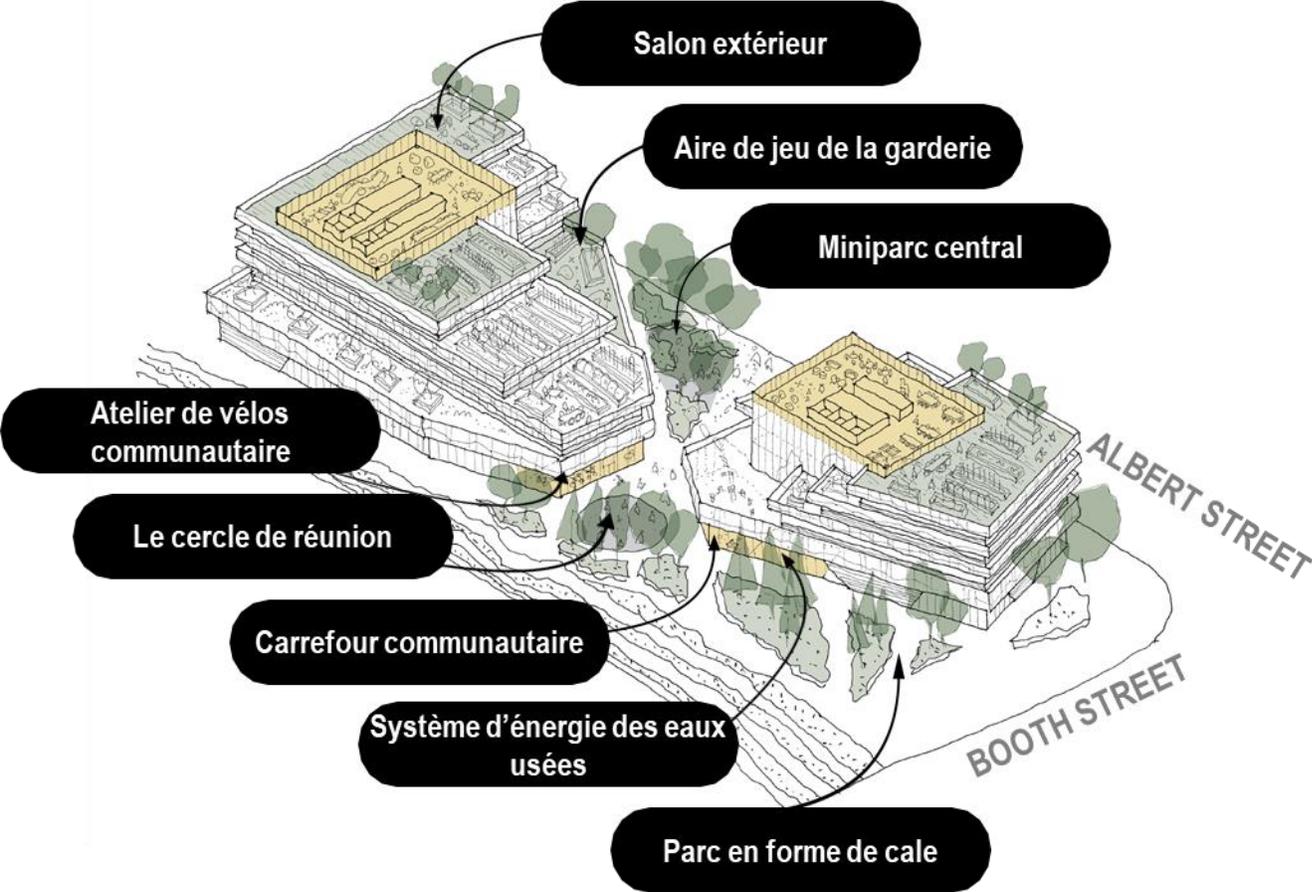


Transition vers des tours plus hautes autour de la station Pimisi

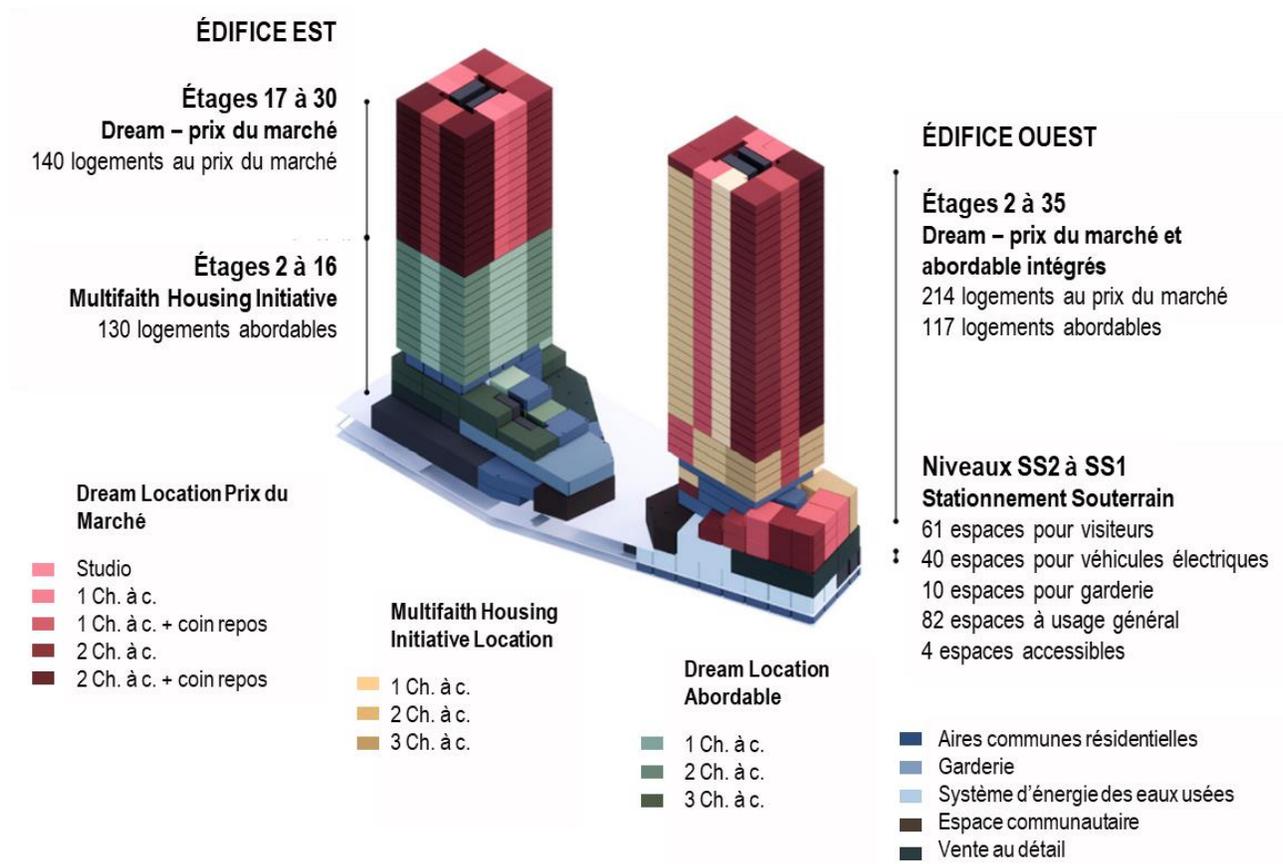
Connexions et fonctions clés au niveau du sol



Concept : Structure de podium en terrasses avec des espaces communs, des services et des commodités, et un espace public extérieur



Répartition potentielle des unités résidentielles, des services, des commodités, des commerces et des installations énergétiques



Résumé du développement proposé

Les engagements d'aménagement du territoire

- Deux tours, chacune avec un podium de quatre étages en terrasses.
- 601 unités résidentielles locatives, dont :
 - Un minimum de 247 unités à louer en dessous de 68,6% du loyer médian du marché (LMM) comme moyenne pondérée (unités abordables – voir détails ci-dessous).
 - 186 unités accessibles (dont certaines seront abordables)
 - Un mélange de types d'unités allant de studio à des unités de trois chambres à coucher, dont 44,1% des unités ayant deux chambres à coucher ou plus.
- Approximativement 789 mètres carrés de surface commerciale louable, visant :
 - Cliniques de santé
 - Pharmacie

- Café
- Restaurant à service rapide
- Dépanneur
- Approximativement 200 cases de stationnement souterrain pour véhicules motorisés
- Zone intérieure de chargement et de retournement des camions
- 605 places intérieures de stationnement pour vélos

Les commodités du site sont proposées d'inclure :

- Un grand espace public au niveau du sol
- Une garderie avec un espace extérieur dédié
- Un carrefour communautaire
- Un atelier de réparation de vélos communautaire

Les engagements à la mobilité

Le site sera axé sur le transport en commun et privilégiera la mobilité active :

- Des connexions piétonnes publiques seront aménagées à travers le site, reliant le nord au sud et l'est à l'ouest.
- Un nouveau sentier polyvalent sera créé à partir du niveau inférieur de la station Pimisi jusqu'au site, et à travers le site vers la bibliothèque Ādisōke.
- La circulation des véhicules motorisés à l'intérieur du site ne sera pas autorisée au niveau du sol, sauf pour des activités d'entretien spécifiques.

Les engagements de logement abordable

Au moins 247 ou 41 % du total des logements du développement seront considérés comme abordables en vertu de l'Initiative des terrains fédérales (ITF) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Le logement abordable proposé dépasse toutes les exigences sociales minimales du ITF, notamment :

- La profondeur et la durée de l'abordabilité;
- Le pourcentage de logements abordables;
- Le nombre d'unités accessibles; et
- L'engagement que tous les logements abordables seront destinés aux populations prioritaires de la Stratégie nationale sur le logement.

Les logements abordables seront répartis en deux catégories principales : les unités de Multifaith Housing Initiative et les unités Dream.

Unités de Multifaith Housing Initiative (MHI)

MHI, un organisme local à but non lucratif, sera propriétaire de 130 unités qui seront exploitées à perpétuité en tant que logements locatifs abordables. Ces logements seront fournis à un niveau d'abordabilité moyen de 59 % du LMM.

La distribution de la taille des unités de l'MHI est la suivante :

- 52 % d'unités d'une chambre à coucher
- 36 % d'unités de 2 chambres à coucher
- 12 % d'unités de 3 chambres à coucher

Certaines des unités de l'MHI seront offertes en priorité à des populations spécifiques, sur la base des objectifs suivants :

- 10% des unités seront gérées en partenariat avec des organisations autochtones;
- Au moins 30 unités pour locataires d'origine autochtone, avec un droit de première offre pour les Algonquins;
- Au moins 30 unités spécialement conçues pour les besoins des femmes et des enfants;
- Au moins 30 unités conçues pour les anciens combattants; et
- Au moins 6 unités destinées aux adultes souffrant de troubles cognitifs.

Le MHI s'associera au Centre catholique pour les immigrants et à Vivre Travailler Jouer pour offrir des possibilités de logement destinées spécifiquement aux nouveaux arrivants au Canada et aux adultes ayant des troubles cognitifs.

Unités Dream LeBreton

Dream LeBreton exploitera 117 de ses unités locatives en tant que logements locatifs abordables pendant 55 ans. Ces logements seront à un niveau d'abordabilité moyen de 79 % du LMM.

La distribution de la taille des unités abordables de Dream LeBreton est la suivante:

- 43 % d'unités d'une chambre à coucher
- 47 % d'unités de 2 chambres à coucher
- 10 % d'unités de 3 chambres à coucher

Dans l'ensemble des logements abordables de l'MHI et de Dream LeBreton, un minimum de 20 unités abordables sera fourni aux nouveaux immigrants.

Une société de gestion immobilière reconnue gèrera les unités locatives de Dream (à la fois abordables et au taux du marché) et s'occupera des opérations générales de gestion immobilière et de l'entretien des unités de l'MHI.

Programmation sur place

La programmation sur place sera assurée par un financement de 150 000 dollars par an sur 20 ans de la part de la Dream Community Foundation, une organisation caritative fondée en 2021. La fondation fournira en outre le financement d'un animateur communautaire à temps plein. L'impact de ces programmes sera mesuré et rapporté par le biais du système Dream Impact Management. Le MHI collaborera avec la Dream Community Foundation et offrira également des services et des programmes spécifiques à ses locataires. La conception et la programmation s'adresseront spécifiquement à cinq groupes vulnérables identifiés : les autochtones, les anciens combattants, les nouveaux immigrants, les femmes et les enfants et les adultes souffrant de troubles cognitifs.

Plan d'avantages pour la main-d'œuvre et la communauté

Un plan d'avantages pour la main-d'œuvre et la communauté engage Dream LeBreton à soutenir les entreprises et les travailleurs locaux qui recherchent l'équité. Plus précisément, 15 % de la valeur totale des contrats seront attribués à des fournisseurs qui sont détenus ou gérés à au moins 50 % par des personnes provenant de groupes visés par l'équité en matière d'emploi et 50 % de la valeur totale des contrats seront attribués à des fournisseurs qui sont détenus ou gérés à au moins 50 % dans la région de la capitale nationale. De plus, Dream LeBreton visera à ce que 20 % du personnel sur place provienne de groupes visés par l'équité en matière d'emploi, et que toutes les œuvres d'art soient commandées à des groupes visés par l'équité en matière d'emploi.

Régime d'avantages sociaux de la Nation algonquine

Un plan d'avantages pour la Nation algonquine engage Dream LeBreton à incorporer des possibilités d'engagement, de formation, d'emploi, d'avancement et de maintien en poste dans les étapes de conception, de développement, de construction et d'exploitation du projet, y compris des objectifs spécifiques liés à la valeur du contrat, aux heures d'emploi et aux possibilités de formation et de développement des compétences. Un comité consultatif algonquin sera créé pour le projet afin de soutenir l'identification des possibilités, de surveiller les progrès du plan d'avantages et de résoudre les problèmes.

La conception du domaine public sera élaborée en collaboration avec la Nation algonquine afin de maximiser les possibilités d'expression de la culture algonquine dans

le paysage et par le biais d'événements, ainsi que de l'inclusion d'Anishinaabemowin sur l'ensemble du site.