



COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE
NATIONAL CAPITAL COMMISSION

No.	2020-LB01-1
À	Conseil d'administration
Date	2020-10-06

Pour INFORMATION

Sujet/titre

Projet Bâtir LeBreton et lancement du processus d'approvisionnement pour la parcelle de la bibliothèque

Résumé

La CCN lancera bientôt le processus d'approvisionnement pour solliciter des groupes de développement pour la première phase du projet Bâtir LeBreton — la parcelle de la bibliothèque. L'équipe du projet Bâtir LeBreton est actuellement engagée dans un processus de modification du plan secondaire de la Ville afin de l'aligner sur la nouvelle vision pour les plaines LeBreton présentée dans la version préliminaire du Plan directeur conceptuel. Le personnel de la CCN et les consultants de la firme O2 Planning + Design continuent de travailler avec les intervenants à l'élaboration de stratégies supplémentaires afin de compléter la version finale du Plan directeur conceptuel.

Aperçu du risque

Les risques associés aux impacts de la pandémie de COVID-19 sont incertains pour le moment, mais sont susceptibles de se répercuter sur le calendrier du projet.

Recommandation

S.O.

Soumis par :

Nom

Signature

1. Priorités stratégiques

- **Plan d'entreprise de 2019-2020 à 2023-2024 :**
 - Priorité 2 : Faciliter le réaménagement des plaines LeBreton, et revitaliser les îles et les berges pour en faire une destination d'importance nationale.
- **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.

2. Autorité

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

3. Contexte

Processus d'approvisionnement pour la parcelle de la bibliothèque

L'équipe de projet est ravie de lancer la première phase de réalisation du projet Bâtir LeBreton. Dans quelques semaines, la CCN publiera une demande de qualification (DDQ) pour les terrains de la CCN situés au 665 de la rue Albert, connus comme la « parcelle de la bibliothèque » en raison de sa proximité avec l'emplacement de la future installation commune de la Bibliothèque publique d'Ottawa et Bibliothèque et Archives Canada. Cet emplacement offre de formidables possibilités d'aménagement à usage mixte axé sur le transport en commun, y compris la possibilité de résidences, d'espaces commerciaux, de commerces de détail et plus. Il est à distance de marche de la station Pimisi de l'O-Train et de la bibliothèque qui sera construite bientôt.

Étant donné l'activité actuelle dans le marché immobilier et l'intérêt pour les terrains urbains pouvant être mis en valeur, le marché montre des signes de stabilisation par rapport aux impacts de la COVID-19. La CCN est donc en mesure de procéder à la première étape d'un processus d'invitation à soumissionner à deux étapes. La première

étape, la DDQ, acceptera les propositions jusqu'environ la fin de 2020. Le but de cette étape est de présélectionner des équipes d'aménagement ayant l'expérience, la capacité et la détermination nécessaires pour concrétiser la vision exposée dans la version préliminaire du Plan directeur conceptuel ainsi que les objectifs liés aux principes directeurs de Bâtir LeBreton, dont le développement durable et le logement abordable.

Après l'étape de la DDQ, les équipes présélectionnées seront invitées à soumettre des propositions de projet lors de la seconde étude du processus d'invitation à soumissionner, une demande de propositions (DP), au cours de la première moitié de 2021. Compte tenu des délais d'approbation gouvernementale des ventes de terrains, la parcelle de la bibliothèque devrait être prête à construire dès 2022.

Modification du plan secondaire

L'équipe de projet a entrepris la présentation d'une demande de modification des plans secondaires de l'Aire centrale et du secteur de la station Bayview de la Ville d'Ottawa pour les aligner sur la version préliminaire du Plan directeur conceptuel des plaines LeBreton de la CCN. La CCN est convaincue que le Plan directeur conceptuel est conforme à toutes les politiques municipales et provinciales applicables, en plus de celles de la CCN, et qu'il participera à l'atteinte des objectifs stratégiques communs.

Après la vérification par son personnel, la Ville d'Ottawa mettra les documents de la demande et les études à l'appui à la disposition du public pour examen et commentaires conformément au processus normal de modification du Plan officiel de la Ville. La demande sera ensuite soumise à la considération du Comité d'urbanisme de la Ville, puis à celle du conseil municipal. Les délais que comporte ce processus relèvent de la Ville et peuvent être touchés par la pandémie de COVID-19, mais l'équipe de projet et la Ville travaillent ensemble à viser les dates des réunions du Comité et du conseil municipal qui respectent l'échéancier.

Plan directeur conceptuel

L'équipe de projet continue de travailler avec l'équipe de consultants de la firme O2 Planning + Design et les principaux intervenants à préparer du contenu supplémentaire pour la version finale du Plan directeur conceptuel. Ce complément d'information précisera l'intention et l'approche relativement aux autres composantes du Plan et indiquera en quoi la mise en œuvre du projet sera balisée par les objectifs découlant des principes directeurs du projet

Les autres stratégies devant être ajoutées au PDC sont les suivantes : Développement durable; Logement et abordabilité; Culture et patrimoine. D'après les résultats des consultations publiques et les échanges avec les intervenants, les ébauches de ces stratégies tournent autour des orientations et objectifs suivants :

Développement durable : Cette stratégie exposera les engagements à long terme qui doivent être respectés dans l'aménagement des plaines LeBreton, en mettant l'accent sur quatre éléments, l'absence d'émission de carbone, l'intégrité écologique, la santé et le bien-être et l'eau et les déchets. Le but est de créer l'une des collectivités les plus écologiquement soutenables du Canada et, pour la CCN, de démontrer son leadership en matière de développement durable et de résilience dans la capitale. Cette stratégie de développement durable doit être souple, de telle sorte que les exigences puissent être mises à jour pour chaque phase du projet et assurer l'adoption des normes les plus récentes et les plus novatrices.

Logement et abordabilité : Cette stratégie s'alignera sur la Stratégie nationale sur le logement et visera à atteindre la cible de 25 % de logement abordable de la Ville d'Ottawa, en se concentrant sur trois principaux facteurs :

- La création d'une variété de choix et de modèles de logement, allant du logement de soutien à la propriété à prix abordable. La cible de 25 % de logement abordable sera répartie selon des niveaux d'abordabilité, et des populations vulnérables et types de logements particuliers (familiaux et accessibles) seront ciblés.
- La souplesse nécessaire pour s'adapter aux circonstances, besoins et possibilités changeantes, comme les programmes de financement.
- Des partenariats et la concertation avec les partenaires fédéraux, municipaux et du secteur privé. Cette stratégie reconnaît que la CCN possède le terrain offrant des possibilités de logement abordable, mais que des partenariats seront nécessaires pour concrétiser ces possibilités aux plaines LeBreton.

Culture et patrimoine : Cette stratégie mise sur la création d'une nouvelle collectivité qui honore le passé et démontre de manière tangible et visible des liens avec l'histoire des lieux. Cela comprendra la culture de la Première nation hôte, celle des Algonquins Anishinabés, ainsi que le rôle de l'emplacement comme centre d'industrialisation de la région avec la présence continue des installations de distribution d'eau d'Ottawa, et exprimera ce que signifie d'être un Canadien aujourd'hui. Les approches comprendront :

- Une liaison avec les Algonquins Anishinabés tout au long de la durée du projet
- L'utilisation de la toponymie (notamment en anishinàbemiwin, la langue des Algonquins), de la signalisation d'orientation et de l'équipement d'interprétation pour honorer l'histoire et le patrimoine des plaines LeBreton
- La conservation et la mise en valeur des installations historiques de distribution d'eau d'Ottawa, en partenariat avec la Ville
- L'intégration des découvertes archéologiques au développement et à l'espace public
- La création d'espaces pour l'art public, la programmation et les arts communautaires.

La CCN continuera de travailler directement avec la Nation algonquine à élaborer une approche pour les Liens avec les autochtones.

Le PDC sera soutenu par un plan de mise en œuvre décrivant la façon dont la vision sera concrétisée. Il présentera les cibles et les objectifs découlant des principes directeurs du projet associés à chaque stratégie, ainsi qu'un énoncé soutenant la réalisation de ces objectifs. Ce sera un outil de reddition de compte servant à montrer l'engagement de la CCN à atteindre les objectifs liés aux principes directeurs. Ces cibles seront au cœur de l'engagement de la CCN à créer des avantages publics dans le cadre du projet Bâtir LeBreton. Ce plan décrira l'approche de développement par étapes et mettra l'accent sur les relations entre la mise en valeur des terrains et la construction de l'infrastructure critique et de l'aménagement du domaine public, ainsi que la gestion de projet, le marketing et la gouvernance.

La version finale du Plan directeur conceptuel devrait être présentée pour considération au conseil d'administration au début de 2021.

4. Analyse des options

S.O.

5. Détails financiers

S.O.

6. Opportunités et résultats attendus

La firme N. Barry Lyon Consultants (NBLC) a analysé les effets économiques de l'ensemble du projet Bâtir LeBreton durant la construction et à long terme. L'analyse démontre que chaque dollar de dépenses en construction aurait des retombées de 3,57 \$ sur l'économie canadienne.

NBLC estime que les retombées totales de l'ensemble des dépenses de construction sur une trentaine d'années sont susceptibles de contribuer près de 13,2 milliards de dollars de valeur future ou 4,7 milliards de dollars de valeur actualisée (dollars de 2020) à l'économie canadienne. Cet avantage économique comprendrait une moyenne de 1 740 emplois équivalents à temps plein (ETP) annuels tout au long du calendrier de construction (soit un total de 38 300 emplois ETP jusqu'à la réalisation complète du projet).

Le projet Bâtir LeBreton est susceptible de générer d'importantes rentrées fiscales pour tous les ordres de gouvernement. NBLC a modélisé les rentrées fiscales en dollars de valeur actualisée (valeur de 2020) :

- Redevances d'aménagement municipales : 1,21 million de dollars par année durant la construction
- Impôt foncier municipal : 13,72 millions par année après l'achèvement
- Impôt provincial sur le revenu : 7,99 millions par année durant la construction
- Impôt fédéral sur le revenu : 20,28 millions par année durant la construction

Ces avantages économiques importants s'ajoutent aux importants avantages qualitatifs qui sont le fondement et le point de mire du PDC, y compris la construction de logement abordable, l'assainissement de sol contaminé, la création de parcs et d'espaces publics et le soutien du transport en commun et du transport actif.

La première phase d'aménagement du projet Bâtir LeBreton, la parcelle de la bibliothèque, est un pas important vers la reconstruction d'une collectivité aux plaines LeBreton. L'emplacement de choix devrait susciter un grand intérêt dans le marché, et le projet sera pour la CCN une occasion de démontrer l'approche de triple résultat et de créer des avantages publics sur les plans environnemental, social et financier.

7. Risques et mesures d'atténuation

Risque	Probabilité	Impact	Atténuation
	F/M/É	F/M/É	
Le calendrier et les impacts financiers potentiels de la pandémie de COVID-19.	Élevée	Élevé	La mise en œuvre par phases donne de la souplesse pour répondre aux circonstances changeantes. Une analyse continue du marché appuiera un mode de passation de marchés qui permet à la CCN de profiter de la valeur foncière et de tirer des bénéfices sans dépendre de sources de financement externes, par exemple pour créer des espaces publics.
La dynamique du marché peut changer considérablement au cours de la mise en œuvre et mettre en péril la viabilité financière du plan.	Modérée	Modéré	En gardant le contrôle du plan de mise en œuvre et de phasage, la CCN a la capacité de réagir aux variations dans les perspectives du marché et de les atténuer. Une surveillance continue de la dynamique du marché sera faite tout au long de la mise en œuvre.

8. Consultations et communications

Un groupe de travail comprenant des représentants de la nation algonquine et de la CCN s'est réuni périodiquement au cours de l'été afin d'établir un protocole de consultation en vue de discussions continues. Le groupe de travail sera un important forum pour aider à définir le rôle de la Nation algonquine comme partenaire dans le projet Bâtir LeBreton. L'équipe de projet maintient aussi un dialogue avec les Algonquins de l'Ontario.

Dans le cadre de la stratégie de liaison continue avec le public pour le projet Bâtir LeBreton, un comité consultatif public a été créé et s'est réuni pour la première fois virtuellement le 1^{er} septembre. Le comité se compose de 16 membres de la collectivité ayant de l'expertise dans différents secteurs et domaines d'expérience, allant du développement durable, du logement abordable et de la mobilité active jusqu'aux arts, au tourisme et à la santé communautaire, et bien d'autres.

La première réunion a porté sur les objectifs prioritaires associés à chaque principe directeur du projet. Ses résultats serviront à élaborer des stratégies supplémentaires en vue de la version finale du Plan directeur conceptuel. Dans les réunions futures, les membres seront appelés à réagir aux idées, à donner des conseils, à trouver des solutions, à faire des recommandations sur des sujets qui touchent la collectivité et à assurer la liaison avec celle-ci. Le comité sera un organe consultatif permanent et devrait se réunir chaque trimestre ou selon les besoins, pour soutenir les différentes étapes du projet.

9. Prochaines étapes

Bâtir LeBreton	Calendrier*
Lancement du processus d'approvisionnement pour la parcelle de la bibliothèque (DDQ)	Automne 2020
Approbation de la modification du plan secondaire par la Ville d'Ottawa	Hiver 2021
Présentation au conseil d'administration de la version finale du Plan directeur conceptuel	Hiver 2021
Lancement de la deuxième étape du processus d'approvisionnement pour la parcelle de la bibliothèque (DP)	Mi-2021

* Sujet à révision après une évaluation du marché et des incidences de la pandémie de COVID-19 sur la conduite des affaires.

10. Liste des annexes

S.O.

11. Auteurs de la proposition

- Katie Paris, directrice, Bâtir LeBreton
- Laura Mueller, chef, Bâtir LeBreton
- Hieu Nguyen, planificatrice principale, Bâtir LeBreton
- Caroline Tremblay-Dextras, conseillère en immobilier, Bâtir LeBreton

