
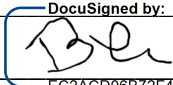


Protégé B		Présentation	
 <p>NATIONAL CAPITAL COMMISSION COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE</p>	N°	2022-LB01-1	
	Au	Conseil d'administration	
Pour	INFORMATION	Date	2022-06-23
Sujet/titre			
Mise à jour sur le projet Bâtir LeBreton – Lancement de la phase des plaines			
Résumé			
La prochaine demande d'offre d'aménagement pour le projet Bâtir LeBreton, la phase des plaines, sera publiée avant la fin de juin.			
Aperçu du risque			
Les conditions du marché et les conditions économiques influenceront le nombre de promoteurs potentiels qui voudront participer à la phase des plaines.			
Recommandation			
S.O.			

Présenté par :

Bill Leonard, vice-président par intérim,
Direction Immobilière et Développement (ID)

DocuSigned by:
Nom  2022-Jun-15
Signature EC2ACD06B72F4A0...

1. Priorités stratégiques

- **Plan d'entreprise de la CCN (2022-2023 à 2026-2027)**
 - 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.
- **Plan directeur conceptuel des plaines LeBreton (2021)**
 - Une vision à long terme pour une collectivité à usage mixte qui rétablira les plaines LeBreton en tant que lieu d'importance nationale et de fierté locale, en mettant en valeur les usages relatifs à la destination et les installations pour soutenir la collectivité locale.

2. Autorité

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

3. Contexte

En s'appuyant sur l'élan suscité par la vente du terrain de la bibliothèque – la première étape d'aménagement du projet Bâtir LeBreton – La Commission de la capitale nationale (CCN) se prépare à lancer sa prochaine phase de développement, appelée la phase des plaines. L'objectif visé pour la phase des plaines consiste à mettre en place un modèle de partenariat dans lequel le terrain est sujet à un bail foncier à long terme. Ce modèle nécessite la collaboration d'un développeur immobilier responsable de la construction de l'infrastructure locale requise, ayant la capacité de réaliser les objectifs énoncés dans le Plan directeur conceptuel des plaines (PDC) LeBreton.

Afin de trouver ce partenaire, un processus de demande d'offre de bail mené par la société de courtage Colliers International sera mis en place. L'offre comprendra les parcelles de terrain suivantes, lesquelles sont identifiées comme faisant partie de la phase initiale de développement dans le PDC (voir l'annexe A pour la carte d'identification des parcelles) :

- Offre de base : parcelles F1 et F8 (0,78 ha)
- Parcelles facultatives : parcelle F2 (0,37 ha) ou F3 (0,48 ha)

Les parcelles de la phase des plaines sont des candidates idéales pour la prochaine étape parce qu'il n'y a pas de contraintes majeures empêchant l'aménagement de ce site, les sols ayant été décontaminés. La phase des plaines peut aisément être reliée au tissu urbain existant, notamment le Sentier de la capitale et d'autres éléments du

domaine public existants, créant ainsi un accès essentiel aux plaines pour permettre le développement et la création d'éléments du domaine public dans ce secteur.

Les objectifs fixés pour cette étape sont les suivants :

1. S'assurer que la mise en œuvre du plan PDC se poursuit de manière continue, avec des offres de marché et/ou la construction de différentes phases offrant une combinaison d'utilisations et de types d'unités variées;
2. Innover dans les approches de développement en utilisant un modèle de bail foncier à long terme; et
3. Mettre en œuvre le PDC, y compris les objectifs, l'infrastructure et les éléments du domaine public, soit en exigeant leur réalisation à même les phases de développement, soit en obtenant les fonds nécessaires pour que la CCN puisse réaliser elle-même ces projets.

Pour la phase des plaines, l'équipe de projet cherchera à concilier les objectifs sociaux, environnementaux et économiques lors du processus de négociation des baux et du processus d'approbation fédérale de la CCN. Par conséquent, la demande d'offre de bail cherchera à obtenir un engagement des promoteurs potentiels de respecter les objectifs de base fixés dans le PDC. Après avoir déterminé que les soumissions répondent aux critères obligatoires, notamment qu'elles concordent avec les stratégies et les objectifs du PDC, elles seront évaluées en fonction des propositions financières : le nombre de parcelles que le promoteur souhaite aménager, la durée et la structure du bail, incluant le montant du paiement anticipé du bail, ainsi que les mécanismes d'indexation des loyers.

4. Analyse des options

La mise en œuvre de la prochaine phase d'aménagement du projet Bâtir LeBreton est conforme au principe directeur du projet « Passer à l'action » et s'appuiera sur l'élan suscité par l'étape du terrain de la bibliothèque.

5. Détails financiers

S.O.

6. Possibilités et résultats attendus

La demande d'offre de bail représente une opportunité d'offrir d'importants terrains fédéraux pour un développement immobilier qui générera des bénéfices à long terme pour la communauté. En offrant ces terrains sous un modèle de bail foncier à long terme, la CCN s'assure de maintenir un certain degré de contrôle et d'influence sur l'utilisation future de ceux-ci, tout en assurant la pérennité de ses droits de propriété.

Cette offre nous permet également de bâtir sur l'élan obtenue suite à la vente de la parcelle de la bibliothèque, tout en réaffirmant notre vision pour le site.

7. Risques et mesures d'atténuation

Risque	Probabilité	Impact	Atténuation
Le calendrier et les impacts financiers potentiels de la pandémie de COVID-19.	Modérée	Modéré	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 d'en tirer des bénéfices sans dépendre de sources de financement externes, par exemple pour créer des infrastructures publiques.
La dynamique du marché peut changer considérablement au cours de la mise en œuvre du projet et mettre en péril la viabilité financière du plan.	Modérée	Modéré	En gardant le contrôle du plan de mise en œuvre par phase, 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 communication

Le comité consultatif public pour le projet Bâtir LeBreton a fourni des commentaires sur l'approche de la phase des plaines et continue d'être consulté en ce qui concerne les prochaines étapes du projet.

Les consultations avec la Nation algonquine se poursuivent de manière positive.

9. Prochaines étapes

Date	Étape
Début mai 2022	Lancement de la demande d'offres de bail
Automne 2022	Évaluation des soumissions
De la fin de 2022 à la fin de 2023	Négociations et diligence raisonnable
Début 2024	Cible pour la signature du bail
2024	Approbations fédérales et municipales
Fin 2024	Préparation de la construction pour l'étape des plaines

10. Liste des annexes

Annexe A : Carte d'identification des parcelles

11. Auteurs de la présentation

Bill Leonard, vice-président par intérim, Direction Immobilière et Développement (ID)

Katie Paris, directrice, Bâtir LeBreton et Transactions immobilières, ID

Jean-Philippe Lavallée, chef, Projets de développement immobilier, Bâtir LeBreton, ID

Laura Mueller, chef, Planification et engagement, Bâtir LeBreton, ID

Hieu Nguyen, planificatrice principale, Bâtir LeBreton, ID

Annexe A : Carte d'identification des parcelles

