

 NATIONAL CAPITAL COMMISSION COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE	N°	2020-LB01-1	
	Au	Conseil d'administration	
Pour	INFORMATION	Date	2020-06-25
Sujet/titre			
Compte rendu sur le projet Bâtir LeBreton et sur le processus d'invitation à soumissionner pour la parcelle de la bibliothèque			
Résumé			
L'équipe du projet Bâtir LeBreton cherche à obtenir une modification du plan secondaire de la Ville afin de l'aligner sur la nouvelle vision d'avenir des plaines LeBreton présentée dans la version préliminaire du Plan directeur conceptuel. Le comité consultatif public de Bâtir LeBreton sera établi sous peu et donnera son avis sur les stratégies proposées pour arriver à la version définitive du Plan directeur conceptuel l'hiver prochain. L'équipe de projet continue de suivre les conditions du marché liées à la pandémie de COVID-19 afin de confirmer la nouvelle date de lancement du processus d'invitation à soumissionner visant à obtenir des propositions d'aménagement pour la première phase du projet – la parcelle de la bibliothèque.			
Aperçu du risque			
Les risques associés à l'impact économique de la pandémie de COVID-19 sont encore incertains, mais ils se répercuteront sur le calendrier du projet, dont éventuellement les délais d'examen de la demande de modification du plan secondaire par la Ville d'Ottawa. L'équipe surveille le marché et sollicite l'avis de spécialistes afin de déterminer la nouvelle date de lancement du processus d'invitation à soumissionner pour la parcelle de la bibliothèque.			
Recommandation			
Sans objet			

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 restaureront et raccorderont 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

Modification du plan secondaire et plan directeur conceptuel

L'équipe de projet travaille actuellement à 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. Cela fera en sorte que le Plan officiel et le processus d'examen des demandes d'aménagement de la Ville seront coordonnés lors de la mise en œuvre du projet. 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.

La demande de modification du plan secondaire comprend une justification de l'aménagement qui explique le Plan directeur conceptuel plus en détail et décrit son alignement sur les politiques de la Ville. La demande est aussi appuyée par un certain nombre de documents techniques, comme les suivants :

- Étude d'impact sur le transport
- Étude de viabilisation
- Étude géotechnique
- Étude d'impact environnemental
- Étude du bruit et de la vibration

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 fixer les dates des réunions du Comité et du conseil municipal.

Entre-temps, 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 définitive du Plan directeur conceptuel. Ce complément d'information précisera l'intention et l'approche relativement aux autres composantes du Plan : liens avec les Autochtones, durabilité, infrastructure, logement et abordabilité ainsi qu'arts, patrimoine et culture. La version définitive du Plan directeur conceptuel, qu'on prévoit soumettre à la considération du conseil d'administration au cours de l'hiver 2020-2021, indiquera en quoi la mise en œuvre du projet sera balisée par les objectifs découlant des principes directeurs du projet. L'équipe de projet souhaite consulter le comité consultatif au cours de l'été afin d'avoir son avis sur ce nouveau contenu.

Processus d'invitation à soumissionner pour la parcelle de la bibliothèque

La première phase de réalisation du projet Bâtir LeBreton devrait porter sur les terrains de la CCN situés au 665 de la rue Albert et connus comme la « parcelle de la bibliothèque » en raison de la proximité de l'emplacement de la future installation commune de Bibliothèque et Archives Canada et de la Bibliothèque publique d'Ottawa. Un appel de propositions d'aménagement de l'emplacement devait être lancé ce printemps, avant que soit déclarée la pandémie de COVID-19.

Vu l'incertitude actuelle dans le marché en raison de la pandémie, le processus de passation de marchés est en attente jusqu'à ce que l'on puisse mieux comprendre les impacts économiques. L'équipe de projet continue de consulter des spécialistes et de suivre les conditions du marché. Bien que le marché d'Ottawa devrait être relativement résilient face aux impacts économiques de la pandémie, en raison de la stabilité de la base d'emploi de la région, les impacts s'y feront tout de même sentir.

Un [sondage](#) mené auprès de 115 cadres de sociétés immobilières et de placement par le Groupe Altus entre les 15 et 23 avril derniers donne un aperçu des impacts à court et à long terme de la pandémie de COVID-19 sur les secteurs des bureaux, du commerce

de détail, de l'industriel et du multirésidentiel dans les principaux marchés du Canada. Le sondage a montré que plus de la moitié des projets du commerce de détail et du multirésidentiel sont en attente pour une durée indéterminée. Pour ce qui est des bureaux, près de la moitié des répondants ont indiqué que leurs projets allaient être en attente durant au moins trois mois. Certaines entreprises (moins de 10 % des répondants) qui investissent dans les immeubles de bureaux et de commerce de détail prévoient que leurs nouveaux projets seront en attente durant au moins un an. Néanmoins, le tiers des répondants ont aussi indiqué qu'ils envisageaient de profiter de certaines occasions d'achat.

Le lancement du processus d'invitation à soumissionner pour la parcelle de la bibliothèque pourra être fait indépendamment lorsque les conditions du marché le permettront, car l'emplacement n'est pas visé par la demande de modification du plan secondaire soumise à la Ville d'Ottawa.

4. Analyse des options

Sans objet

5. Détails financiers

Sans objet

6. Opportunités et résultats attendus

Sans objet

7. Risques et mesures d'atténuation

Risque	Probabilité	Impact	Réponse planifiée
	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 un domaine public.
La dynamique du marché peut changer	Modérée	Modéré	En gardant le contrôle du plan de mise en œuvre et de

Public	Proposition
--------	-------------

considérablement au cours de la mise en œuvre et compromettre la viabilité financière du plan.			phasage, la CCN a la capacité de réagir et d'atténuer les variations dans les perspectives du marché. La dynamique du marché fera l'objet d'un suivi continu tout au long de la mise en œuvre du projet.
--	--	--	--

8. Consultations et communications

La liaison avec la nation algonquine concernant le projet Bâtir LeBreton a débuté en juin 2019 et faisait suite à plusieurs années de dialogue dans le cadre du précédent projet LeBreton. À plusieurs réunions se sont ajoutées une correspondance soutenue, des communications téléphoniques et la transmission de documents écrits. Un groupe de travail avec des représentants algonquins a été créé et s'est réuni deux fois par vidéoconférence. La CCN et le groupe travaillent à établir un protocole de consultation, à l'aide de ressources fournies par la CCN.

Dans le cadre de la stratégie d'implication continue du public dans le projet Bâtir LeBreton, un nouveau comité consultatif public est en voie d'être établi avec l'appui de la Division des affaires publiques de la CCN.

Il s'agira d'un groupe actif et inclusif d'intervenants représentant les différents secteurs et groupes d'intérêt qui ont participé processus d'implication du public dans le projet l'an dernier. Le groupe comprendra une quinzaine de membres représentant les secteurs et domaines d'intérêt suivants :

1. Association locale de citoyens
2. Résidents
3. Fournisseurs et résidents de logements abordables
4. Transport actif
5. Durabilité
6. Santé, services sociaux et garde d'enfants
7. Arts et culture
8. Patrimoine
9. Main-d'œuvre et emploi
10. Construction, notamment résidentielle
11. Autochtones
12. Milieu local des affaires et développement économique
13. Tourisme

Les membres seront appelés à réagir à des idées, à donner leur avis, à trouver des solutions, à faire des recommandations sur les 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, à l'appui des étapes clés du projet.

9. Prochaines étapes

Bâtir LeBreton	Échéancier*
Processus de modification du plan secondaire de la Ville d'Ottawa	Automne 2020
Soumission du plan directeur conceptuel définitif au CA	Hiver 2020-2021
Lancement du processus d'invitation à soumissionner pour la parcelle de la bibliothèque	2020

* 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

Sans objet

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