

COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE
NATIONAL CAPITAL COMMISSION

Demande d'offres

Développement à usage mixte Gatineau (Québec)

210, rue Laurier, Gatineau, Québec

**Monastère de la Congrégation
des Servantes de Jésus-Marie**

Date limite pour soumettre une offre :
15 novembre 2024

Canada



Table des matières

1	<i>Introduction</i>	3
2	<i>Objet de la demande</i>	4
3	<i>Terrains visés</i>	4
4	<i>Renseignements généraux</i>	6
4.1	Histoire et patrimoine	6
4.2	Emplacement et connectivité	7
4.3	Aménagement et vision	8
4.3.1	Plans et politiques applicables de la CCN	8
4.3.2	Rapport de consultation publique	9
4.4	Salle d'information virtuelle	9
5	<i>Modalités générales</i>	9
5.1	Entente	9
5.2	Durée	10
5.3	Structure de l'entente	10
6	<i>Exigences relatives aux offres</i>	10
6.1	Exigences obligatoires	10
6.2	Exigences cotées	11
6.2.1	Renseignement sur la partie intéressée	11
6.2.2	Concept d'aménagement	12
6.2.3	Proposition financière	13
7	<i>Échéancier de la demande d'offres</i>	14

8	<i>Instructions pour la préparation des offres</i>	16
8.1	Questions	16
8.2	Addenda	16
8.3	Soumission des offres	16
9	<i>Sélection des parties proposantes</i>	17
10	<i>Conditions générales</i>	18
10.1	Interprétation	18
10.2	Confidentialité	18
10.3	Droits de réserve	19
10.4	Limitation de responsabilité	19
10.5	Autres approbations gouvernementales	20
10.6	Période de résolution des problèmes administratifs.....	20
11	<i>Annexes</i>	21
11.1	Lignes directrices sur les intérêts de la capitale propres au site	22
11.2	Processus et exigences d’approbation fédérale	26
11.3	Exigences de la <i>Loi sur l’évaluation d’impact (LEI)</i>	28
11.4	Formulaire de déclaration de conflit d’intérêts	30
11.5	Déclaration de confidentialité	31
11.6	Salle d’information virtuelle	32
11.7	Guide d’évaluation.....	35

1 Introduction

La Commission de la capitale nationale (la « CCN ») est fière de publier cette demande d'offres afin de solliciter l'intérêt des parties proposantes pour la réutilisation adaptative et le réaménagement de l'ancien monastère de la Congrégation des Servantes de Jésus-Marie (le « monastère »), situé au 210, rue Laurier, à Gatineau. Ce site, idéalement situé au cœur de la région de la capitale nationale, offre une occasion unique de réaménagement du secteur riverain au centre-ville de Gatineau. La Commission de la capitale nationale sollicite des propositions pour la conversion du bâtiment historique existant et l'aménagement d'ajouts et de nouveaux bâtiments sur le site. La présente demande d'offres met particulièrement l'accent sur la création de nouveaux logements, ainsi que sur la possibilité d'utilisations publiques qui s'intègrent harmonieusement aux espaces verts environnants ainsi qu'à la riche histoire et à l'importance culturelle du site. Ce site présente un grand potentiel pour des logements riverains et des offres commerciales qui mettent en valeur des caractéristiques architecturales historiques dans un contexte dynamique.

La présente demande d'offres désignera des parties proposantes potentielles qui pourront profiter d'une occasion rare de mettre en valeur un site riverain avec vue sur le Parlement et un accès direct à la rive de la rivière des Outaouais, en plus de créer une synergie entre les utilisations publiques et privées sur le terrain d'un site riche sur le plan culturel dans un parc.

2 Objet de la demande

La présente demande d'offres vise à solliciter des offres sous forme d'emphytéose afin de réaménager le monastère situé au 210, rue Laurier, à Gatineau (Québec) et les terrains environnants. Le présent document décrit l'étendue de l'offre au marché, les exigences en matière de présentation et les critères d'évaluation.

Les parties intéressées sont invitées à répondre à la présente demande d'offres en soumettant une proposition exprimant leur vision du réaménagement de cette propriété unique, à partir de laquelle la CCN choisira une (1) partie proposante pour conclure une convention d'emphytéose. Les propositions doivent comprendre la rénovation de la partie principale du bâtiment du monastère existant et répondre à la possibilité de redévelopper les parcelles de terrain non aménagées au nord et au sud du monastère.

3 Terrains visés

La superficie totale des terrains disponibles en vertu de la présente demande d'offres est d'environ 2,51 hectares (6,20 acres) et comprend trois (3) parcelles de terrain, soit la parcelle nord, la parcelle sud et le monastère (collectivement appelés les « terrains visés »). La parcelle sud est actuellement utilisée comme stationnement pavé au niveau du sol, et la parcelle nord n'est pas aménagée. Les trois parcelles sont des sites contaminés documentés. L'information à ce sujet est disponible dans la salle d'information virtuelle (voir l'annexe 11.6). Les offres doivent comprendre les trois parcelles.

Le monastère occupe une parcelle d'environ 0,87 hectare (2,15 acres), tandis que le bâtiment occupe une superficie de plancher brute d'environ 7 339 mètres carrés (78 996 pieds carrés). La parcelle nord couvre une superficie d'environ 1,03 hectare (2,55 acres), tandis que la parcelle sud est estimée à 0,61 hectare (1,5 acre).



4 Renseignements généraux

S'appuyant sur 125 ans d'expérience, la CCN offre une contribution unique dans la région de la capitale nationale en jouant trois rôles précis, soit celui d'urbaniste à long terme des terres fédérales, celui d'intendant principal des lieux publics d'importance nationale, et de partenaire créatif voué à l'excellence dans l'aménagement et la conservation. Les valeurs fondamentales de la CCN reposent sur un engagement à respecter notre patrimoine, à cultiver l'esprit communautaire et à promouvoir l'accessibilité et l'inclusion pour l'ensemble de la population canadienne, y compris les peuples autochtones, dans la réalisation de son mandat.

La CCN est une société d'État fédérale créée par le Parlement du Canada en 1959 en vertu de la *Loi sur la capitale nationale*. La CCN est assujettie au régime de responsabilité prévu à la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et fait rapport au Parlement par l'entremise du ministre désigné comme ministre responsable de la *Loi sur la capitale nationale*. À ce titre, la CCN est déterminée à appuyer le mandat global du gouvernement fédéral. Le monastère représente une occasion importante de contribuer activement à la mission du Canada visant à favoriser des collectivités abordables, stables et durables, en mettant particulièrement l'accent sur la nécessité d'élargir les options de logement tout en préservant notre patrimoine culturel.

4.1 Histoire et patrimoine

Depuis des milliers d'années, les peuples autochtones habitent ce que nous appelons aujourd'hui la région de la capitale nationale. Le mot anichinabé pour la rivière des Outaouais est « Kichi Zibi » ou « grande rivière ». La rive nord de la rivière était une route de portage traditionnelle pour naviguer autour des chutes des Chaudières, un lieu de cérémonie et d'échange. Les terres de la région font toujours partie du territoire traditionnel non cédé de la Nation algonquine anichinabée.

Au début du XX^e siècle, la Congrégation des Servantes de Jésus-Marie s'installe sur le site actuel de la rue Laurier. Les Servantes de Jésus-Marie fut l'unique communauté religieuse de femmes fondée dans la région de l'Outaouais. Elles ont acheté le terrain en 1902 et ont construit un monastère en 1903. Après seulement quelques années, il a été décidé qu'un nouveau bâtiment était nécessaire pour mieux répondre à leurs besoins, car la congrégation comptait de plus en plus de membres. Après un certain nombre d'agrandissements au fil des ans, le bâtiment tel que nous le connaissons aujourd'hui a été achevé dans les années 1950. Le monastère est un bon exemple de l'architecture historique de l'époque, inspirée par l'éclectisme du début du XX^e siècle, l'esprit de l'École des Beaux-Arts, le rationalisme et la modernité.

Le monastère a été désigné édifice fédéral du patrimoine « reconnu » en 2020 pour ses associations historiques, sa valeur architecturale et son importance environnementale. Il a également été désigné site patrimonial par le ministère de la Culture et des Communications du Québec et figure dans l’Inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Gatineau. L’énoncé de valeur patrimoniale/énoncé d’importance décrit les raisons de la désignation patrimoniale fédérale. L’énoncé d’importance est disponible dans le Répertoire canadien des lieux patrimoniaux : [HistoricPlaces.ca](https://www.historicplaces.ca).

L’environnement du site a connu une transformation considérable au fil des ans. Les plans pour la capitale prévoyaient le retrait de l’industrie de la rive du fleuve et des centres urbains. Dans les années 1930, la CCN a commencé à exproprier des terrains industriels le long de la rive nord pour créer le parc Jacques-Cartier. Entre 1969 et 1974, plus de 1 500 maisons et bâtiments commerciaux ont été démolis à Hull pour faire place aux bureaux du gouvernement et à l’infrastructure de transport. La CCN a acheté le bâtiment des Servantes de Jésus-Marie en 2017 et les sœurs ont continué d’y vivre jusqu’à ce qu’elles emménagent dans une nouvelle résidence en 2020.

Pendant que les sœurs étaient cloîtrées, le monastère n’était pas pour autant fermé à la communauté. La chapelle a toujours accueilli le public pour faire l’expérience de paix de la vie contemplative et pour participer à la prière et au chant. Le pape Jean-Paul II a célébré la messe dans la chapelle du monastère lors de sa visite au Canada en 1984. La CCN et les organismes patrimoniaux locaux ont collaboré avec les Servantes de Jésus-Marie à un projet d’histoire orale en 2019, avant leur départ du site. Douze sœurs ont raconté leurs histoires et leurs expériences de vie monastique. Les transcriptions de ces entrevues peuvent être consultées dans la salle d’information virtuelle (annexe 11.6).

4.2 Emplacement et connectivité

Les terrains visés sont situés sur le bord de la rivière des Outaouais à Gatineau (Québec), offrant une vue pittoresque sur la rivière et le Parlement. Nichés dans le parc Jacques-Cartier, un lieu où se tiennent toute l’année divers événements, les terrains visés offrent une occasion unique et sans précédent de développement à usage mixte dans un parc qui accueille des milliers de personnes chaque année.

Le site est stratégiquement situé dans un quartier résidentiel densément peuplé et près du Musée canadien de l’histoire, adjacent aux centres-villes de Hull et d’Ottawa lesquels sont facilement accessibles par un réseau diversifié de routes, de ponts et de sentiers, avec un accès routier et un pont interprovincial à proximité. Cette connectivité assure un transport continu, permettant des déplacements rapides et efficaces à destination et en provenance de la capitale nationale. Les sentiers environnants, qui mènent directement à Ottawa,

offrent aux piétons et aux cyclistes une solution de rechange sécuritaire et agréable au transport routier. Les terrains visés offrent donc un emplacement idéal favorisant l'accessibilité, étant un véritable carrefour pour les personnes qui recherchent un lien pratique avec la dynamique ville d'Ottawa.

4.3 Aménagement et vision

4.3.1 Plans et politiques applicables de la CCN

La vision future de la CCN pour les terrains visés est exprimée dans un certain nombre de plans, de politiques et de lignes directrices. Pour obtenir l'approbation fédérale requise pour poursuivre un projet de réaménagement sur le site, une proposition doit être conforme à l'orientation et aux politiques énoncées dans les plans et lignes directrices suivants de la CCN :

Plans applicables au secteur :

- [Plan de la CCN pour la capitale du Canada de 2017 à 2067](#) (2017)
- [Plan de secteur du cœur de la capitale du Canada](#) (2005) (mise à jour en cours d'examen)
- [Plan lumière de la capitale, de 2017 à 2027](#) (2017)
- [La protection des vues de la capitale du Canada](#) (2007) – le site se trouve dans une zone de protection des avant-plans
- [Plan d'aménagement des terrains riverains situés au nord de la rivière des Outaouais](#) (2018)

Plan d'interfaçage pour les zones adjacentes :

- [Plan stratégique du Sentier de la capitale](#) (2020)

Plans et lignes directrices d'application générale :

- [Stratégie ministérielle de développement durable \(SMDD\)](#) 2023-2027
- [Lignes directrices de conception de la capitale](#) (2023)
- [Lignes directrices de conception sûre pour les oiseaux](#)
- [Travailler avec les paysages culturels – Un guide pour la région de la capitale nationale](#) (2023)

Les « Lignes directrices sur les intérêts de la capitale propres au site » jointes à la présente demande d'offres à titre d'annexe 11.1 doivent également être considérées comme des considérations essentielles qui orienteront le concept d'aménagement présenté en réponse à la présente demande d'offres.

Le Plan d'aménagement des terrains riverains situés au nord de la rivière des Outaouais (2018) s'applique également à ce site. Toutefois, la CCN est disposée à modifier le point 4.2 du présent plan, qui porte sur le monastère et ses environs, afin de l'harmoniser davantage avec l'objectif de la présente demande d'offres. En cas d'incohérence dans la politique de la CCN, les « Lignes directrices sur les intérêts de la capitale propres au site » (annexe 11.1) auront préséance.

4.3.2 Rapport de consultation publique

À la suite d'une vaste consultation publique, le [Rapport de consultation publique sur l'exploration d'usages nouveaux pour les terrains du monastère du 210, rue Laurier \(du 11 au 24 octobre 2018\)](#) a été rédigé dans le but d'évaluer la réaction face aux futurs développements sur ce site historique. Les parties proposant peuvent utiliser les conclusions du rapport pour orienter leur proposition et anticiper la réaction du public à leur vision proposée.

4.4 Salle d'information virtuelle

Dans le cadre du processus de demande d'offres, les parties proposant ont accès à une salle d'information virtuelle par l'intermédiaire de Microsoft OneDrive. La salle d'information virtuelle contient toutes les études et tous les renseignements disponibles sur la propriété, y compris, mais sans s'y limiter, les renseignements sur l'aménagement, l'environnement et les aspects géotechniques. De plus amples renseignements se trouvent à l'annexe 11.6.

Pour avoir accès à la salle d'information virtuelle, les parties proposant doivent remplir la Déclaration de confidentialité (annexe 11.5) et la soumettre à transactions@ncc-ccn.ca. Une fois la Déclaration de confidentialité remplie soumise, la CCN donnera accès à la salle d'information virtuelle au moyen d'un lien OneDrive de Microsoft dans un délai de cinq jours ouvrables.

5 Modalités générales

5.1 Entente

Lors de la sélection d'une partie proposante privilégiée, la CCN préparera la convention d'emphytéose à conclure entre la CCN et la partie proposante retenue. La convention d'emphytéose englobera les exigences énoncées dans la présente demande d'offres, ainsi que les modalités qui feront l'objet de discussions plus poussées entre la CCN et la partie proposante privilégiée.

5.2 Durée

Les parties proposantes peuvent proposer à la CCN la durée de leur choix pour l'emphytéose, laquelle ne doit pas dépasser 99 ans. La convention d'emphytéose doit être soumise à toutes les approbations requises par la CCN, qu'elles soient internes ou externes. La CCN a le droit, à son entière discrétion, de modifier la date d'entrée en vigueur de l'emphytéose si elle le juge nécessaire.

5.3 Structure de l'entente

L'entente à intervenir devra être sous forme de convention d'emphytéose. La CCN considérera des modèles de paiement consistant en un paiement forfaitaire anticipé de la totalité de la contrepartie payable aux termes de l'entente, en versements mensuels ou annuels, ou toute autre structure proposée par les parties proposantes. Les paiements fondés sur des versements mensuels ou annuels doivent comprendre un mécanisme d'indexation à la structure de paiement pour toute période de plus de cinq ans.

En toutes circonstances, la CCN a le droit de recevoir la totalité du montant payable en vertu de l'entente. La partie proposante retenue versera tous les montants prévus en vertu de l'entente, au moment où ils sont exigibles, sans qu'il n'y ait lieu de présenter une demande, sans déduction, crédit, compensation ou ajustement. La partie proposante retenue sera responsable de toutes les charges et tous les coûts liés aux lieux visés, sauf ceux dont la CCN est responsable expressément aux termes de l'entente. Sans préjudice de ce qui précède, dans les cas où une question relève de la responsabilité de la partie proposante retenue dans le cadre de l'entente, la partie proposante retenue sera également responsable des dépenses et des coûts afférents.

6 Exigences relatives aux offres

6.1 Exigences obligatoires

Les parties proposantes doivent présenter une Déclaration de conflit d'intérêts (annexe 11.5) et divulguer tout conflit d'intérêts perçu, réel ou potentiel.

La Déclaration de conflit d'intérêts sera évaluée sur une base de réussite ou d'échec. S'il existe un conflit d'intérêts, la CCN peut, à sa seule discrétion, retenir l'étude de l'offre jusqu'à ce que la question soit réglée à la satisfaction de la CCN, ou traiter l'offre comme étant non recevable, auquel cas elle ne sera pas considérée plus avant. Tout conflit d'intérêts non déclaré peut rendre une offre irrecevable.

L'offre vise à préciser le concept du projet et les considérations financières de la partie proposante en ce qui concerne les terrains visés. Les offres ne doivent pas dépasser 20 pages.

Il incombe à la partie proposante de veiller à ce que la CCN reçoive une offre complète qui soit lisible, claire et concise. Le non-respect de cette condition désavantagera la partie proposante et pourrait entraîner le rejet de l'offre. Chaque offre sera évaluée en fonction de la validité de son contenu et conformément au processus et exigences décrits ci-après.

La CCN vérifiera si l'offre satisfait à toutes les exigences générales prescrites dans la demande d'offres. Toute offre ne satisfaisant pas aux exigences générales peut être traitée comme étant irrecevable et, à l'entière discrétion de la CCN, pourrait ne pas être prise en considération plus avant.

6.2 Exigences cotées

La CCN cherche à conclure une convention d'emphytéose avec l'équipe qui optimisera les possibilités offertes par ce site. Dans le cadre du processus d'évaluation, l'accent sera mis sur la qualité de l'équipe formée par la partie proposante, ainsi que sur sa vision du site. La partie proposante doit démontrer, dans son offre, comment et pourquoi son équipe réalisera cette vision.

6.2.1 Renseignement sur la partie intéressée

Les parties proposantes doivent fournir des renseignements sur leurs antécédents et leur expérience et, s'il y a lieu, fournir des renseignements généraux et des renseignements sur l'expérience de tout partenaire et des autres membres de l'équipe associés à l'offre. Les éléments suivants doivent être fournis :

- 1) Description de la composition, de la structure et de la direction de l'équipe, y compris :

- a) la dénomination sociale de l'entreprise ou des entités et le nombre d'années d'exploitation (au moins cinq ans dans un domaine connexe ou pertinent) pour chaque entité;
 - b) les noms et les titres des dirigeants des entreprises/entités;
 - c) la structure organisationnelle des activités et des partenariats, y compris le plan et l'approche de gouvernance, de gestion de l'équipe et de prise de décisions.
- 2) Description comprenant au moins deux (2) exemples de projets réussis d'envergure, de complexité et d'exigences techniques semblables. Les renseignements suivants doivent être précisés pour chaque projet :
- a) le nom du projet;
 - b) l'emplacement du projet;
 - c) une description détaillée du projet et la façon dont il a été construit et financé;
 - d) le nom des principaux membres de l'équipe proposée et du personnel clé participant au projet;
 - e) la pertinence par rapport au projet décrit dans la présente demande d'offres;
 - f) une description de l'expérience de travail de la partie proposante auprès de parties prenantes complexes;
 - g) les coordonnées de la personne-ressource, y compris le nom de l'entreprise, le nom de la personne-ressource, le titre, l'emplacement, le numéro de téléphone et l'adresse courriel;
 - h) la trousse d'information graphique, y compris les photographies, les plans du site, les rendus et les images;
 - i) tout autre renseignement qui aidera à évaluer la proposition conformément au critère d'évaluation de cette expérience.

6.2.2 Concept d'aménagement

Les parties proposantes doivent fournir une description écrite de leur vision et de leur intention pour le projet, ainsi qu'une proposition d'échéancier et une description de la façon dont elles réaliseront le projet, y compris les modifications à apporter aux règlements municipaux, lesquelles relèvent de la responsabilité des parties proposantes.

Les renseignements suivants doivent être fournis :

1. Une description écrite et un dessin de la proposition d'aménagement, qui doivent :
 - a. Inclure des illustrations bidimensionnelles et tridimensionnelles du projet proposé, y compris la hauteur, l'emplacement et l'orientation du bâtiment.
 - b. Décrire en détail le projet proposé, y compris les principales utilisations du sol pour le bâtiment existant et les parcelles non aménagées adjacentes, et démontrer que la vision de la partie proposante est conforme à la vision énoncée dans la présente demande d'offres et aux plans et politiques de la CCN.

- c. Indiquer le nombre de logements proposés (y compris une ventilation générale de la taille des logements) et montrer comment les logements abordables seront intégrés. Les propositions doivent obligatoirement comprendre un minimum de 20 % de logements abordables (définis comme des logements coûtant moins de 30 % de 80 % du revenu moyen avant impôt du ménage de Gatineau pour l'année précédente), pour un minimum de 25 ans (l'« exigence en matière de logement abordable »).
2. Un échéancier et/ou une description décrivant le calendrier et l'échéancier du projet, qui doivent :
 - a. Inclure toute phase et dépendance des projets de construction dans le but d'assurer une construction en temps opportun.
 - b. Présenter les éléments qui doivent faire l'objet d'une étude plus poussée dans le cadre de la proposition, y compris le temps requis pour réaliser ces études.
 - c. Déterminer et expliquer l'approche proposée pour obtenir toute modification aux règlements administratifs, aux politiques et aux règlements de la Ville de Gatineau (zonage, etc.) qui serait nécessaire, y compris le temps estimé requis pour réaliser ces modifications.
 - d. Cibler les obstacles ou les dépendances qui peuvent survenir dans l'élaboration ou la réalisation du projet et les stratégies qui seraient mises en œuvre pour assurer la réalisation du projet en temps opportun.

6.2.3 Proposition financière

Les parties proposant doivent également présenter une proposition financière fondée sur la densité proposée dans leur concept d'aménagement et fournir un tarif unitaire de base applicable à la densité supplémentaire qui ne fait pas déjà partie du projet initial et qui pourrait être obtenue dans le cadre de futures demandes d'aménagement municipal. La proposition financière doit tenir compte des coûts associés aux engagements pris en réponse aux exigences cotées.

Les renseignements suivants doivent être fournis :

1. Une description écrite de la proposition financière, y compris :
 - a. La durée de l'entente proposée (maximum de 99 ans).
 - b. Les options de structure de paiement. Les parties proposant peuvent proposer plusieurs options de structure de paiement. Les options comprennent notamment les suivantes :
 - i) un paiement forfaitaire anticipé du montant total de la considération;
 - ii) un paiement forfaitaire initial et des versements mensuels ou annuels subséquents;

- iii) une structure de paiement fondée uniquement sur des versements mensuels ou annuels.
 - c. Toute soumission qui comprend des paiements après les cinq premières années doit comprendre des mécanismes d'indexation à la structure des paiements.
 - d. Les parties proposant doivent démontrer comment une densité supplémentaire influencerait sur la structure financière proposée.
2. Une description du volet logement abordable et de son incidence sur la proposition financière :
- a. Démontrer que les besoins en matière de logement abordable sont compris dans la proposition. Les parties proposant doivent décrire l'ampleur de l'abordabilité, la durée de la période d'abordabilité et le nombre de logements abordables compris dans le projet d'aménagement.
 - b. Décrire l'incidence du volet logement abordable sur la proposition financière, y compris toute hypothèse concernant le financement par des tiers pour appuyer la livraison de logements abordables.

7 Échéancier de la demande d'offres

La CCN propose le calendrier suivant pour le processus de demande d'offres :

Émission de la demande d'offres	30 août 2024
Date limite des questions	31 octobre 2024 (17h00 HNE)
Date limite pour soumettre une offre	15 novembre 2024 (17h00, HNE)
Évaluation des offres	15 novembre 2024 – 6 décembre 2024
Réunions commerciales confidentielles	6 décembre 2024 – 10 janvier 2025
Deuxième ronde d'offres (au besoin)	11 janvier 2025 – 14 février 2025
Négociation de la convention d'emphytéose	14 février 2025 – 1 ^{er} octobre 2025
Période de diligence raisonnable	
Approbation fédérale de l'utilisation du sol et du design (AFUSD) au niveau du concept	1 ^{er} octobre 2025 – 31 mars, 2026

Élaboration et mise en œuvre de l'emphytéose	1er octobre, 2025 – 31 mars, 2026
Date cible du début de l'emphytéose	31 mars 2026
Approbation fédérale de l'utilisation du sol et du design pour le design détaillé (par phase d'aménagement)	Du milieu à la fin de 2026

La CCN se réserve le droit d'apporter des modifications au calendrier de la demande d'offres. Les modifications seront effectuées par la publication d'un addenda affiché sur le site Web de la CCN.

8 Instructions pour la préparation des offres

8.1 Questions

Toutes les communications et les questions liées à la demande d'offres doivent être envoyées par courriel à la CCN au plus tard le 15 octobre 2024, à 17 h (HNE).

Les questions doivent être adressées à : transactions@ncc-ccn.ca. Les parties proposant doivent indiquer le plus précisément possible la section et, le cas échéant, la sous-section de la demande d'offres à laquelle la question se rapporte. La CCN, au mieux de sa connaissance et conformément aux pouvoirs dont elle dispose, répondra dans les meilleurs délais aux questions liées à la demande d'offres. À sa seule discrétion, la CCN se réserve le droit d'afficher sur son site Web les questions (et les réponses aux questions) qui entraînent un changement important ou une clarification de la présente demande d'offres.

8.2 Addenda

À tout moment avant la date limite de soumission des offres, la CCN pourra, à son entière discrétion, publier sur son site Web un addenda modifiant la demande d'offres ou en précisant les conditions ou le contenu. La CCN est la seule autorisée à modifier ou à préciser la demande d'offres en publiant un addenda. Aucun autre moyen de communication n'est autorisé pour la modifier ou y apporter des précisions. Il incombe exclusivement aux parties proposant de consulter régulièrement le site Web de la CCN pour prendre connaissance des questions, des réponses et des addendas.

8.3 Soumission des offres

Toutes les propositions doivent être soumises au plus tard à 17 h (HNE) le **15 novembre 2024**

Les réponses à la demande d'offres doivent être clairement indiquées dans le titre du courriel : « Réponse à la demande d'offres de la CCN : 210, rue Laurier » Les offres doivent être envoyées à : transactions@ncc-ccn.ca.

Les offres ne doivent pas dépasser 20 pages. Dans ces 20 pages, la partie proposant doit s'assurer que toutes les exigences obligatoires (section 6.1) sont respectées adéquatement. La CCN se réserve le droit de disqualifier, à sa seule discrétion, toute offre reçue qui ne satisfait pas à l'une des exigences obligatoires.

Il incombe uniquement à la partie proposante de :

1. soumettre un document numérique signé comprenant les documents constituant l'offre en format PDF;
2. s'assurer que l'offre respecte toutes les exigences obligatoires du présent appel d'offres, comme il est décrit à la section 6.1;
3. fournir une offre complète et suffisamment détaillée répondant aux exigences cotées du présent appel d'offres décrites à la section 6.2, y compris tous les détails demandés qui permettront une évaluation complète;
4. transmettre l'offre de la façon demandée à la CCN.

Les offres reçues au plus tard à la date et à l'heure de clôture stipulées deviendront la propriété de la CCN et ne seront pas retournées. Toutes les offres seront traitées confidentiellement.

9 Sélection des parties proposantes

En répondant à la présente demande d'offres, les parties proposantes confirment avoir lu et compris la demande d'offres. Après la date limite de soumission des offres, la CCN évaluera celles-ci dans le but de choisir une partie proposante privilégiée avec qui conclure une convention d'emphytéose. Le seuil de notation minimal pour chaque exigence cotée (voir l'annexe 11.7) doit être atteint pour que l'offre soit jugée recevable. La sélection de la partie proposante sera fondée sur la conformité aux critères pertinents et sur le fait que la partie proposante offre le meilleur rapport qualité-prix à la CCN, tant sur le plan financier, qu'en ce qui a trait à la vision pour les terrains visés décrits dans la présente demande d'offres et que sur le plan de la qualité de l'équipe qu'il a formée pour mener à terme cette vision. Veuillez consulter l'annexe 11.7 pour obtenir des renseignements sur les critères d'évaluation.

Si une entente est proposée à la partie proposante à la suite de sa réponse à cet appel d'offres, la convention d'emphytéose qui en résultera sera basée sur le concept d'aménagement et les modalités détaillées dans l'offre soumise. Cependant, la CCN a l'intention de permettre une certaine flexibilité en ce qui concerne ces modalités afin d'arriver à une entente mutuellement acceptable. Ce faisant, la CCN ne souhaite toutefois pas modifier substantiellement les modalités de l'offre présentée.

Il est prévu que la partie proposante et la CCN concluront une convention d'emphytéose dans les 18 mois suivant la signature de l'entente initiale, sous réserve de l'obtention de toutes les approbations internes et externes requises de la CCN. La CCN n'aura aucune responsabilité à l'endroit d'une partie proposante quelconque, de quelque façon que ce soit, jusqu'à ce qu'une convention d'emphytéose soit dûment signée.

10 Conditions générales

10.1 Interprétation

Dans la demande d'offres, l'utilisation du singulier inclut le pluriel et inversement, le masculin inclut le féminin et inversement, et les mots et expressions qui signifient des personnes physiques comprennent les personnes morales et vice versa. Une définition pour tous les termes importants dans la présente demande d'offres sera incluse dans l'entente, à moins que le contexte ne l'exige autrement.

10.2 Confidentialité

Tous les documents et les renseignements obtenus par la partie proposante, les partenaires commerciaux de la partie proposante, les représentants et les autres tiers associés à la partie proposante à l'égard de cette offre sont la propriété de la CCN. Ils doivent être traités de façon confidentielle et ne doivent pas être utilisés à d'autres fins que pour répondre à la présente demande d'offres et pour respecter toute entente subséquente avec la CCN. Sur demande, tous ces documents et renseignements, ainsi que leurs copies, doivent être retournés à la CCN.

Les parties proposantes ne doivent pas divulguer, sans l'approbation écrite préalable de la CCN, des détails concernant leur offre ou le processus de sélection en tout ou en partie à des partenaires commerciaux, des représentants, ou d'autres tiers associés à la partie proposante à l'égard de cette offre, sauf à ceux à qui la divulgation est nécessaire dans le cadre de cette offre et qui ont convenu d'être liés par les obligations de confidentialité de cette demande d'offres. Les parties proposantes ne doivent pas publier de communiqué ou d'autre annonce publique concernant les détails de leur offre, de la présente demande d'offres ou du processus de sélection sans l'approbation écrite préalable de la CCN.

Les parties proposantes doivent s'assurer que la partie proposante, ses partenaires d'affaires, ses représentants et les autres tiers associés à la partie proposante à l'égard de cette offre ne divulguent ni ne diffusent en aucun temps les renseignements qui lui sont fournis par la CCN ou son mandataire ou tout renseignement obtenu dans le cadre de la présente demande d'offres sans le consentement écrit préalable de la CCN.

Toute violation de cette disposition entraînera le rejet de l'offre de la partie proposante et l'exclusion de toute autre participation au processus de demande d'offres.

10.3 Droits de réserve

Aux fins de l'évaluation des offres, la CCN peut, sans y être tenue, prendre l'une ou l'autre des mesures suivantes :

- Demander des précisions ou vérifier toute information ou toutes données fournies par la partie proposante.
- Communiquer avec les références fournies par la partie proposante.
- Tenir une entrevue avec la partie proposante et/ou toute personne proposée par la partie proposante.

La CCN se réserve le droit, à sa seule discrétion, d'accepter ou de rejeter une ou l'ensemble des offres, de ne pas tenir compte d'irrégularités ou de technicalités, de négocier avec les parties proposantes certains éléments de leur offre, de demander une nouvelle offre, ou d'annuler ou publier de nouveau la présente demande d'offres. Toute offre reçue pourrait ou non être rejetée par la CCN pour des motifs liés à la concurrence ou à ses besoins. Dans le cas où une seule offre satisfait aux exigences obligatoires, la CCN se réserve le droit de négocier avec l'unique partie proposante qui répond aux critères pour assurer le meilleur rapport qualité-prix.

La CCN est l'unique juge des offres et de l'entente négociée qui en résulte et qui est dans son intérêt supérieur, et la décision de la CCN est définitive. La CCN se réserve également le droit d'examiner, au besoin, la capacité de toute partie proposante d'aménager les terrains qui font partie de la présente demande d'offres. La partie proposante fournira à la CCN les renseignements jugés nécessaires à ses recherches. La CCN se réserve le droit de modifier ultérieurement la convention d'emphytéose en fonction du rendement de la partie proposante ou des besoins de la CCN.

La partie proposante convient que l'exercice de tout droit décrit dans les présentes ne saurait porter atteinte à la responsabilité de la CCN pour tout dommage ou réclamation de la part d'une partie proposante, et pour les mêmes raisons, pas plus que la partie proposante n'entamera aucun recours contre la CCN.

10.4 Limitation de responsabilité

La CCN n'endosse aucune responsabilité pour des renseignements ou des conseils formulés de vive voix, ou pour toute erreur ou omission dans le présent document ou dans tout autre document, divulgué ou autrement fourni à titre d'information pour ce document de réponse à la demande d'offres. La CCN n'endosse aucune responsabilité et n'offre aucune garantie implicite ou explicite sur l'exhaustivité ou l'exactitude de cette information relative à cette demande d'offres ni de tout autre document, information ou opinion ici exprimées. Toute utilisation ou confiance dans les renseignements relatifs à la demande d'offres, ou opinion formulée, ou document divulgué ou autrement fourni dans le cadre de la présente demande d'offres se fera au risque de la partie proposante, et la CCN ne

saurait être tenue responsable de tout coût, action, perte, dommage, préjudice ou responsabilité quelle qu'elle soit à l'égard d'une personne pouvant en découler. Il incombe à la partie proposante d'obtenir ses propres avis juridiques, comptables et autres au sujet de son offre. En répondant à la présente demande d'offres, la partie proposante convient qu'elle a déterminé l'étendue de ses obligations en vertu de la présente demande d'offres et de toute entente qui en découle, ayant examiné les documents relatifs à la présente demande d'offres. La partie proposante ne peut, sous quelque prétexte que ce soit, faire de réclamation en raison d'erreurs ou d'omissions qui pourraient exister dans les documents et les dessins associés à la présente demande d'offres.

10.5 Autres approbations gouvernementales

La CCN ne tiendra compte d'aucun engagement pris dans l'offre au nom d'une autre entité publique, et d'aucune représentation faite au nom de cette entité.

10.6 Période de résolution des problèmes administratifs

La CCN pourra allouer à la partie proposante une période de cinq (5) jours ouvrables pour résoudre tout problème administratif lié à son offre. Aux fins de cette section, on entend par problème administratif toute question liée à la production de l'offre, par exemple la corruption des fichiers ou leur illisibilité. Le dossier de présentation doit être complet à tous les autres égards.

11 Annexes

11.1 Lignes directrices sur les intérêts de la capitale propres au site

Les offres faites en réponse à la présente demande d'offres doivent tenir compte des présentes Lignes directrices sur les intérêts de la capitale propres au site et en démontrer le respect :

1) Capacité du site, patrimoine et intégration urbaine

- a) Le monastère est un édifice fédéral du patrimoine désigné. Il est riche de l'histoire des femmes, en tant que maison mère de la seule congrégation religieuse féminine fondée en Outaouais. Chaque partie du bâtiment raconte une partie de l'histoire de la congrégation et des sœurs qui ont été formées ici et qui se sont dispersées dans les autres sites au Québec et dans le nord de l'Ontario.
- b) Les offres doivent comprendre la réutilisation adaptative du bâtiment historique. Les offres doivent mettre en valeur l'architecture et l'histoire du monastère par l'intégration de la conservation et de la réutilisation adaptative. Reportez-vous aux *lignes directrices sur la conservation du monastère de la Congrégation Servantes de Jésus-Marie 2021-2022* disponible dans la salle d'information virtuelle (annexe 11.6).
- c) La conservation maximale du revêtement à caractère historique du bâtiment sera considérée comme un atout. La section principale du bâtiment, qui comprend toute la largeur de la façade donnant sur la rue, ainsi que la chapelle historique, doit être préservée.
- d) Les propositions peuvent comprendre de nouveaux aménagements sur les parcelles au nord et au sud du monastère à condition que :
 - i) Le nouvel aménagement soutient la capacité environnementale du site (la quantité et la composition de tout bâtiments supplémentaires doivent rehausser les valeurs symboliques, esthétiques et naturelles du site).
 - ii) La priorité est accordée aux utilisations actives et ouvertes au public du rez-de-chaussée dans le bâtiment existant et dans tout nouveau bâtiment. L'utilisation des terrains au niveau du sol dans le bâtiment historique devrait comprendre un élément d'agrément public ou culturel.
 - iii) Les nouvelles utilisations des terrains peuvent comprendre des utilisations non conformes au Plan d'aménagement des terrains riverains situés au nord de la rivière des Outaouais, si la proposition démontre de la valeur pour la capitale nationale et s'intègre aux plans à long terme de la CCN et au *Plan particulier d'urbanisme (PPU) pour le Centre-Ville de Gatineau*. La CCN est disposée à modifier le point 4.2 de ce plan, qui porte sur le monastère et ses environs, afin de l'harmoniser davantage avec l'objectif de la présente demande d'offres.

- iv) Assurer les connexions visuelles, la perméabilité du site et l'accessibilité du public au sentier riverain le long de la rivière des Outaouais.
- v) Assurer l'intégration urbaine entre les utilisations privées, semi-publiques et publiques au niveau du sol.
- vi) Contribuer à une expérience récréative de qualité en bordure de la rivière, notamment en finançant et en aménageant tous les nouveaux espaces publics et les éléments de type parc du site réaménagé.
- vii) Les stationnements souterrains devraient comprendre des espaces réservés aux places de stationnement public payant qui appuient les activités du parc Jacques-Cartier.
- viii) L'entrée de la porte du garage d'un stationnement souterrain ne doit pas être visible à partir d'une rue publique ou du parc Jacques-Cartier. Ces entrées doivent se trouver du côté intérieur de tout nouveau bâtiment et être accessibles par une allée discrète à partir de la rue.
- ix) Le stationnement en surface doit être réduit au strict minimum et ne doit pas être situé entre la façade d'un bâtiment et le trottoir d'une rue publique ou la voie piétonnière d'un terrain public.
- x) Les ajouts architecturaux au monastère ne doivent pas dépasser la hauteur de la partie principale du bâtiment historique à partir d'une rue publique.
- xi) Les ajouts architecturaux au monastère doivent être du même style architectural que le bâtiment historique et d'un design compatible (physiquement et symboliquement). Ils doivent être intégrés aux caractéristiques naturelles du site, aux espaces verts et au contexte urbain adjacent, y compris tout nouveau bâtiment au nord et au sud du monastère.
- xii) Un nouveau bâtiment au sud du monastère doit avoir un profil de masse, d'empreinte et de hauteur visiblement semblable à la hauteur, à la masse et à l'empreinte du monastère historique. Un nouveau bâtiment au sud du monastère doit établir un cadre bâti robuste le long du parc Jacques-Cartier et comprendre, le long de la façade du parc, une voie piétonnière éclairée, bordée d'arbres, entre la rue Laurier et l'intérieur du parc. Ce cadre bâti robuste peut comprendre des utilisations actives au niveau du sol.
- xiii) Le style architectural d'un nouveau bâtiment situé au sud du monastère doit correspondre, être cohérent ou être visiblement représentatif du style du monastère. Cela comprend les éléments de façade, les matériaux, les motifs de fenestration et les caractéristiques de l'ornementation.
- xiv) Un nouveau bâtiment au nord du monastère peut être plus haut que le monastère et être composé d'un podium et d'une tour. Le style architectural du podium doit correspondre, être cohérent ou être visiblement représentatif du style du monastère. Cela comprend les éléments de façade, les matériaux, les motifs de fenestration et les caractéristiques de l'ornementation.
- xv) De nouveaux bâtiments au sud et au nord du monastère pourraient être situés plus près de la rue que le monastère, afin d'établir un cadre bâti robuste le long de la rue Laurier.

2) Aires naturelles et archéologie

- a) Maintenir un couvert forestier sur la berge escarpée et le haut du talus pour contribuer au cadre paysager de la rivière et prévenir l'érosion :
 - i) Maintenir une zone riveraine boisée le long de la parcelle nord du monastère, à une distance minimale de 30 mètres de la ligne des hautes eaux.
 - ii) Maintenir la végétation mature existante sur l'escarpement.
- b) La propriété située au 240, rue Laurier présente un faible potentiel archéologique préeuropéen. Aucune évaluation archéologique n'est requise dans cette partie de la zone d'étude. Certaines parties de la propriété au 210, rue Laurier sont considérées comme présentant un potentiel archéologique préeuropéen modéré. Ces zones doivent faire l'objet d'une surveillance archéologique pendant la perturbation du sol. La partie sud de la zone d'étude est considérée comme présentant un potentiel archéologique historique et préeuropéen élevé. Une évaluation de l'impact archéologique est requise sur ces parcelles avant toute perturbation du sol.
- c) La clause suivante s'applique à toutes les parties de la zone d'étude pendant la perturbation du sol : Si des ressources archéologiques ou des restes humains sont découverts pendant des fouilles ou des travaux de construction, tous les travaux à l'emplacement concerné doivent être interrompus immédiatement et le programme d'archéologie de la CCN doit être contacté à Archaeology-Archeologie@ncc-ccn.ca pour obtenir des instructions immédiatement. Les travaux ne pourront reprendre à cet emplacement tant que des mesures pour la protection de ces ressources ou restes aient été mises en place à la satisfaction du programme d'archéologie.

3) Vues sur le Parlement

- a) Protéger et améliorer l'expérience des vues sur le Parlement (comme l'indique le document *La protection des vues dans la capitale du Canada*) en :
 - i) cadrant la composition des vues et en créant un avant-plan complémentaire et discret.

4) Durabilité environnementale

- a) Atteindre les objectifs de la Stratégie de développement durable de la CCN :
 - i) Assurer le réacheminement des déchets de la démolition et de la construction (taux de réacheminement de 90 %).
 - ii) Effectuer une analyse du coût du cycle de vie des GES et accorder la priorité aux investissements à faible émission de carbone.
 - iii) Effectuer une évaluation de la vulnérabilité et des risques climatiques et accorder la priorité à l'aménagement résilient face aux changements climatiques.
- b) Appliquer les Lignes directrices pour la gestion des eaux pluviales, le Plan lumière de la capitale et les Lignes directrices de conception sûre pour les oiseaux de la CCN.

5) Consultations et communications

- a) Coordonner l'examen de la proposition d'aménagement avec la Ville de Gatineau et s'assurer qu'elle s'intègre aux plans à long terme de la CCN et du PPU de la Ville de Gatineau.
- b) Examiner comment intégrer les commentaires reçus du public et des intervenants lors des consultations publiques précédentes.

11.2 Processus et exigences d'approbation fédérale

La Division des approbations fédérales de la CCN (l'organisme de réglementation) a cerné les intérêts de la capitale propres au site et a établi une stratégie d'approbation fédérale pour orienter la planification et la conception de l'aménagement du 210, rue Laurier (monastère) et des parcs de stationnement adjacents. De plus, un ensemble de lignes directrices détaillées en matière de planification et de conception sera fourni à la partie proposante lors de la « réunion préparatoire » qui amorce l'examen de l'approbation fédérale. Les plans, les politiques et les directives propres au site de la CCN encadreront l'examen de l'organisme de réglementation à l'appui d'une recommandation au conseil d'administration de la CCN.

Ce document doit être lu conjointement avec les plans et les politiques applicables de la CCN et le [Guide du processus des approbations fédérales à l'intention du requérant](#).

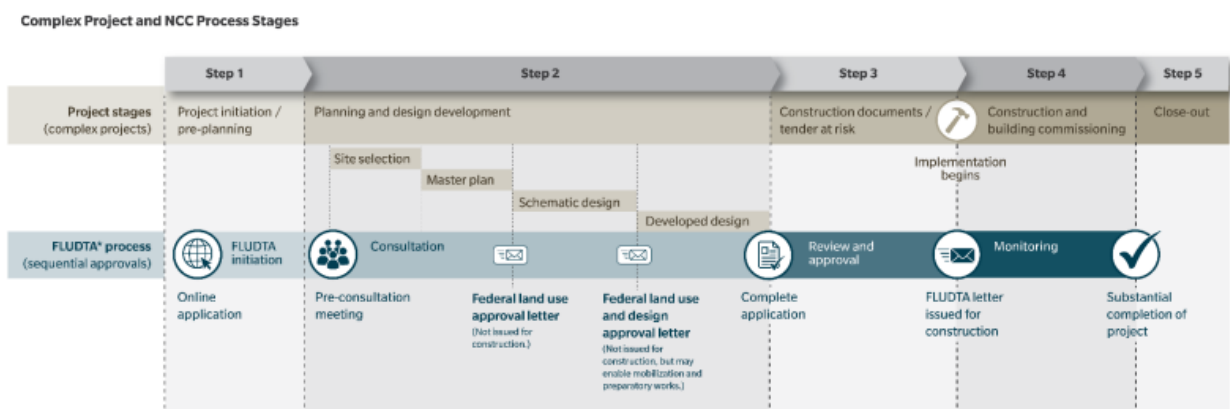
La CCN coordonne l'aménagement des terrains fédéraux dans la région de la capitale nationale (RCN) et, dans le cadre du processus d'approbation fédérale, l'organisme de réglementation communique avec les parties proposantes pour s'assurer que leurs objectifs de programme sont atteints et que leurs projets contribuent au patrimoine vivant de la RCN.

Le développement du site du 210, rue Laurier est assujéti à l'examen et à l'approbation de la CCN en vertu de l'article 12 de la *Loi sur la capitale nationale*. Ce processus comprend, comme condition préalable, une décision en vertu des articles 81 à 91 de la *Loi sur l'évaluation d'impact*.

Le développement au 210, rue Laurier sera traité comme un projet de niveau 3, ce qui signifie que la proposition sera recommandée au conseil d'administration de la CCN aux étapes clés du projet (habituellement le plan du site, l'avant-projet et la conception élaborée) par le gestionnaire des approbations fédérales. Ces rencontres ont lieu en personne quatre fois par année, soit en janvier, avril, juin et octobre. Au cours du processus d'examen, le gestionnaire des approbations fédérales demandera conseil aux comités consultatifs de la CCN sur des aspects précis des propositions de planification et de conception.

Pour amorcer le processus d'approbation fédérale, une réunion préparatoire aura lieu avec la partie proposante. Au cours de la réunion préparatoire, des directives seront fournies pour l'élaboration du projet, y compris les intérêts de la capitale susmentionnés et les lignes directrices à l'appui de la planification détaillée et de la conception. Le gestionnaire des approbations fédérales déterminera également les exigences relatives à la présentation d'une demande complète, y compris la consultation ou la mobilisation du personnel de la CCN, d'autres entités, du public, des peuples autochtones et d'autres intervenants, au besoin.

À la suite de la première réunion préparatoire, le gestionnaire des approbations fédérales collaborera avec la partie proposante, le promoteur et son équipe de consultation pour établir les étapes et le calendrier du processus d'approbation séquentiel (voir le schéma du processus ci-dessous pour connaître les étapes d'approbation habituelles). Le processus d'approbation d'un projet donné sera adapté au calendrier, à l'échelonnement et à la gouvernance du projet dans la mesure du possible.



Au cours de la période de consultation, le gestionnaire des approbations fédérales se réunit régulièrement avec la partie proposante et son équipe, selon les besoins, pour l'accompagner dans le processus et lui donner des avis et des conseils d'expert en ce qui concerne la planification et l'élaboration du design du projet, en conformité avec le cadre de planification.

À l'issue de la période de préparation, la CCN requiert une demande complète pour amorcer la période d'examen et d'approbation. Une demande d'approbation fédérale complète exige la présentation d'une demande complète, telle que déterminée par le gestionnaire des approbations fédérales, et les recommandations formulées par le gestionnaire des approbations fédérales pendant la période de consultation sont entièrement prises en compte.

Voir le [Guide du processus des approbations fédérales à l'intention du requérant](#) pour plus de détails sur le processus d'approbation fédéral.

11.3 Exigences de la *Loi sur l'évaluation d'impact* (LEI)

La CCN doit veiller au respect des articles 81 à 91 de la LEI comme condition préalable à la délivrance de toute approbation fédérale qui permettrait la réalisation d'un projet. En vertu des dispositions de la LEI, la partie proposante doit présenter les renseignements pertinents sur le projet à l'équipe l'évaluation d'impact environnemental de la CCN aux fins d'analyse nécessaire à la décision relative aux effets environnementaux négatifs en vertu de l'article 82 de la LEI. Dans la LEI, les effets environnementaux sont définis comme « les changements causés à l'environnement et les répercussions de ces changements sur les peuples autochtones du Canada et sur les conditions sanitaires, sociales ou économiques ».

Dans le cadre de la demande d'approbation fédérale complète, la partie proposante doit effectuer l'analyse nécessaire à la décision relative aux effets environnementaux négatifs, afin d'évaluer le niveau de risque et l'éventualité d'effets environnementaux négatifs importants associés au projet, ainsi que les mesures d'atténuation correspondantes, en vue de l'examen de la CCN et de sa décision. La CCN fournira des orientations énonçant les exigences, des renseignements concernant le site ainsi que des conseils de ses experts internes. Des études du site peuvent être requises à l'appui de cette décision environnementale. De plus, un délai d'au moins 30 jours doit être prévu pour un affichage dans le [Registre canadien d'évaluation d'impact](#) pour la plupart des projets. Le texte de l'affichage sera rédigé et traduit par la partie proposante (des modèles seront fournis), et l'affichage et les avis connexes seront gérés par la CCN.

La CCN tiendra compte des répercussions possibles sur l'environnement biophysique et socioéconomique, y compris, mais sans s'y limiter, la façon dont un projet peut toucher les éléments suivants :

- les richesses naturelles : les espèces en péril, la flore et la faune, les arbres, le sol, l'air, les eaux souterraines et les eaux de surface;
- les richesses culturelles : les constructions, les sites ou les objets ayant une importance historique, archéologique, paléontologique ou architecturale;
- les conditions sociales : le bien-être communautaire, l'infrastructure et les services, l'utilisation du sol et des ressources ainsi que l'expérience récréative;
- les conditions économiques : les effets sur l'industrie ou les moyens de subsistance (par exemple la foresterie, le tourisme, l'agriculture, la pêche, la chasse et le trappage);
- la santé humaine : les effets du bruit, des vibrations, des émissions atmosphériques, de l'éclairage, des déversements et de l'exposition aux substances dangereuses;
- les droits des Autochtones : le patrimoine matériel et culturel, l'utilisation traditionnelle des terres et des ressources et toute chose qui revêt une importance historique, archéologique, paléontologique ou architecturale pour les Autochtones.

L'analyse nécessaire à la décision relative aux effets environnementaux négatifs doit être effectuée conformément aux lignes directrices de l'Agence d'évaluation d'impact du Canada qui se trouvent ici : [Projets sur un territoire domanial et à l'étranger : Document d'orientation sur les articles 81 à 91 de la Loi sur l'évaluation d'impact – Canada.ca.](#)

De plus amples renseignements sur le site du 210, rue Laurier et les considérations environnementales seront fournis par l'agent de l'environnement de la CCN affecté au dossier une fois que l'examen de l'approbation fédérale sera officiellement lancé. Ces renseignements appuieront l'adaptation des exigences pour l'analyse nécessaire à la décision relative aux effets environnementaux négatifs et permettront à la CCN de déterminer si des mesures d'indemnisation ou d'atténuation particulières peuvent être requises et si des permis environnementaux des autorités (provinciales ou fédérales) peuvent être nécessaires.

11.4 Formulaire de déclaration de conflit d'intérêts

Aucune entité affiliée à la CCN ou ayant un lien de dépendance avec elle ne peut répondre à la présente demande d'offres. Toute partie proposante qui soumet une offre en réponse à cette demande d'offres doit s'assurer qu'elle-même, ainsi que tous les partenaires, mandants d'une entreprise conjointe et membres de l'équipe, y compris ses consultants, ne sont en aucune façon, directement ou indirectement, en conflit d'intérêts réel ou perçu en lien avec un quelconque aspect de la demande d'offres ou de la réponse à celle-ci.

En cas de conflit d'intérêts perçu ou potentiel, la CCN peut, à son entière discrétion, suspendre l'examen de l'offre jusqu'à ce que la question soit réglée. Le défaut de gérer de façon appropriée, d'atténuer ou de réduire au minimum le conflit d'intérêts perçu ou potentiel à la satisfaction de la CCN rendra toute offre irrecevable et elle ne sera pas examinée davantage.

Dans tous les cas, la partie proposante reconnaît que la CCN n'est responsable d'aucun coût ni d'autres frais, directs ou indirects, associés à la réponse à la demande d'offres.

La partie proposante reconnaît qu'elle n'est en aucune façon en conflit d'intérêts, réel ou perçu.

Fait à _____ ce _____ jour de _____ 2024.

Partie proposante _____

Par : _____

Titre : _____

La partie proposante est incertaine, ou déclare qu'elle a un intérêt, à l'égard de ce qui suit :

Fait à _____ ce _____ jour de _____ 2024.

Partie proposante _____

Par : _____

Titre : _____

11.5 Déclaration de confidentialité

DÉCLARATION DE CONFIDENTIALITÉ

Par la présente, la partie proposante accepte que tous les membres de son personnel ou de son personnel sous-traité seront liés par cette déclaration de confidentialité pour la demande d'offres liée au 210, rue Laurier, Gatineau. Plus précisément, aucun aspect des rapports mis à disposition ne peut être discuté, divulgué ou transmis directement ou indirectement à une autre personne ou entité. La violation de la présente déclaration de confidentialité par la partie proposante pourrait entraîner son exclusion du processus, à la seule discrétion de la CCN.

Nom de la partie proposante

J'ai le pouvoir d'engager la Société (nom en lettres moulées)

Signature

Date

11.6 Salle d'information virtuelle

La liste de documents suivante présente les rapports et les plans disponibles dans la salle d'information virtuelle.

Pour avoir accès à la salle d'information virtuelle, les parties proposantes doivent remplir la Déclaration de confidentialité (annexe 11.5) et le soumettre à transactions@ncc-ccn.ca. Une fois la Déclaration de confidentialité remplie soumise, la CCN donnera accès à la salle d'information virtuelle au moyen d'un lien OneDrive de Microsoft dans un délai de cinq jours ouvrables.

La CCN se réserve le droit d'apporter des modifications aux éléments de la liste suivante.

ID	Available Reports (English)	Available Reports (French)
01	20011-210 Laurier-1st floor	Version française non disponible
02	20011-210 Laurier-2nd floor	Version française non disponible
03	20011-210 Laurier-3rd floor	Version française non disponible
04	210 & 240 Laurier - Drome Survey Controls	Version française non disponible
05	210 and 240 Rue Laurier, Gatineau, Quebec - Human Health and Ecological Risk Assessment	Version française non disponible
06	210 Laurier - SITE TOPO	Version française non disponible
07	210 Rue Laurier - Information related to Flood Plain Zone	Version française non disponible
08	Accessibility Plan 2023-2026	Plan sur l'accessibilité 2023-2026
09	Addendum Report – DQHHRA and PERA, 210 Laurier Street, Gatineau, Quebec	Version française non disponible
10	Below the Falls; An Ancient Cultural Landscape in the Centre of (Canada's National Capital Region) Gatineau (Jean-Luc Pilon and Randy Boswell, 2015)	Version française non disponible
11	Bird-Safe Design Guidelines	Lignes directrices de conception sûre pour les oiseaux
12	Capital Illumination Plan 2017-2027	Plan lumière de la capitale de 2017 à 2027
13	Designated Substance Report Servantes de Jésus-Marie Congregation Monastery 210 Laurier St, Gatineau Québec	Version française non disponible
14	Designated Substances Survey 210 Laurier Street, Gatineau, Quebec	Version française non disponible

15	Detailed Quantitative Human Health and Preliminary Ecological Risk Assessment, 210 Laurier Street, Gatineau, Quebec NCC Property Asset 460444	Version française non disponible
16	Draft Property Condition Assessment & Capital Plan for Monastère des Servantes de Jésus-Marie 210 Rue Laurier Gatineau, Quebec	Version française non disponible
17	Energy Services Acquisition Program - Modernization Project - National Printing Bureau Pumphouse Context Site Plan	Version française non disponible
19	English Version Not Available	Couvent de la Congrégation des Servantes de Jésus-Marie 210, rue Laurier, Gatineau (Québec)
20	English Version Not Available	2018 Entrevues Monastère (vidéo)
21	English Version Not Available	Projet Mémoire vivante des Sœurs servantes de Jésus-Marie
22	English Version Not Available	2018 Tour guidé du Monastère (vidéo)
23	English Version Not Available	Évaluation Archéologique 210, Rue Laurier Servantes de Jésus-Marie, Ville De Gatineau (Secteur Hull), Province de Québec
24	English Version Not Available	Bureau d'examen des Édifices Fédéraux du Patrimoine
28	Exploring new uses for the monastery lands at 210 Laurier - Public Consultation Report October 11 to 24, 2018	Exploration d'usages nouveaux pour les terrains du monastère du 210, rue Laurier - Rapport de consultation publique du 11 au 24 octobre 2018
29	FHBRO Heritage Character Statement - Monastery, Servantes De Jésus-Marie Congregation Gatineau, Quebec	Version française non disponible
30	Geotechnical Data Report – 210 and 240 Laurier Street, Gatineau, Quebec	Version française non disponible
31	Geotechnical Design Memorandum – 210 and 240 Laurier Street, Gatineau, Quebec	Version française non disponible
32	Heritage Assessment Report – Monastère des servantes de Jesus-Marie 210 Laurier, Gatineau	Rapport d'évaluation patrimoniale – Monastère des servantes de Jesus-Marie 210 Laurier, Gatineau
33	Ottawa River North Shore Parklands Plan	Plan d'aménagement des terrains riverains situés au nord de la rivière des Outaouais
34	Ottawa River North Shore Parklands Plan, Amendment No. 1.	Amendement n° 1 au Plan d'aménagement des terrains riverains situés au nord de la rivière des Outaouais
35	Phase I Environmental Site Assessment 210 & 240 rue Laurier, Gatineau, Québec	Version française non disponible
36	Phase II Environmental Site Assessment, 210 And 240 Rue Laurier, Gatineau, Quebec Final Report	Version française non disponible

37	Phase I Environmental Site Assessment - Jacques Cartier Park South	Version française non disponible
38	Phase II Environmental Site Assessment - Jacques Cartier Park South	Version française non disponible
39	Enhanced Preliminary Quantitative Human Health Risk Assessment and Preliminary Quantitative Ecological Risk Assessment – Jacques Cartier South Lands	Version française non disponible
40	Servantes de Jésus-Marie Congregation Monastery Conservation Guidelines 2021-2022	Version française non disponible
41	Species at Risk Phase - Update and Phase II Assessment and Tree Assessment - 210 & 240 Laurier Avenue, Gatineau, QC	Version française non disponible
42	Stormwater Management Manual	Version française non disponible
43	Supplemental Environmental Site Investigation 210 Laurier Street Gatineau, Quebec	Version française non disponible
44	Sustainable Development Strategy 2023–2027	Stratégie de développement durable 2023-2027
45	Servantes de Jésus-Marie Congregation Monastery Heritage Recording Report 2021-2022	Monastère de la Congrégation des Servantes de Jésus-Marie Rapport de Relevé du patrimoine 2021-2022
46	Phase I and II Environmental Site Assessment Jacques Cartier Park-North	Version française non disponible
47	Phase I and II Environmental Site Assessment Jacques Cartier Park-North	Version française non disponible
48	Borehole Investigation and Groundwater Monitoring Program Jacques Cartier Park	Version française non disponible
49	English Version Not Available	Investigation Géotechnique Déchets Biomedicaux dans des Matériaux de Remblai Parc Jacques Cartier
50	Jacques Cartier Park Clean-up – Supervision Report	Version française non disponible
51	Environmental Assessment of Biomedical Waste and Shallow Soils – Jacques Cartier Park	Version française non disponible
52	Phase II Environmental Site Assessment – Cloistered Convent – Order of Les Servantes de Jésus-Marie	Version française non disponible

11.7 Guide d'évaluation

Exigences obligatoires

La CCN vérifiera si l'offre satisfait à toutes les exigences générales prescrites dans la demande d'offres. Toute offre ne satisfaisant pas aux exigences générales peut être traitée comme étant irrecevable et, à l'entière discrétion de la CCN, pourrait ne pas être prise en considération plus avant.

Les parties proposant doivent présenter une Déclaration de conflit d'intérêts (annexe 11.5 de la demande d'offres) et divulguer tout conflit d'intérêts perçu, réel ou potentiel.

La Déclaration de conflit d'intérêts sera évaluée sur une base de réussite ou d'échec. S'il existe un conflit d'intérêts, la CCN peut, à sa seule discrétion, retarder l'étude de l'offre jusqu'à ce que la question soit réglée à la satisfaction de la CCN, ou déclarer l'offre comme étant non recevable et ne devant pas être considérée plus avant. Tout conflit d'intérêts non déclaré rend toute offre irrecevable.

Les propositions ne doivent pas dépasser 20 pages et doivent être lisibles, claires et concises.

Pondération de la notation

Le tableau suivant explique la pondération des critères de notation à utiliser dans le processus d'évaluation. Les critères correspondent aux exigences de présentation. Le seuil de notation minimal pour chaque exigence cotée doit être atteint pour que l'offre soit jugée recevable.

SECTION DE LA DEMANDE D'OFFRES	EXIGENCES COTÉES	NOTE MAXIMALE	SEUIL MINIMUM
6.1	Renseignements, expérience et qualifications de la partie proposante 1. Description de la composition, de la structure et de la direction de l'équipe 2. Description comprenant au moins deux (2) exemples de projets réussis d'envergure, de complexité et d'exigences techniques semblables.	10 15 <hr/> 25 points	17,5 points
6.2	Concept d'aménagement 1. Description écrite et croquis de l'aménagement 2. Calendrier et échéanciers du projet	15 10 <hr/> 25 points	17,5 points
6.3	Considérations financières 1. Proposition financière 2. Logement abordable	40 10 <hr/> 50 points	35 points

NOTE	DESCRIPTION DE LA RÉPONSE	CRITÈRE
100 % des points alloués	La réponse est excellente.	La CCN a déterminé que la réponse de la partie proposante à l'exigence cotée est remarquable. <i>Par exemple, tous les facteurs particuliers de l'exigence ont été abordés de façon convaincante et dépassent les exigences.</i>
80 % des points alloués	La réponse est très bonne.	La CCN a déterminé que la réponse de la partie proposante à l'exigence cotée est très bonne et qu'elle répond entièrement aux critères cotés. <i>Par exemple, tous les facteurs particuliers de l'exigence ont été abordés à divers degrés et certains ont été abordés de façon minimale.</i>
60 % des points alloués	La réponse est satisfaisante.	La CCN a déterminé que la réponse de la partie proposante à l'exigence cotée est satisfaisante. <i>Par exemple, les facteurs particuliers de l'exigence cotée répondent aux exigences de base, mais comportent certaines faiblesses.</i>
50 % des points alloués	La réponse est moins que satisfaisante.	La CCN a déterminé que la réponse de la partie proposante à l'exigence cotée est insatisfaisante. <i>Par exemple, les facteurs particuliers de l'exigence cotée ont été abordés de façon minimale.</i>
30 % des points alloués	Réponse inadéquate	La CCN a déterminé que la réponse de la partie proposante à l'exigence cotée est inadéquate. <i>Par exemple, la réponse ne traite pas d'un grand nombre des facteurs particuliers de l'exigence, ou la partie proposante n'a fourni aucune documentation ou preuve à l'appui de sa réponse.</i>
0 % des points alloués	Ne répond pas, n'est pas pertinent ou n'a pas été abordé.	Aucune réponse n'a été donnée à une exigence.

Exigences cotées

Section 6.2.1 : Renseignements, expérience et qualifications de la partie proposante (maximum de 25 points)	
<p>Exigences cotées :</p> <ol style="list-style-type: none">1. Description de la composition, de la structure et de la direction de l'équipe, y compris :<ol style="list-style-type: none">a. la dénomination sociale de l'entreprise ou des entités et années d'exploitation (au moins cinq ans dans un domaine connexe ou pertinent) pour chaque entité;b. les noms et les titres des dirigeants des entreprises/entités;c. la structure organisationnelle des activités et des partenariats, y compris le plan et l'approche de gouvernance, de gestion de l'équipe et de prise de décisions. 2. Description comprenant au moins deux (2) exemples de projets réussis d'envergure, de complexité et d'exigences techniques semblables. Les renseignements suivants doivent être précisés pour chaque projet :<ol style="list-style-type: none">a. le nom du projet;b. l'emplacement du projet;	<p>Critères d'évaluation :</p> <ol style="list-style-type: none">1. L'offre sera évaluée en fonction de la mesure dans laquelle la partie proposante fournit une composition, une structure et une approche d'équipe claires et efficaces. Les éléments présentés à l'appui de cette exigence doivent collectivement démontrer :<ol style="list-style-type: none">a. des renseignements complets sur les entreprises ou les entités qui forment le partenariat de la partie proposante, y compris le nom de tous les dirigeants et une description de la durée de l'expérience de l'entreprise ou de l'entité dans un domaine d'activité pertinent ou connexe;b. une structure organisationnelle clairement présentée, y compris une description complète de l'approche décisionnelle et l'identification du personnel clé qui est responsable de différents éléments du projet. 2. Les exemples de projets soumis seront évalués en fonction des critères suivants :<ol style="list-style-type: none">a. l'exhaustivité des renseignements fournis, y compris tous les éléments énumérés dans l'exigence (nom du projet, emplacement, etc.);b. la mesure dans laquelle les exemples de projet sont comparables au projet décrit dans la présente demande

<ul style="list-style-type: none"> c. une description détaillée du projet et la façon dont il a été construit et financé; d. le nom des principaux membres de l'équipe proposée et du personnel clé participant au projet; e. la pertinence par rapport au projet décrit dans la présente demande d'offres; f. une description de l'expérience de travail de la partie proposante auprès de parties prenantes complexes; g. les coordonnées de la personne-ressource, y compris le nom de l'entreprise, le nom de la personne-ressource, le titre, l'emplacement, le numéro de téléphone et l'adresse courriel; h. la trousse d'information graphique, y compris les photographies, les plans du site, les rendus et les images; i. tout autre renseignement qui aidera à évaluer la proposition conformément au critère d'évaluation de cette expérience. 	<p>d'offres, en mettant l'accent sur les domaines suivants (le cas échéant) :</p> <ul style="list-style-type: none"> i) le développement à usage mixte d'un site urbain; ii) la construction et l'exploitation de logements abordables; iii) la préservation du patrimoine et la réutilisation adaptative de bâtiments du patrimoine; iv) les avantages et programmes pour le public; v) les partenariats avec des organismes communautaires ou des partenaires autochtones; vi) la durabilité et l'innovation. <p>c. La mesure dans laquelle les exemples de projet démontrent la capacité de la partie proposante à :</p> <ul style="list-style-type: none"> i) fournir des solutions novatrices à valeur ajoutée aux défis techniques et de conception; ii) respecter les objectifs et les exigences du projet.
---	--

Section 6.2.2 : Concept d'aménagement (maximum de 25 points)	
<p>Exigences cotées :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Une description écrite et un dessin de la proposition d'aménagement, qui doivent : <ul style="list-style-type: none"> a. Inclure des illustrations bidimensionnelles et tridimensionnelles du plan de l'aménagement 	<p>Critères d'évaluation :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Les offres seront évaluées en fonction de la clarté, du niveau de détail, de l'exhaustivité et de la cohésion de la proposition d'aménagement (écrite et visuelle). <ul style="list-style-type: none"> a. Les offres présentées avec un niveau de détail plus élevé obtiendront une note plus élevée, en particulier les offres qui

<p>proposé, y compris la hauteur, l'emplacement et l'orientation du bâtiment.</p> <p>b. Décrire en détail le projet proposé, y compris les principales utilisations du sol pour le bâtiment existant et les parcelles non aménagées adjacentes, et démontrer que la vision de la partie proposante est conforme à la vision énoncée dans la présente demande d'offres et aux plans et politiques de la CCN.</p> <p>c. Indiquer le nombre de logements proposés (y compris une ventilation générale de la taille des logements) et montrer comment les logements abordables seront intégrés. Les propositions doivent comprendre un minimum de 20 % de logements abordables (définis comme des logements coûtant, sur une base annuelle, moins de 30 % de 80 % du revenu moyen avant impôt d'un ménage de Gatineau pour l'année précédente), pour un minimum de 25 ans (l'« exigence en matière de logement abordable »).</p>	<p>décrivent les usages proposés des terrains, les espaces publics prévus dans l'aménagement (y compris les espaces commerciaux et de vente au détail), le nombre et la taille des logements, etc.</p> <p>b. Les propositions qui intègrent les plans et les politiques de la CCN au concept d'aménagement obtiendront une note plus élevée. Plus précisément, une attention particulière sera portée à la façon dont les lignes directrices relatives aux intérêts de la capitale propres au site comprises dans la demande d'offres à l'annexe 11.1 constituent une partie cohérente de l'aménagement proposé.</p> <p>i) L'offre doit démontrer comment elle apporte de la valeur à la capitale nationale et s'intègre à la vision présentée dans les plans à long terme de la CCN et du <i>Plan particulier d'urbanisme (PPU) pour le Centre-Ville</i> de la Ville de Gatineau. Les nouveaux usages proposés des terrains peuvent comprendre des utilisations non conformes au Plan d'aménagement des terrains riverains situés au nord de la rivière des Outaouais actuel; le cas échéant, les Lignes directrices sur les intérêts de la capitale propres au site (annexe 11.1) auront préséance.</p> <p>c. Des notes plus élevées seront attribuées aux concepts d'aménagement qui offrent des logements abordables en plus grand nombre, d'une plus grande abordabilité et/ou abordables pour une plus longue durée.</p>
--	--

<p>2. Un échéancier et/ou une description décrivant le calendrier du projet, qui doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Inclure toute phase et dépendance des projets de construction dans le but d'assurer une construction en temps opportun. b. Présenter les éléments qui doivent faire l'objet d'une étude plus poussée dans le cadre de la proposition, y compris le temps requis pour réaliser ces études. c. Déterminer et expliquer l'approche proposée pour obtenir toute modification aux règlements administratifs, aux politiques et aux règlements de la Ville de Gatineau (zonage, etc.) qui serait nécessaire, y compris le temps estimé requis pour réaliser ces modifications. d. Cibler les obstacles ou les dépendances qui peuvent survenir dans l'élaboration ou la réalisation du projet et les stratégies qui seraient mises en œuvre pour assurer la réalisation du projet en temps opportun. 	<p>2. L'offre sera évaluée en fonction de la clarté, du niveau de détail, de l'exhaustivité du calendrier et de la description du projet, y compris :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. la mesure dans laquelle elle cerne les possibilités, les défis potentiels, explique les stratégies d'atténuation et offre des solutions novatrices à valeur ajoutée aux défis techniques; b. la rapidité de mise en œuvre du projet proposé – les calendriers de projet qui indiquent un échéancier d'achèvement plus rapide obtiendront une note plus élevée; c. la priorité accordée à la reconversion du bâtiment du monastère – les propositions axées sur la reconversion rapide du bâtiment historique obtiendront une note plus élevée.
---	---

Section 6.2.3 : Considérations financières (maximum de 50 points)

<p>Exigences cotées :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Une description écrite de la proposition financière, y compris : <ul style="list-style-type: none"> a. la durée de l'entente proposée (maximum de 99 ans); 	<p>Critères d'évaluation :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. La proposition financière sera évaluée en fonction des critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> a. la clarté et l'exhaustivité;
--	--

<p>b. les options de structure de paiement. Les parties proposantes peuvent proposer plusieurs options de structure de paiement. Les options comprennent notamment les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> i) un paiement forfaitaire anticipé du montant total de la considération; ii) un paiement forfaitaire initial et des versements mensuels ou annuels subséquents; iii) une structure de paiement fondée uniquement sur des versements mensuels ou annuels. <p>c. Toute offre qui comprend des paiements après les cinq premières années doit comprendre des mécanismes d'indexation à la structure des paiements.</p> <p>d. Les parties proposantes doivent démontrer comment une densité supplémentaire influencerait sur la structure financière proposée.</p> <p>2. Une description du volet logement abordable et de son incidence sur la proposition financière :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. démontrant que les besoins en matière de logement abordable sont compris dans la proposition. Les parties proposantes doivent décrire l'ampleur de l'abordabilité, la durée de la période d'abordabilité et le nombre de logements abordables compris dans le projet d'aménagement. b. Décrire l'incidence du volet logement abordable sur la proposition financière, y compris toute hypothèse 	<ul style="list-style-type: none"> b. la valeur actualisée nette de la proposition soumise, selon un taux d'actualisation égal au rendement des obligations canadiennes à long terme; c. une ventilation claire du tarif unitaire de base proposé pour la densité commerciale et/ou résidentielle proposée; d. la mesure dans laquelle elle démontre sa viabilité financière pendant toute la durée de l'entente; e. une ventilation claire des hypothèses formulées par la partie proposante à l'égard de la structure financière proposée, qui doit permettre à la CCN de déterminer clairement l'incidence de toute densité future supplémentaire sur les revenus générés par ce projet. Des notes plus élevées seront attribuées aux propositions qui fournissent à la CCN une plus grande part des revenus supplémentaires générés par une densité supplémentaire. <p>2. La description de l'incidence du volet logement abordable sur la proposition financière sera évaluée en fonction des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. le nombre de logements abordables proposés dans le cadre du projet d'aménagement, ainsi que la profondeur et la durée de l'abordabilité – les propositions qui dépassent l'exigence minimale de logement abordable dans l'un ou l'autre de ces trois critères obtiendront une note plus élevée; b. la détermination des sources de financement potentielles et l'harmonisation du projet avec les exigences de financement
--	---

concernant le financement par des tiers pour appuyer la livraison de logements abordables.

afin de réduire au minimum l'incidence du volet logement abordable sur la proposition financière.