

APPENDIX B TO ADDENDUM #2 Information Session Speaking Notes	APPENDICE B DE L'ADDENDA N° 2 Notes d'allocution de la séance d'information
Building LeBreton - RFQ Library Parcel	Bâtir LeBreton – DDQ pour le terrain de la bibliothèque
NCC file: MRED-2020-01	Dossier de la CCN : MRED-2020-1
Date: 25 November, 2020	Date : 25 novembre 2020
The following shall be read in conjunction with and shall form an integral part of the Request for Qualifications documents:	Ce qui suit doit être interprété comme faisant partie intégrante des documents de la demande de qualification :

(French follows the English)

Note: Refer to “Addendum 2_Appendix A_Information Session Presentation” for the accompanying presentation slides.

Slide 1

Laura Mueller – Chief, Building LeBreton, National Capital Commission:

Thank you for joining us for this non-mandatory information meeting about the Request for Qualifications process for 665 Albert Street in Ottawa - a site known as the Library Parcel. We are excited to share information with you about this incredible site within the LeBreton Flats area.

My name is Laura Mueller from the National Capital Commission, and I will be the moderator for this session.

To start off, I wanted to offer a brief bit of housekeeping info.

- This meeting is taking place in a Zoom webinar format, which means that attendees are only observers and cannot share their video or speak.
- Simultaneous interpretation in French is available by clicking on the Interpretation button at the bottom of the screen. You can switch back and forth between English and French.
- Following a presentation, there will be an opportunity to type your questions into the Q&A box, also located at the bottom of your screen. Questions can be posted anonymously if you wish.
- The presentation deck and speaking notes will be provided in both French and English following this session.
- Questions posed during the session will be captured in an addendum to be posted on the NCC's website with the RFQ.



NATIONAL CAPITAL COMMISSION
COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE



202–40 Elgin Street, Ottawa, Canada K1P 1C7
ncc-ccn.gc.ca

40, rue Elgin, pièce 202, Ottawa, Canada K1P 1C7
ccn-ncc.gc.ca

- Michel Collette, NCC Director, Audit, Research, Evaluation, and Ethics, and Chief Audit Executive is attending the information session to ensure the process fairness
- If you have any technical issues, the Zoom chat will be open for a couple of minutes at the start of the meeting, or you can call the tech support phone number that was provided in the email confirming your participation today.

I would now like to introduce our presenters today:

- Katie Paris is the Director of the Building LeBreton project at the National Capital Commission
- Lance Arnold is a Senior Specialist with the Federal Lands Initiative team at the Canada Mortgage and Housing Corporation

I will now turn it over to Katie to begin the presentation.

Slide 2

Katie Paris – Director, Building LeBreton, National Capital Commission:

We are so excited today to present this amazing opportunity to seek private sector partners to join us in building an iconic new community in the heart of the Nation's Capital.

I will spend about 20 minutes walking you through the context of the LeBreton Flats area, including the new Master Concept Plan. I will also provide an overview of the Library Parcel site itself.

Our partners in this project, CMHC, will share information about the Federal Lands Initiative, which offers the possibility of an incredible discount to proponents on the price of the land, if program criteria are met.

We will end with more information on the process, before opening the floor to questions.

Slide 3

First, a bit of background on our overall project, called Building LeBreton.

Launched in March 2019, this project aims to define and implement a renewed vision for a place of national and local pride at LeBreton Flats – an undeveloped area the western edge of Ottawa's downtown owned by the National Capital Commission.

This land was the site of a former industrial and residential community that was expropriated and cleared by the federal government in the 1960s and has held the promise of transformation ever since. Parts of LeBreton Flats have been developed with residential construction and national institutions such as the Canadian War Museum, but a 29-hectare swath of land remains undeveloped.

Through the Building LeBreton project, the NCC has created a bold but realistic vision to develop this 29-hectare area with mixed-use development and ambitious parks and public realm. The Library Parcel RFQ is the first implementation phase launched under the Building LeBreton project. I will take a few minutes to explain the broader vision and how the Library Parcel fits in.

Slide 4

These 7 guiding principles – determined with input from the public – anchor the approach to the project. They've been approved by our Board of Directors as part of the plan.

The principles underlie all aspects of the Building LeBreton project, from public engagement to design to implementation.

We held two large-scale public consultations with in-person and online sessions in 2019, in addition to a number of targeted stakeholder engagement sessions. All told, approximately 5,000 participants contributed to our planning process, creating a vision with strong support from stakeholders in the Capital region and beyond.

Slide 5

The consultations and planning workshops resulted in a preliminary LeBreton Flats Master Concept Plan, which was approved by our Board in January 2020.

This plan, which is available on the NCC's website, outlines the structure of the community, locations for different land uses, as well as urban design considerations for development within LeBreton Flats. It describes the parks and public realm spaces and identifies a forward-looking mobility network built around easy access to light-rail transit.

This coming winter, we will be adding the strategies shown in the slide in teal to the preliminary plan, to describe elements of “how” this plan will be implemented. These additional strategies will provide direction on culture and heritage elements, housing and affordability, sustainability, and implementation.

The outcomes for Library Parcel development have been defined in the RFQ document and will be fully defined in the RFP document to ensure certainty and clarity to proponents. The NCC anticipates the final Master Concept Plan to be approved prior to the launch of the RFP stage.

Slide 6

At its core, this is the Master Concept Plan. It presents a vision for an ambitious, sustainable new community and destination like no other in Canada. Adjacent to the Ottawa River waterfront, with access to abundant parkland and space for new cultural institutions, LeBreton Flats offers an opportunity to be part of building something bold and innovative.

The overall plan area is 29 hectares (71 acres) and will guide development today and over the next 25 to 35 years. 40% of the lands will represent parks and open spaces.

Slide 7

The plan area is broken down into four districts, each with a distinct character.

The Parks District will be a large, interconnected series of active and passive parks spaces like no other place in the Capital. With opportunities for striking views of Parliament, the Ottawa River and Gatineau hills, space for outdoor performance venues and access to the waterfront at the Nepean Inlet, this parks district will draw locals and visitors alike.

The Aqueduct District is the heart of LeBreton Flats. Bounded by two unique water features – part of a functioning sustainable power source – this district will be a gathering place. It will feature loft-style mass timber buildings filled with cafes, restaurants, galleries and more, spilling out onto a large, pedestrianized plaza overlooking the aqueducts.

The Flats District is a mid- to high-rise area with a focus on residential development, with quiet, intimate streets and courtyards to provide outdoor amenity space.

And finally, the Albert District, which is where the Library Parcel is located.

Slide 8

The Albert District will be a mixed-use mainstreet area, knitting LeBreton Flats together with the existing neighbourhoods to the south and to the north.

The Library Parcel, shown here near the eastern end of the Albert District, will be a few steps away from the eastern anchor of this district – the incredible new City and federal central library soon to be built, creating a link to the downtown core to the east.

Closer to the western end of this district, you will see an orange shape, which shows a potential site for a future major events centre – something that the public would love to see animating LeBreton Flats. If such a facility does not materialize, this area can continue to develop in a similar mixed-use fashion as the rest of the district.

Another important feature of this district is the proximity to light-rail transit. Two of the stations on Ottawa's Confederation O-Train line are located within the site – including a direct connection with the Library Parcel.

Slide 9

Here is a closer look at the Library Parcel general location. As you can see, it is located directly on the Pimisi LRT station – with air rights to build over that station or to connect to it.

Only steps away, the new central library will soon be under construction – I think it is under construction now.

Slide 10

Zooming out again, I wanted to give a sense of the context within which this parcel is located.

Beyond its proximity to the LRT and the new library, the Library Parcel is ideally located at the western edge of Ottawa's downtown. It is only a few minutes walk to excellent dining and shopping opportunities in the Little Italy and Chinatown neighbourhoods. Walking distance to Parliament Hill – and Ottawa's commercial core – is less than 20 minutes.

The Library Parcel is located directly at Booth Street, which is an interprovincial connection to Gatineau for all travel modes, including transit, with direct proximity to a major government office complex, Place du Portage.

Slide 11

The site is surrounded by incredible assets and points of interest.

In addition to the ones I have mentioned already, there is also LeBreton Flats Park, a festival site that hosts Ottawa's renowned Bluesfest concert series.

There is also a unique urban whitewater kayaking course only steps away from the Library Parcel, which makes for unparalleled recreation opportunities in an urban context.

Slide 12

The Library parcel is located at this prominent site at Albert and Booth streets, which are both arterial roads with transit service.

- It is 1.1 hectares in size
- The zoning is in place for buildings up to 25 stories in height, and significant gross floor area.
- The process calls for mixed-use development including a minimum of 600 residential units and active ground floor uses, which could include commercial uses.
- In line with our Guiding Principle “Make it Happen,” the NCC expects a timely approach to development.
- The site offering includes the Air Rights that would permit building right over the LRT station, although rezoning would be required in order to develop the air rights.
- [The air rights] are part of the procurement process offering, but are not included in the FLI program and will be subject to separate commercial terms and requirements, and they are not seen as an option – they will be included in the procurement process.
- The small parcel of land north of the Pimisi Station is included in this offering in fee simple, in order to support a build-over concept.

Slide 13

In this first stage, the RFQ, we intend to qualify up to five shortlisted proponents that will be invited to submit a more detailed proposal at the RFP stage.

At this point, the NCC wants to qualify proponents that can demonstrate financial and technical capacity to successfully deliver a project of this scale, implementing the Master Concept Plan's vision for the site.

The procurement process is led by the NCC in collaboration with the CMHC to support the delivery of shared social and environmental benefits. CHMC and the NCC are working together closely to ensure a seamless procurement process for proponents with fully coordinated program requirements.

This partnership through the Federal Lands Initiative which is part of the federal government's National Housing Strategy, will bring a substantial discount in price that can be increased up to \$30 Million depending on how a proposal will meet or exceed the program criteria.

The value of \$30 Million, which is exclusive of the air rights, was established by the NCC and CMHC and is derived from confidential professional appraisals. The market value was adjusted to \$30 Million to reflect the site's conditions and the project requirements.

I would now like to invite my colleague Lance Arnold from CMHC to provide more information about the Federal Lands Initiative.

Slide 14

Lance Arnold, Canada Mortgage and Housing Corporation:

Thank you, Katie. I just want to take the opportunity to express our excitement in this opportunity to participate in this collaborative process in the disposition of this property.

I just want to give a little bit of detail around the Federal Lands Initiative for those who may not be familiar with the program. As Katie mentioned, it is part of the National Housing Strategy, which the federal government announced a few years ago. It's a 10-year, \$200 million program, which has as its intent the facilitation of the transfer of surplus federal properties to housing providers, who, in exchange for a significant discount on the property, up to 100% of the value, will deliver affordable housing projects that are energy efficient, accessible and socially inclusive.

In order to be able to receive funding through the Federal Lands Initiative, successful proponents are required to meet certain criteria. Some of these are listed on the screen in front of you. Some of them are project-specific and some of them are more proponent-specific. In terms of the project-specific criteria, affordability, accessibility and energy efficiency are the ones that the Federal Lands Initiative and the CMHC seek to achieve on properties.

In terms of affordability, it is really broken down into three components:

- The percentage of units that are considered affordable within a project. Katie mentioned there are a minimum of 600 [residential] units that are required to be developed on the Library Parcel. Of those, at least 30% of them must be affordable for a proponent to be selected in this process.
- In order for them to be considered to be affordable, they can be charged no more than 80% of the Median Market Rent for the market in which the project is located – in this case, in Ottawa.
- In order for them to be affordable for a sufficient amount of time, the CMHC through the Federal Lands Initiative is seeking a minimum duration of affordability of 25 years.

From an accessibility perspective, at least 20% of units need to be accessible, and all common areas must be barrier free, or the project must be built to a full universal design

In terms of energy efficiency, it is a requirement through Building LeBreton that all projects be built to a Net Zero standard, so that will be the minimum requirement that is imposed through this process.

As I mentioned the proponent-specific criteria: so first, on the experience front:

- We do require, obviously, that proponents have developing projects of a similar size and scope to ensure that they have the capacity and the ability to deliver projects on time and on budget, and that meet appropriate standards.
- But in addition to that, we also require that proponents have experience in managing these types of projects for the duration of the affordability period to ensure that they will remain viable for that period of time. Particularly, that they have experience in managing affordable housing projects so that they can ensure they are serving the clients that are targeted by these projects with the skillset that is required. It is not necessarily the same skillset that is required for managing a condo building or a market rental building.
- If a proponent does not have this experience in-house, they are permitted to acquire it by hiring third-party providers or by hiring staff in-house who do bring that experience to the table.

And finally, on the financial viability side, we want to ensure that proponents have the capacity to deliver projects can maintain viability for the duration of the affordability period, taking into consideration that there are affordability requirements that must be adhered to for the full term of the agreement

Slide 15

Katie mentioned that there is a discount available on this property through the Federal Lands Initiative. In terms of meeting the minimum criteria which I have just outlined on the last slide, by meeting that minimum criteria proponents will qualify for a discount of 72% of the \$30 Million. Therefore the most a qualified proponent would have to pay for the property is \$8.4 Million, or, on the other side, [receive] a discount of \$21.6 Million.

That discount can be increased up to 100% of the value of the property – the portion of the property subject to the FLI discount, so, exclusive of the air rights. That is up to 100%, as I mentioned, if the social outcomes (particularly on the affordability and accessibility fronts) are increased. So, if more than 30% of units are made affordable, or if they are charged rents that are more deeply affordable than 80% of the median market rent, or the duration of affordability goes beyond 25 years, or if more than 20% of units are made accessible, all of those will contribute to increasing the discount up to 100% of the value. Considering that projects are already being built to a net-zero standard, there is no ability to increase the discount on the energy efficiency side beyond that level.

As part of the RFP, once we get to that part of the process, more details will be provided, both around the discount calculation as well as how proponents are prioritized in the process.

Slide 16

There are certain CMHC products that can be made available to support the successful proponent beyond the Federal Lands Initiative. If you have questions about that, we do encourage you to visit the CMHC's website – the links are on the slide, or to send inquires to the Building LeBreton email address. Inquiries related to CMHC products will be forwarded to us and we will be able to provide that technical information.

Just at a high level, there is the National Housing Co-Investment Fund, the Rental Construction Financing Initiative, and there are flexibilities particularly for affordable housing, available through CMHC's mortgage loan insurance products. There is seed funding available to assist with pre-development costs in preparing applications or preparing projects.

And just before I turn it over to Katie, I just wanted to speak a little bit about the process following the successful selection of a proponent. There will be agreements that need to be signed between CMHC and that proponent to ensure that the outcomes being delivered are maintained for the full 25-year period. There will be an operating agreement and a loan agreement that are be entered into, as well as a mortgage registered on title for the value of the federal contribution in the land, and then some reporting requirements that need to be adhered to on an annual basis as well.

.... I would like to turn the floor back over to Katie.

Slide 17

Katie Paris, NCC:

So, picking back up on it, we would like to remind proponents to regularly check the NCC's website for addenda to the process. As stated in the RFQ, no notifications of addenda or other updates will be provided. In case you missed it, we posted an addendum already – go check.

Proponents should register with Canada Post e-post connect in advance to ensure no last-minute technical issues. The platform is free for proponents.

Once the NCC is in receipt of the proposals, the proposals will be reviewed to ensure compliance with the mandatory requirements listed on this slide. The compliant proposals will then go through the point-rated evaluation performed by a NCC/CMHC joint evaluation committee.

Up to five proponents having submitted the highest ranked proposals will be shortlisted to be invited to the stage-2, the Request for Proposals.

At the RFP stage, Commercially Confidential Meetings would be welcomed by the NCC.

Slide 18

On this slide we would like to highlight the process milestone dates:

End of enquiry period is December 18th;

The submissions for the RFQ are due on January 15, 2021

The announcement of the shortlisted proponents would be in April 2021;

We would submit and then release of the RFP to shortlisted proponents in May 2021, followed by the submission deadline for proposals towards the end of next year – we are saying right now in November 2021.

So, with that, I'll now turn things back to Laura.

Slide 19

Laura Mueller, NCC:

Thank you, Katie and Lance, for providing this overview.

We will now open the session to questions. Please use the Q&A function, which is a chat box for which you should have a button of the bottom of the screen, to ask any questions. You are welcome to ask questions in both English and French. I will read the questions out loud and display them in the order they are asked and they will be answered verbally.

I will ask that proponents be given first priority, and once all potential proponents have had a chance to ask questions, we can take any questions from others, such as CMHC regional staff.

So with that, we will stop of the presentation and turn it over to any questions you would like to ask. As a reminder, you should have the option of posting questions anonymously if you prefer.

Note: Please refer to Addendum 2 for a record of the questions and responses posed during the question and answer segment.

Slide 20

On behalf of the National Capital Commission and the Canada Mortgage and Housing Corporation, I thank you for participating in this session. We hope you found it informative. Questions posed during this session will be captured in a written addendum and posted to the website. Just a reminder to keep checking the website for addendum updates. The deadline for enquiries is Dec. 18, 2020. We look forward to your interest in this exciting opportunity! Thank you!

Remarque : Se reporter à l'«'Addenda 2_Annexe A_Présentation de la séance d'information » pour les diapositives de la présentation s'y rattachant.

Diapositive 1

Laura Mueller – chef, Bâtir LeBreton, Commission de la capitale nationale :

Merci de vous être joints à nous dans le cadre de cette réunion d'information facultative au sujet du processus de demande de qualification pour le terrain situé au 665, rue Albert, à Ottawa — endroit connu comme le terrain de la bibliothèque. Nous sommes ravis de vous communiquer plus de détails sur ce site incroyable dans la zone des plaines LeBreton.

Je m'appelle Laura Mueller; je travaille pour la Commission de la capitale nationale, et je serai la modératrice de cette séance. Pour commencer, j'aimerais vous donner quelques renseignements d'ordre pratico-pratique.

- Cette réunion se déroule sous forme de webinaire Zoom, ce qui signifie que les participants ne sont que des observateurs et ne peuvent pas partager leur vidéo ni parler.
- Vous avez accès à l'interprétation simultanée en français en cliquant sur le bouton Interprétation au bas de l'écran. Vous pouvez basculer entre l'anglais et le français en tout temps.
- À la fin de la présentation, vous aurez l'occasion de saisir vos questions dans la boîte « Q&A » qui se trouve elle aussi au bas de votre écran. Les questions peuvent être affichées de façon anonyme si vous le souhaitez.
- Vous aurez accès au diaporama de la présentation et aux notes d'allocation, en français et en anglais, une fois la séance terminée.
- Les questions posées pendant la séance seront inscrites dans un addenda qui sera publié dans le site Web de la CCN avec la DDQ.
- Michel Collette, directeur, CCN, Audit, recherche, évaluation et éthique, et dirigeant principal de la vérification; il participe à la séance d'information pour assurer l'équité du processus
- Si vous avez des problèmes techniques, vous pouvez utiliser la fonction de clavardage dans Zoom qui sera ouverte pour quelques minutes au début de la réunion. Sinon, vous pouvez composer le numéro de téléphone du soutien technique inscrit dans le courriel confirmant votre participation aujourd'hui.

J'aimerais maintenant vous présenter nos conférenciers d'aujourd'hui :

- Katie Paris, directrice du projet Bâtir LeBreton de la Commission de la capitale nationale.
- Lance Arnold, spécialiste principal au sein de l'équipe de l'Initiative des terrains fédéraux de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Je laisse maintenant la parole à Katie pour qu'elle commence la présentation.

Diapositive 2

Katie Paris, directrice, Bâtir LeBreton, Commission de la capitale nationale :

Nous sommes très heureux aujourd'hui de présenter cette occasion extraordinaire de trouver des partenaires du secteur privé qui se joindront à nous pour bâtir une nouvelle communauté emblématique au cœur de la capitale nationale.

Au cours des vingt prochaines minutes, je ferai une mise en contexte de la zone des plaines LeBreton, ainsi que du nouveau plan directeur conceptuel. Je vous donnerai aussi un aperçu du site du terrain de la bibliothèque.

Notre partenaire dans ce projet, la SCHL, vous expliquera l'Initiative des terrains fédéraux, qui permet aux proposant d'obtenir un rabais incroyable sur le prix des terrains, à condition que les critères du programme soient respectés.

À la fin, nous vous donnerons plus de renseignements sur le processus et ensuite nous passerons aux questions.

Diapositive 3

Tout d'abord, voici un petit aperçu de notre projet plus vaste appelé Bâtir LeBreton.

Lancé en mars 2019, ce projet vise à définir et à mettre en œuvre une vision renouvelée d'un lieu de fierté nationale et locale aux plaines LeBreton, une zone inexploitée qui est située à l'extrémité ouest du centre-ville d'Ottawa et qui appartient à la Commission de la capitale nationale.

À cet endroit se trouvait autrefois une communauté industrielle et résidentielle qui a été expropriée pour pouvoir procéder à la démolition par le gouvernement fédéral dans les années 1960, qui a ensuite entretenu la promesse de transformer cette zone. Certaines parties des plaines LeBreton ont été aménagées avec des constructions résidentielles et des institutions nationales comme le Musée canadien de la guerre, mais une superficie de terrain de 29 hectares demeure inexploitée.

Dans le cadre du projet Bâtir LeBreton, la CCN a créé une vision audacieuse, mais réaliste, pour aménager cette zone de 29 hectares de façon polyvalente avec des parcs et des zones publiques de grande envergure. La demande de qualification (DDQ) pour le terrain de la bibliothèque constitue la première phase de mise en œuvre prévue par le projet Bâtir LeBreton. Je prendrai quelques minutes pour expliquer la vision dans son ensemble et comment le terrain de la bibliothèque s'y intègre.

Diapositive 4

Voici les sept principes directeurs de l'approche du projet. Ils ont été fixés de concert avec le public. Notre conseil d'administration les a approuvés dans le cadre du plan.

Les principes sous-tendent tous les aspects du projet Bâtir LeBreton, de la mobilisation du public à la mise en œuvre en passant par la conception.

En 2019, nous avons tenu deux grandes consultations publiques, en personne et en ligne, ainsi que de nombreuses séances ciblées sur la mobilisation des intervenants. Au total, environ 5 000 participants ont contribué à notre processus de planification, concevant ainsi une vision partagée par les intervenants de la région de la capitale et d'ailleurs.

Diapositive 5

Les consultations et les ateliers de planification ont abouti à la conception d'un plan directeur conceptuel préliminaire pour les plaines LeBreton, lequel a été approuvé par notre conseil en janvier 2020.

Ce plan, que l'on peut consulter sur le site Web de la CCN, décrit la conformation urbaine de la communauté et l'emploi des terrains par secteur, et comporte aussi des considérations urbanistiques sur l'aménagement des plaines LeBreton. Il décrit les espaces publics et trace un réseau de mobilité pionnier basé sur une grande accessibilité au transport en commun par train léger.

Cet hiver, nous ajouterons au plan préliminaire les stratégies surlignées en turquoise dans la diapositive pour donner des détails sur « comment » réaliser ce plan. Ces nouvelles stratégies offriront une orientation sur les éléments culturels et patrimoniaux, sur le logement et l'abordabilité et sur la durabilité, ainsi que sur la mise en œuvre.

La DDQ donne les détails sur les résultats de l'aménagement du terrain de la bibliothèque, qui seront aussi définis avec précision dans les documents de la demande de proposition (DP) par souci de clarté et de certitude envers les proposants. La CCN prévoit que le plan directeur conceptuel final sera approuvé avant l'étape de la DP.

Diapositive 6

Voici, en bref, le plan directeur conceptuel. Il s'agit d'une vision pour une nouvelle communauté et une nouvelle destination ambitieuses et durables uniques au Canada. S'ouvrant sur la rivière des Outaouais et sur de grands espaces pour des parcs monumentaux et de nouvelles institutions culturelles, les plaines LeBreton offrent l'occasion rêvée de participer à la construction de quelque chose d'audacieux et d'innovateur.

Au total, la zone concernée par le projet s'étend sur 29 hectares (71 acres), autour desquels tournera toute œuvre d'aménagement aujourd'hui et au cours des 25 à 35 prochaines années. Quarante pour cent des terres deviendront des parcs et des espaces ouverts.

Diapositive 7

La zone visée par le plan est divisée en quatre secteurs, chacun ayant un caractère distinctif.

Le secteur des parcs sera constitué d'une longue série d'espaces interconnectés avec des parcs actifs et passifs qui seront une première pour la capitale. Avec des vues à couper le souffle sur le Parlement, la rivière des Outaouais et les collines du parc de la Gatineau, et la présence de lieux de spectacle extérieurs et d'un accès à l'eau en correspondance du canal d'aménée Nepean, le secteur des parcs attirera tant les habitants de la région que les visiteurs.

Le secteur des aqueducs est au cœur des plaines LeBreton. Délimité par deux surfaces d'eaux uniques en leur genre, qui font partie d'un système fonctionnel qui est une source d'énergie durable, ce secteur sera un lieu de rassemblement. On y retrouvera des bâtiments en bois massif de style à aire ouverte où seront installés des cafés, des restaurants, des galeries et plus encore qui donneront sur une grande place piétonnière autour des aqueducs.

Le secteur des plaines est une zone axée sur l'aménagement résidentiel, avec des bâtiments de grande et de moyenne hauteur, des rues et des cours calmes et tranquilles pouvant offrir un espace extérieur agréable.

Enfin, le secteur de la rue Albert, où se trouve le terrain de la bibliothèque.

Diapositive 8

Le secteur de la rue Albert sera un quartier polyvalent situé sur la rue principale du projet. Il fera le pont avec les quartiers existants au sud et au nord.

Le terrain de la bibliothèque, que l'on voit ici près de l'extrémité est du secteur de la rue Albert, sera à quelques pas du cœur de l'est de ce secteur : l'incroyable nouvelle bibliothèque centrale municipale et fédérale qui sera bientôt construite, créant un lien avec le centre-ville vers l'Est.

En allant vers l'extrémité ouest de ce secteur, vous verrez une forme orange qui représente un site où pourrait se trouver un jour un immense centre d'événements. Une utilisation que le public aimerait voir animer les plaines LeBreton. Si ce projet ne se concrétise pas, cette zone sera aménagée suivant le même principe de lieu polyvalent utilisé pour le reste du secteur.

Une autre caractéristique importante de ce secteur est sa proximité avec le train léger sur rail. Deux stations de la ligne de la Confédération de l'O-Train d'Ottawa se trouvent sur le site. Le terrain de la bibliothèque donne un accès direct à une station.

Diapositive 9

Voici un aperçu de l'emplacement approximatif du terrain de la bibliothèque. Comme vous pouvez le voir, il est situé directement sur la station Pimisi du TLR et comporte aussi les droits aériens pour construire au-dessus de cette station ou pour s'y relier.

À quelques pas de distance, on retrouvera la nouvelle bibliothèque centrale dont les travaux vont bientôt commencer — je crois que les travaux sont déjà en cours.

Diapositive 10

On peut dézoomer à nouveau. Je voulais vous donner une idée de ce qui entoure ce terrain.

En plus d'être très proche de la station de TLR et de la nouvelle bibliothèque, le terrain de la bibliothèque est un emplacement idéal, car il se situe à l'extrémité ouest du centre-ville d'Ottawa. Il suffit de marcher quelques minutes pour trouver d'excellents restaurants et boutiques dans la Petite Italie et dans le quartier chinois. En moins de 20 minutes à pied, vous aurez la colline du Parlement, ainsi que le centre commercial d'Ottawa.

Le terrain de la bibliothèque est situé directement sur la rue Booth, qui est une route interprovinciale qui mène à Gatineau, et est parcourue par divers modes de transport, comme le transport en commun, et se trouve à proximité d'un important complexe de bureaux gouvernementaux, la Place du Portage.

Diapositive 11

Le site est entouré d'atouts et d'attractions incroyables.

En plus de ceux que j'ai déjà mentionnés, il y a aussi le parc des Plaines LeBreton, un site qui accueille des festivals, comme les célèbres concerts de la Bluesfest d'Ottawa.

À quelques pas du terrain de la bibliothèque, il y a aussi un parcours de kayak d'eau vive en ville qui offre des possibilités de loisirs extraordinaires en milieu urbain.

Diapositive 12

Le terrain de la bibliothèque se trouve dans cette position centrale, car il est situé au carrefour entre les rues Albert et Booth, qui sont des artères desservies par le transport en commun.

- Sa superficie est de 1,1 hectare.
- Le zonage pour ce site prévoit des bâtiments d'une hauteur maximale de 25 étages et la réalisation d'une grande surface de plancher.
- Le processus prévoit un aménagement à usage mixte comprenant au moins 600 logements et des façades actives au rez-de-chaussée, comme des activités commerciales.
- Conformément à notre principe directeur « Passer à l'action », la CCN prévoit une approche opportune à l'égard de l'aménagement.
- Le site offre notamment les droits aériens qui permettraient la construction au-dessus de la station du TLR. Pour les droits aériens, il faudra toutefois prévoir un changement de zonage.
- [Les droits aériens] font partie du processus d'approvisionnement offert, mais ils ne sont pas inclus dans le programme de l'ITF et seront assujettis à des modalités et à des exigences commerciales distinctes. Ils ne sont pas considérés comme une option — ils seront inclus dans le processus d'approvisionnement.
- La petite parcelle de terrain située au nord de la station Pimisi est incluse dans cette offre en fief simple pour faciliter la réalisation d'une structure s'élançant au-dessus de la station.

Diapositive 13

Au cours de cette première étape de la DDQ, nous comptons choisir jusqu'à cinq proposants qualifiés qui seront invités à présenter une proposition plus détaillée à l'étape de la DP.

Pour le moment, la CCN souhaite choisir les proposants qui sont en mesure de démontrer leur capacité financière et technique à mener à bien un projet d'une telle envergure en réalisant la vision prévue pour ce site par le plan directeur conceptuel.

Le processus d'approvisionnement est dirigé par la CCN en collaboration avec la SCHL afin d'appuyer la prestation d'avantages sociaux et environnementaux communs. La SCHL et la CCN travaillent en étroite collaboration pour assurer un processus d'approvisionnement harmonieux pour les proposants où les exigences du programme sont entièrement coordonnées.

Ce partenariat dans le cadre de l'Initiative des terrains fédéraux, qui fait partie de la Stratégie nationale sur le logement du gouvernement fédéral, permettra d'obtenir une déduction considérable qui peut être augmentée jusqu'à 30 millions de dollars dans la mesure où une proposition respecte ou dépasse les critères du programme.

La valeur de 30 millions de dollars, qui ne comprend pas les droits aériens, a été définie par la CCN et la SCHL par suite d'évaluations professionnelles confidentielles. La valeur de marché a été modifiée et fixée à 30 millions de dollars pour tenir compte des conditions du site et des exigences du projet.

J'aimerais maintenant inviter mon collègue Lance Arnold, de la SCHL, à vous donner plus de détails sur l'Initiative des terrains fédéraux.

Diapositive 14

Lance Arnold, Société canadienne d'hypothèques et de logement :

Merci, Katie. J'aimerais profiter de l'occasion pour exprimer notre enthousiasme à l'idée de participer à ce processus de collaboration dans le cadre de l'aménagement de cette propriété.

Pour ceux et celles qui pourraient ne pas connaître le programme, permettez-moi de vous parler un peu de l'Initiative des terrains fédéraux. Comme Katie l'a mentionné, il fait partie de la Stratégie nationale sur le logement, qui a été annoncée par le gouvernement il y a quelques années. Il prévoit des fonds de 200 millions de dollars étalés sur dix ans et vise à faciliter la cession des biens immobiliers excédentaires fédéraux aux fournisseurs de logements qui, en échange d'un rabais considérable sur la propriété, jusqu'à la valeur entière, offrira des logements abordables qui sont écoénergétiques, accessibles et socialement inclusifs.

Pour être admissible au financement dans le cadre de l'Initiative des terrains fédéraux, les proposants retenus doivent satisfaire à certains critères. Certains d'entre eux sont énumérés à l'écran devant vous, d'autres sont propres à un projet et d'autres, à un proposant. En ce qui concerne les critères propres à un projet, l'abordabilité, l'accessibilité et l'efficacité énergétique sont ceux que l'Initiative des terrains fédéraux et la SCHL souhaitent atteindre quant aux propriétés.

En ce qui concerne l'abordabilité, la répartition se fait selon trois éléments :

- Pourcentage des logements jugés abordables dans le cadre d'un projet. Katie a mentionné qu'au moins 600 logements [résidentiels] doivent être aménagés sur le terrain de la bibliothèque. De ce nombre, au moins 30 % doivent être abordables pour qu'un proposant soit retenu dans le cadre de ce processus.
- Pour qu'un logement soit jugé abordable, le loyer ne peut pas correspondre à plus de 80 % du loyer médian du marché pour le marché dans lequel le projet est situé — dans le cas présent, à Ottawa.
- Pour qu'un logement soit abordable pendant une période suffisante, la SCHL, au titre de l'Initiative des terrains fédéraux, demande une durée d'abordabilité minimale de 25 ans.

Selon une perspective d'accessibilité, au moins 20 % des logements doivent être accessibles et l'ensemble des aires communes doivent être exemptes d'obstacles, ou le projet doit être construit selon le principe de l'accessibilité universelle totale.

En ce qui concerne l'efficacité énergétique, il s'agit d'une exigence dans le cadre du projet Bâtir LeBreton selon laquelle, tous les projets sont construits selon la norme du bilan énergétique nul. Ce sera donc l'exigence minimale imposée dans le cadre de ce processus.

Comme j'en ai fait mention, voici les critères propres à un proposant. D'abord, l'expérience :

- Nous exigeons, évidemment, que le proposant ait des projets d'aménagement d'une taille et d'une portée semblables pour s'assurer qu'il a la capacité de réaliser des projets dans le respect des délais et du budget, et qu'il respecte les normes pertinentes.

- Nous exigeons également que le proposant ait de l'expérience dans la gestion de ce genre de projets pour la durée de la période d'abordabilité afin de s'assurer qu'il demeure viable pendant cette période. En particulier, il a l'expérience de la gestion de projets de logement abordable afin de pouvoir s'assurer de servir les clients ciblés par ces projets en appliquant les compétences requises. Il ne doit pas nécessairement avoir le même ensemble de compétences pour gérer un immeuble en copropriété ou un immeuble locatif au prix du marché.
- Si un proposant n'a pas déjà cette expérience à l'interne, il peut acquérir cette expérience en embauchant un fournisseur tiers ou en embauchant du personnel à l'interne qui possèdent cette expérience.

Enfin, pour ce qui est de la viabilité financière, nous voulons nous assurer que les proposants sont en mesure d'exécuter des projets qui peuvent être viables pour la durée de la période d'abordabilité, en tenant compte des exigences d'abordabilité qui doivent être respectées pour toute la durée de l'entente.

Diapositive 15

Katie a mentionné qu'un rabais est offert sur cette propriété dans le cadre de l'Initiative des terrains fédéraux. Pour ce qui est de répondre aux critères minimaux que je viens de présenter à la dernière diapositive, en répondant à ces critères minimaux, le proposant retenu recevra un rabais de 72 % sur le montant de 30 millions de dollars. Par conséquent, le montant maximal que le proposant retenu devra payer pour la propriété est de 8,4 millions de dollars ou, de l'autre côté, [recevoir] une réduction de 21,6 millions de dollars. Ce rabais peut être augmenté jusqu'à 100 % de la valeur de la propriété — la portion de la propriété s'inscrivant dans le rabais de l'ITF, donc, à l'exclusion des droits aériens. Cela peut aller jusqu'à 100 %, comme je l'ai mentionné, si la proposition dépasse les critères minimaux établis pour les résultats sociaux (en particulier sur le plan de l'abordabilité et de l'accessibilité). Donc, si plus de 30 % des logements sont rendus abordables, ou si le loyer correspond à moins de 80 % du loyer médian du marché, ou si la durée d'abordabilité dépasse 25 ans, ou si plus de 20 % des logements sont rendus accessibles, toutes ces mesures contribueront à augmenter le rabais jusqu'à 100 % de la valeur. Étant donné que les projets sont déjà construits selon une norme de consommation énergétique nette zéro, il n'est pas possible d'augmenter le rabais sur l'efficacité énergétique au-delà de ce niveau.

Dans le cadre de la DP, lorsque nous en serons à cette étape du processus, d'autres détails suivront, tant sur le calcul du rabais que sur la façon dont les proposants sont classés par ordre de priorité dans le processus.

Diapositive 16

Certains produits de la SCHL peuvent être mis à la disposition du proposant retenus au-delà de l'Initiative des terrains fédéraux. Si vous avez des questions à ce sujet, nous vous encourageons à visiter le site Web de la SCHL — les liens sont sur la diapositive — ou à envoyer vos demandes de renseignements à l'adresse courriel de Bâtir LeBreton. Les demandes de renseignements sur les produits de la SCHL nous seront transmises et nous serons en mesure de fournir ces renseignements techniques.

De façon générale, il y a le Fonds national de co-investissement pour le logement, l'Initiative Financement de la construction de logements locatifs, et il y a des marges de manœuvre, en particulier pour le logement abordable, offertes par les produits d'assurance prêt hypothécaire de la SCHL. Des fonds de démarrage sont disponibles pour aider à assumer les coûts d'aménagement préalable dans la préparation des demandes ou des projets.

Avant de céder la parole à Katie, j'aimerais parler un peu du processus de sélection d'un promoteur. Des ententes devront être signées entre la SCHL et le promoteur pour s'assurer que les résultats obtenus sont maintenus pendant toute la période de 25 ans. Un accord d'exploitation et un accord de prêt seront conclus, ainsi qu'une hypothèque sera enregistrée sur le titre de propriété pour la valeur de la contribution fédérale dans le terrain, et certaines exigences de rapport devront être respectées chaque année également.

... Je redonne maintenant la parole à Katie.

Diapositive 17

Katie Paris, CCN :

Donc, pour revenir au sujet, nous aimerions rappeler aux proposant de consulter régulièrement le site Web de la CCN pour trouver des addendas au processus. Comme il a été précisé dans la DDQ, il n'y aura pas d'avis de publication d'un addenda ou d'autres mises à jour. Au cas où vous l'auriez manqué, nous avons déjà publié un addenda – nous vous invitons à aller vérifier.

Les proposant doivent s'inscrire à l'avance auprès de Postes Canada au service Connexion postel afin d'éviter tout problème technique de dernière minute. La plateforme est gratuite pour les proposant.

Une fois que la CCN aura reçu les propositions, celles-ci seront examinées pour s'assurer qu'elles sont conformes aux exigences obligatoires énoncées dans cette diapositive. Les propositions conformes seront transmises à un comité d'évaluation conjoint de la CCN et de la SCHL en vue d'une évaluation pondérée.

Jusqu'à cinq proposant ayant soumis les propositions les mieux classées seront présélectionnés et invités à participer à la deuxième étape, soit la demande de propositions.

À l'étape de la DP, la CCN accueillerait la tenue de réunions commerciales confidentielles.

Diapositive 18

Avec cette diapositive, nous aimerions rappeler les dates importantes pour chaque étape du processus :

La date limite pour soumettre des questions est le 18 décembre.

La date limite de présentation des propositions pour la DDQ est 15 janvier 2021.

L'annonce des proposants qualifiés est prévue en avril 2021.

Nous prévoyons présenter et ensuite publier la DP à l'intention des proposants qualifiés en mai 2021, suivi de la date limite de présentation des propositions vers la fin de l'année prochaine — nous disons maintenant en novembre 2021.

Sur ce, je redonne maintenant la parole à Laura.

Diapositive 19

Laura Mueller, CCN :

Merci, Katie et Lance, pour cette présentation.

Nous allons maintenant ouvrir la période de questions. Veuillez utiliser la fonction « Q&A », soit une boîte de clavardage pour laquelle devrait se trouver un bouton au bas de l'écran, pour poser vos questions. Vous êtes invités à poser vos questions en français et en anglais. Je lirai les questions dans l'ordre où elles sont posées et on y répondra de vive voix.

Je vous demanderais de donner la priorité aux proposants. Une fois que tous les proposants potentiels auront eu l'occasion de poser des questions, nous pourrons répondre aux questions des autres, comme à celles du personnel régional de la SCHL.

Sur ce, nous allons nous arrêter là et passer aux questions. À titre de rappel, vous devriez avoir la possibilité d'afficher les questions de façon anonyme si vous préférez.

Remarque : Veuillez consulter l'addenda 2 pour un compte rendu des questions et des réponses posées pendant la période de questions et réponses

Diapositive 20

Au nom de la Commission de la capitale nationale et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, je vous remercie d'avoir participé à cette séance. Nous espérons que vous l'avez trouvée instructive.

Les questions posées au cours de cette séance seront consignées dans un addenda écrit et publié dans le site Web. Nous vous rappelons de consulter régulièrement le site Web pour de nouveaux addenda.

La date limite pour soumettre des questions est le 18 décembre 2020.

Nous espérons que vous nous ferez part de votre intérêt pour cette occasion enthousiasmante!
Merci!