

**Objet : Plan de viabilité de la société en commandite du parc Lansdowne et  
Rapport sur la mise en œuvre**

**Dossier n° : ACS2022-PIE-GEN-0003**

**Rapport au Comité des finances et du développement économique**

**le 6 mai 2022**

**et au Conseil le 25 mai 2022**

**Soumis le 26 avril 2022 par Stephen Willis, directeur général, Direction générale  
de la planification, de l'immobilier et du développement économique**

**Personne-ressource : Tara Blasioli, Gestionnaire, Projet du parc Lansdowne**

**613-580-2424 poste 23970, tara.blasioli@ottawa.ca**

**Quartier : À l'échelle de la ville**

**Subject: Lansdowne Partnership Sustainability Plan and Implementation  
Report**

**File Number: ACS2022-PIE-GEN-0003**

**Report to Finance and Economic Development Committee on 6 May 2022**

**and Council 25 May 2022**

**Submitted on April 26, 2022 by Stephen Willis, General Manager, Planning, Real  
Estate and Economic Development Department**

**Contact Person: Tara Blasioli, Manager, Lansdowne Park Project**

**613-580-2424 extension 23970, tara.blasioli@ottawa.ca**

**Ward: Citywide**

## **RECOMMANDATIONS DU RAPPORT**

**Que le Comité des finances et du développement économique recommande au Conseil municipal :**

- 1. De prendre connaissance du Plan de viabilité de la société en commandite du parc Lansdowne et du Rapport sur la mise en œuvre, à savoir :**
  - a. les comptes rendus portant sur les travaux effectués conformément aux directives du Conseil municipal afin d'élaborer une proposition pour assurer la viabilité de la société en commandite du parc Lansdowne pendant la durée des accords de société en commandite du parc Lansdowne, dont la proposition de l'Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG) sous le titre « Proposition à la Ville d'Ottawa – Lansdowne 2.0 (pièce 1);**
  - b. les estimations de coûts pour l'approche recommandée afin de revitaliser le parc Lansdowne, y compris les résultats de l'examen préalable de toutes les estimations financières, de toutes les projections pro forma et de l'ensemble de la stratégie de financement recommandée pour la tranche de la Ville dans les coûts de construction se rapportant aux actifs municipaux, en tenant compte de l'évaluation de la neutralité des revenus et des incidences financières sur la Ville pour la durée de l'accord de société en commandite;**
- 2. d'approuver le Plan de viabilité de la société en commandite du parc Lansdowne et le Rapport sur la mise en œuvre Partnership selon les modalités exposées dans le présent rapport et dans les alinéas ci-après :**

### **Planification et conception**

- a. d'approuver en principe le plan d'avant-projet recommandé, notamment pour l'aménagement d'un nouveau centre d'événements, des nouveaux gradins du côté nord, d'un nouvel immeuble polyvalent à l'endroit où se trouve le Centre municipal existant, soit 100 000 pieds carrés de superficie de vente au détail et 1 200 nouveaux logements, comme point de départ des négociations entre la Ville de l'Ottawa Sports and Entertainment Group pour le réaménagement des éléments du parc Lansdowne qui font l'objet de**

**l'accord de société en commandite du parc Lansdowne, selon les modalités exposées dans ce rapport;**

- b. de demander au directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique de lancer la demande de rezonage du parc Lansdowne à l'initiative de la Ville et de mener une consultation publique conformément à la *Loi sur l'aménagement du territoire* et à la Stratégie déjà approuvée pour la consultation des parties prenantes dans la foulée de la présentation de toute l'information contextuelle nécessaire, à déposer par l'Ottawa Ottawa Sports and Entertainment Group, selon les modalités exposées dans ce rapport, afin de permettre de rezoner le Centre d'événements et de modifier le zonage actuel et les normes de zonage applicables pour pouvoir réaliser les travaux d'aménagement supplémentaires qui permettront à la Ville de financer le remplacement des infrastructures sportives fonctionnellement désuètes, conformément à la stratégie de financement recommandée;**

#### **Parc urbain et domaine public**

- c. d'approuver les prochaines étapes dans le réaménagement des composants parc urbain et du domaine public du parc Lansdowne selon les modalités exposées dans ce rapport, dont l'élaboration du plan d'investissement public stratégique dans les améliorations à apporter aux immobilisations du parc urbain et du domaine public afin de rehausser l'animation, la programmation et l'accessibilité publique du site (pièce 2 : Plan d'investissement stratégique pour le parc urbain et le domaine public), à éclairer par les études de viabilité et de nouvelles consultations auprès des parties prenantes, afin d'en rendre compte au Conseil municipal dans le premier semestre de 2023, selon l'avancement des négociations;**

#### **Droits sur le volume supérieur**

- d. d'approuver la cible de 10 pour cent pour le logement abordable, dans le cadre du processus d'appel d'offres pour les droits sur le volume supérieur, conformément à la directive du Conseil municipal et à la stratégie de financement recommandée;**

## **Modèle opérationnel et stratégie de financement**

- e. d'approuver le modèle opérationnel et la stratégie de financement recommandés pour réaménager les tranches du parc Lansdowne subordonnées au Plan de commandite du parc Lansdowne, selon les modalités exposées dans ce rapport, et d'établir l'autorisation budgétaire des coûts de construction et des travaux préliminaires sous réserve d'une limite supérieure de 332,6 millions de dollars à financer à la fois par la vente de droits sur le volume supérieur, par dette et en puisant dans les budgets des dépenses en immobilisations de la Ville pour les coûts de gestion de projet propres à la Ville et internes, en finançant le remboursement annuel de la dette en faisant appel au rehaussement de l'assiette foncière, aux recettes apportées grâce au supplément sur les frais de billet et aux rentrées de fonds nettes apportées par la structure en cascade de l'Accord de société en commandite principale Lansdowne (ASCPL), à la condition que les vocations planifiées et l'origine des fonds pour la tranche de la Ville restent neutres du point de vue des recettes pour la Ville et cadrent avec le Plan financier à long terme.**

## **Accords dans le cadre du projet**

- f. de déléguer au directeur municipal le pouvoir de renégocier les clauses et les conditions de l'accord de société en commandite avec l'Ottawa Sports and Entertainment Group pour le réaménagement du parc Lansdowne en prévision de la construction d'un nouveau centre d'événements, de la reconstruction des gradins du côté nord et d'un nouvel espace de vente au détail avec un podium qui cadre avec la structure juridique et les modifications décrites dans ce rapport et selon les paramètres de ce qui est recommandé et de ce qui permet de réaliser la Stratégie de financement proposée, afin d'en rendre compte au Conseil municipal pour étude dans le premier semestre de 2023, selon l'avancement des négociations;**
- g. d'approuver les coûts estimatifs de 8 millions de dollars pour les prochaines étapes du projet, à consacrer aux pouvoirs budgétaires du projet, ainsi que les dispositions prévues pour le partage des coûts selon les modalités exposées dans ce rapport, et d'autoriser le directeur municipal à officialiser les accords de consultation et de**

partage des coûts avec l'OSEG pour les étapes de la planification, de la conception et de l'ingénierie des infrastructures sportives publiques à achever jusqu'à ce que le Conseil approuve ensuite le projet.

## **REPORT RECOMMENDATIONS**

**That the Finance and Economic Development Committee recommend Council:**

- 1. Receive the Lansdowne Partnership Sustainability Plan and Implementation Report, including the following:**
  - a. The updates on the work undertaken in accordance with Council direction to develop a proposal to make Lansdowne Park Partnership sustainable over the term of the Lansdowne Partnership Agreements, including the proposal from the Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG) entitled Proposal to the City of Ottawa – Lansdowne 2.0 (Document 1).**
  - b. The cost estimates for the recommended approach to the revitalization of Lansdowne Park, including the results of the due diligence review of all financial estimates, the pro forma projections, and the recommended funding strategy for the City's portion of the construction cost related to City assets, which incorporates an assessment of revenue neutrality and financial implications for the City for the term of the Partnership agreement.**
- 2. Approve the Lansdowne Partnership Sustainability Plan and Implementation Report as described in this report and as follows:**

### **Planning and Design**

- a. Approve in principle the recommended concept plan, including the development of a new Event Centre, new North Side Stands, a new mixed-use development in the location of the existing Civic Centre, comprising 100,000 square feet of retail and 1200 new housing units as the basis for negotiations between the City and the Ottawa Sports and Entertainment Group for the redevelopment of those elements of Lansdowne Park subject to the Lansdowne Partnership, as described in this report;**

- b. Direct the General Manager of Planning, Real Estate and Economic Development to commence a City-initiated Rezoning application for Lansdowne Park and undertake public consultation in accordance with the *Planning Act* and the previously approved Stakeholder Engagement Strategy following the submission of all required background information from the Ottawa Sports and Entertainment Group, as described in this report, to facilitate the rezoning for the Event Centre and an amendment to the current zoning and applicable zoning standards to permit additional development to allow the City to finance the replacement of the functionally obsolete sporting facilities, consistent with the recommended funding strategy;**

#### **Urban Park and Public Realm**

- c. Approve the next steps in the redevelopment of the Urban Park/Public Realm components of Lansdowne Park as described in this report, including the development of a strategic public investment plan of capital improvements to the Urban Park and Public Realm to enhance site animation, programming, and public access (Document 2: Strategic Investment Plan for the Urban Park and Public Realm) to be informed by feasibility studies and further consultation with stakeholders, to be reported back to Council in the first half of 2023, dependent on the progress of negotiations;**

#### **Air Rights**

- d. Approve the affordable housing target of 10 per cent be embedded in the process to seek bids for air rights, consistent with Council direction and the recommended funding strategy;**

#### **Business Model and Funding Strategy**

- e. Approve the recommended business model and financial funding strategy for the redevelopment of the portions of Lansdowne Park subject to the Lansdowne Park Partnership Plan, as outlined in this report, and establish budget authority for the cost of construction and preliminary works being established with an upset limit of \$332.6 million to be financed by a combination of the sale of air rights, debt and City capital budgets for City-specific and internal project**

management costs, with annual debt servicing to be funded by property tax uplift, ticket surcharge revenue, net cashflows from the Lansdowne Master Limited Partnership (LMLP) waterfall on the condition that the planned uses and source of funds for the City portion maintains revenue neutrality for the City and is aligned with the Long Range Financial Plan.

### **Project Agreements**

- f. Delegate the authority to the City Manager to renegotiate the terms and conditions of the Partnership with the Ottawa Sports and Entertainment Group for the redevelopment of Lansdowne Park for the construction of a new /Event Centre, the reconstruction of the North Side Stands and new retail space with a podium component that is aligned with the legal framework and amendments described in this report and within the parameters of the recommended Financial Funding Strategy, to be reported back to Council for their consideration in the first half of 2023, dependent on the progress of negotiations.**
  
- g. Approve the estimated costs of \$8 million for the next steps in the project to be spent against the project budget authority and cost sharing provisions as outlined in this report and authorize the City Manager to formalize Engagement and Cost Sharing Agreements with OSEG for the planning, design and engineering steps for the public sports facilities required to be completed until the next Council approval in the project.**

## **SYNTHÈSE ADMINISTRATIVE**

### **Introduction**

Dans le présent rapport, nous soumettons au Conseil municipal un compte rendu sur les négociations commercialement confidentielles avec l'Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG) sur le réaménagement du parc Lansdowne. Ce rapport comprend des recommandations soumises à l'étude du Conseil d'après l'analyse du personnel et l'examen préalable de l'avant-projet de réaménagement et de l'analyse de rentabilisation de l'OSEG afin de veiller à ce que le parc Lansdowne et la société en commandite du parc Lansdowne soient durables pour les 50 prochaines années. Ce rapport décrit dans ses grandes lignes le processus d'examen préalable que le

personnel a mené pour assurer la viabilité et l'abordabilité de la proposition de l'OSEG et recommande que le projet soit viable et abordable; dans ce rapport, nous démontrons que le réaménagement du parc Lansdowne est nécessaire pour en faire une destination 365 jours par an, à même d'attirer chaque année 5 millions de visiteurs — objectif qui permettra d'assurer l'autonomie financière du site. Nous démontrons aussi que la proposition continue de cadrer avec les principes directeurs approuvés par le Conseil municipal en 2010 pour la transformation du parc Lansdowne.

Ce rapport trace les contours de la stratégie de financement que l'on recommande d'adopter pour financer le remplacement de l'aréna, du Centre municipal et des gradins du côté nord et démontre que si ces recommandations sont adoptées, cet investissement est abordable pour la Ville et est avantageux pour Ottawa et pour le contribuable pendant la durée de ses actifs importants. Pour étayer cette stratégie de financement, nous traçons dans ce rapport le processus de sécurisation pour l'acquisition ouverte et transparente des droits sur le volume supérieur pour les aménagements résidentiels proposés, dont les engagements adoptés pour le logement abordable.

Le rapport comprend aussi un plan d'investissement et de mise en œuvre stratégique sur les options portant sur les améliorations physiques à apporter au parc urbain et aux édifices patrimoniaux afin de favoriser l'amélioration de la programmation publique, l'ensemble de l'animation du site et le réseau de transport actif. Ces recommandations réclament d'autres travaux de viabilité et de consultation publique et feront l'objet de rapports subséquents à l'intention du Conseil municipal.

Enfin, dans ce rapport, nous demandons au Conseil municipal d'approuver en principe le plan de l'avant-projet de réaménagement et l'analyse de rentabilisation et nous lui demandons de donner au personnel le pouvoir, ainsi que les ressources nécessaires, pour réaliser les prochaines étapes dans une séquence d'approbations futures du Conseil municipal, qui porteront entre autres sur l'immobilier, la planification et la consultation des intervenants. Dans ce rapport, nous expliquons aussi les points de décision projetés qui seront soumis au Conseil dans son prochain mandat.

## **Contexte**

Importante destination à Ottawa, le parc Lansdowne a plus d'un siècle d'histoire comme lieu de rassemblement pour les résidents comme pour les touristes. Devenu de plus en plus inutilisable au fil des décennies en raison des sous-investissements chroniques dans les infrastructures, le parc Lansdowne a pu être revitalisé, avec ses espaces verts, ses zones de jeux, ses œuvres d'art public, ses établissements sportifs et

événementiels, ses édifices patrimoniaux restaurés, ainsi que ses infrastructures, sentiers, zones de stationnement, établissements de détail, restaurants et autres nouveaux, grâce à un accord de société en commandite de 40 ans entre la Ville d'Ottawa et l'Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG); cet accord, approuvé par le Conseil municipal en octobre 2012, est régi par le Plan de la société en commandite du parc Lansdowne (PSCPL).

Le PSCPL a permis de réaliser la vision du Conseil municipal, qui consiste à transformer un campus d'asphalte et de béton en mauvais état, ceinturé et accessible pour les spectateurs exclusivement afin d'en faire un lieu « où les gens peuvent se rendre pour faire des randonnées, du vélo, des emplettes, dîner au restaurant, assister à des spectacles, travailler, vivre et se divertir dans un environnement respectueux de notre patrimoine architectural » (Plan de la société en commandite du parc Lansdowne et Rapport sur la mise en œuvre [ACS2010-CMR-REP-0034]). Comme l'indique le Rapport annuel sur le parc Lansdowne et le Rapport pour faire le point sur les répercussions de la COVID-19 (ACS2020-CMR-OCM-0003), dans les sept années depuis qu'il est ouvert, le parc Lansdowne et le quartier des sports et des loisirs Place TD ont attiré plus de 20 millions de visiteurs. Il s'est déroulé dans le parc Lansdowne plus de 1 000 événements de grande et de moindre envergure pour les personnes de tous les groupes d'âge. Le site abrite actuellement plus de 50 entreprises et a créé plus de 4 000 emplois à temps plein et à temps partiel. En 2017, on a établi la Fondation de l'OSEG pour amoindrir les obstacles financiers dans l'accès afin de permettre aux jeunes de tous les horizons socioéconomiques de participer à des sports organisés. Depuis qu'elle a été créée, la Fondation de l'OSEG a apporté un concours financier de 3,7 millions de dollars à notre collectivité, et les joueurs du ROUGE et NOIR et des 67 d'Ottawa ont consacré 1 500 heures par an, hors du terrain, à faire du bénévolat auprès des groupes et des organismes communautaires.

### **Directives du Conseil municipal**

En juillet 2021, le Conseil municipal a approuvé le rapport Société en commandite du parc Lansdowne : Parcours sur la voie de la durabilité et prochaines étapes (ACS2021-PIE-GEN-0004). Ce rapport fait état de la structure-cadre et des principes pour l'amélioration du parc Lansdowne, ainsi que pour assurer la durabilité de la société en commandite du parc Lansdowne pendant la durée de l'accord de société en commandite. Dans ce rapport, le Conseil donne aussi pour consigne au personnel de négocier avec l'OSEG, selon des principes commercialement confidentiels, une proposition pour la revitalisation du parc Lansdowne, afin de s'assurer que le site pourra faire fructifier tout son potentiel de destination sur l'ensemble du territoire de la Ville et

qu'il sera financièrement durable à long terme, afin de pouvoir attirer chaque année 5 millions de visiteurs. En outre, le Conseil municipal a donné pour consigne au personnel de mener l'examen préalable nécessaire et de faire l'analyse de rentabilisation voulue de la proposition de l'OSEG et du plan directeur correspondant et de soumettre ses constatations et recommandations d'après les résultats de l'examen préalable nécessaire.

Le Conseil municipal a aussi donné pour consigne au personnel de la Ville de déposer une proposition qui permettrait d'attirer chaque année au parc Lansdowne un million de personnes de plus, en tenant compte des possibilités d'accroître la densité grâce à un plus grand nombre de logements offerts au prix du marché et à des prix abordables, de même que pour augmenter l'achalandage piétonnier en aménageant un plus grand nombre d'établissements de détail. On a aussi demandé au personnel de la Ville d'examiner les moyens d'accès public, de tenir compte de la sécurité pour tous les utilisateurs et de faire des recommandations pour les améliorations à apporter aux infrastructures afin d'assurer l'animation du site, de créer un parc urbain en plein air plus accueillant et de mettre au point des programmes publics pour accroître l'utilisation du site. Le plan d'ensemble du parc urbain et du domaine public mettra en lumière la vocation d'infrastructure municipale du parc Lansdowne et mettra en valeur le rôle de ce parc comme attraction pour tous les résidents et visiteurs d'Ottawa. Bien qu'on ait accompli énormément de travail pour réunir les idées du public, les recommandations précises sur la programmation justifient une consultation supplémentaire sur tout le territoire de la Ville afin d'enrichir l'éventail des moyens de programmation envisageables.

Le rapport de juillet 2021 a aussi permis de mettre à jour les principes directeurs pour établir l'avant-projet global des moyens de remplacer les installations sportives par des infrastructures contemporaines. Voici les sept principes de négociation approuvés par le Conseil et reproduits plus loin dans ce rapport :

- i. Dans l'ensemble, le programme doit être abordable et apporter des avantages matériels ou financiers à la Ville d'Ottawa et au contribuable.
- ii. La proposition doit être équitable pour les deux parties et viable à long terme.
- iii. Les fonds de la Ville ne serviront pas à subventionner les opérations de l'OSEG.
- iv. Il continuera d'y avoir des infrastructures qui appartiennent à la Ville et qu'elle gère, en plus d'être distinctes de celle de la société en commandite avec l'OSEG.

- v. Les nouveaux aménagements consacrés aux commerces de détail ou aux bureaux doivent continuer de faire partie de la structure en cascade.
- vi. Il faut lancer un appel d'offres en régime de concurrence pour les nouvelles infrastructures publiques.
- vii. Le logement abordable sera une considération essentielle dans tous les accords négociés.

### **La proposition de réaménagement et le plan de conception de l'OSEG**

Le projet de réaménagement polyvalent proposé consiste à remplacer le Centre municipal et les gradins du côté nord, fonctionnellement désuets, par un nouveau centre d'événements de 5 500 places, à construire à l'est de la zone d'extrémité actuelle, ainsi que par de nouveaux gradins du côté nord, dotés d'une capacité de 11 200 places assises et de 900 places debout. On propose également d'aménager 1 200 logements et une superficie de 59 000 pieds carrés pour agrandir l'espace des commerces de détail sur le site.

Le nouveau Centre d'événements et les gradins du côté nord, s'ils sont approuvés, créeront les conditions qui permettront de revitaliser durablement le site. Les nouvelles infrastructures attireront plus de spectateurs pour les matchs des équipes existantes. D'autres villes qui ont procédé à la réfection des arénas répondant aux normes de la LHO ont constaté une hausse de l'achalandage. Récemment, le nouvel aréna de Gatineau a donné lieu à une hausse de 40 pour cent de l'achalandage dès la première année de son exploitation. Le parc revitalisé pourra plus facilement attirer d'autres équipes sportives, d'autres spectacles et d'autres événements sportifs.

L'expérience offerte aux spectateurs sera elle aussi améliorée. Le Centre d'événements et les gradins du stade seront plus confortables, fonctionnels et utilisables.

L'accessibilité physique sera améliorée pour les utilisateurs de tous les groupes d'âge et de tous les niveaux d'aptitude physique. Les toilettes, l'espace des galeries, ainsi que les services d'aliments et de boissons seront nettement améliorés pour les clients. Le nouveau Centre d'événements offrira des lignes de mire nettement supérieures pour les matchs de hockey et les concerts.

L'expérience offerte aux producteurs d'événements sera meilleure. Le Centre d'événements sera doté d'installations « auxiliaires » appropriées, dont des vestiaires genrés mieux pensés, des salles de préparation pour les artistes de la scène et des infrastructures de télécommunications et de radiodiffusion modernes. Les

infrastructures d'aliments et de boissons seront mieux situées dans l'établissement, ce qui permettra au personnel affecté aux événements de gérer plus facilement les opérations et d'offrir éventuellement des options plus variées dans le choix des produits alimentaires.

Le Centre d'événements corrigera un déficit critique, sur le marché d'Ottawa, pour un établissement contemporain permettant de tenir des événements musicaux et culturels de taille moyenne, qui évitent actuellement Ottawa dans les tournées nationales. Ottawa n'a pas d'établissement de taille moyenne pour les événements artistiques et culturels : ce genre d'établissement n'existe tout simplement pas aujourd'hui dans cette ville. L'aréna actuel est trop grand pour les matchs de la LHO et n'est pas aménagé ni configuré comme il se doit pour nombreux concerts et événements culturels, qui doivent se dérouler dans un établissement de taille moyenne, comme l'indique la Stratégie musicale d'Ottawa. Le nouveau Centre d'événements peut assurer l'appoint des infrastructures offertes pour les festivals de musique existants, grâce à des installations conçues pour organiser des manifestations musicales majeures, pour lesquelles le Centre municipal est mal conçu. L'OSEG mènera une promotion de la nouvelle installation pour les événements sportifs, musicaux et culturels de grande qualité, ce qui produira un effet d'essaimage plus vaste sur l'économie locale, d'autant plus que l'établissement viendra améliorer l'attrait touristique d'Ottawa.

L'aménagement de 1 200 logements sur le site permettra de mieux viabiliser le lieu pendant les jours où il n'y aura pas d'événements. Ces logements créeront sur le site une base de population qui permettra d'appuyer les activités de commerces de détail sur les lieux et d'attirer plus de clients dans les commerces de la rue Bank. Il sera facile d'habiter sur ce site si on n'a pas de voiture, puisque toutes les caractéristiques du quartier du quart d'heure seront réunies dès le premier jour. On pourra ainsi épauler les commerçants de détail de la localité à la fois sur le site et sur la rue Bank. Les grands détaillants dépendent, pour réussir, d'une population cible plus nombreuse, ce qui donne naissance à de petites entreprises pour leurs voisins plus modestes. Les principes du projet du parc Lansdowne à l'origine consistaient à offrir des perspectives à de petites entreprises sur le site. Ces changements permettront d'atteindre l'objectif originel, soit une palette de commerces de détail équilibrée.

Grâce à la superficie plus vaste des commerces de détail, l'OSEG pourra diversifier l'offre des commerçants sur le site et offrir dans différentes tailles plus d'options de détail expérientielles et d'après la destination, ce qui créera une synergie entre les grands détaillants, les petits commerces de détail, les restaurants et les établissements de détail expérientiels, de sorte que les visiteurs auront plus d'options et différents

choix. Le site sera ainsi plus attrayant pour ceux et celles qui veulent y passer une demi-journée ou plus.

La palette améliorée des aménagements du site permettra de mieux atteindre les objectifs du secteur spécial du parc Lansdowne dans le nouveau Plan officiel. Même si les détails du projet d'aménagement doivent toujours être soumis au processus d'approbation des demandes d'aménagement, l'avant-projet proposé par l'OSEG permet de réaliser essentiellement ce que la Ville précise comme besoins dans le nouveau Plan officiel. Un projet de réaménagement polyvalent permet de construire les logements absolument nécessaires dans les aménagements intercalaires de ce site urbain existant. Ce projet prévoit de nouvelles formes de logements dans le quartier immédiat afin de répondre aux besoins des différents types de ménages, en leur proposant des options plus abordables. Ce projet permet au site du parc Lansdowne d'offrir des logements et des établissements de travail, ainsi que des commodités et des loisirs, sans dépendre des voitures particulières, puisque les différents modes de déplacement sont nombreux, ce qui permet d'atteindre un des objectifs du quartier du quart d'heure. Ce projet viendra améliorer la physionomie urbaine du site en offrant plus d'activités tous les jours de l'année. Remplacer des infrastructures sportives vétustes et très voraces en énergie par des infrastructures modernes réduira l'empreinte environnementale des opérations du site. Enfin, les aménagements polyvalents plus nombreux viendront essentiellement promouvoir le rôle du site comme secteur spécial dans le développement économique, ce qui animera la Ville grâce à des activités sportives, récréatives, artistiques, culturelles et communautaires.

Hormis la proposition qui permet d'améliorer les rendements financiers apportés par la société en commandite et qui est neutre du point de vue des revenus pour la Ville, le personnel croit que le réaménagement fait rejaillir des avantages qui débordent le cadre des questions financières. Dans le Plan officiel adopté par le Conseil municipal, le parc Lansdowne est l'un des cinq « secteurs spéciaux définitoires de la Ville » approuvés. Les secteurs spéciaux jouent un rôle important, internationalement, nationalement et dans la zone métropolitaine. Ils permettent de définir l'image de la Ville grâce à leur valeur de patrimoine culturel, à leur architecture, au domaine public et à leur rôle comme attraction touristique et important moteur économique. Puisqu'il s'agit de l'un des stades urbains les plus prestigieux au Canada, le parc Lansdowne intègre une importante infrastructure sportive avec des installations communautaires, des espaces verts et des commodités à vocation de parc, des ressources patrimoniales, les logements nécessaires et les activités commerciales auxiliaires.

Puisqu'il y aura plus de jours d'événements par an, plus de commerces de détail et qu'on fera une plus grande utilisation des infrastructures publiques, on pourra créer de nouvelles perspectives d'emploi. L'OSEG est aujourd'hui l'un des plus importants employeurs de jeunes dans la Ville, et ce projet de réaménagement viendra augmenter ces perspectives d'emploi.

Grâce à la réfection des installations, la stratégie des événements majeurs de Tourisme Ottawa peut cibler ambitieusement un portefeuille d'événements de grande qualité. Ces événements ont un impact considérable sur l'économie locale et rehaussent le rayonnement d'Ottawa sur la scène mondiale.

Les installations toutes nouvelles permettront d'aménager un établissement moderne plus confortable, qui répondra aux normes d'accessibilité d'aujourd'hui. En améliorant l'accessibilité de l'environnement bâti du Centre d'événements et des gradins du côté nord, les personnes de différents niveaux d'aptitude physique et de différents groupes d'âge seront plus nombreuses à pouvoir se servir de ces installations.

Ce projet de réaménagement viendra remplacer les installations très inefficaces par un modèle économe d'énergie, en prévoyant un toit vert et en dotant l'installation d'infrastructures durables, qui feront baisser les frais d'exploitation dans l'ensemble. Les installations seront dotées de systèmes électriques et mécaniques nettement supérieurs. Les systèmes de chauffage et de climatisation seront plus efficaces du point de vue environnemental et offriront un environnement plus confortable aux clients. Les systèmes d'énergie émetteurs de GES de l'un des complexes immobiliers les moins performants de la Ville seront remplacés par des systèmes moins énergivores et moins polluants (détails à confirmer pendant la conception détaillée).

En résumé, l'OSEG a soumis des dessins conceptuels et des estimations de coûts détaillés qui indiquent les moyens grâce auxquels les nouvelles infrastructures sportives pourront être construites dans le complexe revitalisé du parc Lansdowne afin d'améliorer considérablement la viabilité financière de la société en commandite et de rendre ce projet abordable et neutre du point de vue des recettes pour la Ville. L'avant-projet proposé démontre qu'un complexe résidentiel et commercial polyvalent dans le volume du dessus du Centre municipal actuel, qui comprend 120 logements abordables, permettra de financer la construction des nouvelles infrastructures sportives. L'avant-projet de réaménagement cadre avec les politiques du nouveau Plan officiel se rapportant au secteur spécial du parc Lansdowne; il remplace des infrastructures inefficaces par un bâtiment économe d'énergie et durable, en plus de promouvoir et de reconnaître le rôle de ce parc comme destination pour les festivals,

les manifestations sportives toute l'année durant et les espaces résidentiels, commerciaux et publics.

### **Parc urbain et domaine public**

Les améliorations du domaine public pour les tranches du site gérées par la Ville attireront plus de citoyens du quartier et de tout le territoire de la Ville. Les infrastructures améliorées et recommandées pour le site apporteront à la Direction générale des loisirs, de la culture et des installations plus d'options pour la programmation du site éventuellement et simplifieront les opérations des infrastructures existantes. Les améliorations à apporter au pavillon Aberdeen et à l'Édifice de l'horticulture en amélioreront l'utilisabilité pour les activités communautaires éventuellement et prolongeront le nombre de jours de location, en plus d'apporter une marge de manœuvre pour un plus grand nombre de types de vocations, d'offrir de meilleures commodités, de rehausser le matériel sonore et audiovisuel et d'améliorer les conditions internes par temps chaud et par temps froid.

Grâce aux améliorations à apporter au réseau du transport actif, le site sera mieux connecté et plus attrayant pour ceux qui s'y rendront à pied ou à vélo. Le site est facile d'accès à vélo pour une population nombreuse et attirera plus de visiteurs si l'expérience offerte aux cyclistes est pratique, confortable et sécuritaire.

En misant sur son histoire de lieu de rassemblement communautaire depuis plus d'un siècle, le parc Lansdowne est, du point de vue de sa durabilité à long terme, un lieu de rassemblement vital et durable pour les résidents et les visiteurs dans les années à venir et dépend aussi du domaine public, qui doit être florissant et mémorable. Grâce aux lieux publics du parc et aux bâtiments historiques exceptionnels du site, ce lieu est un patrimoine qu'il vaut la peine de considérer pour les investissements à consacrer au parc urbain, aux infrastructures du site et à la programmation supplémentaire.

Dans ce rapport, nous proposons un plan exclusif d'investissement dans le parc urbain et dans le transport actif afin d'améliorer la connectivité du site et de rendre le parc plus invitant, en débordant le cadre des rénovations planifiées selon le cycle de la durée utile du pavillon Aberdeen. On établira pour la prochaine décennie un plan annuel d'investissement dans les améliorations à apporter aux infrastructures physiques afin de permettre de rehausser la programmation et l'animation du site, d'augmenter l'achalandage du parc, d'améliorer la sécurité des piétons et des cyclistes et de créer un domaine public en plein air plus accueillant, ce qui viendra améliorer l'expérience offerte dans l'ensemble aux visiteurs pour les résidents de toute la Ville et d'attirer les touristes.

## **Examen préalable du modèle opérationnel et de la stratégie de financement**

On estime à 332,6 millions de dollars le coût total des immobilisations de ce projet de réaménagement. Cette estimation tient compte des coûts de construction, des coûts invariables liés à la conception et à la réalisation, des provisions pour indexation et des éventualités.

L'estimation initiale des coûts de construction a été préparée par l'OSEG, examinée par le personnel de la Ville et entérinée par un expert-conseil indépendant spécialisé dans l'analyse des coûts, qui a confirmé que ce chiffre cadre avec les normes de l'industrie. Le même expert-conseil indépendant a aussi mené une analyse comparative et a confirmé que l'estimation préparée par l'OSEG se situe bien en deçà du maximum de la fourchette de projets récents de même taille et de même envergure.

Le personnel de la Ville recommande que les pouvoirs budgétaires de ce projet soient établis dans ce rapport afin d'enchaîner avec les étapes suivantes. Ce calendrier a été établi afin de réduire les risques de hausse des coûts de construction à cause des retards. Le budget serait établi selon une limite supérieure de 332,6 millions de dollars, et le personnel de la Ville rendrait des comptes au Conseil municipal à chacune des étapes, pour lui demander d'approuver la réalisation de l'étape suivante. Toutefois, il faut, au moment d'écrire ces lignes, délivrer une autorisation budgétaire pour le total des coûts de construction estimatifs de 332,6 millions de dollars. Les coûts seront engagés pour enchaîner avec les étapes suivantes du projet. Le Conseil devra délivrer l'approbation définitive pour enchaîner avec la construction. Si le projet n'est pas lancé pour une raison ou une autre, ces coûts, estimés à 8 millions de dollars, seront alors financés à même le compte du budget des dépenses en immobilisations. Si le projet est effectivement lancé, il y aura des sources de financement estimatives suffisantes pour financer ce projet, ce que nous décrivons plus en détail dans la Stratégie de financement.

La société en commandite exerce ses activités selon un modèle financier « à capital fermé » : les rentrées de fonds sont apportées par les opérations sur l'ensemble du site, à l'exception du parc urbain. Les fonds générés sont répartis dans un système appelé la « structure en cascade », dans laquelle l'OSEG est responsable des déficits. L'accord de société en commandite oblige l'OSEG à apporter des contributions obligatoires au fonds de réserve du cycle de la durée utile, et toutes les rentrées de fonds nettes positives sont distribuées au titre du rendement des fonds propres pour l'OSEG, du rendement des fonds propres réputés de la Ville et en parts égales entre l'OSEG et la Ville pour les revenus résiduels. La viabilité de l'accord de société en commandite

principale du parc Lansdowne (ASCPL) dépend essentiellement, pour être fructueuse, de la capacité du parc à attirer les visiteurs sur le site d'après une cible de base de 5 millions de visiteurs par an.

Si le modèle actuel est problématique, c'est parce qu'on n'envisageait pas que l'OSEG apporte autant de fonds propres supplémentaires, essentiellement pour couvrir les déficits sur un an depuis le début. En date du 31 mars 2021, l'OSEG a apporté 160 millions de dollars, soit 100 millions de dollars de plus que projeté en 2012. L'OSEG a aussi cumulé sur ces fonds propres des intérêts de 60,2 millions de dollars, à raison d'un taux d'intérêt de 8 pour cent. En projetant ce cumul des fonds propres et des intérêts, on ne s'attend pas à ce que la structure en cascade apporte des rendements à la Ville sur la durée de l'accord.

On propose de financer ce projet de réaménagement grâce à la fois à la vente des droits sur le volume supérieur au-dessus du Centre municipal existant, à l'affectation des impôts fonciers projetés incrémentiels, à un supplément sur le prix des billets, à des rendements supplémentaires pour la Ville grâce à la structure en cascade en raison de l'amélioration des projections financières découlant de la revitalisation du parc et à la restructuration du modèle actuel de distribution des revenus de la structure en cascade, dans lequel la Ville et l'OSEG se partagent en parts plus égales les revenus nets pendant toute la durée de l'accord.

Dans le cadre de l'examen préalable obligatoire exigé par la Ville, la proposition de l'OSEG devait comprendre des plans détaillés et des estimations de coûts circonstanciées pour la revitalisation du parc, ainsi qu'une analyse approfondie de toutes les estimations financières et de toutes les projections pro forma. La Ville a fait appel aux services d'experts externes pour mener l'examen préalable, en plus des examens supplémentaires du personnel de la Ville sur le calcul des coûts soumis par l'OSEG et sur les projections pro forma révisées pour les résultats financiers de la SCPL jusqu'à la fin de la durée de l'accord. En collaboration avec les experts externes, le personnel de la Ville a ensuite mis au point un modèle de trésorerie, une stratégie de financement et une analyse des risques financiers afin d'évaluer l'abordabilité du projet. La stratégie de financement proposée est abordable, minore le risque pour la Ville et assure la neutralité des revenus, de sorte que ce projet ne donnera pas lieu à des coûts supplémentaires pour les contribuables, alors que la Ville s'enrichira d'un nouvel actif et d'une infrastructure améliorée.

Le réaménagement du parc Lansdowne améliorera les rendements financiers de la société en commandite et les sommes distribuées à la Ville dans l'ensemble de la

structure en cascade, tout en produisant d'autres recettes du point de vue de l'impôt foncier au titre des nouvelles propriétés résidentielles et commerciales.

Si le projet est approuvé, la contribution totale de la Ville en capitaux, qui ne dépassera pas 332,6 millions de dollars, sera financée grâce aux fonds apportés par la vente des droits sur le volume intérieur (ce qui deviendra une dette si ces droits sont loués à bail), par le financement par dette et par le financement du budget des immobilisations de la Ville pour les coûts internes. Le remboursement annuel de la dette sera financé grâce au relèvement de l'impôt foncier, aux recettes apportées par le supplément de frais sur les billets au titre des matchs et des événements du parc Lansdowne et aux sommes distribuées à la Ville dans la structure en cascade.

La stratégie de financement dépend des changements qui seront apportés à la structure de distribution en cascade, pour s'assurer que la Ville touchera des rentrées de fonds nettes positives dans la distribution avant terme, pour assurer un partage plus égal des rentrées de fonds avec l'OSEG et pour éliminer une partie des impératifs financiers prévus dans les états pro forma actuels afin d'accroître les fonds à verser à la Ville dans la distribution. Le premier niveau de la distribution continuerait d'être assuré pour les dépenses du cycle de la durée utile. Le deuxième niveau apportera à la Ville des recettes au titre du supplément de prix des billets. Le troisième niveau de distribution proposé serait désormais partagé en parts égales entre l'OSEG et la Ville et correspondrait au rendement des fonds propres d'après la quote-part des fonds propres apportés par chaque associé commanditaire. Les sommes distribuées au niveau 4 le seraient lorsque tous les fonds propres auraient été remboursés à raison d'une quote-part du bénéfice résiduel de 50 pour cent pour la Ville et de 50 pour cent pour l'OSEG.

L'OSEG et le personnel de la Ville ont travaillé de concert afin de proposer les changements supplémentaires à apporter à la structure en cascade, d'améliorer les sommes distribuées dans l'ensemble et d'accroître les fonds apportés à la Ville. L'OSEG s'est engagé à éliminer et à radier son apport minimum en fonds propres et les intérêts cumulés, estimés à 54 millions de dollars, alors que la Ville devrait aussi éliminer le concept des fonds propres réputés et les intérêts cumulés de l'ordre de 18 millions de dollars, ce qui devrait, dans le modèle actuel, être remboursé à l'OSEG ou à la Ville. Dans le nouveau modèle, les apports en fonds propres seraient remboursés équitablement à la Ville et à l'OSEG d'après la part des fonds propres et le taux d'intérêt de 8 pour cent serait éliminé à terme. L'OSEG continuerait de financer les déficits opérationnels, pendant la durée des travaux, au cours de laquelle il pourrait y

avoir des incidences sur les opérations, ce qui pourrait obliger la Ville à apporter une part du financement en tant qu'associé commanditaire dans cette activité.

La stratégie de financement est réalisable grâce aux changements proposés dans le cadre d'un programme intégré. Si on retranche ou modifie de fond en comble un composant du programme, la viabilité de cette stratégie serait fragilisée.

### **Répercussions économiques estimatives du projet de réaménagement**

Le personnel de la Ville a missionné le Groupe Altus pour mener une analyse indépendante des répercussions économiques de la proposition de l'OSEG. Cette analyse a permis de mesurer les répercussions économiques directes, les répercussions indirectes de l'activité économique liée à la chaîne logistique qui appuie l'activité économique essentielle, ainsi que les répercussions induites de l'activité économique stimulée par la dépense des revenus dans les cycles directs et indirects.

D'après l'analyse du Groupe Altus, le projet proposé du parc Lansdowne créera 1 430 années-personnes d'emploi direct et 1 210 années-personnes d'emploi indirect et induit. Ce projet apportera directement au PIB de la région 165 millions de dollars en résultats directs et 140 millions de dollars en répercussions indirectes et induites. Il viendra ajouter 40 millions de dollars aux résultats bénéficiaires opérationnels de l'économie locale grâce aux répercussions économiques directes et 55 millions de dollars dans les résultats bénéficiaires indirects et induits.

### **Consultation**

Des réunions ont eu lieu à maintes reprises, dans les derniers mois, avec les groupes parrains du conseil de planification et du conseil économique, ainsi qu'avec le Groupe de consultation des parties prenantes.

Toutefois, en raison de la complexité et du caractère commercialement confidentiel des négociations, ainsi que des délais à consacrer à l'examen préalable, le personnel rend aujourd'hui compte du plan opérationnel et reporte les approbations dans l'aménagement du territoire et la consultation publique jusqu'à ce que le Conseil municipal ait donné son accord de principe sur le plan opérationnel. En outre, les approbations dans l'aménagement du territoire et la finalisation de l'avant-projet d'aménagement dépendent de la question de savoir si le Conseil municipal donnera son accord pour enchaîner avec l'étape suivante du processus.

Dans le rapport de juillet 2021, le Conseil municipal a approuvé une rigoureuse stratégie de consultation sur tout le territoire de la Ville, pour veiller à ce que les

résidents de tout le territoire d'Ottawa puissent s'exprimer sur le réaménagement du parc Lansdowne pour qu'il soit viable. La stratégie de consultation a été entérinée par le Conseil municipal d'après un budget de 200 000 \$ pour veiller à ce que le personnel puisse mener un cycle complet de vastes activités de consultation sur l'ensemble du territoire de la Ville. À l'origine, on avait l'intention de consulter le public dans la foulée du rapport de juillet 2021. Toutefois, en raison des travaux qu'il a fallu consacrer à la proposition de l'OSEG, à l'analyse financière et à l'examen préalable correspondant, on a jugé qu'il était prématuré de se consacrer à une vaste consultation publique, qui sera menée lorsque le Conseil se sera penché sur ce rapport.

### **Prochaines étapes**

Dans ce rapport, nous demandons au Conseil municipal l'autorisation de :

- commencer à rédiger la demande de rezonage à l'initiative de la Ville;
- mener une consultation publique conformément à la *Loi sur l'aménagement du territoire* et à la Stratégie de consultation des parties prenantes approuvée dans le rapport [ACS2021-PIE-GEN-0004](#);
- de lancer le processus en deux étapes pour la location à bail ou la vente des droits sur le volume supérieur;
- de poursuivre les négociations avec l'OSEG;
- d'affiner la conception et les estimations de coûts pour le dossier de l'appel d'offres des infrastructures sportives.

Le personnel de la Ville se présentera de nouveau devant le Conseil municipal au premier trimestre de 2023, pour lui présenter un rapport sur la mise en œuvre afin de faire autoriser l'acceptation des offres pour les droits sur le volume supérieur, de soumettre les commentaires issus des efforts de consultation sur la demande de rezonage et sur le rayonnement du domaine public, de signer les documents juridiques définitifs et les autres accords avec l'OSEG et de faire le point sur le coût total du projet.

Si le Conseil municipal l'approuve, ce projet permettra d'atteindre les objectifs originels pour le réaménagement du parc Lansdowne et de permettre au site de mieux réaliser les objectifs qui consistent à attirer 5 millions de visiteurs par an. Le parc Lansdowne pourra ainsi enchaîner avec l'étape suivante de son évolution dans la réalisation de ses principes directeurs.

## **EXECUTIVE SUMMARY**

### **Introduction**

This report updates Council on commercially confidential negotiations with the Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG) on the redevelopment of Lansdowne Park. It contains recommendations for Council consideration based on staff's analysis and due diligence of the OSEG redevelopment concept and business case to make Lansdowne Park and the Lansdowne Park Partnership sustainable for the next fifty years. It outlines the due diligence process that staff completed to ascertain the viability and affordability of the OSEG proposal and will recommend the redevelopment of Lansdowne Park to make it a 365-day-a-year destination with the capacity to attract five million visitors annually – a target that makes the site financially self-sustaining. It will also demonstrate how the proposal remains consistent with the 2010 Council approved Guiding Principles for the Transformation of Lansdowne.

This report outlines the recommended financial funding strategy needed to pay for the replacement of the arena, Civic Centre and North Side Stands and shows how, if adopted, this investment is affordable to the City, and of benefit to Ottawa and the taxpayer over the life of these important assets. To support this funding strategy, the report sets out the process for securing an open and transparent procurement of air rights for the proposed residential development, including set commitments for affordable housing.

The report also includes a strategic investment and implementation plan on options for physical improvements to the Urban Park and heritage buildings to facilitate more public programming, overall site animation and the active transportation network. These recommendations require further feasibility work and public consultation, and they will be advanced in subsequent reports to Council.

Finally, the report seeks Council's approval in principle for the redevelopment concept plan and business case, and requests authority for staff, with the required resources, to complete the next steps in a sequence of future Council approvals including real estate, planning approvals and stakeholder engagement. This report will also explain the future decision points that will be before the next Council.

### **Background**

Lansdowne Park is a major Ottawa destination, with more than a century of history as a gathering place for residents and tourists alike. After having become increasingly

unusable over decades due to long-standing under-investments in infrastructure, the revitalized Lansdowne Park, with its greenspaces, play areas, public art, sports venues, event venues, restored heritage buildings and new facilities, pathways, parking, retail, restaurant spaces and much more, has been made possible through a 40-year partnership between the City of Ottawa and the Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG), approved by City Council in October, 2012, governed by the Lansdowne Partnership Plan (LPP).

The LPP has achieved Council's vision of making what had become an admission-only, gated asphalt and concrete campus in disrepair into a place "where people can go to walk, cycle, shop, enjoy a good meal, be entertained, work, live, and play in an environment respectful of our architectural heritage" (Lansdowne Partnership Plan and Implementation report (ACS2010-CMR-REP-0034). As noted in the Lansdowne Annual Report and COVID-19 Impacts Update report (ACS2020-CMR-OCM-0003), in the seven years since it has opened, there have been over 20 million visitors to Lansdowne Park and TD Place sports and entertainment district. There have been over 1,000 large and small events for people of all ages. The site currently houses over 50 businesses and has created over 4,000 full and part-time jobs. In 2017, the OSEG Foundation was established to lower the financial barriers of entry to enable kids from all socio-economic backgrounds to participate in organized sport. Since its founding, the OSEG Foundation has contributed \$3.7M to our community and REDBLACKS and 67's players spend 1,500 hours annually off the field volunteering their time with community groups and organizations.

### **Council Direction**

In July 2021, Council approved the Lansdowne Park Partnership: Path to sustainability and Next Steps report (ACS2021-PIE-GEN-0004). This report included the framework and principles for improving Lansdowne Park and making the Lansdowne Partnership sustainable over the term of the partnership. It also directed staff to negotiate with OSEG on a commercially confidential basis on a proposal to revitalize Lansdowne Park and ensure the site can live up to its potential as a City-wide destination and be financially sustainable over the long-term with a goal to attract 5 million visitors to the site annually. Further, Council directed staff to complete the necessary due diligence and business case on an OSEG proposal and associated business plan and bring forward the findings and recommendations based on the results of the necessary due diligence review.

Council gave further direction to bring forward a proposal that can attract another one million people to Lansdowne Park annually, with considerations to increase density with more housing, both market and affordable and to increase foot traffic by expanding retail. Staff were also asked to examine public access, consider safety for all users and make recommendations for capital improvements to support site animation, create a more welcoming outdoor Urban Park and develop public programming to increase site use. The overall plan for the Urban Park and Public Realm will highlight Lansdowne Park as a city-wide facility and acknowledge the role of the park as an attraction for all residents and visitors of Ottawa. While much work has been done to gather ideas from the public, specific recommendations on programming merit additional City-wide engagement that will broaden the possible programming uses.

The July 2021 report also updated the Guiding Principles to provide a high-level notional concept of how the sports facilities could be replaced with contemporary facilities. The seven negotiating principles approved by Council are included later in this report but include:

- i. The overall package must be affordable and have a material and/or financial benefit to the City of Ottawa and the taxpayer.
- ii. The proposal has to be fair to both parties and sustainable over the long term.
- iii. City funds will not be used to subsidize OSEG operations.
- iv. There will continue to be City-owned and managed assets that are distinct from the OSEG partnership.
- v. New retail or commercial development must remain within the waterfall.
- vi. A competitive tender process be used for the new public facilities.
- vii. Affordable housing will be a key consideration in whatever is negotiated.

### **The OSEG Redevelopment Proposal & Design**

The proposed mixed-use redevelopment project involves the replacement of the functionally obsolete Civic Centre and North Side Stands with a new 5,500 seat Event Centre to be built east of the current end-zone, and new North Side Stands with a seating capacity of 11,200, plus 900 standing. An increase of 1,200 residential housing units and a 59K square foot expansion of onsite retail is also being proposed.

A new Events Centre and North Side Stands, if approved, will create the conditions to sustainably revitalize the site. New facilities will attract more fans to the existing teams. Other cities that have renewed their OHL sized arenas have seen attendance increases. Recently, the new arena in Gatineau has resulted in a 40 per cent increase in attendance in the first year of operations. A revitalized facility will have an easier time attracting other sports teams, events and sporting events.

The fan experience will also be improved. Both the Event Centre and stadium stands will be more comfortable, functional and usable. They will have improved physical accessibility for users of all ages and abilities. The washrooms, concourse space, as well as food and beverage services will be much better for patrons. The new Event Centre will have considerably better sight lines for hockey games and concerts.

The event production experience will be better. The Event Centre will have proper “back of house” facilities including better designed gender-balanced change rooms, preparation rooms for entertainers, and modern telecommunications and broadcast facilities. The food and beverage facilities will be better located in the facility that will support easier operational management by staff working events, and potentially more diverse food options.

The Event Centre will fill a critical gap in the Ottawa market for a contemporary venue for mid-sized music and cultural events that are currently by-passing Ottawa on national tours. Ottawa is missing a venue of medium size for arts and cultural event – it simply does not exist today in Ottawa. The size of the current arena is too large for OHL games, and it is not appointed or configured properly for many concerts and cultural events that need a mid-sized facility as noted in the City’s Music Strategy. The new Event Centre can supplement the offerings of existing music festivals with a facility designed to host major music events, which the Civic Center is ill-designed to do. OSEG will market the new facility for high-quality sports, music and cultural events, which will have a broader spin-off effect on the local economy, particularly since they will enhance the tourism appeal of Ottawa.

The addition of 1,200 residential housing units on the site will give more consistent life to the site on non-event days. It will create an on-site population base to help support the retail activities and provide more customers for Bank Street businesses. It will be easy for people to live in this location car-free since all of the attributes of a fifteen-minute neighbourhood will be there on day one. This, in turn, supports local retailers both on the site and on Bank Street. Larger retailers that depend on a broader target population to be successful will generate spin-off business for their smaller

neighbours. The principles for the original Lansdowne included creating opportunities for smaller businesses on site. These changes could assist in achieving the original objective of a balanced retail mix.

More retail space will allow OSEG to diversify the retail offerings on the site, and to introduce more experiential and destination-based retail options in a variety of sizes. This brings a synergy between larger retailers, smaller retailers, restaurants and experiential retail offering so that the visitor has many options and a variety of choices. It will make the site more appealing for people to spend a half day or more.

The enhanced mix of uses on the site will better achieve the goals of the Lansdowne Special District in the new Official Plan. Although the details of the development must still go through the planning approval process, the concept as proposed by OSEG accomplishes much of what the City has said it needs in the new Official Plan. A mixed-use redevelopment project provides much needed housing through infill of an existing urban site. It introduces new forms of housing into the immediate neighbourhood to meet the needs of different household types, including more affordable options. It allows the Lansdowne site to be where people could live, work and find amenities and entertainment without needing their own private vehicle, since alternative modes of travel are abundant, realizing the goals of a fifteen-minute neighbourhood. The project will enhance the urban character of the site with more activity throughout the days of the year. Replacing antiquated and highly energy-inefficient sports facilities with modern facilities will reduce the environmental impact of the operations of the site. Finally, more mixed-use development is broadly supportive of the economic development role of the site as a Special District that animates the City with sports, recreation, arts, culture, and community activities.

In addition to the proposal that improves the financial returns from the Partnership, and is revenue-neutral for the City, staff believes the redevelopment has benefits that extend beyond the financial. In the Council-adopted Official Plan, Lansdowne was approved as one of the City's five "city-defining Special Districts." Special Districts play an important draw internationally, nationally and to the metropolitan area. Special Districts help define the image of the city through their cultural heritage value, architecture, public realm, and their roles as tourism attractions and or major economic generators. As one of Canada's marquee urban stadium developments, Lansdowne integrates an important sports facility with community facilities, greenspace and park amenities, heritage resources, needed housing and supporting commercial activities.

More event days a year, more retail, and additional use of the public facilities will create new employment opportunities. OSEG is currently one of the largest youth employers in the City, and redevelopment will expand these opportunities.

With a renewed facility, the Ottawa Tourism's Major Events strategy can aggressively target a portfolio of high-quality events. Such events have a significant impact on the local economy and enhance Ottawa's visibility on the world stage.

A totally new facility will allow a modern, more comfortable venue to be realized that meets current day accessibility standards. By improving the accessibility of the built environment within the Event Centre and North Side Stands more people of different abilities and ages will be able to use these facilities.

The redevelopment will replace highly inefficient facility with a new energy efficient design, with a live green roof, that is sustainable and will reduce overall operating costs. The facilities will have much better electrical and mechanical systems. The heating and cooling systems will be more environmentally efficient, and they will create a more comfort environment for patrons. The energy and GHG emissions load of one of the City's worst-performing building assets will be replaced by lower usage and lower emission systems (details to be confirmed during detailed design).

In summary, OSEG has submitted detailed conceptual drawings and cost estimates that shows how the new sporting facilities can be constructed within a revitalized Lansdowne that significantly improves the financial sustainability of the partnership and makes this project affordable and revenue neutral for the City. The proposed concept demonstrates that a mixed use residential and commercial development in the area above the current Civic Centre, which includes 120 affordable housing, can help pay for construction of the new sports facilities. The redevelopment concept is consistent with the new Official Plan (OP) policies regarding the Lansdowne Special District, it replaces inefficient facilities with sustainable energy efficient building and supports and recognizes the role of Lansdowne as a destination for festivals, year-round sports, residential, commercial and public space.

### **Urban Park and Public Realm**

The public realm improvements for the portions of the site managed by the City will draw more people from the neighbourhood and from across the City. The improved infrastructure recommended for the site will give the Recreation, Culture and Facilities department more options for site programming in the future and simplify the operations of the existing facilities. Improvements to the Aberdeen Pavilion and the Horticulture

Building will improve their usability for community activities in the future and extend the amount of rentable days, will provide flexibility for more types of uses, provide better amenities, upgrade sound and audio visual equipment and improve internal conditions on hot and cold days.

With improvements to the active transportation system, the site will be better connected and more appealing for people to come on foot or cycling to the site. The site is easily reachable by a large population by bike, and it will draw more if the cycling experience is convenient, comfortable and people feel safe.

Building on its history as a community gathering space for over a century, the long-term sustainability showcasing Lansdowne Park as a vital, sustainable gathering place for residents and visitors for the years to come is also dependent on a successful and memorable Public Realm. The public spaces throughout the park, and the unique historical buildings on-site, make this site a legacy worthy of consideration for future investments into the Urban Park, the on-site facilities and for additional programming.

This report proposes a dedicated plan for investment in both the urban park and active transportation that improve connectivity to the site and make the park more inviting and goes beyond the planned lifecycle renovations to the Aberdeen Pavilion. An annual investment for the next decade will be established for physical infrastructure improvements to facilitate increased programming and site animation, to augment the use of the park, improve pedestrian and cycling safety and create a more welcoming outdoor public realm. This will improve the overall visitor experience for residents across the City and appeal to tourists.

### **Business Model and Funding Strategy Due Diligence**

The total capital cost for the redevelopment is estimated at \$332.6 million. This estimate includes the cost of construction, soft costs related to design and delivery, escalation allowances, and contingency.

The initial construction estimate was prepared by OSEG, reviewed by City staff, and was vetted by a third-party cost consultant who confirmed this number to be in-line with industry standards. A benchmarking exercise was also undertaken by the same independent cost consultant and confirmed that the estimate prepared by OSEG is comfortably within the range of recent projects of similar size and scope.

Staff recommend that the budget authority for this project be established in this report in order to proceed with the next stages. This timeline was set to reduce the risk of

construction escalation costs due to delays. The budget would be established at an upset limit of \$332.6 million and staff would report back to Council at each stage for approval to proceed to the next stage. However, budget authority is required for the total estimated construction cost of \$332.6 million at this time. Costs will be incurred to move to the next steps of the project. Final approval from Council will be required to proceed with construction. If the project does not proceed for any reason, these costs, estimated at \$8 million will then be funded by the capital budget account. If the project does proceed, then there are sufficient estimated funding sources to finance this project, which is described in greater detail in the Funding Strategy,

The partnership functions as a “closed” financial model that sees cashflows generated from the operations of the entire site, with the exception of the Urban Park. The cashflow generated is distributed in a system referred to as “the waterfall”, with OSEG being responsible for any deficits. The partnership agreement requires OSEG to make mandatory contributions into the lifecycle reserve fund, and any net positive cashflows are distributed as a return on and of equity for OSEG, return on City deemed equity and an equal share for OSEG and the City of any residual income. To be successful, the sustainability of the Lansdowne Master Partnership Agreement (LMLP) depends largely on attracting visitors to the site with a base target of 5 million visitors per year.

The problem with the current model is that it didn’t contemplate OSEG contributing so much additional equity, primarily to cover year over year deficits since inception. As of March 31, 2021, OSEG has contributed \$160 million, which is \$100 million more than projected in 2012. They have also accumulated \$60.2 million of interest on this equity at 8percent interest. Projecting this accumulating equity and interest there is no expected returns from the waterfall to be paid to the City for the term of the agreement.

The redevelopment is proposed to be paid for by a combination of the sale of air rights over the existing Civic Centre, allocation of the incremental future property taxes, a ticket surcharge, additional returns to the City from the waterfall due to the improved financial projections resulting from the revitalization of the park and a restructuring of the current waterfall distribution model where the City and OSEG share more equally in the net revenues throughout the entire term of the agreement.

As part of the due diligence the City required, the proposal from OSEG needed to include detailed plans and cost estimates for the revitalization of the Park and provide a fulsome analysis of all financial estimates and proforma projections. The City retained the services of external experts to conduct the due diligence with additional reviews from City staff on the costing submitted by OSEG and the revised proforma projections

for the LMLP financial results to the end of the term of the agreement. City staff, working with external experts, then developed a cashflow model, financing strategy and financial risk analysis to assess the affordability of the project. The proposed financial funding strategy is affordable, minimizes risk to the City, and maintains revenue neutrality such that this project is at no additional cost to taxpayers, while the City gains a new asset and improved facility.

Redevelopment of Lansdowne Park will improve the financial returns from the Partnership and distributions to the City from the waterfall overall, while also generating additional property tax revenues from new residential and commercial properties.

If approved, the City's total capital contribution, not to exceed \$332.6 million will be funded by cash from the sale of air rights (debt if the air rights are leased), debt funding and some City capital budget funding for internal costs. The annual debt servicing will be funded by the property tax uplift, ticket surcharge revenue from Lansdowne Park games and events, and waterfall distributions to the City.

The funding strategy is dependent on making changes to the waterfall distribution framework, to ensure the City is paid net positive cashflow distributions earlier, to share more equally with OSEG and to eliminate some of the financial pressures within the current proforma to increase the cash available for distribution to the City. The first level of distribution would continue to be made for the lifecycle expenditures. The second level will pay to the City the revenue from the ticket surcharge. The proposed third level of distribution would now be shared equally by OSEG and the City and it would be a return of equity based on the pro-rata share of contributed equity made by each partner. Level 4 distributions would be made once all equity is returned based on a 50-50 residual profit share to the City and OSEG.

OSEG and City staff worked together to propose some additional changes to the waterfall, to improve the overall distributions and increase the allocation to the City. OSEG has agreed to eliminate and write off their minimum equity contribution and accumulated interest estimated at \$54 million, while the City would also need to eliminate the concept of deemed equity and accumulated interest of approximately \$18 million, which in the current model neither is expected to be paid back to OSEG or the City. In the new model, the equity contributions would be repaid equitably to the City and OSEG based on the share of equity and the 8per cent interest would be eliminated going forward. OSEG would continue to fund any operating deficits, but during the construction period there may be impacts to operations that may require some funding from the City as a partner in this endeavor.

These proposed changes, as an integrated package, make the funding strategy achievable. If any one component is removed or fundamentally changed, the feasibility of this strategy would be compromised.

### **Estimated Economic Impact of the Redevelopment Project**

City staff commissioned the Altus Group to conduct an independent economic impact analysis of the OSEG proposal. The analysis measured direct economic impact, indirect impact which is the economic activity connected to the supply chain supporting the core economic activity, and induced impact which is the economic activity stimulated by the spending of income from the direct and indirect rounds.

Based on Altus' analysis, the proposed Lansdowne project will create 1,430 person years of direct employment and 1,210 person years of indirect and induced employment. The project will add \$165 million directly to the regions GDP in direct outcomes, and \$140 million in indirect and induced impact. It will add \$40 million in business earnings to the local economy from direct economic impacts and \$55 million in indirect and induced earnings.

### **Consultation**

Meetings with the Planning and the Economic Council Sponsors Groups, as well as the Stakeholder Sounding Board were held on several occasions throughout the past several months.

However, due to the complexity and commercially confidential nature of the negotiations, and the time required for due diligence, staff are now reporting on the Business Plan and deferring the land use planning approvals, and public consultation, until after Council agrees in principle to the Business Plan. Furthermore, the land use approvals and finalization of the development concept are dependent on Council agreeing to proceed to the next step in the process.

Council approved a robust, city-wide engagement strategy in the July 2021 report that would ensure residents from all over the city can have a voice in the redevelopment of a sustainable Lansdowne Park. The engagement strategy was supported by Council with a budget of \$200K to ensure staff were able to conduct a fulsome round of far reaching and city-wide consultation activities. There was an original intent to engage with the public following the July report. However, given the work that was required to be undertaken on the OSEG proposal, financial analysis and associated due diligence,

engaging in broad public consultation was deemed to be premature and will be undertaken subsequent to Council consideration of this report.

### **Next Steps**

This report seeks authority from Council to:

- Commence the City Initiated Rezoning application;
- Undertake public consultation in accordance with the Planning Act and the Stakeholder Engagement Strategy approved in report ACS2021-PIE-GEN-0004;
- Start the two-stage process for the lease or sale of air rights;
- Continue negotiations with OSEG; and,
- Refine the design and cost estimates for a tender-ready package for the sporting facilities.

Staff will return to Council in Q1 2023 with an Implementation report for authority to accept offers for air rights, to present feedback from engagement efforts on the Rezoning Application and Public Realm outreach, to execute any final legal or other agreements with OSEG, and to provide an update on total project cost.

This project, should Council approve it, will achieve the original goals for the redevelopment of Lansdowne Park and make the site a better draw to meet the goals of attracting five million visitors annually and will allow Lansdowne to achieve the next step in its evolution toward delivering on its Guiding Principles.

### **CONTEXTE**

Situé au cœur de la Ville d'Ottawa, le parc Lansdowne est considéré comme un lieu enraciné dans l'histoire et doté de commodités et de programmes permettant d'attirer les résidents et les visiteurs de tous les groupes d'âge, de tous les niveaux d'aptitudes physiques et de toutes les tranches de revenus. Cerné d'un côté par le canal Rideau, site du patrimoine mondial de l'UNESCO, et, de l'autre côté, par la rue Bank animée (désignée comme couloir de rues principales), le site réunit un vaste parc urbain, le pavillon Aberdeen, lieu historique national, différentes cours-jardins, 280 logements, plus de 50 commerces et le stade de la Place TD. Grâce à l'ensemble de ses éléments historiques et modernes, le parc Lansdowne est une destination très prisée pour la Ville d'Ottawa.

Le parc Lansdowne a une longue et riche histoire qui remonte à 1847. Considéré comme une grande destination du centre-ville dans la capitale du pays, ce site est un lieu de rassemblement pour les résidents et les visiteurs depuis plus d'un siècle. Puisque ce parc a été le théâtre de l'Exposition du Canada et le siège du pavillon Aberdeen historique, il continue d'être une destination qui réunit résidents et visiteurs, différents événements culturels et sportifs, des espaces verts, des parcs et des œuvres d'art public, en plus de mettre en lumière l'histoire des autochtones et de constituer un lieu pour vivre et faire des courses. Ce site a subi plusieurs transformations dans ses 174 années d'existence et continue de représenter l'un des hauts lieux les plus reconnaissables à Ottawa et l'une des attractions les plus prisées dans cette ville.

Le parc Lansdowne s'est adapté à l'évolution des époques, en préservant ses vocations et ses valeurs essentielles. Même si les infrastructures ont gardé leur vocation prévue et que les moyens d'accès publics ont été préservés, la vétusté du site est devenue évidente et les installations avaient besoin d'attention dans les années qui ont précédé le nouveau millénaire. Dans les années 1990, on a apporté des améliorations, en détruisant certains bâtiments et en aménageant de nouveaux terrains à vocation de parc et de nouveaux espaces verts.

À une époque plus récente, en 2009, la Ville s'est lancée dans une nouvelle entreprise avec l'OSEG afin de réaliser un projet historique de réaménagement du parc. En [juin 2010](#), le Conseil municipal a approuvé le Plan de la société en commandite du parc Lansdowne et le Plan directeur d'accompagnement dans le rapport ACS2010-CMR-REP-0034. En 2014, le réaménagement du site a permis de transformer le campus asphalté et bétonné pour en faire une destination dans laquelle les gens peuvent vivre, visiter, faire des courses et participer à des activités éducatives et récréatives. Ce projet de réaménagement a donné naissance à des espaces verts, à des zones de jeu, à des établissements sportifs, ainsi qu'à des restaurants et à des commerces de détail. Le parc est aussi devenu le premier quartier du Canada à mériter la certification LEED ND : Plan (v.2009) de niveau argent pour un projet de conception et de mise en œuvre qui correspond aux niveaux supérieurs de l'aménagement durable et écoresponsable. Ces éléments perdurent aujourd'hui et seront transposés dans le projet de réaménagement proposé.

La revitalisation initiale et l'établissement de la société en commandite ont permis de réaliser la vision du Conseil municipal, qui consistait à faire d'un campus asphalté et bétonné en mauvais état, ceinturé de clôtures et réservé aux spectateurs, un lieu où on peut se rendre pour faire des randonnées et du vélo, faire des courses, travailler, vivre et s'amuser. Dans les années qui ont suivi sa réouverture, le parc Lansdowne a

accueilli plus de 20 millions de visiteurs, et la Place TD a permis d'organiser plus de 1 000 événements de grande et de moindre envergures pour les participants de tous les groupes d'âge. Le site héberge aujourd'hui plus de 50 entreprises et a permis la création de plus de 4 000 emplois à temps plein et à temps partiel. L'établissement, en 2017, de la Fondation de l'OSEG a permis d'amoindrir les obstacles financiers empêchant les jeunes de tous les horizons socioéconomiques de s'épanouir, d'apprendre et de se développer grâce au sport.

En novembre 2020, le Conseil municipal a pris connaissance du Rapport annuel sur le parc Lansdowne et du Compte rendu sur les répercussions de la COVID-19 ([ACS2020-CMR-OCM-0003](#)), qui faisait état de nombreuses difficultés considérables et imprévisibles en raison de la pandémie, ce qui a eu pour effet de mettre fin à la plupart des opérations et des activités du parc Lansdowne. Ces difficultés portaient à la fois sur les effets financiers d'un achalandage extrêmement faible et sur le déficit des infrastructures du site, qui rendait moins viable, pour toutes les parties, la reprise financière à l'issue de la pandémie. Si certains événements et certaines activités ont repris depuis, il ne s'agit que d'une fraction de ce qui est programmé à intervalles réguliers n'importe quand durant l'année. Les fermetures obligatoires, les réouvertures fluctuantes et la réduction des capacités ont eu un profond retentissement sur tous les courants de recettes dont dépendent la Ville et l'OSEG pour le parc Lansdowne et la société en commandite pour rester florissants.

En tenant compte de l'impact de la pandémie sur la viabilité de la société en commandite, on a présenté un rapport (ACS2020-CMR-OCM-0003), qui a été approuvé par le Conseil municipal le 25 novembre 2020 et qui sanctionnait les modifications apportées à l'accord en vigueur. Ces modifications s'établissaient comme suit :

- La société en commandite était autorisée à avoir temporairement accès aux réserves de 4,7 millions de dollars du Fonds du cycle de la durée utile pour les besoins de l'autofinancement de l'exploitation en 2021; les fonds des réserves devaient être reconstitués sur le reste de la durée de la société en commandite d'après les sommes établies dans une étude technique indépendante réalisée par un tiers.
- La prorogation de la date de fin du système financier fermé et de la durée initiale du bail du stade de 10 ans, aux mêmes conditions, jusqu'au 31 décembre 2054.
- Le loyer de base ne serait pas augmenté et le loyer participatif serait éliminé dans l'éventualité d'un transfert autorisé du volet des établissements de détail pendant la durée du bail des commerces de détail, et on a éliminé les

dispositions relatives à la résiliation avant terme du bail des commerces de détail.

Le Conseil municipal a donné pour consigne au personnel de la Ville de travailler en collaboration avec les représentants de l'OSEG afin de se pencher sur les options qui permettraient d'améliorer la durabilité et la viabilité financière à long terme des opérations du parc Lansdowne et de la société en commandite, dont les besoins relatifs aux fonds d'exploitation et aux dépenses en immobilisations. Cet examen devait porter sur les options permettant d'accroître l'achalandage piétonnier sur le site, afin d'atteindre la cible de 5 millions de visiteurs par an (ce qui s'entendait du seuil de la viabilité financière), de rehausser l'animation, d'améliorer les commodités publiques, d'évaluer les infrastructures vétustes et d'accroître la densité conformément aux principes de la densification urbaine du Conseil municipal, en tenant compte du logement abordable.

En juillet 2021, le personnel de la Ville a déposé auprès du Conseil municipal, dans le cadre de la [Société en commandite du parc Lansdowne : Sur le chemin de la durabilité et prochaines étapes](#) (ACS2021-PIE-GEN-0004), un rapport sur la situation des infrastructures sportives actuelles et a tracé les grandes lignes d'un plan pour un nouveau projet de réaménagement. Ce rapport précisait que les gradins du côté nord et l'aréna (Centre municipal) étaient proches de l'obsolescence fonctionnelle. Ces installations, construites en 1967, sont toujours structurellement solides; toutefois, malgré un budget annuel d'entretien de plus de un million de dollars, elles restent inférieures aux normes actuelles du bâtiment. Pour l'aréna, il y a déjà eu des inondations et des dégâts d'eau, la largeur des sièges et des couloirs ne répond pas aux normes actuelles du code ou de l'accessibilité, les toilettes sont vétustes, et les fenêtres et la toiture ne sont pas isolées. Dans l'ensemble, le Centre municipal et les gradins du côté nord sont de moins en moins économes d'énergie, ce qui explique la hausse des coûts d'exploitation et de réparation d'un immeuble qui ne respecte pas, dans l'ensemble, les objectifs environnementaux du Conseil pour des installations municipales.

L'aréna n'est pas conforme aux normes actuelles de l'industrie et des différentes ligues; en raison des restrictions imposées dans les charges, il est impossible d'organiser dans le stade différents événements, et la superficie des vestiaires est insuffisante. En raison des limitations de superficie, les concessions sont d'environ 30 pour cent de moins de ce qu'il faudrait dans un bâtiment moderne, ce qui donne lieu à un achalandage et à des délais d'attente excessifs. L'immeuble existant est l'un des plus grands consommateurs d'énergie dans le portefeuille immobilier de la Ville, et en raison de la

manière dont il est conçu, il est très énergivore. En outre, en raison de la conception de la structure du toit à l'origine, il est très difficile d'imperméabiliser l'installation, ce qui donne constamment lieu à des travaux d'entretien et de réparation. La situation a une incidence majeure sur l'expérience des utilisateurs, sur le confort et sur l'accessibilité pour les clients et les utilisateurs, de même que sur la capacité à attirer plus d'événements sur le site. Outre les améliorations à apporter aux installations, il faut aussi tenir compte des considérations pour l'optimisation du parc urbain et de l'animation du site, des nouvelles perspectives offertes pour l'aménagement des commerces de détail et des bureaux, du transport en général et des transports en commun. Voilà pourquoi la Ville et l'OSEG travaillent de concert pour présenter une analyse de rentabilisation sur le projet de réaménagement proposé du parc Lansdowne, conformément aux consignes données par le Conseil municipal.

Le Conseil municipal a donné pour consigne au personnel de la Ville de travailler en collaboration avec l'OSEG afin de présenter des plans et des estimations de coûts détaillés pour la revitalisation du parc Lansdowne et pour mener un examen préalable de toutes les estimations financières et de toutes les projections pro forma. La Ville a fait appel aux services d'experts externes pour mener cet examen préalable, venu s'ajouter à d'autres examens du personnel de la Ville pour les calculs de coûts soumis par l'OSEG et pour les projections pro forma révisées des résultats financiers de l'ASCPL jusqu'à la fin de la durée de l'accord. De concert avec ces experts externes, le personnel de la Ville a mis au point un modèle d'autofinancement, une stratégie de financement et une analyse des risques financiers afin d'analyser l'abordabilité du projet. La stratégie de financement proposée (précisée dans la section de l'analyse de ce rapport) est abordable, minore le risque pour la Ville et préserve la neutralité des revenus, pour éviter que ce projet donne lieu à des suppléments de coûts pour les contribuables, alors que la Ville s'enrichit d'un nouvel actif.

On a demandé au directeur général de la Direction générale de planification, de l'infrastructure et du développement économique, de négocier avec l'OSEG, selon des principes commercialement confidentiels, une proposition pour la revitalisation du parc Lansdowne.

Le Conseil municipal a approuvé deux changements à apporter aux principes directeurs pour le parc Lansdowne et sept principes de négociation pour le projet de revitalisation :

- i. Dans l'ensemble, le dossier doit apporter à la Ville et au contribuable des avantages matériels et financiers, en plus de respecter les principes essentiels

de l'équité pour les deux parties et de veiller à ce que la société en commandite soit viable pendant toute sa durée.

- ii. L'ensemble du dossier doit être abordable pour la Ville, selon les modalités arrêtées par la cheffe des finances et trésorière municipale et validées indépendamment, en plus de respecter les conditions de l'intention de l'Accord de société en commandite du parc Lansdowne, du Plan financier à long terme et les exigences de la Loi de 2001 sur les municipalités, ainsi que toutes les autres lois pertinentes.
- iii. Les fonds de la Ville ne serviront pas à subventionner les opérations de l'OSEG, dont les équipes sportives professionnelles, la vente au détail ou les logements, en tenant compte des répercussions de la construction sur ces opérations.
- iv. Il continuera d'y avoir des infrastructures qui appartiennent à la Ville et qu'elle gère, en plus d'être distinctes de celle de la société en commandite avec l'OSEG.
- v. Le logement abordable sera une considération essentielle dans tous les accords négociés.
- vi. Les commerces de détail ou les bureaux (existants et nouveaux éventuellement) continueront de faire partie de la structure en cascade, à un niveau jugé satisfaisant pour la Ville.
- vii. Toutes les nouvelles infrastructures municipales ou publiques seront réalisées en faisant appel à la concurrence, dans le cadre d'un processus d'appel d'offres qui sera administré selon la méthodologie d'approvisionnement de la Ville, en confiant à une équipe de gestion de la construction faisant intervenir les deux parties le soin d'exercer la surveillance.

Le personnel de Ville et l'OSEG mettent tout en œuvre, depuis juillet 2021, pour appliquer les recommandations reproduites dans ce rapport et pour respecter les principes directeurs et les principes de la négociation. Dans le cadre des négociations, on a relevé un certain nombre de questions dans lesquelles les accords conclus à l'origine pourraient ne pas tenir compte de la situation que nous connaissons en 2022 et dans laquelle nous tâchons d'assurer la durabilité en remplaçant complètement les gradins du côté nord et le Centre municipal. Dans ces cas, le personnel reconnaît que toutes les nouvelles mesures adoptées pour promouvoir la durabilité obligent la Ville à partager les coûts et les risques liés au réaménagement et au nouveau volet des

établissements de détail du projet, en plus de réclamer des modifications raisonnables dans les accords originels. Ce sont les résultats de vastes négociations, qui viennent s'équilibrer avec les concessions importantes consenties par l'OSEG pour restructurer la hiérarchie de la cascade, selon les modalités exposées dans le volet des répercussions financières de ce rapport.

À l'heure où la Ville sort de la pandémie de COVID-19, les activités sportives et les spectacles de musique reprennent sur le site. Les restaurants et les établissements de détail fonctionnent de nouveau au maximum de leur capacité. Si les tendances sanitaires restent positives, la Ville et l'OSEG sont d'avis que la fréquentation devrait, dans les deux prochaines années, revenir à ce qu'elle était avant la pandémie.

## **ANALYSE**

Cette section du rapport donne un aperçu de la proposition de l'OSEG, qui souhaite remplacer les gradins du côté nord et le Centre municipal par de nouveaux gradins, par un centre d'événements perfectionné et par un nouveau podium pour les commerces de détail. Elle fait état d'une proposition qui porte sur la stratégie d'investissement de la Ville afin d'améliorer les zones publiques du site qui ne sont pas louées à bail (soit le pavillon Aberdeen, l'Édifice de l'horticulture et le parc urbain), en plus de comprendre des recommandations précises pour demander au Conseil d'entériner les mémoires projetées sur le budget des immobilisations à déposer auprès du Conseil dans les mandats ultérieurs. D'après les directives du Conseil municipal en 2021, cette section du rapport apporte d'autres précisions sur les considérations relatives au transport en général et aux transports en commun.

Dans cette section, nous décrivons aussi l'engagement relatif au logement abordable, les incidences sur l'aménagement du territoire de l'avant-projet proposé pour l'aménagement, l'examen préalable des points de vue géotechnique et environnemental et un aperçu des tâches accomplies jusqu'à maintenant. Le lecteur trouvera également dans cette section un aperçu de toutes les étapes réalisées depuis juillet 2021.

Puisque l'utilisation des droits sur le volume supérieur est l'une des principales sources de financement proposées pour ce projet, ce rapport décrit aussi dans les détails le processus de captation de cette valeur si le projet devait être réalisé. On commencerait par lancer une demande de manifestation d'intérêt (DMI) afin de connaître les soumissionnaires potentiels pendant que les négociations se poursuivent, puisqu'il s'agit d'un point du cheminement critique dans le calendrier de la mise en œuvre. La DMI n'empêcherait pas le Conseil de prendre par la suite la décision de lancer ou non le projet.

Enfin, cette section fait état d'un plan théorique de mise en œuvre si le projet est lancé, des incidences financières du projet d'après la situation actuelle des négociations commercialement confidentielles et d'un synopsis des moyens grâce auxquels la proposition actuellement respecte les principes de négociation approuvés par Conseil municipal.

### **La proposition de l'OSEG – Le plan d'avant-projet pour remplacer les gradins du côté nord et le Centre municipal**

Depuis juillet 2021, l'OSEG met au point un plan d'avant-projet préliminaire (reproduit dans la pièce 1) pour le réaménagement des gradins du côté nord et du Centre municipal, qui seront remplacés par ce qui suit :

- Un nouveau centre d'événements perfectionné, qui pourrait constituer le siège réaménagé des 67 d'Ottawa et l'établissement régional qui permettra d'attirer et d'organiser toutes sortes d'événements dans cette Ville. Ce nouveau centre d'événements autonome et entièrement accessible de 5 500 places permettra d'augmenter le nombre d'événements, de concerts, de marchés et de festivals de musique dans la localité pour divers utilisateurs. Il cadrerait en outre avec l'objectif des partenaires de Tourisme Ottawa pour offrir un plus grand nombre de festivals provinciaux, nationaux et internationaux.
- Le lieu proposé pour le nouveau centre d'événements empiète sur le terrain où se trouve la berme existante. Le plan d'avant-projet remplace la berme par une nouvelle berme qui se situe à 50 mètres environ à l'est du lieu actuel, de sorte que le contexte visuel du parc urbain et les panoramas donnant sur le pavillon Aberdeen restent comparables à ce qu'ils sont aujourd'hui.
- La reconstruction des gradins du côté nord pour remplacer les infrastructures vétustes et pour les reconstruire selon les normes d'accessibilité les plus récentes. Il faudra prévoir des commodités améliorées, des galeries plus vastes, de meilleurs panoramas sur le terrain, et rehausser l'expérience offerte dans l'ensemble aux utilisateurs.
- Un nouveau podium de commerces de détail pour remplacer l'îlot J, qui comprendra de nouveaux espaces de détail et de bureaux. (L'îlot J est l'espace deux étages occupé à l'heure actuelle par la billetterie, par la boutique de l'équipe et par GoodLife Fitness.) Ce podium sera un bâtiment de deux étages, ce qui portera la superficie de 41 000 pieds carrés à environ 100 000 pieds carrés pour les nouveaux commerces de détail et 25 000 pieds carrés pour les

bureaux administratifs, en plus d'attirer un plus grand nombre de commerçants dans le parc Lansdowne. Le podium sera décalé vers l'arrière par rapport à la voie de desserte actuelle, ce qui permettra d'élargir les points de vue historiques donnant sur le pavillon Aberdeen à partir de la rue Bank.

- On estime qu'on pourra aménager 1 200 logements au-dessus du podium des commerces de détail dans la zone occupée à l'heure actuelle par le Centre municipal. L'aliénation de ce bâtiment vétuste et le projet d'aménagement correspondant permettront de financer le remplacement des infrastructures sportives. On ne propose pas d'aménager d'autres logements sur une autre partie du site. La superficie du volet résidentiel a pour objectif de réaliser la contribution ciblée aux recettes grâce à la location à bail ou à la vente des droits sur le volume supérieur afin de financer le coût de la construction des infrastructures sportives. La vente ou la location à bail des droits sur le volume supérieur se déroulera selon le même régime concurrentiel qu'en novembre 2010 que nous décrivons plus loin dans ce rapport. Conformément aux consignes du Conseil municipal, le volet résidentiel de ce projet de revitalisation prévoit que 10 pour cent des logements seront abordables et qu'ils seront construits par le proposant retenu pour le projet d'aménagement.
- Tout l'espace supplémentaire de stationnement sera réservé aux nouveaux logements; il n'y aura pas de superficie supplémentaire pour le stationnement non résidentiel sur le site proposé.
- On ne construira pas de nouveaux logements non loin de la façade du canal Rideau et de la promenade Reine-Élisabeth, ni dans les alentours des aménagements existants pour les commerces de détail et les logements au nord de la voie Exhibition jusqu'à l'avenue Holmwood.
- Le plan d'aménagement conceptuel ne change pas les aspects ni l'empreinte du parc Sylvia-Holden.

Jusqu'à maintenant, l'OSEG a accompli les tâches suivantes :

- le plan directeur d'avant-projet du site, indiquant la localisation des nouvelles infrastructures sportives;
- les plans d'avant-projet détaillés du centre d'événements et des gradins du côté nord, en faisant appel aux architectes compétents dans les infrastructures sportives et dans l'aménagement résidentiel local;

- les travaux géotechniques sur le terrain et les analyses hydrogéologiques qui étayent la conception et le calcul des coûts proposés;
- l'estimation des coûts du type D pour le projet à un niveau de détail supérieur à celui des estimations des coûts caractéristiques de type D de la Ville, qui devront être suffisantes pour tenir compte des éventualités prévues en se rapprochant d'un niveau de conception du type C;
- l'analyse de rentabilisation, dont les estimations financières et les projections pro forma;
- l'étude préliminaire de l'examen de l'achalandage;
- l'engagement écrit de préserver les concessions sportives (pièce 5).

### **Bienfaits communautaires et Fondation de l'OSEG**

L'établissement de la Fondation de l'OSEG en 2017 a réduit les obstacles financiers afin de permettre aux enfants de tous les horizons socioéconomiques de s'épanouir, d'apprendre et de se développer grâce au sport. Depuis sa création, la Fondation de l'OSEG a versé 5,0 millions de dollars à la collectivité, et les joueurs du ROUGE et NOIR et des 67 d'Ottawa ont consacré 1 500 heures par an, hors du terrain, à faire du bénévolat auprès de groupes et d'organismes communautaires. En outre, l'OSEG et sa fondation ont versé de nombreux dons de bienfaisance à des organismes à but non lucratif et à des groupes communautaires qui ont eu accès à la Place TD sans frais, en maximisant leur rayonnement dans la région de la capitale nationale. À une époque plus récente, l'OSEG a lancé un programme innovant pour les commerces de détail éphémères, en offrant une occasion accessible pour permettre à un petit détaillant de la localité d'établir son entreprise sur le site et d'offrir un carrefour communautaire et un espace autochtone désigné à la Place TD.

La revitalisation du parc Lansdowne grâce à un nouveau centre d'événements polyvalent et aux nouveaux gradins du côté nord, ainsi que l'accroissement de la densité du site offriront d'autres occasions à la Fondation de l'OSEG de mobiliser des fonds et de rehausser son impact grâce à une meilleure programmation et à des investissements communautaires plus considérables. L'augmentation du nombre d'événements et de l'achalandage devrait apporter des recettes supplémentaires à la Fondation grâce à un partage 50/50 et à d'autres sources de financement, ainsi qu'aux nouvelles activités de commandite et de mobilisation des donateurs. Ces fonds seront réinvestis dans la collectivité.

## **Considérations relatives à la planification et à la conception**

### ***Planification de l'aménagement du territoire et patrimoine***

Pour mettre en œuvre le projet proposé de réaménagement du parc Lansdowne, il faudra que la Ville apporte une modification au *Règlement de zonage*, à la condition d'entériner les recommandations proposées dans le rapport. Il est prématuré de lancer ce processus puisque le Conseil municipal n'a pas encore approuvé l'analyse de rentabilisation du projet.

À l'heure actuelle, le parc Lansdowne appartient à une double zone, comprise entre la zone des grandes installations de loisirs et la zone d'espaces verts. Le *Règlement de zonage* actuel fait état de la décision rendue par la Commission des affaires municipales de l'Ontario (CAMO) en date du 15 juin 2011; cette décision précise que l'aréna sportif est limité à la zone de grandes installations de loisirs et qu'il n'est pas autorisé sur la partie du site appartenant à la zone des espaces verts. Cette décision définit aussi les hauteurs maximums des bâtiments pour les nouveaux aménagements sur le site.

Il faut apporter au *Règlement de zonage* les modifications ci-après pour mettre en œuvre la proposition de l'OSEG :

- un changement dans la désignation de l'utilisation du territoire pour permettre de construire une partie du nouveau Centre d'événements dans la sous-zone des espaces verts, en décalant d'au plus 50 mètres la limite qui sépare les zones;
- nouvelles autorisations dans l'aménagement du territoire et nouvelles normes de rendement, à établir pour les différentes zones;
- augmentation du nombre d'habitations au-delà du seuil de 280, ce qui n'est pas conforme au Procès-verbal de règlement de 2011 et à la décision CAMO;
- modifications à apporter à la nomenclature actuelle des hauteurs afin d'établir les nouvelles hauteurs maximums des bâtiments dans le cadre de l'aménagement des bâtiments de grande hauteur.

Le personnel de la Ville recommande de lancer dès le deuxième trimestre de 2022 une demande de rezonage combinée pour le Centre d'événements et pour le volet résidentiel, en attendant que le Conseil municipal approuve l'analyse de rentabilisation du site. La demande de rezonage sera soumise aux procédures de la Ville pour la consultation publique (dont il est question plus loin dans ce rapport), pour la diffusion et

la notification, en s'inspirant du rapport soumis au Comité de l'urbanisme et au Conseil municipal. Si le Conseil municipal juge qu'il faut apporter rapidement la modification mineure nécessaire pour le Centre d'événements, on pourra l'apporter distinctement des autres modifications.

L'avant-projet de réaménagement cadre avec les politiques du nouveau Plan officiel (PO) en ce qui concerne le secteur spécial du parc Lansdowne, en tenant compte du rôle de ce parc comme destination pour les festivals, les manifestations sportives qui se déroulent toute l'année, ainsi que les espaces à aménager pour les logements, les bureaux et les zones publiques. Ainsi, quand le ministère aura approuvé le nouveau PO, il ne sera pas nécessaire d'y apporter de modifications. Le projet d'aménagement proposé ferait l'objet d'une consultation avec le Comité d'examen du design urbain (CEDU), avec toutes les lignes de conduite applicables à la conception et approuvées par le Conseil municipal afin de permettre de traiter les demandes détaillées de conception et les demandes éventuelles de réglementation du plan d'implantation.

Le parc Lansdowne comprend les ressources patrimoniales les plus importantes de la Ville. Le lieu historique national du pavillon Aberdeen et l'Édifice de l'horticulture sont deux établissements du site qui sont désignés par la Ville en vertu de la Partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. C'est pourquoi la proposition de réaménagement du site devra faire l'objet d'un examen rigoureux d'un point de vue patrimonial, ce qui amènera à consulter les parties prenantes du patrimoine local et la Fiducie du patrimoine ontarien (FPO). Fondée en 1967, la FPO est l'organisme de préservation du patrimoine de la province qui est chargée, en vertu des lois, de recenser, de préserver, de protéger et de promouvoir le patrimoine bâti, culturel et naturel partout en Ontario. Les responsabilités et les pouvoirs de la FPO sont définis dans la Partie II de la [Loi sur le patrimoine de l'Ontario](#).

Des parties du parc Lansdowne, dont le pavillon Aberdeen, l'Édifice de l'horticulture et leurs aménagements, sont également soumises à l'accord de servitude intervenu entre la Ville d'Ottawa et la FPO dans le cadre des pouvoirs conférés par la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Cet accord de servitude a pour objet de s'assurer que la valeur de patrimoine culturel et les caractéristiques patrimoniales de la propriété seront préservées. Toutes les transformations permanentes à apporter à la propriété dans le périmètre de cette zone de servitude devront faire l'objet d'une consultation auprès de la FPO et, éventuellement, d'un permis de cette fiducie.

Puisque le nouveau Centre d'événements proposé est situé sur les terrains qui font l'objet d'une servitude, il faudra en revoir les caractéristiques de la conception et

éventuellement consulter la FPO et lui demander de délivrer son approbation. Le podium et les tours résidentielles proposés se trouvent non loin des terres qui font l'objet de la servitude, et même s'il n'est pas nécessaire de se faire délivrer de permis à cet égard, on consultera quand même la FPO.

En septembre 2021, le personnel de la Ville a invité la FPO à une réunion de préconsultation pour lui présenter l'avant-projet de l'aménagement général, pour prendre connaissance de ses commentaires et pour discuter du processus de délivrance des approbations éventuelles. Le personnel de la FPO était favorable aux objectifs qui consistent à revaloriser le parc Lansdowne en en préservant les éléments patrimoniaux essentiels. Tous étaient d'accord pour se réunir à nouveau lorsqu'un plan de conception plus affiné serait prêt, avant de déposer une demande en bonne et due forme en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Le personnel a aussi fait savoir qu'il était d'accord pour inclure la FPO parmi les destinataires de l'évaluation des répercussions sur le patrimoine qui accompagnera les demandes déposées dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Toutes les modifications à apporter aux édifices patrimoniaux désignés dans le cadre des améliorations du domaine public feront l'objet des approbations patrimoniales et seront soumises aux Sous-comité du patrimoine bâti.

Le personnel de la Ville est encouragé d'apprendre que la conception du Centre d'événements remplace la berme gazonnée existante par une nouvelle berme gazonnée, ce qui cadre généralement avec l'intention des terrains du périmètre dans la servitude patrimoniale.

Nous continuerons de consulter la FPO dans le cadre de l'examen et de l'évaluation de la demande de modification du *Règlement de zonage*. Lorsque les demandes seront déposées en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le personnel de la Ville consultera plus étroitement la FPO afin de prendre connaissance de ses commentaires formels sur l'avant-projet d'aménagement et sur l'évaluation des répercussions sur le patrimoine. S'il est nécessaire de le faire, nous déposerons une demande de permis patrimonial en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* à l'étape de la réglementation du plan d'implantation.

### ***Engagement dans le cadre du logement abordable***

La Ville recommande de prévoir, dans le nouveau volet résidentiel, un minimum de 10 pour cent de logement abordable, soit 120 logements. Pour les besoins de ce projet d'aménagement, on entend par « logement abordable » le logement locatif dont le loyer mensuel n'est pas supérieur au loyer moyen du marché (LMR) de tout le territoire de la

Ville par type de logement (par exemple, une chambre à coucher ou deux chambres à coucher) selon les modalités déterminées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Cette obligation permettra de s'assurer que les logements construits constituent une communauté de revenus mixtes abordable pour les personnes appartenant aux différents groupes de revenus.

L'état financier pro forma de l'avant-projet d'aménagement est établi d'après cet engagement. La cession des droits sur le volume supérieur sera rédigée pour veiller à ce que les logements bâtis restent abordables en permanence dans le cadre de la propriété et de l'administration d'un organisme fournisseur de logements à but non lucratif. Dans l'ensemble, la stratégie de financement du parc Lansdowne s'en remet effectivement au relèvement de l'assiette foncière d'après le parc résidentiel bâti, dont 10 pour cent des logements abordables. Cette stratégie aurait des incidences sur le niveau d'abordabilité de ces logements, qui serait compris entre 80 pour cent des LMR à concurrence de 35 pour cent de plus que les LMR, ce qui est toujours nettement inférieur aux loyers du marché comptés pour des logements comparables dans ce secteur.

L'aménagement de logements abordables sur le site constitue un avantage considérable pour le Glebe et le secteur environnant, dans lequel les pressions à la hausse qui s'exercent sur les loyers sont considérables, comme presque partout ailleurs dans le territoire de la Ville.

Le seuil de 10 pour cent des logements abordables est une obligation pour l'entreprise qu'on retiendra dans l'acquisition des droits sur le volume supérieur et constituera le référentiel qui sera intégré dans l'accord à conclure entre l'adjudicataire des droits sur le volume supérieur (le promoteur) et l'organisme fournisseur de logements.

Tout le financement supplémentaire offert à l'organisme fournisseur de logements permettra de dépasser ces exigences dans l'abordabilité des logements. L'organisme fournisseur de logements pourra à son gré consulter la Société canadienne d'hypothèques et de logement pour avoir accès au financement du programme de la Stratégie nationale du logement et aux fonds qui lui permettront de veiller à ce que ces logements soient plus abordables et de s'assurer que le volet du logement abordable est financièrement viable. Toutes les autres incidences financières de l'aménagement de 120 logements abordables pour la Ville cadreraient avec le Plan financier à long terme (PFLT), qui suppose que l'on construira 500 logements par an et que les deux tiers du financement seront versés par les ordres supérieurs de gouvernement. Par conséquent, toutes les exemptions au titre des redevances d'aménagement ou des

droits de permis de construire et toutes les contributions en capitaux propres à verser aux entreprises de promotion immobilière à but non lucratif seraient absorbées par la stratégie de financement du PFLT pour le logement abordable.

### **Transport actif, transports en commun et achalandage**

En raison de l'éventuelle croissance résidentielle et parce que les événements qui se dérouleront au parc Lansdowne seront plus nombreux, nous avons tenu compte, dans l'ensemble, de l'accès à destination et au départ du site en faisant appel à tous les modes de transport. Les directives précises du Conseil municipal dans le cadre du rapport de 2022 nous ont obligés à tenir compte de tous les utilisateurs du site dans les changements à apporter au parc Lansdowne, en donnant la priorité à la sécurité des piétons et des cyclistes. Il faut prévoir des mesures de sécurité rehaussées, non seulement pour le site même, mais aussi pour le parc Lansdowne et ses alentours, en continuant de mettre l'accent sur la gestion de la demande dans les déplacements pendant les événements majeurs. La promenade Reine-Élisabeth est un point d'accès critique du site et constituera une liaison importante dans le maintien de l'accès au parc Lansdowne. La promenade Reine-Élisabeth est du ressort de la Commission de la capitale nationale, et le personnel de la Ville devra consulter cet organisme plus en détail sur les modifications à apporter aux terrains du périmètre du site qui lui appartiennent, de même que sur les améliorations physiques à apporter aux passages ou aux entrées. La CCN sera un partenaire indispensable pour résoudre les problèmes sur cet aspect du site, tout autant que Parcs Canada, si nous voulons avoir accès au muret du quai du canal pour les points d'arrêt des embarcations attenants au parc Lansdowne.

Le personnel de la Ville a appris, sur les différentes plateformes, qu'il fallait envisager d'améliorer la place Aberdeen pour qu'elle devienne un lieu de rassemblement du public. On ne peut pas éliminer l'achalandage automobile sur cette place, puisque les entreprises des quadrilatères environnants en dépendent pour les livraisons et pour la dépose des passagers, sans oublier les moyens d'accès des véhicules d'urgence. Toutefois, le Plan d'investissement stratégique fait état des possibilités d'améliorer les infrastructures physiques de cette place pour le parc urbain et le domaine public (pièce 2). Grâce à ces améliorations, il serait plus facile de fermer cette place pendant des périodes de fort achalandage piétonnier et de créer une délimitation plus intuitive de l'espace piétonnier par rapport à l'espace automobile.

### ***Transport actif***

Nous avons étudié les conditions d'accès du public au site en faisant appel à des modes de transport actif pour que les piétons et les cyclistes se sentent plus en sécurité et mieux accueillis. Le personnel de la Ville propose un plan à moyen ou à long terme pour des initiatives qui amélioreront la connectivité à l'intention des piétons et des cyclistes et qui rehausseront la sécurité sur le site pour tous les utilisateurs, en plus de réduire les conflits entre les modes de transport. La pièce 3 (Parc Lansdowne – mises à niveau proposées pour le transport actif) dresse la liste de 24 améliorations que l'on suggère d'apporter à la connectivité, en plus de reproduire une carte-index. Les travaux consistent aussi bien à aménager les liaisons manquantes dans le réseau cyclable qu'à prévoir une entrée entièrement repensée pour le parc à la hauteur de la promenade Reine-Élizabeth, en plus d'un passage à feux pour les piétons.

On estime à 3,1 millions de dollars (en dollars de 2022) le total de toutes les améliorations que l'on propose d'apporter à la connectivité. Le personnel de la Ville se penchera sur les occasions d'apporter certaines améliorations aux projets d'infrastructures existants ou planifiés, alors qu'il faudra financer les projets portant sur les autres améliorations recensées : il s'agira probablement de projets indépendants, qui s'étendront sur plusieurs années. Le personnel de la Ville demande aussi le financement de certaines de ces liaisons pour la somme de 2,4 millions de dollars dans le cadre du Fonds pour le transport actif (FTA). Les améliorations à apporter aux infrastructures cyclables et piétonnables dans le site du parc Lansdowne même sont également répertoriées, et il faudrait envisager de les mettre en œuvre dans le cadre des exigences des accords sur le plan d'implantation se rapportant à l'accroissement de la densité et à la densification du site.

Le personnel de la Ville propose de se réunir avec un groupe de discussion constitué de promoteurs des intérêts des cyclistes sur tout le territoire de la Ville et d'utilisateurs de la localité afin de discuter de la liste des avant-projets du transport actif et de réunir leurs commentaires.

Il faut noter qu'il y a d'autres liaisons cyclables potentielles hors du périmètre du parc Lansdowne, en particulier le long de la rue Bank. Le Plan du transport actif, qu'on met actuellement à jour de concert avec le Plan directeur des transports, propose de mener une étude de viabilité pour les infrastructures cyclables de la rue Bank, entre la promenade Echo et la promenade Riverside. Si ces plans sont mis en œuvre en définitive, ils complèteraient les pistes cyclables du canal Rideau et les pistes cyclables à intégrer dans la réfection de la rue Bank plus au sud entre la promenade Riverside et

l'avenue Ledbury. En outre, le Comité des transports a adopté, le 1<sup>er</sup> décembre 2021, une motion ([motion N° PLC 2021 53-03](#)) pour demander au personnel de la Ville de définir la portée de l'étude de viabilité destinée à examiner les options pour les infrastructures du transport actif et à rehausser les opérations de transport en commun, en se penchant sur les considérations d'un projet pilote sur la rue Bank (entre le canal Rideau et le Queensway). Les constatations de ces études de viabilité feront l'objet de rapports qui porteront éventuellement sur le programme de transport actif de la Ville.

### ***Transports en commun***

Quand le parc Lansdowne a été réaménagé en 2009, l'accord du plan d'implantation comportait une longue liste d'engagements dans les transports en commun, à savoir : le promoteur retenu doit offrir un laissez-passer annuel de transports en commun au propriétaire initial de chaque logement en copropriété dès le début de l'occupation; il faut prévoir d'améliorer les services de transports en commun pour tous les événements réunissant sur le site 5 000 personnes ou plus; il faut aménager des places de stationnement hors site pour tous les événements réunissant au moins 10 000 personnes; enfin, il faut offrir des navettes-autobus à destination du parc Lansdowne pour tous les événements qui se dérouleront dans le stade et qui réuniront, selon des prévisions raisonnables, 15 000 personnes ou plus.

La Ville assure des services améliorés de transports en commun, en augmentant la fréquence des circuits 6 et 7 lorsque les événements attirent 5 000 personnes au moins. À 15 000 personnes, OC Transpo assure le service de navettage, grâce aux circuits de transports en commun de la série 450, et l'OSEG exploite les navettes jaunes pour les terrains de stationnement hors site. La CCN autorise ce service de navettage pour les grands événements dans le cadre d'une convention d'accès avec l'OSEG, puisque les véhicules commerciaux ne sont normalement pas autorisés. L'OSEG devra continuer de respecter cet accord avec la CCN éventuellement. La Ville rétrocède, à l'OSEG et aux organisateurs d'événements les coûts de l'amélioration des services de transports en commun; on s'attend à récupérer ces coûts sur les prix des billets des événements. L'OSEG et les organisateurs d'événements financent les coûts du stationnement hors site (de concert avec les autobus-navettes jaunes pour stationnement hors site), ainsi que les frais de stationnement des vélos.

L'accord des services améliorés de transports en commun s'étend au-delà des jours d'événements au stade. Quand un événement se déroule dans le parc urbain, que cet événement est gratuit et qu'il n'est pas nécessaire de délivrer de billets, la Ville s'assure que le coût des services améliorés de transports en commun est financé dans

l'ensemble des frais de programmation se rapportant à l'événement ou dans le cadre d'accords spéciaux avec l'organisateur des événements. S'il n'y a pas de billet pour l'événement, les organisateurs doivent soit créer des billets pour les transports en commun ou prévoir un autre identifiant. Par exemple, on a créé un billet spécial de transport en commun pour le Marché de Noël : l'OSEG a financé les frais à consacrer à un service de transport en commun gratuit. Les courses qui se déroulent les fins de semaine en seraient un autre exemple : on pourrait se servir d'un cuissard de course pour identifier les participants.

Offrir les transports en commun gratuits hors des jours d'événements avec billets ou dans le cadre d'accords spéciaux ne cadre pas avec la politique actuelle du Conseil, puisque les revenus des droits de passage dans les transports en commun servent à financer les opérations de transports en commun dans le cadre de ces événements. Auparavant, les organisateurs d'événements prenaient des dispositions particulières pour offrir les transports en commun gratuit, ce qui obligeait toutefois généralement ces organisateurs à financer au moins une partie de coûts estimatifs du manque à gagner au titre des droits de passage. Si on n'apporte pas de modification au principe de la récupération des coûts à même les droits de passage dans les transports en commun et qu'on ne prévoit pas de financement supplémentaire des transports en commun pour compenser le manque à gagner, offrir les transports en commun gratuits aurait pour effet d'exercer une pression supplémentaire sur l'ensemble du budget d'exploitation des transports en commun, ce qui pourrait donner lieu à une réduction des services de transport en commun sur tout le territoire de la Ville. Le Comité des transports a tenu compte du concept des transports en commun gratuits et de ses incidences dans la motion ACS2021-OCC-TRC-0032 le 1<sup>er</sup> décembre 2021.

### ***Achalandage***

L'OSEG a fait appel à Stantec afin de préparer l'analyse préliminaire des incidences potentielles, sur le transport, des aménagements intercalaires résidentiels sur le site. Dans l'examen préliminaire, on supposait que l'on construirait 1 200 logements supplémentaires sur les lieux, en aménageant les voies d'accès primaires sur la rue Bank et sur la voie Exhibition. L'évaluation préliminaire a permis de constater que les intersections le long de la rue Bank, entre l'avenue Fifth et l'avenue Sunnyside, dont la réduction des voies de circulation sur le pont de la rue Bank, permettent d'assurer les déplacements supplémentaires générés sur le site. Dans le cadre des éventuelles demandes de planification de l'aménagement du territoire, on préparera une évaluation des répercussions sur le transport (ERT) conformément aux lignes de conduite de la Ville afin d'évaluer le chiffre proposé sur la production des déplacements en raison des

aménagements commerciaux et résidentiels supplémentaires, de concert avec les incidences potentielles des places de stationnement supplémentaires liées à ces aménagements.

### **Considérations géotechniques et environnementales**

Dans le cadre du rapport approuvé en juillet 2022, on a commandé des analyses géotechniques et hydrogéologiques sur le site. L'information réunie grâce à ces analyses permet de connaître l'état du sous-sol et de la nappe phréatique, ce qui permet de guider la conception et les estimations des coûts du projet.

À l'automne 2021, on a procédé à des travaux de prélèvement d'échantillons géotechniques et hydrogéologiques dans la berme du parc urbain (site proposé pour le Centre d'événements) et le long de la voie Exhibition (site proposé du podium), des tours résidentielles et des gradins du côté nord.

Pendant le réaménagement initial du parc Lansdowne, on a relevé des sols impactés dans la partie est du site. Les sols de ce site comprenaient des cendres usées, parce que traditionnellement, on chauffait les bâtiments au charbon.

Dans le cadre de la consultation et avec l'autorisation du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs (MEPNP), on a réutilisé les sols pour construire la berme du parc urbain, puisqu'il n'y avait pas de risque pour les récepteurs humains ou écologiques, à la condition de prévoir et d'appliquer en permanence des mesures de gestion des risques. Quand les sols ont été déplacés et ont servi à construire la berme, on les a enveloppés dans une toile géotextile recouverte d'un mètre de sols non impactés, puis on a gazonné la surface. Le MEPNP a approuvé cette approche dans la gestion des sols.

Avant les analyses géotechniques dans le cadre de l'examen préalable, le personnel de la Ville a porté des travaux à la connaissance du MEPNP et a confirmé une stratégie sécuritaire pour veiller à ce que les mesures en place pendant la construction originelle de la berme ne soient pas fragilisées. Les travaux ont également été surveillés par un expert-conseil tiers indépendant en environnement pour veiller à ce que les mesures de sécurité soient respectées et on a soumis au MEPNP, à la fin des travaux, un rapport en bonne et due forme.

Puisque le Centre d'événements sera construit sur le site de la berme, il faudra entreposer temporairement sur ce site une partie des sols impactés, alors qu'une autre partie sera expédiée dans une installation d'élimination agréée. La Ville et ses

entrepreneurs devront respecter les règles édictées par le MEPNP dans l'excavation et la gestion des sols sur le site. Ils devront entre autres adopter des mesures de surveillance et contrôler la poussière. Il faudra mettre au point avec le MEPNP, si ce projet est lancé, un plan complet de gestion des sols.

Il faudra aussi demander des permis au MEPNP et consulter ce ministère avant de construire les tours résidentielles proposées. Les travaux comprendraient une évaluation environnementale du site de la phase I, qui s'enchaînerait avec une évaluation environnementale du site de la phase II. On ne connaîtra l'étendue des éventuels travaux d'assainissement des sols ou de la nappe phréatique que lorsqu'on aura procédé à d'autres analyses géotechniques et hydrogéologiques sur le site. Ces travaux se dérouleraient dès le début des phases de planification des projets, si le Conseil municipal approuve l'analyse de rentabilisation, et on mènerait un dialogue continu sur ce projet avec le MEPNP.

Comme elle l'a fait dans le cadre du processus de réaménagement en 2010, la Ville garde la responsabilité que la loi lui confère à titre de propriétaire foncier sous-jacent pour la gestion des sols impactés. Au moment d'écrire ces lignes, on ne connaît pas les coûts à consacrer à la gestion des sols et de la nappe phréatique, qui seraient toutefois financés à même l'enveloppe du budget des immobilisations de la Ville.

### **Travaux d'examen préalable menés par le personnel**

Le rapport de 2021 prévoyait des négociations commercialement confidentielles, qui donneraient lieu à un plan directeur et à une analyse de rentabilisation, en plus de lancer le processus d'approbation des demandes d'aménagement au début de 2022. Depuis juillet, le personnel de la Ville accomplit les tâches suivantes dans son examen préalable :

- Il a examiné le plan directeur formel de l'OSEG;
- Il a procédé à un examen préalable des projections financières et des états pro forma déposés par l'OSEG, notamment un examen tiers et indépendant (Deloitte) des projections financières notées, ainsi qu'un examen des hypothèses économiques du mode de calcul des projections de recettes et de l'assurance de la qualité du modèle pro forma;
- Avec Deloitte, il a mis au point un modèle de trésorerie, une stratégie de financement, une analyse des risques financiers et une analyse de rentabilisation afin d'évaluer la neutralité des revenus et l'abordabilité du projet;

- Il a réalisé différents scénarios de sensibilité afin d'évaluer l'ensemble de l'exposition de la Ville aux risques financiers;
- Il a évalué la viabilité et l'impact financier d'une cible de 10 pour cent pour le logement abordable;
- Il a validé la valeur marchande des droits sur le volume supérieur au-dessus du podium proposé;
- Il a examiné le plan de l'avant-projet et établi la demande formelle d'aménagement des gradins du côté nord et du centre municipal à soumettre éventuellement au Conseil municipal, en plus de faire des recommandations préliminaires de planification sur les avant-projets de la conception;
- Il a tenu une préconsultation avec la Fiducie du patrimoine ontarien;
- Il a tenu une préconsultation avec le ministère de l'Environnement et de l'Action en matière de changement climatique sur la gestion de la contamination du site;
- Il a fait appel à Turner & Townsend, chef de file de l'industrie, pour mener une étude indépendante et tierce des coûts, afin de valider les estimations de l'OSEG pour la construction et de réaliser une étude comparative;
- Il a missionné le Groupe Altus pour mener une évaluation globale de répercussions économiques;
- Il a dressé la liste des améliorations à apporter éventuellement au transport actif sur le site et dans les alentours;
- Il a dressé la liste des améliorations à apporter au parc urbain;
- Il a consulté le Bureau de l'accessibilité;
- Il a commencé à préparer les outils de consultation en ligne pour permettre de tenir une consultation sur l'ensemble du territoire de la Ville;
- Il présente des comptes rendus au Groupe de consultation des intervenants et aux groupes de conseillers parrains pour les questions économiques et de planification.

### **Droits sur le volume supérieur**

Pendant le réaménagement initial du parc Lansdowne, la Ville a divisé les parcelles de la propriété en entités juridiques distinctes, qu'un promoteur pourrait acheter ou louer à bail dans le cadre d'un appel à la concurrence. Elle l'a fait pour accroître le plus possible l'apport du projet en recettes et pour se doter de la souplesse nécessaire afin d'aménager le site pour l'optimiser le mieux possible conformément aux normes d'approvisionnement de la Ville.

On a mis au point un processus en deux étapes expressément pour le projet initial de réaménagement du parc Lansdowne, en respectant les principes de la Ville dans l'appel à la concurrence. Ce projet de marché a été administré par le Bureau des biens immobiliers municipaux (BBIM) avec le concours des Services de l'approvisionnement et des Services juridiques. On a fait appel à un commissaire à l'équité pour aider le personnel de la Ville à définir et à mener un projet de marché équitable, ouvert et transparent. Le personnel recommande de faire appel au même régime dans l'attribution des marchés publics pour la vente ou la location des droits sur le volume supérieur au-dessus du stade proposé si l'analyse de rentabilisation est approuvée.

Ce processus prévoit deux étapes. La première étape porte sur la demande de manifestation d'intérêt (DMI), qui permet à la Ville de sélectionner les promoteurs qui passeront à l'étape suivante. La DMI vise à faire un tour d'horizon du marché, sans engager factuellement la Ville ou les promoteurs dans des transactions immobilières. La deuxième étape porte sur la demande d'offres (DDO), qui permettrait de mieux affiner l'avant-projet d'aménagement dans son ensemble. La DDO se déroulerait selon les processus immobiliers normalisés pour être équitable et transparente et ferait appel à un commissaire à l'équité.

La proposition prévoit la démolition du Centre municipal, des gradins du côté nord et de l'îlot J — soit le volet des commerces de détail au sud de la voie Frank Clair. Les travaux de démolition permettent à la Ville de mettre en vente ou en location à bail une partie des droits sur le volume supérieur au-dessus du podium proposé pour les commerces de détail dans le cadre de l'aménagement résidentiel. Conformément au rezonage, la densité d'aménagement prévue est estimée à 100 000 pieds carrés pour les bureaux et à 850 000 pieds carrés pour les logements, ce qui permettra d'aménager 1 200 logements. À l'heure actuelle, l'OSEG a des baux pour l'aréna du Centre municipal, les gradins du côté nord et l'espace commercial en cause. Dans le cadre de l'ensemble de la proposition d'aménagement, l'OSEG doit céder ses droits en tenure afin de permettre de réaménager le parc Lansdowne.

La Ville a missionné un cabinet d'expertise externe afin d'évaluer les prix de vente des terrains au pied carré pour la densité d'aménagement prévue. Les experts en évaluation interne du BBMI ont revu les constatations et ont contrôlé la concordance des données par rapport à la proposition de l'OSEG. D'après les plans préliminaires qui font état d'une densité d'aménagement prévue de 850 000 pieds carrés, l'estimation de la valeur marchande attribuable aux droits sur le volume supérieur des aménagements résidentiels est de 43,5 millions de dollars.

En reprenant le processus qui s'est déroulé pendant le réaménagement initial sous la surveillance du commissaire à l'équité, le personnel de la Ville croit que la vente ou la location à bail des droits sur le volume supérieur crée une valeur ajoutée importante en produisant des recettes pour compenser les coûts des projets et pour veiller à ce que dans l'ensemble, l'analyse de rentabilisation reste abordable pour la Ville.

Les résultats de la DDO seraient sans engagement tant que le personnel de la Ville n'aura pas eu l'occasion de rendre compte, au Conseil municipal, des constatations d'étude au premier semestre de 2023, selon l'avancement des négociations.

### **Plan d'investissement stratégique pour le parc urbain et le domaine public**

Dans cette section du rapport, nous décrivons dans leurs grandes lignes un plan d'ensemble et l'investissement stratégique à consacrer aux parties du site qui appartiennent au domaine public. Le personnel a réuni des recommandations à l'issue de plusieurs consultations publiques antérieures tenues par la Ville, les groupes de conseillers parrains et le conseiller du quartier sur ce qu'on peut envisager pour le parc Lansdowne. Le Groupe de consultation des intervenants a aussi fait des suggestions qui ont éclairé le rapport de juillet 2021. La mise en œuvre sera échelonnée et obligera à consulter la collectivité. D'autres activités de consultation se dérouleront sur tout le territoire de la Ville pour explorer les thèmes suivants :

- Moderniser les équipements et mettre l'accent sur la diversité et l'accessibilité de la programmation;
- Accroître la prise en charge et la diversité des commerces de détail, dont les établissements de petit format et les détaillants locaux;
- Améliorer l'accès au canal Rideau et la connectivité générale;
- Apporter des améliorations à la sécurité des piétons et des cyclistes et des infrastructures de transport;

- Prévoir des logements abordables;
- Se pencher sur les autres thèmes qui pourraient se faire jour.

Des thèmes communs se sont fait jour sur les améliorations que le public souhaiterait apporter au parc Lansdowne et sur les moyens grâce auxquels ces améliorations viendraient rehausser la programmation. L'objectif consiste à doter le parc de nouveaux éléments pour attirer plus de visiteurs et pour inviter les gens à rester sur les lieux, toujours afin de permettre de réaliser l'objectif de 5 000 visiteurs par an. Les commentaires ont essentiellement porté sur la nécessité de créer de nouvelles attractions ou de nouveaux éléments qui attireront au parc les résidents et les visiteurs de l'ensemble du territoire de la Ville.

Les points suivants se rapportent directement aux questions posées au personnel à l'issue du rapport de juillet 2021. Les idées ont été compilées et on en a calculé les coûts en priorisant le renouvellement du site et de ses infrastructures pour permettre de tenir différents événements qui offrent souvent différentes attractions et pour augmenter les caractéristiques permanentes offertes. La pièce 2 (Plan d'investissement stratégique pour le parc urbain et le domaine public) dresse la liste complète de toutes les idées et fait état du calcul des coûts.

### ***Parc urbain et domaine public***

Dans le rapport du Conseil municipal en date de juillet 2021, on demandait au personnel d'apporter aux infrastructures des améliorations considérables dans le cadre de l'animation du site. Ces travaux consistaient en particulier à remplacer la toiture et les éléments de la structure du pavillon Aberdeen afin de corriger les problèmes de pénétration de l'eau, en plus de prévoir des options pour améliorer la climatisation et les fenêtres de l'Édifice de l'horticulture et des options pour réaménager les bâtiments grâce à de l'équipement et à des commodités qui permettraient plus facilement d'organiser, en réduisant les frais, des événements ou des activités dans les espaces à considérer. Il faut apporter à la toiture du pavillon Aberdeen d'importants travaux de réparation ou remplacer cette toiture dans les prochaines années. À l'heure actuelle, la Direction générale des services d'infrastructures et d'eau mène les travaux de conception technique de l'ouvrage. On a prévu environ 6 millions de dollars dans les budgets projetés pour la mise en œuvre, ce qui ne sera toutefois pas suffisant pour réaliser ce projet. Les autres fonds nécessaires feront l'objet d'une demande qui sera déposée dans le cadre du budget des immobilisations dans les deux ou trois prochaines années, selon les orientations budgétaires et les enveloppes de financement du prochain mandat du Conseil municipal.

Le personnel de la Ville recommande de faire appel à des spécialistes pour mener une étude de viabilité des deux édifices patrimoniaux, en faisant un tour d'horizon des options et en exprimant des recommandations pour améliorer la capacité d'offrir des locaux à ambiance contrôlée pendant toutes les saisons. Il pourrait s'agir du chauffage, de l'aération ou de la climatisation, ainsi que des fenêtres et de l'isolation, s'il y a des avantages. L'étude porterait aussi sur les améliorations qui permettraient d'organiser des événements plus nombreux. Toutefois, tous les changements proposés devraient respecter les caractéristiques patrimoniales des deux bâtiments.

Le personnel de la Ville mettra au point un plan directeur de la viabilisation de l'aqueduc et de l'électricité, notamment pour le pavillon Aberdeen et l'Édifice de l'horticulture, afin de répondre à l'ensemble des besoins infrastructurels existants et projetés. Ce plan permettrait alors d'organiser des événements plus nombreux sur la Grande pelouse ainsi qu'à l'intérieur des bâtiments. Les améliorations à apporter à l'aqueduc permettront de donner au site de nouvelles vocations et d'améliorer l'irrigation de certains secteurs. Les éléments comme les sources d'énergie indépendantes, une source d'énergie saisonnière pour la patinoire et des sources d'énergie éparpillées permettront d'organiser des événements plus modestes et plus intimes. Un plus vaste réseau de points de raccordement dans l'ensemble du parc constituerait un investissement qui favoriserait les objectifs du réaménagement afin d'étendre la programmation et d'augmenter le nombre d'événements spéciaux de moindre et de grande envergure. Il faudra aussi se pencher sur l'amélioration de l'accès aux toilettes publiques dans le cadre du Plan directeur.

On a confirmé que la capacité est suffisante, dans les systèmes existants des infrastructures d'eau, pour permettre de réaliser le projet de réaménagement proposé. Or, certaines limites dans la capacité du réseau d'égout et de gestion des eaux pluviales pourraient se répercuter sur les droits du volume supérieur.

Le plan directeur des améliorations du parc urbain et du domaine public permettra d'établir le programme annuel des immobilisations, ce qui donnera lieu à l'amélioration des infrastructures de concert avec les améliorations planifiées dans le cadre de la société en commandite. La Ville consulterait les parties prenantes sur ce plan, conformément au cadre de consultation que le Conseil municipal a approuvé en 2021.

### **Création d'un domaine public en plein air plus accueillant**

Le Conseil municipal a aussi donné pour consigne au personnel de travailler à différentes initiatives pour créer un domaine public en plein air plus accueillant, en attirant plus de visiteurs sur le site et en les amenant à y rester. Beaucoup d'idées

émises dans le cadre de ce rapport ont été exprimées par le public dans les consultations précédentes.

Les perspectives sont énormes et variées et obligeraient à tenir une nouvelle consultation publique sur tout le territoire de la Ville pour pouvoir prioriser la liste des idées. Les perspectives envisageables consistent à repenser et à reconstruire la Grande pelouse grâce à un plan de paysagement renouvelé pour le site, à prévoir d'autres bancs publics en plein air, du mobilier déplaçable et des zones d'ombre pour permettre d'utiliser passivement le parc, ainsi que des scènes et des écrans de cinéma déplaçables.

Il faut se pencher sur l'attrait visuel et sur l'amélioration de la connectivité à l'entrée du parc, le long de la promenade Reine-Élisabeth. On peut éventuellement repenser cette intersection, ce qui permettrait d'améliorer la connectivité pour les patineurs durant l'hiver et pour les plaisanciers en été. On peut réaménager ce point d'accès au parc pour en faire un portail, doté de jardins floraux et d'un point de mire plus évident pour attirer les visiteurs. L'aménagement permettrait d'ouvrir les panoramas donnant sur le pavillon Aberdeen, ce qui rendrait plus attrayant le panorama depuis The Driveway. On améliorerait ainsi les perspectives de collaboration avec la Commission de la capitale nationale, qui est propriétaire du terrain de la façade donnant sur la promenade Reine-Élisabeth, pour miser sur le Bal de Neige et sur le Festival canadien des tulipes, ce qui permettrait d'étendre la portée de ces événements au parc Lansdowne.

De nouvelles œuvres d'art public seraient intégrées dans le cadre des travaux de réaménagement, en respectant l'obligation d'attribuer 1 pour cent du budget total de construction à de nouvelles installations artistiques. La sculpture Surfaces en mouvement, déjà installée dans le parc, serait repositionnée dans le secteur où elle se trouve aujourd'hui, sur la berme réaménagée. Les installations peuvent constituer des points d'intérêt qui mettent en valeur l'histoire et le patrimoine du parc Lansdowne, par exemple le marqueur annuel de l'édifice du Colisée sauvegardé ou les panneaux d'interprétation qui mettent en valeur l'histoire de Lansdowne.

Le personnel de la Ville recommande de faire appel à des architectes paysagistes pour revoir les résultats de la consultation publique et pour présenter des avant-projets et des rendus sur les améliorations à apporter au parc urbain et au domaine public.

## **Élaboration de politiques et de programmes qui étayent l'utilisation publique accrue du parc**

On a aussi donné pour consigne au personnel de se pencher sur les nouvelles politiques de location à court terme et d'explorer les vocations que l'on pourrait donner à la Grande pelouse. Le parc pourrait potentiellement être subdivisé en quadrants afin d'aménager de l'espace que les groupes communautaires et les clients pourraient louer moyennant des frais plus abordables. Il permet aussi de tenir un plus grand nombre d'événements en même temps. Le personnel continuera de revoir la structure existante des frais de location des infrastructures, dont l'esplanade, la Grande pelouse et la place Aberdeen. Tous les changements à apporter au barème de prix devront être approuvés par le Conseil municipal.

Le personnel de la Ville continuera de revoir la programmation actuelle et d'améliorer l'offre existante en faisant appel à des composants culturels et artistiques exceptionnels comme les ateliers et conférences sur le jardinage, les randonnées éducatives autochtones, l'observation des étoiles, la Salsa sur l'esplanade ou les Films dans le parc. Nous nous pencherons sur les mesures à prendre pour encourager les artistes en résidence ou la création d'œuvres d'art dans le parc, dans un environnement dans lequel les artistes seront bien accueillis dans le parc Lansdowne et pourront créer des œuvres. On a donné des directives précises pour penser à étendre les jours de marché sur le site. Le personnel a discuté de cette orientation avec le Marché des producteurs agricoles d'Ottawa (MPAO), et en raison du nombre de marchés que le MPAO exploite déjà sur tout le territoire de la Ville, il n'est pas pratique d'augmenter le nombre de jours de marché dans le parc Lansdowne.

Dans la foulée des activités majeures de construction, le personnel de la Ville mettra au point des stratégies pour organiser plus d'événements passifs sur la Grande pelouse. Le nouveau Centre d'événements créera probablement plus de synergies dans la programmation de l'espace intérieur et extérieur. Les nouveaux espaces apporteront de la souplesse pour organiser plus d'événements sur le site ou pour étendre les événements existants comme la fête de l'Halloween sur la ferme Saunders et la Bluesfest.

Il est recommandé d'organiser plus de consultations publiques afin de réunir des idées supplémentaires et de prioriser les options. Si des changements sont apportés aux politiques de la Ville, on soumettra un rapport à l'approbation du Conseil. Si des changements interviennent dans les opérations actuelles, hors des améliorations

infrastructurelles physiques, on les soumettra également au Conseil municipal pour étude pendant le processus annuel de budgétisation.

### **Mise en œuvre**

Ce plan du domaine public a fait l'objet d'une discussion avec le personnel des Finances, et le personnel de la Ville recommande à la ville d'instituer un programme consacré au domaine public du parc Lansdowne dans les prochains budgets des immobilisations. Il faudrait prévoir un apport annuel en capitaux de 1 million à 2 millions de dollars afin de financer ce plan d'investissement sur les 10 prochaines années. La Ville se penchera aussi sur les possibilités que les ordres supérieurs de gouvernement apportent leur concours financier dans le cadre de programmes culturels, patrimoniaux ou d'aide afin de promouvoir la mise en œuvre du plan d'investissement.

### **Plan théorique pour la mise en œuvre**

Le plan de mise en œuvre théorique de l'OSEG indique que les travaux doivent commencer en novembre 2022; le personnel de la Ville croit toutefois qu'il s'agit d'un calendrier beaucoup trop optimiste compte tenu des approbations et des pouvoirs nécessaires.

Si l'analyse de rentabilisation du réaménagement du parc Lansdowne est approuvée, il faudrait achever le processus de demande de rezonage à l'initiative de la Ville avant qu'on puisse lancer toute activité sur le site. Il faudra accomplir les tâches suivantes, puis soumettre un rapport au Conseil municipal pour approbation avant de lancer la mise en œuvre :

- consultation publique sur les demandes de rezonage et de réglementation du plan d'implantation, puis rapport au Comité de l'urbanisme et au Conseil municipal;
- consultation publique sur le Plan d'investissement stratégique pour les parties du site contrôlées publiquement;
- présentation, au Conseil municipal pour approbation, de la demande d'offres pour les droits sur le volume supérieur;
- présentation, au Conseil municipal pour approbation, des accords modifiés de la SCPL pour la phase suivante du réaménagement;
- mise à jour du total des coûts des projets d'infrastructure d'après la réalisation de différentes études indiquées auparavant dans ce rapport.

Le personnel de la Ville croit que dans le scénario le plus optimiste, les opérations doivent se dérouler dans l'ordre et dans les délais suivants.

**a) Nouveau Centre d'événement indépendant : lancement durant l'été 2023 pour une durée de 23 mois**

Le lancement des travaux de construction du Centre d'événements n'aura aucune incidence sur les matchs du 67 d'Ottawa ni sur les événements planifiés dans le Centre municipal existant. Lorsque le Centre d'événements sera achevé, les 67 d'Ottawa se réinstalleront dans ce centre, ce qui permettra de commencer à démolir le Centre municipal existant et les gradins déjà aménagés du côté nord.

**b) Démolition et reconstruction des gradins du côté nord : lancement durant l'été 2025 pour une durée de 30 mois**

En raison de la démolition du Centre municipal existant et des gradins déjà aménagés du côté nord, la capacité d'accueil du stade du point de vue du nombre de places assises sera réduite pour les saisons de 2025 et de 2026. Des gradins temporaires seront aménagés dans les zones des extrémités afin d'ajouter 5 000 sièges temporaires.

Il faudra évaluer plus en détail, si ce projet est lancé, les répercussions sur le parc urbain et sur les entreprises, sur les zones dans lesquelles se dérouleront les travaux de construction, de même que sur l'accès pour entrer sur le site et en sortir.

**Considérations relatives à l'interruption des activités**

Dans le cadre du projet, on démolira l'îlot J existant pour les commerces de détail, qui fait partie du bâtiment du Centre municipal. Cette partie du complexe regroupe quelques locataires existants et un locataire principal. Les baux en vigueur pour certains locataires prévoient des dispositions qui permettent de les résilier avant terme, et dans d'autres cas, les baux ne peuvent pas être résiliés. Les négociations qui ont porté sur cette question se dérouleront selon le principe voulant qu'il n'y ait pas de frais pour la Ville. Le personnel demandera une autorisation dans un rapport subséquent, qui comprendra une analyse de rentabilisation.

Ces locataires ont une clientèle existante et une clientèle locale nombreuse; ce sont ces entreprises établies que la Ville et l'OSEG souhaitent réunir sur le site après les travaux d'aménagement. Leurs baux apportent des revenus prévisibles à la structure en cascade, qui fait rejaillir des bienfaits sur la viabilité de l'ensemble du projet.

Le scénario idéal consisterait à réinstaller les locataires sur le site pendant les travaux de construction, puis à les réinstaller dans les établissements de détail nouvellement construits. Afin de maîtriser les risques du projet du point de vue des coûts et du risque de retard (qui comporte son propre risque du point de vue des coûts), la Ville et l'OSEG pourront se pencher sur des options pour réinstaller temporairement les locataires dans des locaux gérés par l'OSEG ou par la Ville, dont l'Édifice de l'horticulture. Les négociations portant sur cette question continuent de se dérouler, et on évalue toujours les risques et les avantages. S'il faut faire appel à des installations de la Ville pour résoudre le problème, les négociations devront permettre de résoudre le problème des loyers et d'apporter des améliorations physiques à l'immeuble, aux frais de l'OSEG, pour s'assurer que la Ville n'aura pas à financer de coûts, ce qui permettra d'améliorer les infrastructures pour les activités de la collectivité et pour la location journalière. Le personnel demandera l'autorisation du Conseil dans un rapport subséquent, qui comprendra l'analyse de rentabilisation.

### **Répercussions économiques estimatives du projet**

Le personnel de la Ville a missionné le Groupe Altus afin de mener une analyse indépendante des répercussions économiques de la proposition de l'OSEG. Cette analyse a permis de mesurer les répercussions économiques directes, les répercussions indirectes, soit l'activité économique liée à la chaîne logistique pour appuyer l'activité économique essentielle, de même que les répercussions induites, soit l'activité économique stimulée par la dépense des revenus apportés par les cycles directs et indirects.

D'après l'analyse du Groupe Altus, le projet proposé pour le parc Lansdowne créera 1 430 années-personnes d'emplois directs et 1 210 années-personnes d'emplois indirects et induits. Ce projet fera rejaillir des retombées directes de 165 millions de dollars sur le PIB de la région et des retombées indirectes et induites de 140 millions de dollars. Il enrichira l'économie locale de 40 millions de dollars pour ce qui est des résultats bénéficiaires des entreprises grâce aux retombées économiques directes et de 55 millions de dollars en résultats bénéficiaires indirects et induits.

Outre les statistiques sur les retombées économiques, le projet comporte d'autres avantages tangibles, localement et dans l'ensemble du territoire de la Ville, du point de vue du développement économique.

Lansdowne est un site productif de revenus qui peut améliorer le développement économique de la ville. Grâce à un nouveau centre d'événements et à l'accroissement de la densité du site, la société en commandite sera mieux en mesure d'offrir une riche

expérience dans le divertissement à raison de 365 jours par an, et non seulement les jours des matchs. L'accroissement de la densité permettra d'attirer toutes sortes de nouveaux détaillants prospectifs. Grâce à un programme commercial proactif, on mettra au point une stratégie pluriannuelle afin d'attirer l'ensemble sélectionné d'offres au détail qui positionnera le parc Lansdowne comme destination pour les divertissements et l'art de vivre au cœur même de la ville. Le nouveau centre d'événement de pointe permettra de lancer, en partenariat avec Tourisme Ottawa et le gouvernement de l'Ontario, une vigoureuse campagne de marketing de destination, qui permettra d'attirer à Ottawa de nouvelles manifestations musicales, culturelles et sportives. Auparavant, beaucoup de ces événements et tournées ne se déroulaient normalement pas à Ottawa en raison du peu d'attrait et de la vétusté de l'aréna du Centre municipal et des gradins du côté nord. Grâce à un programme commercial complet, on s'attend à une valorisation de l'expérience offerte aux visiteurs, à la fidélisation des touristes et à une augmentation des dépenses par personne. À l'heure actuelle, l'absence d'établissements de taille moyenne est un obstacle majeur pour la croissance d'Ottawa comme destination musicale. La Ville a l'obligation de veiller à offrir l'accès abordable aux promoteurs, aux musiciens, aux festivals et, bien entendu, au public des spectacles de musique en direct locaux à Ottawa. La Stratégie musicale d'Ottawa (SMO) a été pensée pour promouvoir le développement de l'industrie locale de la musique. La SMO a permis de rehausser considérablement le profil de l'industrie locale de la musique dans la municipalité et dans l'ensemble de la collectivité, ce qui plante le décor qui permettra à l'industrie locale de poursuivre sa croissance et son développement. En 2022, le personnel de la Ville mènera, de concert avec la collectivité, un tour d'horizon qui lui permettra de mieux analyser les besoins actuels et prévus pour le développement de la culture et de l'industrie et recommandera des pistes de solutions pour mener éventuellement des consultations sur son territoire. Conformément à l'objectif de la SMO, la Ville souhaite s'assurer que le nouvel établissement que l'on propose d'aménager au parc Lansdowne sera accessible et abordable pour les festivals locaux, pour l'industrie locale de la musique sur scène et pour d'autres organismes et artistes d'Ottawa.

Dans le cadre de l'élaboration de la toute première Stratégie de l'économie de la vie nocturne de la Ville, le récent sondage mené en ligne a donné lieu à plus de 1 700 réponses. Dans l'une des questions posées aux répondants, on leur demandait d'indiquer les quartiers dans lesquels ils étaient susceptibles de participer à des activités nocturnes (entre 18 h et 6 h) lorsque les restrictions sanitaires seraient levées. Les répondants ont fait savoir que le parc Lansdowne et le Glebe seraient le quartier qu'ils préféreraient visiter « la plupart du temps » ou « une partie du temps »; il

s'agissait aussi du premier quartier pour les répondants de moins de 40 ans et de plus de 40 ans pour les activités nocturnes planifiées. Bien que cette recherche soit préliminaire et qu'il faut la considérer dans le contexte de la Stratégie de l'économie de la vie nocturne, elle démontre clairement que sur tout le territoire de la Ville, les résidents souhaitent visiter Lansdowne comme destination à Ottawa et vient étayer encore l'objectif qui consiste à attirer chaque année 5 millions de visiteurs sur le site.

L'OSEG s'est engagé expressément à promouvoir l'équité, la diversité et l'inclusion (EDI) dans son organisation et plus généralement dans la collectivité.

En 2020, l'OSEG a mis sur pied le Conseil de l'EDI et les sous-comités correspondants afin de guider et d'éclairer sa stratégie et son plan d'action pour l'EDI. Le Conseil et les sous-comités de l'EDI sont constitués à la foi de représentants externes et internes qui apportent leurs compétences et leurs points de vue dans les efforts et les initiatives de promotion de l'EDI de l'OSEG. La composition du Conseil et des sous-comités de l'EDI, qui jouent le rôle de principaux informateurs, est caractérisée par une vaste représentation géographique, par les compétences voulues et par l'expérience vécue parmi leurs membres externes et leur personnel.

Dans la foulée d'un vaste processus de consultation, l'OSEG a mis au point un plan d'action qui permettra de créer, de promouvoir et de pérenniser une culture inclusive, dans laquelle tous seront bienvenus et auront le sentiment d'appartenir vraiment à la Place TD. Le Plan d'action de l'EDI constitue, pour l'ensemble de cet organisme, une stratégie qui permettra de mieux intégrer l'EDI dans tous les aspects de ses travaux; dans ce plan, l'OSEG s'engage à miser sur sa plateforme et ses ressources pour promouvoir une transformation significative dans la collectivité.

En outre, les infrastructures sportives renouvelées donneront à l'OSEG l'occasion d'attirer de nouvelles ligues sportives au parc Lansdowne, en priorisant l'équité des genres et en attirant plus de sports féminins sur le site. L'augmentation de l'achalandage piétonnier est l'un des avantages de prévoir sur le site des logements supplémentaires. C'est ce qui permettra d'appuyer les détaillants de la localité. Pour réussir, les grands détaillants dépendent d'une population cible plus nombreuse et peuvent essaimer en créant des commerces pour leurs voisins plus modestes. Le site héberge aujourd'hui plus de 50 entreprises et a permis la création de plus de 4 000 emplois à temps plein et à temps partiel. Les principes du projet du parc Lansdowne à l'origine consistaient à offrir des perspectives à de petites entreprises sur le site, et dans la nouvelle proposition, la superficie supplémentaire consacrée aux commerces de détail pourrait permettre d'atteindre l'objectif originel.

## **Analyse de rentabilisation financière et stratégie de financement**

### **Dépenses estimatives en immobilisations**

Le total des dépenses en immobilisations est estimé à 332,6 millions de dollars. Cette estimation comprend les coûts des travaux préliminaires, les coûts de construction, les coûts accessoires et à la conception et à la réalisation, les provisions pour indexation et les éventualités.

L'estimation initiale des coûts de construction a été préparée par l'OSEG, examinée par le personnel de la Ville, puis entérinée par un expert-conseil indépendant pour le calcul des coûts, qui a confirmé que ce chiffre cadre avec les normes de l'industrie. Le même expert-conseil indépendant a aussi réalisé une analyse comparative et a confirmé que l'estimation préparée par l'OSEG s'inscrit tout à fait dans la fourchette des projets récents de même envergure et de périmètres comparables.

L'indexation des coûts exige une étude attentive lorsqu'on prévoit de lancer un appel d'offres. Dans le scénario optimiste de ce projet, on lancerait un appel d'offres public au début ou au milieu de 2023. Nous avons appliqué des valeurs d'indexation qui tiennent compte des pressions et des charges de travail constatées à l'heure actuelle dans l'industrie de la construction. L'expert-conseil indépendant pour le calcul des coûts a aussi entériné les valeurs d'indexation, et on a jugé qu'il s'agissait d'une hypothèse fidèle à la réalité pour les besoins de ce travail. On a réservé 25,3 millions de dollars pour tenir compte de l'indexation du total des dépenses en immobilisations.

D'après la structure de répartition des travaux préparée par l'OSEG, il y a suffisamment de détails pour dire qu'il s'agit d'une estimation du type C. Conformément à la politique approuvée par le Conseil municipal pour les estimations du type C, nous avons constitué une provision pour éventualités de 51,2 millions de dollars pour les coûts de construction, dont les coûts accessoires, ce qui représente 20 pour cent des coûts, en excluant les commerces de détail.

Le tableau 1 donne la répartition des coûts estimatifs de la Ville pour ce projet. Ce tableau fait état du nouveau volet des établissements de détail, mais uniquement pour la tranche non financée. L'OSEG s'est engagé à obtenir le financement de 75 pour cent des coûts de construction pour les commerces de détail, en supposant que la Ville garantira le prêt et qu'elle paiera la tranche non financée de 25 pour cent.

Table 1 – Estimation des coûts de construction

	<b>Montant (en millions de \$)</b>
Centre d'événements	106,4
Gradins du côté nord	80,7
Zones communes et indépendantes	11,0
Bureaux administratifs et travaux de réaménagement	14,5
Coûts accessoires	19,9
Gestion de projets et divers (dont les services publics, les œuvres d'art public et la mise en service)	13,6
Indexation	25,3
Provisions pour éventualités de 20 pour cent	51,2
Volet des établissements de détail (net du financement de l'OSEG)	10,0
<b>Total des coûts de construction</b>	<b>332,6</b>

Le personnel recommande d'établir le budget de ce projet afin d'enchaîner avec les étapes suivantes, pour qu'il se déroule dans les délais et pour réduire le risque de hausse des coûts de construction en raison des retards. Le budget serait établi à la limite supérieure de 332,6 millions de dollars, et le personnel de la Ville rendrait des comptes au Conseil municipal à chacune des étapes de l'approbation avant d'enchaîner avec les étapes suivantes. Il faut donc délivrer l'autorisation budgétaire du total des coûts estimatifs de construction de 332,6 millions de dollars.

Les coûts seront engagés pour enchaîner avec les étapes suivantes du projet jusqu'à ce que le Conseil municipal donne son approbation pour lancer la construction. Si le projet n'est pas lancé pour une raison ou une autre, ces travaux préliminaires, estimés à 8 millions de dollars, devront être financés à même le compte du budget des dépenses en immobilisations selon les modalités décrites dans la section suivante pour le partage des coûts du projet. Si le projet est effectivement lancé, les sources de

financement estimatives seront suffisantes pour financer ce projet et les travaux préliminaires, comme nous l'expliquons plus en détail dans la Stratégie de financement.

### **Partage des coûts du projet pour la mise en œuvre de la SCPL**

Si le Conseil municipal adopte les recommandations exposées dans ce rapport, la Ville et l'OSEG ont l'intention de conclure un accord de partage des coûts pour la phase suivante des travaux correspondant à la proposition de réaménagement du parc Lansdowne, afin de répondre à certains impératifs liés au processus, notamment pour que la Ville et l'OSEG partagent certains coûts liés à l'étude et à l'avancement potentiel du plan de réaménagement du parc Lansdowne.

Si chaque partie finance ses propres coûts dans l'éventualité où le projet n'est pas lancé et que le projet de réaménagement est annulé en tenant compte du fait que l'OSEG a engagé et continuera d'engager des dépenses relativement aux actifs et au domaine public de la Ville, il pourrait y avoir des cas dans lesquels certains coûts pourraient être remboursables dans un souci d'équité et à la condition que la forme et la teneur des travaux soient à la satisfaction de la Ville. L'OSEG devra déposer des exemplaires de l'ensemble des factures, reçus ou autres pièces justificatives applicables.

La Ville paiera sa part des coûts à même le compte du budget des dépenses en immobilisations si le projet est annulé.

### **Projections pro forma**

Comme nous l'expliquons dans ce rapport, il faut réaménager le parc Lansdowne pour assurer la viabilité financière à long terme de cette société en commandite. Comme nous le verrons plus loin dans la Stratégie de financement, les travaux de réaménagement doivent s'autofinancer. Les projections financières améliorées qui découlent d'un établissement plus moderne et plus vaste sont suffisantes pour rembourser les capitaux propres supplémentaires qu'il faudra consacrer à la reconstruction du Centre d'événements, du stade et des nouveaux établissements de détail.

L'OSEG a soumis au personnel de la Ville une estimation des projections pro forma pour le réaménagement du parc Lansdowne. Avec le concours d'experts externes, le personnel de la Ville a mené une analyse préalable de ces projections, qui ont servi à établir la stratégie financière, le plan de financement et l'analyse de rentabilisation du réaménagement proposé du parc Lansdowne.

Les précédentes projections pro forma ont été établies d'après une projection sur 30 ans, et selon la récente prorogation de 10 ans de l'accord, l'accord sur la structure en cascade a été étendu à 40 ans. Les projections pro forma révisées pour le réaménagement du parc Lansdowne doivent tenir compte du délai de construction de sept ans, d'abord pour construire le Centre d'événements pendant deux ans, puis pour démolir le podium et les gradins du côté nord existants et les reconstruire dans les trois années suivantes. En outre, le financement de la dette sur 40 ans pour les travaux de construction serait attribué à la fin des travaux, en 2026-2027, pour le remboursement des capitaux propres en 2067. Pour mieux faire cadrer l'accord de société en commandite avec les impératifs de ce projet de réaménagement, le personnel recommande de proroger ledit accord pour une durée supplémentaire de 12 ans jusqu'au 31 décembre 2066, ce qui permettrait de mieux faire cadrer l'accord sur la structure en cascade avec la fin du bail des commerces de détail en 2066.

Le tableau ci-après donne un aperçu des projections pro forma révisées sur une durée de 52 ans, en supposant que le parc Lansdowne sera réaménagé.

Tableau 2 : Projections révisées des recettes et des dépenses opérationnelles sur 52 ans

(en millions \$)	Projections pour les travaux de réaménagement
<b>Recettes</b>	
ROUGE et NOIR	2 056
67 d'Ottawa	331
Stade et Centre d'événements	1 074
Commerces de détail et divers	1 655
Total des recettes	5 116
<b>Dépenses d'exploitation</b>	
ROUGE et NOIR	(1 630)
67 d'Ottawa	(373)
Stade et Centre d'événements	(1 158)

Commerces de détail et divers	(786)
Total des dépenses	(3 947)
<b>Autres éléments non opérationnels</b>	
Fonds du cycle de la durée utile	44
Supplément de frais pour les billets	(33)
Prêt	(39)
Capitaux propres	170
Charge d'intérêts	(145)
Acquisition d'actifs	(336)
Divers/fonds de roulement	21
Total des éléments non opérationnels	(318)
<b>Sommes distribuées en cascade</b>	<b>851</b>

Les projections pour le réaménagement tiennent compte des hypothèses suivantes :

- Les loyers des commerces de détail se stabilisent et rejoignent les loyers du marché pour le secteur.
- La superficie des commerces de détail augmente de 59 000 pieds carrés, et on estime à 5 pour cent la superficie inoccupée.
- Une troisième équipe sportive externe s'installe au Centre d'événements à partir de 2030.
- Les recettes des concerts et des événements augmentent de 5 pour cent dans chacune des deux premières années d'exploitation.
- On aménage d'autres places de prestige au Centre d'événements pour les concerts, les événements et les matchs du 67 d'Ottawa et on augmente les recettes sur les billets de prestige.
- Les recettes apportées par les frais de stationnement augmentent de 10 pour cent.

- Les coûts du cycle de la durée utile pour l'entretien des gradins du côté nord sont réduits et on suppose qu'ils cadrent avec les coûts du cycle de la durée utile des gradins du côté sud.
- Il est probable qu'on réalisera des économies opérationnelles pour les gradins du côté nord et le Centre d'événements; il n'en a toutefois pas été tenu compte, par souci de prudence.
- Le 67 d'Ottawa, le stade et le Centre d'événements continuent d'exercer leurs activités en accusant un léger déficit; toutefois, dans l'ensemble, la situation s'améliore en raison du réaménagement et de l'excédent opérationnel net projeté apporté par le ROUGE et NOIR et le volet des commerces de détail continue de contribuer aux résultats positifs nets.

Cette projection améliore considérablement les rentrées de fonds nettes apportées par les opérations; les rentrées s'établissent à un niveau suffisant pour financer les besoins de ce projet et pour rembourser l'apport estimatif en capitaux propres de l'OSEG et de la Ville. L'OSEG et le personnel de la Ville ont aussi négocié et proposent certains changements fondamentaux dans l'accord sur la structure en cascade, pour lesquels le Conseil municipal devra donner son approbation de principe. Ces changements permettront d'éliminer certaines pressions financières actuelles, de s'assurer qu'on verse à la Ville plus rapidement les distributions au titre de la trésorerie nette positive et de partager en parts plus égales les sommes distribuées dans la structure en cascade.

### **Changements qu'on propose d'apporter à l'accord de société en commandite**

Le montage financier actuel du PPPL, aussi appelé « structure en cascade », se fonde sur un système fermé, qui définit les contributions en capitaux propres de la Ville et de l'OSEG qui serviront uniquement à financer les besoins de l'ensemble du projet. L'OSEG doit injecter un minimum de capitaux propres ainsi que des capitaux propres supplémentaires pour couvrir tout excédent des coûts de construction du stade/stationnement ou pour couvrir tout flux de trésorerie négatif. Les flux de trésorerie nets annuels du stade, des franchises sportives et des activités de vente au détail sont distribués à chaque partenaire (Ville et l'OSEG).

La distribution est effectuée selon une « cascade » de priorités : premièrement, la réserve pour le remplacement en fin de vie du stade et du stationnement, deuxièmement, le rendement sur les capitaux propres de l'OSEG et de la Ville (qui est nul pour la Ville di fait qu'elle n'a pas injecté de capitaux propres), troisièmement, le rendement sur les capitaux propres supplémentaires de l'OSEG, quatrièmement, le

rendement sur les capitaux propres minimums de l'OSEG, cinquièmement, le rendement sur les capitaux propres réputés de la Ville et à la toute fin, le partage à parts égales de tout solde restant entre la Ville et l'OSEG. Le rendement des capitaux propres s'établit à un taux d'intérêt non composé de 8 pour cent.

Le problème, dans le modèle actuel, c'est qu'il ne tient pas compte de la possibilité que l'OSEG apporte autant de capitaux propres supplémentaires, surtout pour financer les déficits sur un an depuis le lancement. En date du 31 mars 2021, l'OSEG a apporté des capitaux de 160 millions de dollars, soit 100 millions de dollars de plus que projetés en 2012, essentiellement pour couvrir les déficits sur un an. Elle a aussi cumulé sur ses capitaux propres des intérêts de 60,2 millions de dollars, au taux d'intérêt de 8 pour cent. D'après la projection de ces capitaux propres cumulés et de ces intérêts, on ne prévoit pas de rendements à verser à la Ville dans la structure en cascade pour la durée de l'accord, essentiellement parce que la Ville n'est payée que lorsque tous les capitaux propres et tout le rendement sur ces capitaux sont versés d'abord à l'OSEG.

La Ville devra apporter des capitaux propres considérables à la réalisation du projet de réaménagement du parc Lansdowne. Dans la section suivante, nous décrivons l'ensemble de la stratégie de financement, qui prévoit qu'une tranche importante du financement sera apportée par les sommes distribuées en cascade. Si l'accord devait rester tel quel, la probabilité que la Ville touche ces fonds, malgré le total des débours projetés de 851 millions de dollars, serait plutôt faible. C'est pourquoi l'OSEG et la Ville se sont entendues pour apporter les changements suivants au cadre de la structure en cascade et à l'accord de société en commandite.

Tableau 3 – Modifications que l'on propose d'apporter à l'accord de société en commandite et justification

N°	Modifications que l'on propose d'apporter à l'accord de société en commandite	Justification
1	Éliminer, à la fin de l'exercice financier 2022-2023, le rendement de 8 pour cent sur les capitaux propres. Réduire à 5 pour cent le rendement sur les capitaux propres, ce qui n'entrera en vigueur que pendant la durée des travaux de construction. Lorsque la situation se sera stabilisée, le rendement sur les capitaux propres sera nul (0 pour cent) jusqu'à la fin de l'accord.	Continuer de verser un rendement sur les capitaux propres pendant la construction apporte une certaine protection contre les risques. Éliminer les rendements en intérêts à partir de la fin de la construction jusqu'à la fin de l'accord améliore considérablement l'ensemble des rendements attribués à la Ville.
2	Proroger au 31 décembre 2066 la date d'expiration de la structure en cascade.	La durée de sept ans des travaux de construction a eu une incidence sur les rendements financiers durant ces années, et il faut augmenter le délai de débours de la structure en cascade. Il faut aussi harmoniser la durée des débentures de 40 ans qui seront émises et qui devraient échoir en 2067.

N°	Modifications que l'on propose d'apporter à l'accord de société en commandite	Justification
3	Ajouter dans le bail des commerces de détail deux options supplémentaires de 10 ans aux deux options existantes de 10 ans, qui arriveront à expiration en 2106. Le bail modifié continuerait de porter sur une durée initiale échéant le 31 décembre 2066.	Mêmes modalités que ci-dessus. Le délai de stabilisation a été prorogé, et en raison des investissements supplémentaires consacrés au réaménagement, la durée au cours de laquelle cet accord deviendra financièrement viable, avant et après l'expiration de la structure en cascade, est plus longue.
4	L'OSEG renoncera aux capitaux propres minimums de 30 millions de dollars apportés en 2012 et aux intérêts courus de 24 millions de dollars.	Dans les projections pro forma actuelles, l'OSEG ne récupérera pas cet investissement, et en le retranchant dans le calcul de la structure en cascade, les rentrées de fonds nettes qui permettront de financer les travaux de réaménagement s'amélioreront considérablement.
5	La Ville éliminera le concept des « capitaux propres réputés », valorisés initialement à 23,7 millions de dollars, et renoncera aux intérêts courus jusqu'à maintenant, soit 18 millions de dollars approximativement.	Même justification que ci-dessus. En outre, les capitaux propres réputés représentaient la valeur marchande du terrain et le coût du manque à gagner pour la Ville. Il n'y avait pas de débours de fonds pour cette somme au début de l'accord.

N°	Modifications que l'on propose d'apporter à l'accord de société en commandite	Justification
6	Reprioriser les sommes distribuées en cascade pour rembourser à l'OSEG et à la Ville, en même temps et au pro rata, leur apport en capitaux propres.	La Ville émettra des débentures pour les coûts de construction et s'en remettra aux rentrées de fonds perçues dans la structure en cascade pour pouvoir financer le remboursement de la dette à partir de la fin des travaux de construction. La Ville ne peut pas se permettre d'attendre que l'apport en capitaux propres de l'OSEG lui soit remboursé pour toucher ces fonds.
7	Le niveau 1 continuera de comprendre un apport aux réserves pour le cycle de vie des actifs de la Ville et les nouveaux frais du niveau 2 seront remboursés à la Ville pour lui permettre de financer les coûts du remboursement de la dette.	Les nouveaux frais garantis à la Ville seront financés par le nouveau supplément sur les billets du parc Lansdowne et à même les économies réalisées sur les frais d'entretien du cycle de la durée utile grâce au renouvellement du Stade et du Centre d'événements.

N°	Modifications que l'on propose d'apporter à l'accord de société en commandite	Justification
8	La structure en cascade remboursera les capitaux propres nets apportés par la Ville pour la construction des gradins du côté nord et du nouveau Centre d'événements. L'apport en capitaux nets s'entendra de la différence entre les coûts réels de construction et le financement réel apporté par d'autres sources, dont la vente des droits sur le volume supérieur, le relèvement de l'assiette fiscale, les budgets des immobilisations de la Ville pour les coûts internes et les recettes apportées par le supplément sur les billets.	Le projet de réaménagement du parc Lansdowne doit être « neutre du point de vue des recettes » pour la Ville. On considérera comme des capitaux apportés par la Ville toute différence dans les coûts de construction réels, ainsi que dans le relèvement réel de l'assiette foncière et dans les recettes apportées par les droits sur le volume supérieur par rapport aux estimations, et la Ville misera sur les rendements apportés par la structure en cascade pour compenser cette différence pendant la durée de cette structure.
9	Le nouveau podium de commerces de détail de 100 000 pieds carrés fera partie des locaux loués à bail aux entreprises de vente au détail. Cette superficie représente un supplément de 59 000 pieds carrés par rapport au podium existant.	Tous les nouveaux commerces de détail ou tous les établissements de vente au détail supplémentaires doivent continuer de relever de la société en commandite. Le commerce de détail est essentiel pour l'abordabilité de la société en commandite dans son ensemble et pour l'analyse de rentabilisation des travaux de réaménagement.

Il s'agit des grands changements que l'on propose d'apporter à l'accord et qui sont essentiels pour veiller à ce que l'investissement de la Ville dans la reconstruction des gradins du côté nord, du Centre d'événements et du podium des commerces de détail soit viable, abordable et neutre du point de vue des recettes. Grâce aux changements

ainsi proposés, dans le cadre d'un programme intégré, la stratégie de financement est réalisable. La viabilité de cette stratégie serait fragilisée si on en retranchait un composant ou qu'on le modifiait de fond en comble.

Si la Ville monte d'un cran dans la structure en cascade, elle touchera plus rapidement les débours de liquidités, dont une partie est garantie et dont l'autre constituera un risque si le bénéfice net des opérations du parc Lansdowne est inférieur à celui qui est projeté à l'heure actuelle. Dans la structure en cascade révisée, la Ville profite beaucoup plus qu'auparavant de la société en commandite, et la répartition des risques est mieux équilibrée. L'OSEG continuerait de financer tous les déficits opérationnels; toutefois, pendant la durée des travaux de construction, les incidences sur les opérations pourraient obliger la Ville, en tant que commanditaire dans cette SCPL, d'intervenir en apportant une part de financement.

Le personnel de la Ville a fait appel à des experts externes pour évaluer l'ensemble du risque financier pour la Ville, en mettant au point différents modèles de sensibilité pour prendre la mesure de l'exposition au risque financier dans l'ensemble et en confirmant qu'elle est en mesure d'absorber ce risque. Le risque maximum correspondra aux coûts du remboursement de la dette qu'il faudra financer sur les 40 prochaines années. C'est ce que nous expliquons plus loin dans la section Risques financiers.

Le personnel nous recommande d'approuver en principe des modifications, qui constitueront le point de départ des nouvelles négociations afin de mettre au point les clauses et les conditions détaillées correspondant à chaque changement et à toutes les autres modifications qu'il pourrait se révéler nécessaire d'apporter à l'accord pour assurer la continuité et la viabilité financière de la société en commandite, ce qui protégera les intérêts de la Ville.

Voici les changements qu'on propose d'apporter dans la priorisation de la structure en cascade.

Tableau 4 – Cadre restructuré des distributions dans la structure en cascade

<b>Cadre actuel de la structure en cascade</b>	<b>Cadre proposé de la structure en cascade</b>
N1 – Ajouts au Fonds du cycle de vie	N1 – Ajouts au Fonds du cycle de vie
	N2 – Frais garantis versés à la Ville
N2 – OSEG – Rendement sur les capitaux propres au taux non composé de 8 pour cent	N3 – OSEG – Rendement sur les capitaux propres supplémentaires (uniquement jusqu'à ce que la situation se stabilise) au taux composé de 5 pour cent
N2 – Ville d'Ottawa – Rendement sur les capitaux propres consacrés au financement (0 \$)	N3 – Ville d'Ottawa – Rendement sur les capitaux propres consacrés au financement (uniquement jusqu'à ce que la situation se stabilise) au taux composé de 5 pour cent
N3 – OSEG – Rendement sur les capitaux propres supplémentaires	N3 – OSEG – Rendement sur les capitaux propres supplémentaires
N4 – OSEG – Rendement sur les capitaux propres minimums	
N4 – Ville d'Ottawa — Rendement sur les capitaux propres (0 \$)	N3 – Ville d'Ottawa – Rendement sur les capitaux propres consacrés au financement
N5 – Ville d'Ottawa – Rendement sur les capitaux propres réputés au taux non composé de 8 pour cent	
N6 – OSEG — Part résiduelle (50 pour cent)	N4 – OSEG – Part résiduelle (50 pour cent)
N6 – Ville d'Ottawa — Part résiduelle (50 pour cent)	N4 – Ville d'Ottawa – Part résiduelle N6 (50 pour cent)

Le cadre révisé place la Ville sur un pied d'égalité avec l'OSEG pour les rendements apportés par la structure en cascade, en plus de réduire la complexité et de permettre à la Ville de toucher des fonds dès le début, au lieu d'attendre la fin du cadre actuel ou de ne rien toucher du tout selon ce cadre.

### **Stratégie de financement**

Nous avons élaboré la stratégie de financement recommandé en commençant par recenser toutes les sources possibles de fonds ou de financement externes, puis en déterminant l'importance du financement à consacrer au remboursement de la dette pour le reliquat du coût total du projet. Il faudra alors trouver des sources de financement pour les besoins annuels dans le remboursement de la dette sur la durée du prêt, qui devrait être de 40 ans, d'après la durée utile des actifs et la durée maximum autorisée dans la *Loi sur les municipalités*.

La stratégie de financement s'est inspirée du principe selon lequel l'investissement initial et le remboursement annuel de la dette n'ont pas pour effet d'augmenter les coûts des contribuables et sont neutres, du point de vue des recettes, pour la Ville. Il existe d'autres sources potentielles de recettes et d'autres options de financement qui pourraient permettre de réduire la dépendance vis-à-vis de la dette et du coût du remboursement de la dette. Nous continuerons de nous pencher sur ces options, par exemple les subventions versées par d'autres ordres de gouvernement et les prêts à taux d'intérêt faibles (comme ceux qui sont consentis par la Banque de l'infrastructure du Canada).

Si le Conseil municipal donne son approbation, l'apport total en capitaux de la Ville, qui ne dépassera pas 332,6 millions de dollars, sera financé grâce aux fonds apportés par la vente de droits sur le volume supérieur (qui deviendra une dette si les droits sur le volume supérieur sont loués à bail), grâce au financement par dette et à même le financement du budget des immobilisations de la Ville pour les coûts internes. Le remboursement annuel de la dette sera financé par le relèvement de l'assiette foncière, par les recettes apportées par les suppléments sur les billets pour les matchs et les événements du parc Lansdowne, ainsi que par les sommes distribuées à la Ville dans la structure en cascade.

Le tableau ci-après donne un aperçu des impératifs de financement et des sources de financement pour l'investissement en capitaux de 332,6 millions de dollars et pour les besoins en financement continus dans le remboursement de la dette.

Tableau 5 – Stratégie de financement

Sources de financement	Montant du financement (en millions \$)	Remboursement annuel de la dette (en millions \$)	Remboursement total de la dette financé grâce à la structure en cascade (en millions \$)
Vente de droits sur le volume supérieur	43,5		
Prime de débenture de Lansdowne 1.0	36,5	1,8	52,4
Enveloppe de capitaux (2023-2028)	13,6		
<b>Source totale de recettes distinctes de la dette</b>	<b>93,6</b>	<b>1,8</b>	<b>52,4</b>
Relèvement de l'assiette foncière résidentielle	123,5	6,2	
Relèvement de l'assiette foncière commerciale	5,9	0,3	
Suppléments sur le prix des billets	15,8	0,8	32,0
Rendement des capitaux propres supplémentaires de la Ville	93,8	4,7	189,5
<b>Financement de la dette nouvelle totale</b>	<b>239,0</b>	<b>12,0</b>	<b>221,5</b>

<b>Sources de financement</b>	<b>Montant du financement (en millions \$)</b>	<b>Remboursement annuel de la dette (en millions \$)</b>	<b>Remboursement total de la dette financé grâce à la structure en cascade (en millions \$)</b>
<b>Total</b>	<b>332,6</b>	<b>13,8</b>	<b>273,9</b>

Comme nous l'expliquons ci-dessus, l'OSEG et le personnel de la Ville ont travaillé de concert pour recenser les sources de recettes qui serviront à financer ce projet pour qu'il soit neutre, du point de vue des recettes, pour la Ville. Le projet sera financé grâce à la vente des droits sur le volume supérieur, qui pourrait être compensée par une déduction possible, pour la valeur foncière, de la tranche de 10 pour cent du logement abordable. On dispose aussi, pour ce projet, d'une prime de débenture de 36,5 millions de dollars. Il s'agit de la prime que la Ville perçoit lorsqu'on relance l'émission des débentures originelles Lansdowne 1.0. En raison de la baisse des intérêts depuis l'émission initiale, la Ville a touché des primes dans les réémissions subséquentes de cette débenture, ce qui l'oblige à émettre moins de titres de dette supplémentaires, qu'il faut cependant rembourser sur la durée des débentures échéant en 2052. Les coûts internes de la Ville, par exemple les ressources consacrées à la gestion des projets, seront financés à même l'enveloppe du budget annuel des immobilisations pendant toute la durée des travaux de construction.

La nouvelle dette totale estimative qui sera émise pour ce projet s'établirait à 239 millions de dollars, dont une part de 129,4 millions de dollars sera financée par le relèvement de l'assiette foncière attendu au titre des logements et des commerces. Nous supposons ainsi que nous consacrons 90 pour cent de l'impôt foncier supplémentaire au financement de ce projet. Le reliquat de 10 pour cent du relèvement de l'assiette foncière et les hausses de taxes dans le budget annuel permettraient à la Ville de financer les services viabilisés grâce aux taxes municipales. Dans le cadre de l'accord proposé avec l'OSEG, toute différence dans l'impôt foncier estimatif et l'impôt foncier réel perçu serait comptée dans l'apport des capitaux propres de la Ville et serait récupérée grâce aux sommes distribuées en cascade à la Ville. Le reliquat de la dette sera aussi financé par les sommes distribuées en cascade à la Ville, dont le paiement

« garanti » sur le supplément des frais de billets de 800 000 \$ par an et des sommes distribuées en cascade pour le rendement sur les capitaux propres de la Ville d'Ottawa.

### Distributions dans le cadre de la structure en cascade

Le tableau ci-après donne un aperçu des projections pro forma estimatives de la structure en cascade pour le réaménagement du parc Lansdowne par rapport aux précédentes projections. Il est important de signaler que l'estimation de 2021-2022 est une projection sur 40 ans et que la projection des travaux de réaménagement du parc Lansdowne tient compte d'une prorogation de 12 ans, pour porter la durée de l'accord à 52 ans. Ce qu'il faut noter, c'est que l'augmentation des sommes distribuées à la Ville est largement suffisante pour financer le coût total estimatif du remboursement de la dette, soit 273,9 millions de dollars, et qu'on estime à 103,2 millions de dollars les recettes supplémentaires apportées à la Ville.

Tableau 6 : Comparaison des sommes distribuées en cascade (en \$ nominaux)

<b>Structure actuelle en cascade</b>	<b>Projection 2021-2022</b>	<b>Projection pour le réaménagement du parc Lansdowne</b>
<b>Fonds du cycle de la durée utile</b>	<b>66,3</b>	<b>43,8</b>
<b>Sommaire de l'OSEG</b>		
Capitaux minimums de l'OSEG	17,0	17,0
Rendement sur les capitaux minimums de l'OSEG	92,6	-
Capitaux supplémentaires de l'OSEG	6,5	123,1
Rendement sur les capitaux supplémentaires de l'OSEG	362,3	112,5
Part résiduelle dans les résultats bénéficiaires	-	177,0
<b>Total pour l'OSEG</b>	<b>478,4</b>	<b>429,6</b>

<b>Structure actuelle en cascade</b>	<b>Projection 2021-2022</b>	<b>Projection pour le réaménagement du parc Lansdowne</b>
<b>Résumé pour la Ville d'Ottawa</b>		
Frais versés à la Ville	-	33,4
Capitaux propres de la Ville d'Ottawa consacrés au financement	-	144,8
Rendement sur les capitaux propres de la Ville d'Ottawa consacrés au financement	-	22,0
Part résiduelle dans les résultats bénéficiaires	-	177,0
<b>Total pour la Ville</b>	-	<b>377,1</b>
<b>Total des sommes distribuées en cascade</b>	<b>544,7</b>	<b>850,5</b>

Le supplément estimatif de 103,2 millions de dollars pour les recettes apportées à la Ville (377,1 millions de dollars pour la Ville [tableau 6] moins 273,9 millions de dollars pour le total des coûts du remboursement de la dette à financer grâce à la structure en cascade [tableau 5]) constitue une marge tampon contre toutes les fluctuations des rentrées de fonds nettes apportées par la structure en cascade par la hausse des taux d'intérêt ou par d'autres indicateurs qui peuvent varier par rapport aux projections originelles. La projection des travaux de réaménagement du parc Lansdowne est considérablement améliorée par rapport à la projection actuelle de 2021-2022, qui suppose qu'il n'y aura pas de travaux de réaménagement. La répartition des rentrées de fonds nette est beaucoup mieux équilibrée entre l'OSEG et la Ville en raison de la repriorisation de la structure en cascade et de la prise en compte des capitaux propres apportés par la Ville. On estime que le total des sommes distribuées augmentera pour passer de 544,7 millions de dollars à 850,5 millions de dollars; l'OSEG touchera 48,8 millions de dollars de moins et la Ville percevra 377,1 millions de plus, ce qui est

suffisant pour financer les coûts du remboursement de la dette sur la durée de 40 ans de la dette nouvelle.

### **Analyse des risques financiers**

Le coût total annuel estimatif du remboursement de la dette s'établit à 13,8 millions de dollars, dont 6,3 millions de dollars sont financés par le relèvement de l'assiette foncière, 800 dollars sont garantis chaque année dans le cadre de l'accord de société en commandite et le reste, soit 6,8 millions de dollars sont financés par la structure en cascade sur la durée de 40 ans de l'accord. Comme nous l'avons déjà mentionné, on s'en remet, pour les sommes distribuées en cascade, au succès financier de Lansdowne 2.0. Si les débours réels sont inférieurs aux estimations, la Ville devrait absorber une tranche des 6,8 millions de dollars.

Deloitte a procédé à une analyse de la sensibilité afin d'évaluer le risque financier potentiel. Les leviers sondés ont notamment porté sur l'incidence des changements dans les rentrées de fonds nettes estimatives, dans les taux d'intérêt sur les débentures, dans la valorisation des impôts fonciers, dans le nombre de logements construits, dans la valorisation des droits sur le volume supérieur et dans l'inflation. Les projections pro forma et les estimations des sources de financement sont établies d'après des projections très prudentes. Lansdowne 1.0 exerce ses activités depuis 2012; nous avons établi les projections financières d'après les résultats réels, en les augmentant essentiellement en fonction des hausses attendues dans la vente des sièges de prestige et dans l'ensemble des ventes de billets pour le Stade et le Centre d'événements et la superficie supplémentaire de 59 000 pieds carrés pour les commerces de détail. On estime prudemment à 4 pour cent la part des intérêts dans la dette.

Les risques financiers sont compris entre 0 \$ et 4 millions de dollars par an. On s'attend à ce que la structure en cascade apporte chaque année un supplément de 2,5 M\$, ce qui permettra d'absorber une partie de ce risque; si les rentrées nettes effectives de fonds apportées par la structure en cascade sont inférieures aux projections, on pourrait absorber une part de 4 millions de dollars à même le budget de la Ville en augmentant d'à peine 0,5 pour cent par an les sommes consacrées au remboursement de la dette, ce qui resterait nettement en deçà de la limite de 7,5 pour cent fixée par le Conseil pour le remboursement de la dette en pourcentage des recettes. Le risque que la neutralité du point de vue des recettes soit fragilisée est très faible, à la condition de mettre en œuvre le plan directeur et la stratégie de financement proposés dans ce rapport.

## **Relation entre le plan d'avant-projet et les principes directeurs**

Les principes directeurs pour la transformation du parc Lansdowne ont été élaborés pour permettre de guider le réaménagement initial comme cadre référentiel pour l'ensemble de la conception. La pièce 4 (Lien entre la proposition et les principes directeurs) comprend un tableau qui explique en quoi la proposition la plus récente assure l'intégrité de ces principes.

## **RÉPERCUSSIONS SUR LES ZONES RURALES**

L'approbation de ce rapport n'a pas de répercussion précise sur les zones rurales. Le Marché des producteurs agricoles de Lansdowne est exploité dans le parc urbain en vertu d'un permis d'occupation et réunit les producteurs locaux dans le cadre de cette initiative.

## **CONSULTATION**

Le 9 décembre 2020, le Conseil municipal a donné au personnel de la Ville des directives précises sur la consultation dans la mise à jour du Plan de la société en commandite du parc Lansdowne pour : 1. mettre sur pied un groupe de travail constitué de membres du personnel pour travailler en collaboration avec les représentants de l'OSEG (le Groupe de travail sur la société en commandite du parc Lansdowne); 2. mettre sur pied deux groupes de parrains du Conseil municipal (planification et économie); 3. mettre sur pied le Groupe de consultation des intervenants; et 4. élaborer un vigoureux plan de consultation publique, avec le concours d'un expert-conseil externe.

Confirmés par le Conseil municipal le 10 février 2021, les deux groupes de parrains de la phase suivante du projet du parc Lansdowne ont divisé leurs travaux dans deux grandes catégories pour l'examen des options de viabilité à long terme, à savoir : 1) la planification, les infrastructures et le logement abordable (le Groupe des parrains de la planification); et 2) le développement économique, le tourisme, le rehaussement de l'animation du site et la capacité de la société en commandite à promouvoir l'aide à apporter aux petites entreprises dans l'ensemble de la Ville et dans certains quartiers (le Groupe des parrains du développement économique).

Le Conseil municipal a aussi mis sur pied le Groupe de consultation des parties prenantes, qui regroupait entre autres, sans toutefois s'y limiter, des représentants des associations communautaires du Viel Ottawa-Sud, du Viel Ottawa-Est et du Glebe, un représentant des résidents de l'avenue Holmwood, la zone d'amélioration commerciale

(ZAC) du Glebe, le Marché Lansdowne, Tourisme Ottawa, Investir Ottawa, le Conseil des ZAC d'Ottawa, le Regroupement des gens d'affaires (RGA) de la capitale nationale, la coalition de l'industrie de la musique d'Ottawa, le Réseau du Festival d'Ottawa et l'Alliance internationale des employés de scène, de théâtre et de cinéma (AIESTC), des représentants des associations de copropriétaires de Vibe et de South Holmwood, des représentants des citoyens du centre-ville de la municipalité d'Ottawa, de Logement communautaire d'Ottawa, de l'Université d'Ottawa, de l'Université Carleton, de la Canadian Live Music Association, des Blackjacks d'Ottawa et de la Bluesfest d'Ottawa.

En raison de la complexité des négociations et du temps qu'il faut compter pour l'examen préalable, le personnel de la Ville a décidé de rendre compte de l'analyse de rentabilisation et de reporter les approbations de l'aménagement du territoire et la consultation publique d'ici à ce que le Conseil ait donné son accord de principe sur le plan directeur et sur l'analyse de rentabilisation. En outre, les approbations de l'aménagement du territoire et la finalisation de l'avant-projet des travaux d'aménagement dépendent de l'accord que donnera ou non le Conseil municipal pur enchaîner avec la prochaine étape du processus.

Dans le rapport de juillet 2021, le Conseil municipal a approuvé une ambitieuse stratégie de consultation sur tout le territoire de la Ville, qui permettrait de s'assurer que les résidents de toute la Ville peuvent s'exprimer sur le réaménagement durable du parc Lansdowne. Le Conseil municipal s'est prononcé en faveur de la stratégie de consultation en autorisant une enveloppe budgétaire de 200 000 \$ pour veiller à ce que le personnel de la Ville puisse mener un cycle complet de vastes activités de consultation dans tout le territoire de la Ville. À l'origine, l'objectif consistait à consulter le public dans la foulée du rapport de juillet. Toutefois, puisque l'analyse de rentabilisation n'a pas encore été approuvée, il est prématuré de mener une vaste consultation, et cette enveloppe budgétaire n'a donc pas été utilisée jusqu'à maintenant.

Si le Conseil municipal approuve le plan directeur et l'analyse de rentabilisation proposés, le personnel de la Ville commencera à mettre en œuvre la Stratégie de consultation publique approuvée par le Conseil municipal en juillet 2021 dans le cadre du processus de rezonage. Le personnel lancera le processus de rezonage et d'approbation du plan d'implantation à l'initiative de la Ville et consultera les intervenants sur la demande d'aménagement et sur les idées physiques de la conception dans le plan d'avant-projet; la consultation, qui sera financée grâce à l'enveloppe budgétaire de 200 000 \$, s'étendra aux plans d'investissements

stratégiques pour les améliorations à apporter aux immobilisations du parc urbain et du domaine public.

La consultation publique est essentielle au succès du parc Lansdowne; le rayonnement et la consultation sur ce projet obligeront la Ville à consulter, sur tout le territoire de la Ville, un groupe vaste et divers de parties prenantes, qui devront exprimer leurs points de vue. La Stratégie de consultation publique approuvée par le Conseil municipal dans le dernier rapport décrit dans leurs grandes lignes les circuits de communication efficaces auxquels on fera appel pour rejoindre les publics cibles.

On fera appel à la fois à des réunions ciblées, à des séances de consultation, à des séances portes ouvertes, à des activités de consultation en ligne et aux influenceurs dans la collectivité locale pour réunir les points de vue des différentes populations qui font appel au site de différentes manières. Dans l'ensemble, le personnel fera appel aux moyens suivants :

- des séances de consultation et des séances portes ouvertes dans le cadre du processus de la demande de rezonage, en publiant les avis des assemblées publiques, en diffusant de la publicité locale, en adressant des courriels et en réunissant les commentaires et les points de vue exprimés par écrit;
- des ateliers ciblés et des assemblées avec les parties prenantes du public et de l'industrie, qu'il faudra adapter aux besoins et aux intérêts des participants, dont les groupes de discussion sur les propositions du transport actif, ainsi qu'une proposition pour le parc urbain et pour la programmation;
- le rayonnement communautaire auprès des résidents de toute la ville, en demandant l'avis des membres des communautés méritant l'équité et des communautés autochtones, grâce à des sondages, à des séances portes ouvertes et à des réunions directes avec les parties prenantes;
- les activités éphémères de consultation pour aider les ambassadeurs et les ambassadrices du parc Lansdowne à mener un dialogue ouvert avec les membres de la collectivité et les visiteurs à l'occasion des événements;
- les réseaux Web et les réseaux sociaux pour rejoindre un public cible plus vaste et un plus grand nombre de résidents et de visiteurs;
- les médias payants et des médias mérités, pour diffuser de la publicité dans les centres communautaires, les associations communautaires et les groupes culturels;

- la société en commandite avec l'OSEG pour permettre de tenir des sondages sur les lieux et de réunir les commentaires et les avis des utilisateurs des infrastructures du site.

Si le Conseil n'approuve pas les recommandations exposées dans ce rapport et qu'il faut moins consulter et faire participer le public dans les changements proposés ou qu'on juge que ce n'est pas nécessaire, l'enveloppe budgétaire de 200 000 \$ pour la mise en œuvre de la stratégie de consultation sera restituée dans les coffres de la Ville.

## **COMMENTAIRES DES CONSEILLERS ET CONSEILLÈRES DE QUARTIER**

Ceci est un rapport à l'échelle de la Ville.

## **RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES**

Il n'y a pas d'obstacle juridique qui empêche de prendre connaissance de ce rapport pour information.

D'après la position de la Ville, le processus décrit dans ce rapport, ainsi que l'approbation de principe des propositions de réaménagement du parc Lansdowne dont il y est question, n'ont pas pour objet d'obliger la Ville à adopter dans cette étape une ligne de conduite particulière. Plutôt consciente des liens de dépendance dans les questions d'approbation de l'aménagement et du zonage et après avoir pris connaissance du plan financier du projet de réaménagement proposé, la Ville réserve à un prochain mandat du Conseil municipal la décision à prendre en ce qui a trait aux modalités et à la question de savoir si elle veut aller de l'avant en apportant des révisions au Plan de société en commandite du parc Lansdowne.

En se penchant sur les transactions d'envergure et complexes de cette proposition de réaménagement du parc Lansdowne, la Ville doit recenser et évaluer les options et les risques et adopter ces risques, ou encore les gérer ou les maîtriser dans la mesure du possible.

Il existe des considérations commerciales, financières, techniques et juridiques sur ce qui devrait éclairer l'approche que la Ville pourrait adopter. Il s'agit entre autres de l'élaboration, de la mémorialisation appropriée et de l'application d'un processus formel et d'une convention commune pour évaluer la proposition de réaménagement et prendre des décisions à ce sujet. Dans l'évolution de l'évaluation de la proposition de réaménagement, l'examen préalable doit se dérouler en continu, ce qui permettra entre autres d'évaluer l'ensemble des risques et des avantages pour la Ville et pour l'OSEG, en plus de se pencher sur les différentes options qui pourraient s'offrir à la Ville.

En définitive, la Ville à l'intention de confirmer qu'elle peut se prévaloir de la proposition de réaménagement et que cette proposition répond à ses intérêts supérieurs.

Il faudrait demander au personnel de la Ville de continuer de se pencher, avec l'OSEG, sur la proposition de réaménagement dont fait état ce rapport; on préparera toutes les modifications à apporter aux accords existants ou le nouvel accord à conclure dans les cas nécessaires pour appliquer la recommandation de la section 2f) de ce rapport, afin de respecter la directive approuvée par le Conseil municipal; puis, nous déposerons ces modifications dans un rapport au Conseil municipal, qu'il devra en définitive approuver.

## **RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES RISQUES**

Pour le projet du parc Lansdowne, on mettrait dès le début au point une matrice des risques essentiels, en plus d'évaluer la probabilité que chaque risque se produise, son incidence sur l'ensemble du projet et les plans de maîtrise des risques dans l'éventualité où ces risques deviendraient problématiques.

Dans l'état actuel du parc Lansdowne, sans tenir compte du projet de réaménagement proposé, le plus grand risque porte sur la viabilité à long terme de la société en commandite. Le site du parc Lansdowne a des structures qui régressent et qui ne permettent pas d'offrir des événements plus captivants et plus fréquents. Ces structures sont proches de la fin de leur durée utile, même si elles restent structurellement saines; toutefois, le caractère vétuste des installations joue un rôle dans l'expérience offerte aux utilisateurs et dans la capacité d'attirer des visiteurs au site. On peut préserver les infrastructures, qui deviennent toutefois de plus en plus chères et de plus en plus fonctionnellement désuètes chaque année. Si on ne se penche pas aujourd'hui sur ce projet de réaménagement, on ne fait que repousser le problème plus loin dans le temps.

Si ce projet de réaménagement va de l'avant, la Ville croit savoir que le plus grand risque de ce projet pourrait être l'indexation des coûts. Voici un aperçu des modalités selon lesquelles le processus sera géré pour maîtriser et corriger les surcoûts de construction dans l'éventualité où ils se produiraient.

Il est parfois difficile de prévoir les fluctuations des marchés pour les matériaux et la main-d'œuvre dans l'industrie du bâtiment, et on a constaté que les récents problèmes de la chaîne logistique et les dernières pénuries de main-d'œuvre à cause de la pandémie ont fait monter tendanciellement les prix. On peut assurer la gestion et la planification des surcoûts dans le périmètre défini des travaux grâce à un examen préalable, à une collaboration et à des activités de communication en bonne et due

forme. Pour le projet du parc Lansdowne en particulier, on peut dès le début mettre en place des mesures qui définiront les points de contrôle des coûts et prévoir dans le calendrier des travaux d'analyse du rapport qualité-prix, sous l'égide de la Ville et de la SCPL.

La stratégie d'approvisionnement de ce projet s'inspirerait du modèle de conception-soumission-construction, que la Ville et l'industrie connaissent parfaitement. Puisque le contrôle des coûts sera une priorité importante de la proposition de réaménagement du parc Lansdowne, ce modèle permet à l'équipe du projet de revoir les estimations aux principales étapes pendant la durée des travaux de conception et donne le temps de réagir à chaque étape s'il faut modifier le périmètre des travaux.

À mesure que le projet progresse dans l'évolution de sa conception, des points de contrôle obligatoires avec la haute direction sont prévus à mesure que les grandes étapes sont réalisées. La Direction générale des infrastructures et d'eau fait appel à un processus d'étapes charnières qui obligent à revoir les travaux de validation des coûts généralement à l'étape de la conception préliminaire, puis de nouveau à l'étape de la conception détaillée, juste avant de lancer l'appel d'offres. Toutefois, un projet de cette envergure et de cette portée justifie une plus grande rigueur, et on propose de rendre obligatoires cinq points de contrôle à l'étape de l'avant-projet, à l'étape du schéma et aux étapes des 33 pour cent de la conception, des 66 pour cent de la conception et des 99 pour cent de la conception finale.

Dans ces étapes du projet, les examens constitueront d'excellents indicateurs des risques pour veiller à ce que la situation financière reste bien orientée, mais aussi pour donner le temps de réagir, au besoin. On recommande de prévoir ce niveau de surveillance pour s'assurer que l'on pourra apporter des mises au point à la conception à mesure que le projet avance.

Le processus des points de contrôle offre aussi l'occasion de tenir des séances d'analyse du rapport qualité-prix à différentes étapes de la conception. La Ville et l'OSEG auront l'occasion de s'entendre sur les changements à apporter au périmètre du projet à tous ces points de contrôle, afin de veiller à ce que ce projet respecte l'enveloppe budgétaire abordable, dans l'éventualité où ces changements se révélaient nécessaires.

À ces points de contrôle, si des éléments sont retranchés du projet et que l'une ou l'autre des deux parties veut quand même les réaliser, la Ville ou l'OSEG pourrait s'entendre pour augmenter l'enveloppe budgétaire abordable afin de conserver certains éléments. En règle générale, les éléments de la conception qui sont liés directement

aux équipes sportives ou aux opérations commerciales auxiliaires porteraient sur la responsabilité de l'OSEG. Les questions se rapportant à l'ensemble de la longévité et de la pérennité des bâtiments ou à l'expérience du grand public payant sans billets relèvent de la compétence de la Ville. Si cette dernière souhaite hausser l'enveloppe budgétaire pour ces questions, le personnel demandera l'approbation du Conseil municipal.

Il faut établir les estimations de coûts de chacun des éléments en donnant suffisamment de détails et en prévoyant l'indexation des coûts pour tenir compte des hausses probables des prix d'après l'information la plus juste dont on disposera alors sur les tendances. Il faut aussi tenir compte des coûts projetés jusqu'à la date d'achèvement prévue pour ce projet, puisque l'indexation des coûts selon les prix du marché peut être considérable, surtout pour un projet qui s'étendra sur plusieurs années.

Les estimations des coûts comprendront aussi les éventualités appropriées. Il faut tenir compte des éventualités afin de maîtriser les risques, dont les conditions imprévues du projet, qui peuvent se produire pendant les travaux de construction; il ne s'agit pas de tenir compte de l'indexation des coûts au moment de l'attribution du contrat. La Ville respecte une approche, approuvée par le Conseil municipal, pour appliquer les pourcentages des éventualités se rapportant à l'étape de la conception. Ces pourcentages d'éventualités seront appliqués en conséquence, et on reverra l'évaluation de chacun des risques pour des points précis.

Pour les besoins de la proposition soumise par l'OSEG, la Ville a fait appel à un tiers indépendant pour examiner les coûts de construction dans le cadre de l'examen préalable obligatoire; le personnel de la Ville analyse ces coûts dans les détails dans la section Répercussions financières de ce rapport. Il est utile de compter, comme membre permanent de l'équipe, sur un expert-conseil indépendant spécialisé dans le calcul des coûts. Cette intégration permet de créer un niveau supplémentaire d'assurance dans le calcul des coûts, en plus de donner le temps de réagir et de se réadapter dans les cas nécessaires. Ce principe cadre aussi avec l'approche « sans surprise » dans la réalisation des travaux de conception. Pour le projet du parc Lansdowne, si le Conseil municipal décide de procéder au réaménagement proposé, la Ville et l'OSEG feront conjointement appel à un examinateur indépendant des coûts à chacune des cinq étapes obligatoires évoquées ci-dessus (soit l'étape de l'avant-projet, l'étape du schéma et les étapes des 33 pour cent de la conception, des 66 pour cent de la conception et des 99 pour cent de la conception finale).

Lorsqu'on connaîtra le promoteur retenu, si le prix budgété est supérieur au calcul des coûts du projet, le personnel de la Ville travaillera en collaboration avec l'OSEG pour mener un travail d'analyse du rapport qualité-prix sous la direction d'un expert-conseil indépendant afin de savoir ce qu'il faut retrancher dans la portée du projet et de négocier ces éléments avec le promoteur retenu conformément aux dispositions de l'appel d'offres se rapportant aux négociations. Le travail d'analyse du rapport qualité-prix s'inspirera d'un processus comparable à celui qui est décrit ci-dessus pour ce qui est de la responsabilité des coûts. Si on ne peut pas négocier d'offres dans l'enveloppe de financement approuvée que le Conseil a autorisée, le personnel de la Ville soumettra au Conseil municipal une recommandation afin d'augmenter le budget approuvé de concert avec la justification ou demandera au Conseil de lui donner pour consigne d'annuler l'appel d'offres et de réévaluer le projet.

### **Risque de ne pas lancer le projet**

Si le statu quo est maintenu, la structure continuera d'être exploitée; or, à lui seul, l'entretien ne viendra jamais corriger les lacunes fonctionnelles sous-jacentes du vieux bâtiment de 54 ans. L'utilisabilité commerciale des infrastructures continuera de régresser, ce qui permettra difficilement à la Société en commandite d'être concurrentielle lorsqu'il s'agira d'organiser des événements au stade et dans l'aréna. Par conséquent, il sera extrêmement difficile, pour la Société en commandite, de respecter ses impératifs pour ce qui est des questions commerciales et opérationnelles et de la viabilité financière. La situation devrait se détériorer à mesure que l'installation vieillira. Il deviendra plus difficile d'attirer les événements, l'installation restera déficiente du point de vue de la consommation d'énergie et les infrastructures ne respecteront pas les normes d'accessibilité. L'actif continuera de se déprécier au fil du temps, et il faudra consacrer plus de fonds à l'entretien continu des installations; en définitive, cette structure en béton sera essentiellement désuète dans une destination privilégiée sur le territoire de la Ville.

### **RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES ACTIFS**

On a confirmé que la capacité est suffisante, dans les systèmes existants des infrastructures d'eau, pour permettre de réaliser le projet de réaménagement proposé. Or, certaines limites dans la capacité du réseau d'égout et de gestion des eaux pluviales pourraient se répercuter sur les droits du volume supérieur.

Les nouveaux actifs acquis dans le cadre de ce projet de réaménagement enrichiront l'inventaire de la Ville pour les opérations et l'entretien, de même que pour le renouvellement du cycle de la durée utile et le remplacement des actifs à long terme. Le

remplacement du Centre municipal existant par une nouvelle installation qui répond aux normes actuelles viendrait réduire les frais d'exploitation et les besoins à court terme dans le renouvellement du cycle de la durée utile, en plus d'améliorer le niveau de service à la clientèle et l'expérience offerte aux utilisateurs.

Il faut apporter à la toiture du pavillon Aberdeen d'importants travaux de réparation ou remplacer cette toiture dans les prochaines années. À l'heure actuelle, la Direction générale des services d'infrastructures et d'eau mène les travaux de conception technique de l'ouvrage. On a prévu environ 6 millions de dollars dans les budgets projetés pour la mise en œuvre, ce qui ne sera pas toutefois pas suffisant pour réaliser ce projet. Les autres fonds nécessaires feront l'objet d'une demande qui sera déposée dans le cadre du budget des immobilisations dans les deux ou trois prochaines années, selon les orientations budgétaires et les enveloppes de financement du prochain mandat du Conseil municipal.

## **RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES**

Les répercussions financières sont celles qui sont décrites dans ce rapport. Il y a suffisamment de sources projetées de recettes supplémentaires pour financer le coût estimatif de la construction pour le stade, le Centre d'événements et le nouveau volet des établissements de détail pour s'assurer que ce projet est neutre du point de vue des revenus et qu'il n'a pas pour effet d'alourdir le fardeau financier des contribuables. Le total des coûts estimatifs et l'autorisation budgétaire demandée s'élèvent à 332,6 millions de dollars, à financer à même les fonds apportés par la vente des droits sur le volume supérieur (ce qui devient une dette si les droits sur le volume supérieur sont loués à bail), grâce à la dette et en faisant appel au financement du budget des immobilisations de la Ville pour les coûts internes. Le remboursement annuel de la dette sera financé par le relèvement de l'assiette foncière, par les recettes apportées par les suppléments sur les billets pour les matchs et les événements du parc Lansdowne, ainsi que par les sommes distribuées à la Ville dans la structure en cascade. La stratégie de financement dépend des changements qui seront apportés à la structure-cadre de distribution en cascade et à l'accord de société en commandite selon les modalités exposées dans ce rapport. L'OSEG continuerait de financer tous les déficits opérationnels; toutefois, pendant la durée des travaux de construction, il pourrait y avoir des répercussions sur les opérations, ce qui pourrait obliger la Ville à intervenir dans le financement, en tant qu'associé commanditaire de la SCPL.

Le personnel de la Ville demande aussi l'approbation qui permettra de continuer de travailler à ce projet et de réaliser les travaux préliminaires pour porter le projet à l'étape

de la conception schématique; il faudra alors demander l'approbation du Conseil municipal avant de continuer et de lancer l'appel d'offres, puis confirmer le coût estimatif final du projet. Si le projet n'est pas lancé pour une raison ou une autre, ces travaux préliminaires, estimés à 8 millions de dollars, devront alors être financés à même le compte du budget des dépenses en immobilisations. Si le projet est effectivement lancé, les sources de financement estimatives sont suffisantes pour permettre de le financer, selon les modalités exposées dans la Stratégie de financement.

## **RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ**

On s'attend à appliquer le point de vue de l'accessibilité à tous les éléments de la conception des nouvelles infrastructures dont fait état la proposition du parc Lansdowne pour s'assurer que les exigences des Normes de conception accessible (NCA) de la Ville d'Ottawa sont respectées, ce qui consiste entre autres à assurer les compétences voulues au sein de l'équipe de la conception, à tenir des consultations avec la collectivité et à consulter le Comité consultatif sur l'accessibilité (CCA).

En raison du caractère existant du site et du projet de réaménagement proposé, il faudra faire appel aux compétences voulues, caractérisées par une solide compréhension des moyens grâce auxquels on pourra se déplacer sur le site, afin d'éclairer les travaux de conception. Ces travaux porteront sur toutes les exigences applicables, afin de s'assurer que les nouvelles infrastructures sont toutes sécuritaires et accessibles et de veiller à ce que l'interaction avec les infrastructures existantes soit appropriée. On prévoit d'intégrer les nouvelles infrastructures de l'accessibilité; toutefois, il est essentiel de revoir également les infrastructures existantes en finalisant le travail de conception.

Les espaces doivent être faciles d'accès et permettre de se déplacer sans difficulté; c'est pourquoi, dans le travail de conception, on appliquera uniformément les infrastructures sur l'ensemble du site. Si la nouvelle conception est intuitive, simple et cohérente, le concepteur devra revoir ce qui existe déjà, et proposer des modifications pour que les infrastructures existantes soient utiles et cohérentes avec ce qui est proposé pour d'autres secteurs sur le site et pour le fonctionnement de l'ensemble du site. Il s'agira entre autres de mettre en œuvre comme il se doit le repérage orientationnel et de revoir les applications existantes, notamment en ajoutant éventuellement des cartes de repérage tactiles (envisagées, mais non prévues dans le réaménagement initial du parc Lansdowne) pour favoriser l'utilisation.

Pendant toute l'étape suivante de la conception, l'équipe de concepteurs participera à des discussions et à des consultations avec la collectivité, notamment en réunissant les commentaires de l'Institut national canadien pour les aveugles (INCA). Compte tenu de l'envergure et de la portée de ce projet de réaménagement proposé, il serait justifié de tenir une réunion distincte avec le CCA et de prévoir une consultation avec le CCA dans le cadre d'un projet indépendant.

## **RÉPERCUSSIONS SUR L'ENVIRONNEMENT**

Cette section est traitée dans le rapport, dont voici des extraits :

Les installations toutes nouvelles permettront d'aménager un établissement moderne plus confortable, qui répondra aux normes d'accessibilité d'aujourd'hui. On remplacera les installations très inefficaces par un modèle très économe d'énergie, en prévoyant un toit vert et en dotant l'installation d'infrastructures durables, qui feront baisser les frais d'exploitation dans l'ensemble. Les installations seront dotées de systèmes électriques et mécaniques nettement supérieurs. Les systèmes de chauffage et de climatisation seront plus efficaces du point de vue environnemental et offriront un meilleur confort aux clients. Les systèmes d'énergie émetteurs de GES de l'un des complexes immobiliers les moins performants de la Ville seront remplacés par des systèmes moins énergivores et moins polluants (dont les détails exacts seront mis au point pendant la conception détaillée).

À l'automne 2021, on a procédé à des travaux de prélèvement d'échantillons géotechniques et hydrogéologiques dans la berme du parc urbain (site proposé pour le Centre d'événements) et le long de la voie Exhibition (site proposé du podium), des tours résidentielles et des gradins du côté nord.

Pendant le réaménagement initial du parc Lansdowne, on a relevé des sols impactés dans la partie est du site. Les sols de ce site comprenaient des cendres usées, parce que traditionnellement, on chauffait les bâtiments au charbon.

Dans le cadre de la consultation et avec l'autorisation du ministère de l'Environnement, de la Protection de la nature et des Parcs (MEPNP), on a réutilisé les sols pour construire la berme du parc urbain, puisqu'il n'y avait pas de risque pour les récepteurs humains ou écologiques, à la condition de prévoir et d'appliquer en permanence des mesures de gestion des risques. Quand les sols ont été déplacés et ont servi à construire la berme, on les a enveloppés dans une toile géotextile recouverte d'un mètre de sols non impactés, puis on a gazonné la surface. Le MEPNP a approuvé cette approche dans la gestion des sols.

Avant les analyses géotechniques dans le cadre de l'examen préalable, le personnel de la Ville a porté des travaux à la connaissance du MEPNP et a confirmé une stratégie sécuritaire pour veiller à ce que les mesures en place pendant la construction originelle de la berme ne soient pas fragilisées. Les travaux ont également été surveillés par un expert-conseil tiers indépendant en environnement pour veiller à ce que les mesures de sécurité soient respectées et on a soumis au MEPNP, à la fin des travaux, un rapport en bonne et due forme.

Puisque le Centre d'événements sera construit sur le site de la berme, il faudra entreposer temporairement sur ce site une partie des sols impactés, alors qu'une autre partie sera expédiée dans une installation d'élimination agréée. La Ville et ses entrepreneurs devront respecter les règles édictées par le MEPNP dans l'excavation et la gestion des sols sur le site. Ils devront entre autres adopter des mesures de surveillance et contrôler la poussière. Il faudra mettre au point avec le MEPNP, si ce projet est lancé, un plan complet de gestion des sols.

## **RÉPERCUSSIONS SUR LES AUTOCHTONES, LE GENRE ET L'ÉQUITÉ**

Cette section est traitée dans ce rapport, dont voici des extraits :

L'OSEG s'est engagé expressément à promouvoir l'équité, la diversité et l'inclusion (EDI) dans son organisation et plus généralement dans la collectivité.

En 2020, l'OSEG a mis sur pied le Conseil de l'EDI et les sous-comités correspondants afin de guider et d'éclairer sa stratégie et son plan d'action pour l'EDI. Le Conseil et les sous-comités de l'EDI sont constitués à la foi de représentants externes et internes qui apportent leurs compétences et leurs points de vue dans les efforts et les initiatives de promotion de l'EDI de l'OSEG. La composition du Conseil et des sous-comités de l'EDI, qui jouent le rôle de principaux informateurs, est caractérisée par une vaste représentation géographique, par les compétences voulues et par l'expérience vécue parmi leurs membres externes et leur personnel.

Dans la foulée d'un vaste processus de consultation, l'OSEG a mis au point un plan d'action qui permettra de créer, de promouvoir et de pérenniser une culture inclusive, dans laquelle tous seront bienvenus et auront le sentiment d'appartenir vraiment à la Place TD. Le Plan d'action de l'EDI constitue, pour l'ensemble de cet organisme, une stratégie qui permettra de mieux intégrer l'EDI dans tous les aspects de ses travaux; dans ce plan, l'OSEG s'engage à miser sur sa plateforme et ses ressources pour promouvoir une transformation significative dans la collectivité.

En outre, les infrastructures sportives renouvelées donneront à l'OSEG l'occasion d'attirer de nouvelles ligues sportives au parc Lansdowne, en priorisant l'équité des genres et en attirant plus de sports féminins sur le site. L'augmentation de l'achalandage piétonnier est l'un des avantages de prévoir sur le site des logements supplémentaires. C'est ce qui permettra d'appuyer les détaillants de la localité. Pour réussir, les grands détaillants dépendent d'une population cible plus nombreuse et peuvent essaimer en créant des commerces pour leurs voisins plus modestes. Le site héberge aujourd'hui plus de 50 entreprises et a permis la création de plus de 4 000 emplois à temps plein et à temps partiel. Les principes du projet du parc Lansdowne à l'origine consistaient à offrir des perspectives à de petites entreprises sur le site, et dans la nouvelle proposition, la superficie supplémentaire consacrée aux commerces de détail pourrait permettre d'atteindre l'objectif original.

## **PRIORITÉS DU MANDAT DU CONSEIL**

Le Plan de société en commandite du parc Lansdowne et l'initiative de revitalisation du parc se rapportent aux priorités stratégiques suivantes du Conseil :

### Prospérité économique

Objectif : Promouvoir Ottawa – Le parc Lansdowne revitalisé constitue à Ottawa un lieu pour organiser des événements sportifs et culturels d'envergure.

### Transports et mobilité

Objectif : Fournir et promouvoir des infrastructures favorisant la sécurité des déplacements — Un volet essentiel de la revitalisation du parc Lansdowne a consisté à élaborer et à mettre en œuvre un programme complet et dynamique de gestion de la demande en transport afin d'encourager et de promouvoir l'utilisation de moyens de transport écologiques pour les activités courantes et les événements.

### Services environnementaux durables

Objectif : Réduire les coûts à long terme grâce à des investissements planifiés et au déploiement des stratégies de réacheminement et de conservation — La revitalisation du parc Lansdowne a considérablement amélioré l'écoulement des eaux de pluie dans le réseau de la Ville ; elle a diminué le ruissellement des eaux pluviales et amélioré la qualité des eaux parasites déversées dans le canal Rideau ; enfin, elle permet d'utiliser les eaux pluviales pour irriguer le site.

### Communautés saines et bienveillantes

Objectif : Revitaliser les services récréatifs — La revitalisation du parc Lansdowne en a fait un espace urbain d'importance, qui est enraciné dans l'histoire des lieux. Le parc offre de nouvelles perspectives pour la tenue d'événements culturels et sportifs grâce à son stade réaménagé et à son grand parc urbain, qui peut accueillir des activités et être utilisé quotidiennement par la collectivité.

### **PIÈCES JUSTIFICATIVES**

- Pièce 1 Proposition soumise à la Ville d'Ottawa – Lansdowne 2.0
- Pièce 2 Plan d'investissement stratégique pour le parc urbain et le domaine public
- Pièce 3 Parc Lansdowne – Améliorations que l'on propose d'apporter au transport actif
- Pièce 4 Lien entre la proposition et les principes directeurs
- Pièce 5 Engagement de l'Ottawa Sports and Entertainment Group pour préserver les concessions sportives

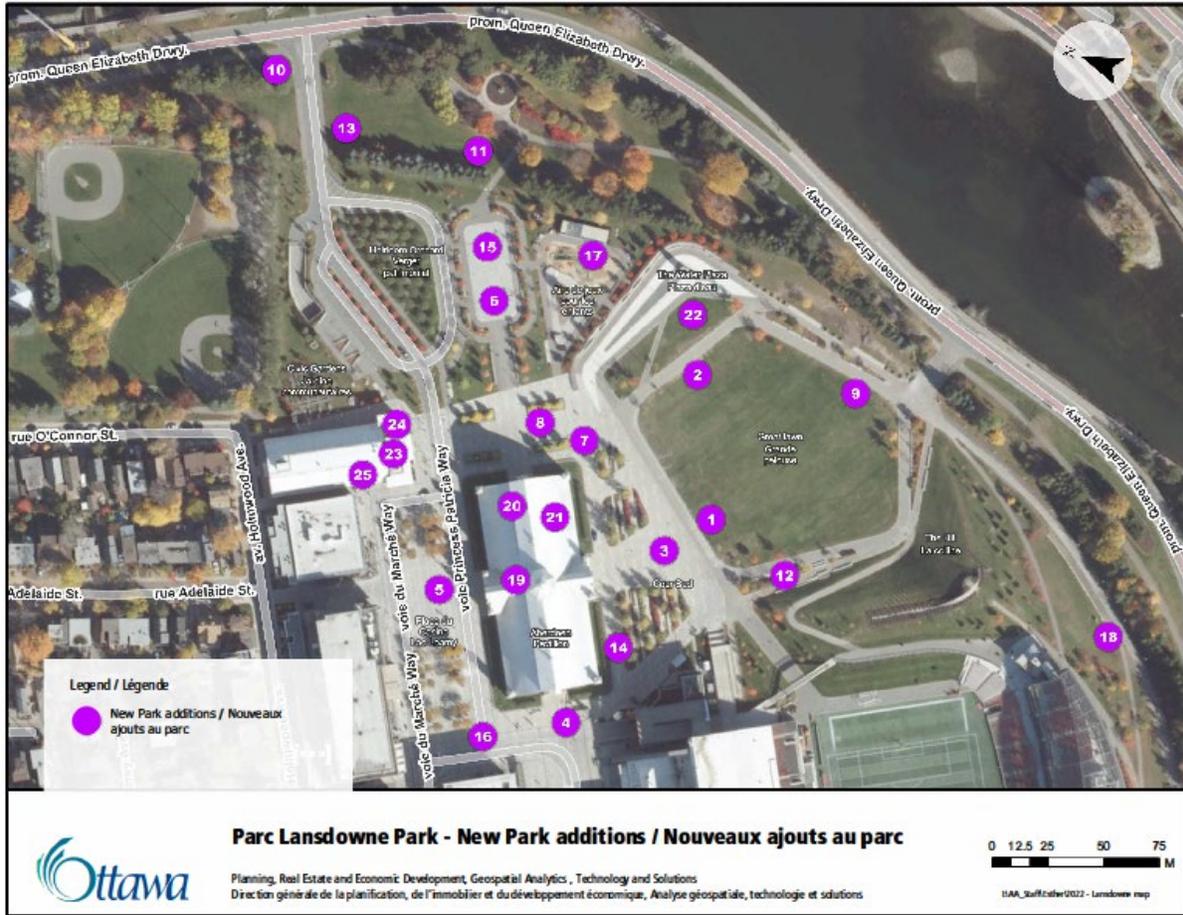
### **SUITE À DONNER**

Le personnel donnera suite à toutes les directives que donnera le Conseil en prenant connaissance de ce rapport.

Le personnel soumettra tous les ans un rapport sur la société en commandite du parc Lansdowne conformément aux exigences relatives à la présentation des rapports.

***Nota : La section des commentaires des conseillers de quartier de ce rapport a été remplacée telle qu'approuvée par la Motion no FEDC 2022 1/39 lors de la réunion extraordinaire du Comité des finances et du développement économique du 6 mai 2022.***

**Pièce 2 – Plan d’investissement stratégique pour le parc urbain et le domaine public**



	<b>Avant-projet ou idée</b>	<b>Commentaires</b>	<b>Estimation préliminaire</b>
1	Places assises supplémentaires dans le parc et les alentours	Tables de parc et parasols du parc pour offrir plus de places assises et plus d’ombre	100 000 \$
2	Petit kiosque pour divers événements	Kiosque portatif pour de petits événements afin d’attirer les visiteurs sur le site	10 000 \$

3	Stationnement couvert supplémentaire pour les vélos	Nouveau stationnement couvert pour vélos sur l'ensemble du site	Compris dans la liste des infrastructures du transport actif
4	Panneaux d'interprétation sur l'ensemble du site	Installation de panneaux interactifs permanents sur l'ensemble du site pour présenter l'histoire de Lansdowne	10 000 \$
5	Meilleure délimitation de la place par rapport à la route	Installation d'éléments plus permanents pouvant aider à délimiter la place et à en faire un lieu pour les piétons	60 000 \$
6	Amélioration de l'éclairage et de l'équipement de sonorisation de la patinoire	Amélioration de l'infrastructure autour de la patinoire pour améliorer le matériel d'éclairage et de sonorisation	175 000 \$
7	Amélioration de la capacité d'entreposage sur place	Construction d'une unité d'entreposage non chauffée d'un étage et esthétiquement agréable, pour permettre d'entreposer le matériel nécessaire à l'organisation des événements sur le site	100 000 \$
8	Installation du réseau Wi-Fi sur le site	L'objectif est de suivre et d'analyser les caractéristiques démographiques des visiteurs du parc.	

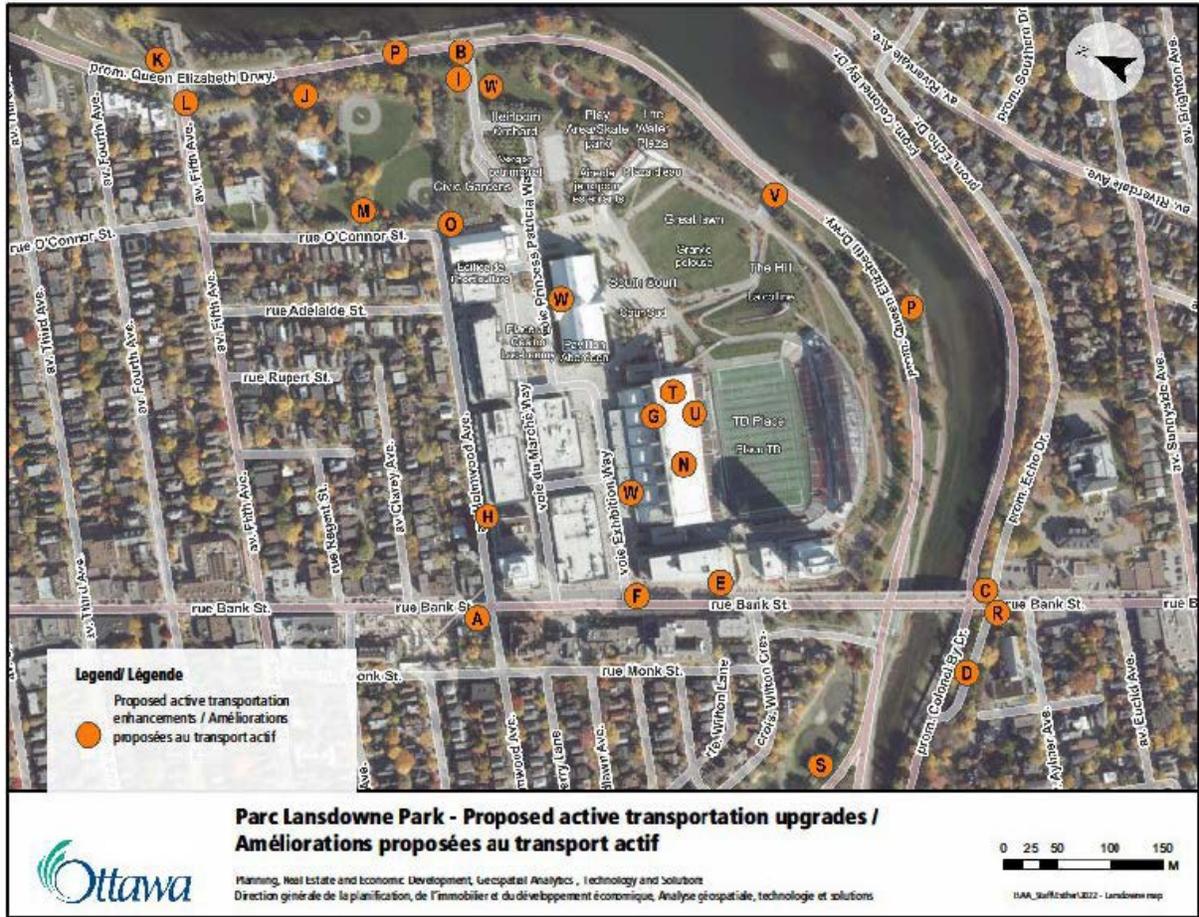
9	Vente de produits alimentaires	Présence de camions-restaurants et d'autres fournisseurs dans le parc pendant les événements et les festivals	
10	Réaménagement de l'entrée donnant accès au parc à la hauteur de la promenade Reine-Élizabeth	Réaménagement et réfection de l'entrée du parc pour mieux accueillir les cyclistes et les piétons. Envisager d'ajouter un passage piétonnier à feux.	Compris dans la liste des infrastructures du transport actif
11	Plan forestier du site, dont un plan floral le long de la promenade Reine-Élizabeth	Plan d'aménagement paysager pour l'ensemble du site, dont le plan floral de la promenade Reine-Élizabeth	500 000 \$
12	Aménagement de zones d'ombre supplémentaires	Installations permanentes de toiles d'ombrage pour toutes les aires, afin de permettre de s'asseoir non loin du plan d'eau. Le plan à long terme prévoit des zones d'ombrage grâce aux arbres, en établissant un lien avec le plan de paysagement.	130 000 \$
13	Réaménagement et réfection de la Grande pelouse	Reconfiguration des sentiers pavés et redéfinition des élévations de la berme en favorisant les parcours sans obstacle ainsi que les marches orientées vers le sud	360 000 \$

14	Nouvelle installation d'art permanent	Attraction visuelle permanente permettant d'attirer les visiteurs sur le site et de créer des moments « instagrammables »	325 000 \$
15	Amélioration de l'électricité sur l'ensemble du site	Refonte du plan d'éclairage de l'ensemble du site pour mieux assurer la variété de la programmation, des festivals et des concerts	210 000 \$
16	Nouveau kiosque permanent pour les patineurs	Ce kiosque éviterait d'avoir à en louer un chaque année et pourrait servir de rangement.	50 000 \$
17	Plus de fontaines d'eau	Établir le lien avec le réaménagement de l'électricité et envisager d'installer des conduites d'eau dans le cadre des études techniques.	80 000 \$
18	Nouvelle aire de jeux	Lorsqu'il faudra procéder à la réfection de l'aire de jeux, envisager d'intégrer un jeu d'eau ou une aire de jeux d'eau.	400 000 \$
19	Jardin communautaire	Nouveau jardin communautaire pour les résidents du secteur	35 000 \$
20	Réparations de la toiture du pavillon Aberdeen	Conception en cours; travaux prévus pour 2023 dans le cadre du budget des immobilisations	

21	Régulation d'ambiance du pavillon Aberdeen – étude de viabilité	Réalisation d'une étude de viabilité pour établir ce qui peut être fait afin de régler l'ambiance tout en préservant le caractère patrimonial du bâtiment	200 000 \$
22	Sonorisation, masquage, éclairage et électricité du pavillon Aberdeen	Étude de viabilité recommandée pour la modernisation des infrastructures sur l'ensemble du site et plan d'échelonnement correspondant  Lien avec le point précédent.	Calcul des coûts à effectuer dans le cadre de l'étude de viabilité du pavillon Aberdeen
24	Aération dans l'Édifice de l'horticulture pour améliorer l'utilisation de la cuisine	Amélioration des installations de la cuisine pour permettre de tenir un plus grand nombre d'événements	105 000 \$
25	Sonorisation de l'Édifice de l'horticulture	Nouveaux appareils électriques et audio avec effet de masquage du son, ce qui permettrait d'organiser plus d'événements	180 000 \$
26	Accès aux toilettes	Amélioration de l'accès aux toilettes publiques sur l'ensemble du site, notamment en réaménageant les bâtiments pour qu'ils soient accessibles de l'extérieur ou en créant un couloir permettant au public d'utiliser les toilettes pendant les événements	450 000 \$

		TOTAL =	3 480 000 \$
--	--	---------	--------------

**Pièce 3 – Parc Lansdowne – Améliorations que l’on propose d’apporter au transport actif**



	<b>Article</b>	<b>Description</b>	<b>Estimation préliminaire</b>
<b>A</b>	Améliorations à apporter à la signalisation	Ajouter une phase avancée de l'infrastructure cyclable à l'angle de la rue Bank et de l'avenue Holmwood dans la phase avancée de l'infrastructure piétonnière actuelle dans le sens ouest.	20 000 \$
<b>B</b>	Modifications à apporter à la chaussée	Passage muni de feux à la hauteur de la promenade Reine-Élizabeth et de la voie Princess Patricia	925 000 \$
<b>C</b>	Modifications à apporter à la chaussée	Rétrécir l'entrée en goulet et prolonger le trottoir sur la promenade Echo jusqu'au portail.	40 000 \$
<b>D</b>	Modifications à apporter à la chaussée	Créer un lien accessible dans les deux sens à partir du colonel By et menant au canal.	15 000 \$
<b>E</b>	Modifications à apporter à la chaussée	Modifier la bordure de la rue Bank pour créer un détail d'entrée et de sortie.	60 000 \$
<b>F</b>	Modifications à apporter à la chaussée	Rajuster la bordure de la rue pour permettre de faire des virages à droite sur la rue Bank à la croisée du chemin Exhibition.	5 000 \$
<b>G</b>	Améliorations à apporter aux infrastructures	Stationnement couvert pour les vélos (en face du site du parc Lansdowne)	130 000 \$

<b>H</b>	Modifications à apporter à la chaussée	Installer un nouveau passage à feux pour les piétons à la hauteur de l'avenue Holmwood à 85 mètres à l'est de la rue Bank.	22 500 \$
<b>I</b>	Modifications à apporter à la chaussée	Aménager un trottoir du côté nord de l'entrée jusqu'au parc à l'angle de la promenade Reine-Élizabeth.	300 000 \$
<b>J</b>	Améliorations à apporter aux infrastructures	Nouvel éclairage pour améliorer la visibilité le long du sentier polyvalent existant à l'extrémité nord du site	53 000 \$
<b>K</b>	Améliorations à apporter aux infrastructures	Améliorer l'éclairage au carrefour à trois voies du sentier polyvalent le long de la promenade Reine-Élizabeth	10 000 \$
<b>L</b>	Modifications à apporter à la chaussée	Réaménager la conception de l'intersection en ajoutant une installation protégée pour les cyclistes sur l'avenue Fifth dans le sens est et élargir la voie cyclable dans le sens ouest à la hauteur de la promenade Reine-Élizabeth.	37 500 \$
<b>M</b>	Modifications à apporter à la chaussée	Aménager un sentier polyvalent pour cyclistes et piétons dans le sens nord.	120 000 \$
<b>N</b>	Améliorations à apporter aux infrastructures	Installer des barrières physiques dans la place Aberdeen afin de mieux délimiter la chaussée par rapport à la place piétonne.	75 000 \$

<b>O</b>	Modifications à apporter à la chaussée	Améliorer l'entrée donnant accès au parc Lansdowne en réduisant les bordures qui font obstacle à l'extrémité de l'avenue Holmwood.	32 500 \$
<b>P</b>	Signalétique	Poser des panneaux indiquant la limite de vitesse indiquant que la limite de vitesse est de 40 km/h sur la promenade Reine-Élisabeth.	2 000 \$
<b>R</b>	Modifications à apporter à la chaussée	Ajouter une bande ou une piste cyclable dans le sens sud à partir de la rue Bank jusqu'à la rue Aylmer.	180 000 \$
<b>S</b>	Modifications à apporter à la chaussée	Améliorer le trottoir en asphalte à la hauteur de la promenade Reine-Élisabeth pour en faire un sentier polyvalent.	140 000 \$
<b>T</b>	Améliorations à apporter aux infrastructures	Station de réparation de vélos sur le site	15 000 \$
<b>U</b>	Signalétique	Repérage	5 500 \$
<b>V</b>	Améliorations à apporter aux infrastructures	Installer un passage pour piétons le long du sentier polyvalent en face de l'île Pig afin d'améliorer la connectivité.	280 000 \$
<b>W</b>	Modifications à apporter à la chaussée	Envisager d'aménager des bandes cyclables traversant le site et assurant la liaison entre	100 000 \$

		la rue Bank et la promenade Reine-Élizabeth.	
--	--	---	--

**Document 4 – Lien entre la proposition et les principes directeurs**

<b>Ville capitale et contexte</b>	
<b>Principes directeurs</b>	<b>Proposition actuelle</b>
Élément unique, lieu de rassemblement et déroulement des activités toute l'année	Centre d'événements nouveau, qui permet d'organiser différents événements, amélioration des installations et de l'électricité sur tout le site, ce qui permettra d'attirer encore plus d'événements, de continuer de travailler en collaboration avec les parties prenantes internes et externes pour étendre la programmation toute l'année et de présenter au public des options qui rendront le parc plus invitant et qui inciteront les visiteurs à rester sur les lieux
Parc conçu pour faire partie de l'ensemble de la collectivité locale	Rayonnement et consultation des résidents sur tout le territoire de la Ville pour éclairer certains éléments de la conception dans le cadre du processus de traitement de la demande d'aménagement; rayonnement plus vaste dans la programmation et l'animation du site
Parc conçu pour miser sur sa situation exceptionnelle le long du canal Rideau	Étude des options pour réaménager l'entrée du parc à la hauteur de la promenade Reine-Élisabeth, afin d'ouvrir les panoramas et de rendre la connectivité avec le canal plus invitante pendant toutes les saisons
Respecter la zone tampon de 30 m pour la préservation du patrimoine.	Le nouveau modèle de conception respectera ce principe et obligera à consulter la Fiducie du patrimoine ontarien, qui devra donner son approbation.
Concevoir le parc Lansdowne pour en faire un haut lieu.	Le parc est déjà un haut lieu et une destination culturelle. Le nouveau Centre d'événements et l'amélioration des infrastructures permettront d'étendre l'ensemble des événements et de miser sur la localisation du parc le long du canal Rideau.

Établir l'« adresse » de tous les côtés.	Travail effectué dans le cadre du réaménagement initial; on ne prévoit pas de nouveaux complexes résidentiels donnant sur la rue Bank, sur l'avenue Holmwood ou sur la promenade Reine-Élisabeth.
Se pencher sur la possibilité d'aménager un pont piétonnier enjambant le canal.	Passerelle Flora achevée en 2019
<b>Ensemble du site</b>	
<b>Principes directeurs</b>	<b>Proposition actuelle</b>
Permettre au public de mieux connaître les lieux associés à ce site.	Le personnel de la Ville est en train de se pencher sur les possibilités de prévoir une meilleure interprétation historique dans la stratégie du domaine public de ce site.
Conception et vocation de parc urbain du site	Le parc urbain sera préservé; on envisage toutefois de rehausser le paysagement et les zones d'ombre, d'augmenter le nombre de places assises et de créer un espace vert plus invitant.
Conception pour tenir compte des racines agraires et festivières	Se pencher sur les options de régulation de l'ambiance du pavillon Aberdeen, ce qui permettrait d'y organiser plus d'événements se rapportant au marché agricole.
Concevoir un domaine public de qualité et donner la priorité à l'achalandage piétonnier	Reconsidérer le fonctionnement de la place publique. La proposition prévoit une nouvelle galerie piétonnière qui assure le lien entre les gradins nord et les gradins sud.
Conception adaptée aux moyens grâce auxquels les utilisateurs se rendent sur le site (en voiture, à pied ou à vélo, entre autres).	Ce rapport fait état d'une série d'améliorations à apporter à la mobilité sur le site.

Conception pour tenir compte des considérations hivernales	On envisage d'organiser des festivals en hiver et de miser sur les événements du Bal de Neige dans la conception de l'installation comme dans les améliorations à apporter au domaine public.
Priorisation de l'architecture et de la matérialité	Il s'agit d'une question qui sera étudiée plus en détail dans le processus d'approbation du zonage et du plan d'implantation, qui prévoit une consultation avec le Comité d'examen du design urbain (CEDU).
Priorisation du paysage de la région	On évaluera plus précisément les éléments et l'approche dans le paysagement dans le cadre de la demande de réglementation du plan d'implantation, en misant sur l'orientation et l'esthétique établies dans le précédent projet d'aménagement.
Utilisation des plans d'eau	Travail achevé dans le cadre du dernier projet de réaménagement. On confond souvent ce plan d'eau avec le parc d'eau. On pourra éventuellement aménager un nouveau plan d'eau dans le cadre du plan à long terme, lorsqu'il faudra moderniser le parc existant.
Parc urbain pour permettre d'organiser des événements et des festivals	Le parc urbain gardera sa vocation essentielle; toutefois, grâce au nouveau Centre d'événements, on organisera des événements sur le site collectif et on pourra les présenter en faisant une meilleure utilisation de tous les actifs.
<b>Durabilité</b>	
<b>Principes directeurs</b>	<b>Proposition actuelle</b>
Viser un niveau élevé de conception durable.	Le nouveau parc sera économe d'énergie; dans l'appel d'offres, on invitera les soumissionnaires à faire appel à des matériaux récupérés et locaux; on utilisera les sources d'énergie électrique et solaire et on ciblera la Politique sur les bâtiments écologiques. Dans le cadre de l'étude fonctionnelle proposée pour le pavillon Aberdeen et l'Édifice de l'horticulture, on

	se penchera sur les considérations relatives à la conception du chauffage géothermique.
Exigences de la norme LEED	On visera la certification argent en respectant la Politique sur les bâtiments écologiques de la Ville. Les désignations LEED attribuées pendant la première phase du projet de réaménagement resteront en vigueur.
Solution pour le site en faisant appel à différentes formes et vocations urbaines	Les plans d'avant-projets proposés élargissent l'éventail des vocations foncières du site.
Considérations élémentaires	Conception durable, conservation des eaux de pluie, autres mesures d'économie de l'énergie, conception sécuritaire pour les oiseaux et solutions de transport à examiner plus en détail pendant le processus de réglementation du plan d'implantation
<b>Composants du site</b>	
<b>Principes directeurs</b>	<b>Proposition actuelle</b>
Parc urbain	Le plan de l'OSEG pour le Centre d'événements préserve l'intégrité du parc urbain. La berme sera réaménagée à la fin des travaux, et l'intégration du toit vert respectera l'espace ouvert du site.
Marché agricole	Continuer d'offrir le marché agricole et d'autres marchés sur la place et dans le pavillon.
Pavillon Aberdeen et Édifice de l'horticulture	La conception des nouveaux éléments respectera la désignation patrimoniale de ces bâtiments et élargira les panoramas.
Nouveaux projets d'aménagement	Les nouveaux bâtiments continueront de respecter le caractère historique du parc Lansdowne.
Revitalisation du stade et de l'aréna	Grâce à la réfection des installations, la stratégie des événements majeurs de Tourisme Ottawa peut cibler ambitieusement un portefeuille d'événements

	de grande qualité. Ces événements ont un impact considérable sur l'économie locale et rehaussent le rayonnement d'Ottawa sur la scène mondiale. Il faudra sans doute remplacer l'installation très énergivore par un nouveau modèle très économe d'énergie, en aménageant le plus grand toit vert vivant dans la région de la capitale nationale.
Intégration des composants	Le modèle de conception proposé permet d'intégrer la circulation fonctionnelle de tous les côtés du stade. La proposition de l'OSEG prévoit une allée piétonne qui assurera le lien entre les nouveaux gradins du côté nord et le nouveau Centre d'événements, ce qui permettra de regagner les gradins du côté sud. Le Centre d'événements, lui-même doté d'un toit vert et conçu pour permettre de réaménager la berme dans les alentours, s'harmonisera avec le parc urbain, en préservant l'espace vert libre aujourd'hui aménagé sur le site.
<b>Programmation</b>	
<b>Principes directeurs</b>	<b>Proposition actuelle</b>
Les nouvelles vocations favorisent le développement économique.	Veillez consulter la section Répercussions économiques du rapport.
Conception polyvalente	La proposition prévoit le réaménagement polyvalent du site. Les commerces de détail, les bureaux et les logements font partie de la proposition; on s'engage aussi à construire des logements abordables.
Conception pour tenir compte des différentes activités de programmation	Le Centre d'événements proposé permettra d'augmenter le nombre d'événements, de concerts, de marchés et de festivals de musique locaux. Il cadrera mieux avec l'objectif des partenaires de Tourisme Ottawa, qui veulent offrir un plus grand nombre de festivals à caractère national, provincial et international. Dans la foulée des activités

	<p>majeures de construction, le personnel de la Ville mettra au point des stratégies pour organiser plus d'événements passifs sur la Grande pelouse. Le nouveau Centre d'événements créera probablement plus de synergies dans la programmation de l'espace intérieur et extérieur. Les nouveaux espaces apporteront de la souplesse pour organiser plus d'événements sur le site ou pour étendre les événements existants comme la fête de l'Halloween sur la ferme Saunders et la Bluesfest.</p>
<p>Réunir les commentaires des organisateurs de festivals.</p>	<p>La vaste consultation qui se déroulera sur tout le territoire de la Ville sera lancée si le Conseil municipal approuve la proposition.</p>
<p>Prévoir des activités en intérieur et en extérieur pour les spectateurs.</p>	<p>L'aménagement du nouveau Centre d'événements et des environs prévoit des zones pour regarder les événements en intérieur et en extérieur, ainsi que depuis tous les côtés du terrain de football existant.</p>
<p>Intégrer la remise en forme et le bien-être dans le cadre du plan directeur.</p>	<p>Les précédents efforts de consultation font état de la nécessité de prévoir une utilisation plus passive du parc, en priorisant la remise en forme. Il s'agira d'un point qui fera partie des efforts de consultation menés sur le domaine public, et en particulier sur la programmation.</p>
<p>Se pencher sur les vocations spécialisées exceptionnelles, les écoles de cuisine et les cours d'art, entre autres.</p>	<p>Le plan directeur du site permettra d'apporter aux infrastructures des améliorations grâce auxquelles on pourra réaliser ces programmes.</p>
<p>Mettre au point un programme commercial pour accroître le tourisme – boutiques, arts et culture.</p>	<p>Grâce à un programme commercial proactif, on mettra au point une stratégie pluriannuelle afin d'attirer l'ensemble sélectionné d'offres au détail qui positionnera le parc Lansdowne comme destination pour les divertissements et l'art de vivre au cœur même de la Ville.</p>

**Pièce 5 – Engagement de l’Ottawa Sports and Entertainment Group pour préserver les concessions sportives**

AMENDMENT TO THE COVENANT TO OPERATE

OTTAWA 67's

TO: CITY OF OTTAWA

RE: Lansdowne Redevelopment Plan Project Agreement amongst the City of Ottawa, Ottawa Sports and Entertainment Group, Lansgreen Investments Inc., Shenkman Lansdowne Ltd., Trinity Lansdowne Ltd., Keljay Ltd. and Friarmere Holdings Inc. (collectively, the "Parties") made as of October 12, 2012 (the "Project Agreement") and as amended on December 15, 2015 and December 10, 2020.

AND RE: Assumption Agreement between, amongst others, the Parties and the Ottawa 67's Partnership (as defined in the Project Agreement) in respect of the rights and obligations of, amongst others, the Ottawa 67's Partnership made as of October 12, 2012.

This covenant to operate is delivered pursuant to section 5.8(b)(vii) of the Project Agreement. Capitalized terms used but not defined herein shall have the meanings attributed to them in the Project Agreement, as amended.

For good and valuable consideration, the receipt and adequacy of which are acknowledged, each of the undersigned hereby covenants and agrees to ensure that the Ottawa 67's shall operate during each of the eighteen (18) years immediately following the Lease Commencement Date as defined in the Stadium Lease, unless the OHL ceases to operate during that period.

Executed as of the effective date of the 10<sup>th</sup> day of December, 2020.

**OTTAWA 67's GP INC., in its capacity as General Partner of OTTAWA 67'S LIMITED PARTNERSHIP**

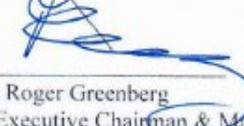
BY:   
Name: Mark Goodie  
Title: President & CEO

BY:   
Name: David Porter  
Title: Senior Vice President, Finance & Technology

We have authority to bind the corporation.

**OTTAWA SPORTS AND ENTERTAINMENT GROUP**

BY:   
Name: John Ruddy  
Title: Director

BY:   
Name: Roger Greenberg  
Title: Executive Chairman & Managing Partner

We have authority to bind the Partnership.

**MODIFICATION DE LA CONVENTION POUR LES ACTIVITÉS DES**  
**67 D'OTTAWA**

DESTINATAIRE : VILLE D'OTTAWA

OBJET : Accord du projet du plan de réaménagement du parc Lansdowne entre la Ville d'Ottawa, l'Ottawa Sports and Entertainment Group, Lansgreen Investments Inc., Shenkman Lansdowne Ltd., Trinity Lansdowne Ltd., Keljay Ltd. et Friarmere Holdings Inc. (appelées collectivement les « parties ») en date du 12 octobre 2012 (l'« Accord du projet »), dans la version modifiée de cet accord en date du 15 décembre 2015 et du 10 décembre 2020.

OBJET  
 COMPLÉMENTAIRE : Accord de prise en charge entre, notamment, les parties et la société en commandite des 67 d'Ottawa (au sens défini dans l'Accord du projet) en ce qui a trait aux droits et aux obligations de la société en commandite des 67 d'Ottawa, entre autres, en date du 12 octobre 2012.

Cette convention d'exploitation est établie conformément à la section 5.8b)vii) de l'Accord du projet. Les termes utilisés, mais non définis dans le présent document ont le sens qui leur est donné dans l'Accord du projet, dans sa version modifiée.

Moyennant contrepartie valable, dont il est par les présentes accusé réception et qui est jugée adéquate, chacun des soussignés s'engage et s'oblige par la présente à veiller à ce que les 67 d'Ottawa exercent leurs activités pendant chacune des dix-huit (18) années suivant immédiatement la date du début du bail au sens défini dans le Bail du stade, sauf si la LHO cesse d'exercer ses activités pendant cette période.

Convention signée à la date à laquelle elle prend effet, soit le 10 décembre 2020.

**OTTAWA 67's GP INC., en sa  
 qualité d'associé commandité  
 de la SOCIÉTÉ EN**

**OTTAWA SPORTS AND  
 ENTERTAINMENT GROUP**

**COMMANDITE DES 67  
D'OTTAWA**

PAR : (signature)

Nom : \_\_\_\_\_  
Marc Goudie

Titre : Président et chef de la  
direction

Par : (signature)

Nom : \_\_\_\_\_  
David Porter

Titre : Vice-président principal,  
Finances et technologie

Nous sommes habilités à engager  
la responsabilité de la société.

PAR : (signature)

Nom : \_\_\_\_\_  
John Ruddy

Titre : Directeur

Par : (signature)

Nom : \_\_\_\_\_  
Roger Greenberg

Titre : Président du conseil  
délégué et associé-directeur  
général

Nous sommes habilités à engager la  
responsabilité de la société en  
commandite.

**AMENDMENT TO THE COVENANT TO OPERATE**

**CFL TEAM**

TO: CITY OF OTTAWA

RE: Lansdowne Redevelopment Plan Project Agreement amongst the City of Ottawa, Ottawa Sports and Entertainment Group, Lansgreen Investments Inc., Shenkman Lansdowne Ltd., Trinity Lansdowne Ltd., Keljay Ltd. and Friarmere Holdings Inc. (collectively, the "Parties") made as of October 12, 2012 (the "Project Agreement") and as amended on December 15, 2015 and December 10, 2020.

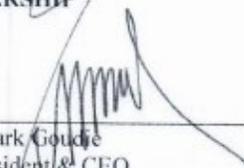
AND RE: Assumption Agreement between, amongst others, the Parties and the CFL Partnership (as defined in the Project Agreement) in respect of the rights and obligations of, amongst others, the CFL Partnership made as of October 12, 2012.

This covenant to operate is delivered pursuant to section 5.8(b)(vi) of the Project Agreement. Capitalized terms used but not defined herein shall have the meanings attributed to them in the Project Agreement, as amended.

For good and valuable consideration, the receipt and adequacy of which are acknowledged, each of the undersigned hereby covenants and agrees to ensure that the CFL Team shall operate during each of the eighteen (18) years immediately following the Lease Commencement Date as defined in the Stadium Lease, unless the CFL ceases to operate during that period.

Executed as of the effective date of the 10<sup>th</sup> day of December, 2020.

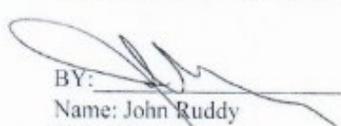
**OTTAWA REDBLACKS GP INC.,**  
 in its capacity as  
 General Partner of **OTTAWA**  
**REDBLACKS LIMITED**  
**PARTNERSHIP**

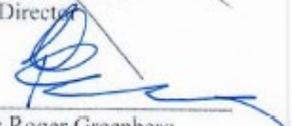
BY:   
 Name: Mark Goudje  
 Title: President & CEO

BY:   
 Name: David Porter  
 Title: Senior Vice President, Finance & Technology

We have authority to bind the corporation.

**OTTAWA SPORTS AND**  
**ENTERTAINMENT GROUP**

BY:   
 Name: John Ruddy  
 Title: Director

BY:   
 Name: Roger Greenberg  
 Title: Executive Chairman & Managing Partner

We have the authority to bind the Partnership.

**MODIFICATION DE LA CONVENTION POUR LES ACTIVITÉS DE****L'ÉQUIPE DE LA LCF**

DESTINATAIRE : VILLE D'OTTAWA

OBJET : Accord du projet du plan de réaménagement du parc Lansdowne entre la Ville d'Ottawa, l'Ottawa Sports and Entertainment Group, Lansgreen Investments Inc., Shenkman Lansdowne Ltd., Trinity Lansdowne Ltd., Keljay Ltd. et Friarmere Holdings Inc. (appelées collectivement les « parties ») en date du 12 octobre 2012 (l'« Accord du projet »), dans la version modifiée de cet accord en date du 15 décembre 2015 et du 10 décembre 2020.

OBJET COMPLÉMENTAIRE : Accord de prise en charge entre, notamment, les parties et l'équipe de la LCF (au sens défini dans l'Accord du projet) en ce qui a trait aux droits et aux obligations de la société en commandite de la LCF, entre autres, en date du 12 octobre 2012.

Cette convention d'exploitation est établie conformément à la section 5.8b)vi) de l'Accord du projet. Les termes utilisés, mais non définis dans le présent document ont le sens qui leur est donné dans l'Accord du projet, dans sa version modifiée.

Moyennant contrepartie valable, dont il est par les présentes accusé réception et qui est jugée adéquate, chacun des soussignés s'engagent et s'obligent par la présente à veiller à ce que l'équipe de la LCF exerce ses activités pendant chacune des dix-huit (18) années suivant immédiatement la date du début du bail au sens défini dans le Bail du stade, sauf si la LCF cesse d'exercer ses activités pendant cette période.

Convention signée à la date à laquelle elle prend effet, soit le 10 décembre 2020.

**OTTAWA REDBLACKS GP  
INC., en sa qualité d'associé  
commandité de la SOCIÉTÉ EN  
COMMANDITE DU ROUGE ET  
NOIR D'OTTAWA**

**OTTAWA SPORTS AND  
ENTERTAINMENT GROUP**

PAR : (signature)

Nom : Marc Goudie

Titre : Président et chef de la  
direction

Par : (signature)

Nom : David Porter

Titre : Vice-président principal,  
Finances et technologie

Nous sommes habilités à engager  
la responsabilité de la société.

PAR : (signature)

Nom : John Ruddy

Titre : Directeur

Par : (signature)

Nom : Roger Greenberg

Titre : Président du conseil  
délégué et associé-directeur  
général

Nous sommes habilités à engager la  
responsabilité de la société en  
commandite.