

Objet : Plan de partenariat du parc Lansdowne – Rapport sur l’autorisation de procéder aux prochaines étapes dans le Rapport sur le réaménagement

Dossier : ACS2023-PRE-GEN-0009

Rapport déposé à la réunion conjointe du Comité des finances et des services organisationnels et du Comité de la planification et du logement le 2 novembre 2023

et au Conseil municipal le 10 novembre 2023

Soumis le 6 octobre 2023 par Cyril Rogers, directeur général, Direction générale des finances et des services organisationnels et par Don Herweyer, directeur général, Services de planification, Direction générale de la planification, de l’immobilier et du développement économique

Personnes-ressources : Isabelle Jasmine, trésorière municipale adjointe, Services des finances municipales et Sean Moore, directeur, Projet de réaménagement du parc Lansdowne, Services de planification

Sean.Moore@ottawa.ca

Quartier : À l'échelle de la ville

Subject: Lansdowne Partnership Plan - Authorization to Proceed to the Next Steps in the Redevelopment Report

File Number: ACS2023-PRE-GEN-0009

Report to Joint Finance and Corporate Services Committee & Planning and Housing Committee on 2 November 2023

and Council 10 November 2023

Submitted on October 6, 2023 by Cyril Rogers, General Manager, Finance and Corporate Services Department, and Don Herweyer, General Manager, Planning Services, Planning, Real Estate and Economic Development

Contact Person: Isabelle Jasmin, Deputy City Treasurer, Corporate Finance and Sean Moore, Director, Lansdowne Redevelopment Project, Planning Services

Sean.Moore@ottawa.ca

Ward: City Wide

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

Que le Comité des finances et des services organisationnels et le Comité de la planification et du logement recommandent au Conseil municipal, pendant leur réunion conjointe :

- 1. d'approuver le plan conceptuel révisé et recommandé pour le nouveau Centre d'événements et les nouveaux gradins du côté nord, de même que pour le complexe d'aménagement polyvalent selon les modalités exposées dans ce rapport et reproduites ci joint dans la pièce 7, comme point de départ pour les prochaines étapes, à la condition de réaliser les étapes suivantes, dont le plan d'implantation projeté et les approbations dans l'attribution de ce marché;**
- 2. d'approuver la stratégie de financement selon les modalités précisées dans ce rapport pour la construction du nouveau Centre d'événements et des gradins du côté nord, dont l'augmentation de 86,5 millions de dollars de l'autorisation budgétaire, soit un total estimatif de 419,1 millions de dollars, à financer à la fois par la cession des droits de propriété du sous-sol et du dessus, par emprunts et par les budgets de dépenses en immobilisations de la Ville pour les coûts propres à la Ville et les coûts de gestion interne du projet, à savoir :**
 - a. approuver l'analyse de rentabilité estimant qu'il faut augmenter de 16,4 millions de dollars le budget du remboursement de la dette payée à partir des recettes fiscales et hausser graduellement de 1,3 million de dollars par an, à partir de 2024, le budget annuel obligatoire du remboursement de la dette, à compenser par 75 % de l'augmentation, normalement à partir de 2031, des impôts fonciers au titre des commerces de détail et des propriétés résidentielles supplémentaires du parc Lansdowne, des recettes apportées par le supplément de prix des billets, par les loyers et par les rentrées de fonds nettes apportées par la structure en cascade de l'Accord de société en commandite principale Lansdowne (ASCPL) au cours de la durée de l'accord;**
 - b. approuver l'établissement de la réserve pour le remboursement de la dette du parc Lansdowne afin de réserver chaque année la hausse budgétaire de 1,3 million de dollars pour contribuer à cette réserve**

jusqu'à ce que les titres de dette sur le parc Lansdowne soient émis; les réserves permettront alors de compenser les déficits du financement jusqu'à ce qu'on ait établi l'intégralité du budget de base de 16,4 millions de dollars;

- c. autoriser le maire à faire des démarches auprès du gouvernement fédéral et du gouvernement provincial pour un financement complémentaire des infrastructures, estimé à une somme comprise entre 20 millions et 50 millions de dollars;
- d. approuver un budget de 18,6 millions de dollars pour la construction d'au plus 140 places de stationnement sous les gradins du côté nord à louer aux propriétaires des logements des tours résidentielles et à financer par dette en compensant les recettes locatives par la charge de la dette à rembourser à même la réserve du stationnement;
- e. approuver, outre le pouvoir de dépense existant de 8 millions de dollars, les coûts estimatifs de 10 millions de dollars pour les prochaines étapes du projet, à consacrer aux crédits budgétaires du projet, et autoriser la directrice municipale à modifier les accords de partage des coûts avec l'OSEG pour les travaux de conception détaillés du Centre d'événements public, accords nécessaires pour poursuivre les travaux;
- f. renoncer à l'application de la Politique sur les terrains et le financement pour les logements abordables; cette politique oblige soit à consacrer 25 % du produit net de la vente des terrains de la Ville au Fonds de réserve pour le logement abordable, soit à inclure une part de 25 % des logements dans le complexe d'aménagement pour en faire des logements abordables et demander au personnel de la Ville d'affecter, au Fonds de réserve pour le logement abordable, 10 % de la valeur des droits de propriété du sous-sol et du dessus cédés;
- g. approuver une limite maximum de 2 millions de dollars, à puiser dans le budget de construction du Centre d'événements et des gradins du côté nord et comprise dans les crédits budgétaires de 419,1 millions de dollars pour les commandes d'œuvres d'art public;

3. d'autoriser le directeur général, Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique à enchaîner avec le processus de modification du Plan officiel selon les modalités exposées dans ce rapport;
4. d'approuver les modifications qu'il est jugé nécessaire d'apporter au *Règlement de zonage* et au Plan officiel afin de mettre en œuvre le Plan de viabilité révisé pour la Société en commandite du parc Lansdowne et le Plan conceptuel révisé de réaménagement, selon les modalités exposées dans ce rapport ainsi que dans les pièces 2, 3, 4, 5 et 6, à savoir :
 - a. la modification à apporter au Plan officiel afin de préciser l'intention d'autoriser des hauteurs maximums d'au plus 40 étages pour les bâtiments du secteur spécial du parc Lansdowne, selon les modalités précisées dans la pièce 2;
 - b. la modification à apporter au Plan officiel pour préciser que le Centre d'événements (établissement de sports) est autorisé dans les zones établies pour les espaces verts et les espaces publics du parc Lansdowne, selon les modalités précisées dans la pièce 2;
 - c. la modification à apporter au Plan officiel pour préciser que le Centre d'événements est autorisé dans la partie de la désignation des espaces verts du secteur spécial du parc Lansdowne, selon les modalités précisées dans la pièce 2;
 - d. la modification à apporter à la sous-zone L2C pour créer une nouvelle sous-section et pour établir les nouvelles normes de rendement se rapportant au nouveau complexe d'aménagement polyvalent, dont les vocations autorisées, la hauteur maximum des bâtiments, la hauteur maximum des podiums, les marges de retrait minimums des tours, le nombre maximum autorisé de logements et les tarifs minimums de stationnement, selon les modalités précisées dans les pièces 3, 4, 5 et 6;
 - e. la modification à apporter à la sous-zone L2C afin de créer une nouvelle sous-section et d'établir de nouvelles normes de rendement se rapportant au nouveau Centre d'événements (établissement de sports), dont les vocations autorisées, les hauteurs maximums des bâtiments, les tarifs minimums de stationnement, de même que pour

ajouter un nouveau symbole d'aménagement différé, à supprimer dès l'approbation du plan d'implantation, selon les modalités précisées dans les pièces 3, 4, 5 et 6;

- f. la modification à apporter à l'annexe 258-A pour autoriser la nouvelle hauteur maximum de 138 mètres pour les bâtiments du nouveau complexe d'aménagement polyvalent (secteur N) et la nouvelle hauteur maximum de 15,5 mètres pour le bâtiment du nouveau Centre d'événements (secteur E), selon les modalités précisées dans la pièce 5;
 - g. la nouvelle annexe du *Règlement de zonage* pour délimiter le secteur du nouveau complexe d'aménagement polyvalent (secteur A) et le secteur du nouveau Centre d'événements (secteur B), selon les modalités précisées dans la pièce 6;
5. de demander au personnel de la Ville de mettre au point le plan d'amélioration du domaine public de concert avec la demande de réglementation du plan d'implantation pour le réaménagement du Centre d'événements et des gradins du côté nord, pour que ce plan fasse état des améliorations à apporter dans une approche étalée sur différentes phases et de concert avec l'aménagement du chantier de construction, selon les modalités exposées dans ce rapport et en s'inspirant d'une vaste consultation publique, et de demander au personnel de la Ville de mettre au point un plan pluriannuel pour financer l'étude et la mise en œuvre d'une valeur limite de 10 millions de dollars, à approuver dans les prochains budgets;
6. d'approuver la phase suivante du processus de traitement des droits immobiliers selon les modalités exposées dans ce rapport, à savoir :
- a. déclarer excédentaires les terrains décrits dans la parcelle A représentée dans la pièce 9 annexée à ce rapport, sous réserve du relevé d'arpentage définitif;
 - b. approuver la délégation de pouvoirs au directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique pour la cession des droits sur les frais de location ou des droits immobiliers de propriété du sous-sol et du dessus en fief simple de la parcelle A conformément à la Politique

sur l'aliénation des biens immobiliers approuvée par le Conseil municipal;

- c. approuver la délégation de pouvoirs au directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique pour l'acquisition des droits de propriété du sous-sol et du dessus sur l'aménagement des locaux des commerces de détail, conformément à la Politique sur l'aliénation des biens immobiliers approuvée par le Conseil municipal;
 - d. demander au personnel de rendre compte, au Conseil municipal, des résultats de l'aliénation des droits immobiliers et de l'acquisition des droits de propriété du sous-sol et du dessus, avant la finalisation, pour approbation;
7. de demander au personnel de la Ville de mener l'analyse des avantages et des inconvénients potentiels liés à différents modèles de réalisation du projet et de rendre compte du modèle recommandé pour l'attribution de l'approvisionnement de construction du Centre d'événements et des gradins du côté nord, à étudier et à approuver par le Conseil municipal, étant entendu que le personnel rendra également compte des résultats de l'appel d'offres portant sur le Centre d'événements et les gradins du côté nord et apportera une mise à jour au modèle financier, dont les variables, par exemple la méthode d'attribution de l'approvisionnement, les taux d'intérêt, ainsi que les résultats de la vente des droits de propriété du dessus, de l'indexation des prix des travaux de construction et du statut du calendrier;
8. de demander à la directrice municipale de négocier, de concert avec le chef des finances et trésorier et avec l'avocat général, les modifications à apporter aux accords à conclure dans le cadre du Plan de partenariat du parc Lansdowne afin de tenir compte des changements apportés à la Société en commandite selon les modalités exposées dans ce rapport et conformément aux décisions du Conseil municipal.

REPORT RECOMMENDATIONS

That the Joint Finance and Corporate Services Committee & Planning and Housing Committee recommend that City Council:

- 1. Approve the recommended revised concept plan for the new Event Centre, and new North Side Stands, and mixed-use development, as described in this report and attached as Document 7, as the basis for the next steps, subject to the completion of the next steps, including future Site Plan and Procurement approvals;**
- 2. Approve the financial funding strategy, as detailed in this report ,for the construction of a new Event Centre and North Side Stands, including increasing the budget authority by \$86.5 million, for an estimated total of \$419.1 million, to be financed by a combination of the disposal of subterranean and property air rights, debt and City capital budgets for City-specific and internal project management costs, including as follows:**
 - a. Approve the Business Case estimating the tax supported debt servicing budget to be increased by \$16.4 million and gradually increase the annual budget pressure for debt servicing, as part of the annual budget approval process by \$1.3M each year, starting in 2024, to be offset by 75% of the increase in property taxes expected to start by 2031 from additional Lansdowne retail and residential properties, ticket surcharge revenue, rent and net cashflows from the Lansdowne Master Limited Partnership (LMLP) waterfall over the term of the agreement.**
 - b. Approve the establishment of a Lansdowne Debt Servicing Reserve to put aside the \$1.3 million budget increase each year as a contribution to that reserve until the debt on Lansdowne is issued, at which time the reserves can offset any funding gap until the full \$16.4 million base budget is established.**
 - c. Approve that the Mayor pursue additional capital funding from the federal and provincial governments estimated at between \$20 - \$50 million.**
 - d. Approve an \$18.6 million budget for the construction of a maximum of 140 parking spaces beneath the North Side Stands to be leased to the residential tower owners and funded by debt with the lease revenue offset by debt servicing to be paid from the parking reserve.**
 - e. Approve, in addition to the existing spending authority of \$8 million, the estimated costs of \$10 million for the next steps in the project to be spent against the project budget authority, and authorize the City**

Manager to amend Cost Sharing Agreements with OSEG for detailed design work for the public Event Centre, required to continue the work

- f. Waive the Affordable Housing Land & Funding Policy whereby the policy requires either 25 per cent net proceeds of the sale of City land to the Affordable Housing Reserve Fund, or inclusion of 25 per cent housing within the development is affordable and direct Staff to allocate 10% of the value of the subterranean and property air rights disposal to the Affordable Housing Reserve Fund.**
 - g. Approve a maximum limit of \$2 million to be allocated from the construction budget for the Event Centre and North Side Stands, included within the \$419.1 budget authority, for Public Art Commissions.**
- 3. Authorize the General Manager, Planning, Real Estate and Economic Development to continue with the Official Plan Amendment process as described in this report.**
 - 4. Approve the recommended Zoning By-law and Official Plan Amendment changes deemed necessary to implement the revised Lansdowne Partnership Sustainability and Redevelopment Concept Plan, as described in this report and as outlined in Documents 2, 3, 4, 5, and 6, including as follows:**
 - a. An amendment to the Official Plan to clarify the intent to permit maximum building heights up to 40 stories within the Lansdowne Special District, as detailed in Document 2;**
 - b. An amendment to the Official Plan to clarify that an Event Centre (sports arena) is permitted within the established areas of greenspace and public space at Lansdowne Park, as detailed in Document 2;**
 - c. An amendment to the Official Plan to clarify that an Event Centre is permitted within the Greenspace Designation portion of the Lansdowne Special District Designation, as detailed in Document 2;**
 - d. An amendment to the L2C Subzone to create a new subsection and establish new performance standards related to the new mixed-use development, including permitted uses, maximum building height,**

- maximum podium heights, minimum tower setbacks, maximum permitted dwelling units, and minimum parking rates, as detailed in Documents 3, 4, 5, and 6;
- e. **An amendment to the L2C Subzone to create a new subsection and establish new performance standards related to the new Event Centre (sports arena), including permitted uses, maximum building heights, minimum parking rates, and to add a new holding symbol to be removed upon Site Plan Approval, as detailed in Documents 3, 4, 5, and 6;**
 - f. **An amendment to the existing Schedule 258-A to permit a new maximum building height of 138 metres for the new mixed-use development (Area N) and a new maximum building height of 15.5 metres for the new Event Centre (Area E), as detailed on Document 5; and**
 - g. **A new Schedule to the Zoning By-law to delineate the area of the new mixed-use development (Area A) and the area of the new Event Centre (Area B), as detailed on Document 6.**
5. **Direct Staff to develop a public realm improvement plan in association with the Site Plan Control application for the Event Centre and North Side Stands redevelopment, such that it addresses improvements in a phased approach and in coordination with construction staging, as described in this report, based on extensive public consultation; and develop a multi-year plan to fund design and implementation up to \$10 million to be approved in future budgets.**
 6. **Approve the next phase of the property rights process as described in this report and as follows:**
 - a. **Declare surplus the lands described as Parcel A as shown in Document 9 attached to this report and subject to final survey.**
 - b. **Approve delegation of authority to the General Manager, Planning, Real Estate and Economic Development Department for the disposal of either the Lease Fee or Fee Simple subterranean and property air rights for Parcel A in keeping with the Council approved Disposal of Real Property Policy.**

- c. Approve delegation of authority to the General Manager, Planning, Real Estate and Economic Development Department, for the acquisition of the subterranean and property air rights for retail development, in keeping with the Council approved Acquisition of Real Property Policy.**
 - d. Direct Staff to report back to Council on the results of the subterranean and property air rights disposal and property rights acquisition, prior to finalization, for approval.**
- 7. Direct Staff to undertake an analysis of the potential benefits and drawbacks associated with various project delivery models and report back on the recommended procurement delivery model for the construction of the Event Centre and North Side Stands for Council consideration and approval, on the understanding that staff will also report back on the results of the Event Centre and North Side Stands tender process and provide an update to the financial model including any variables such as the procurement method, interest rates, and results of the property air rights disposal, construction escalation, schedule status.**
- 8. Direct the City Manager, in consultation with the Chief Financial Officer/Treasurer and City Solicitor to negotiate the amendments to the Lansdowne Partnership Plan agreements necessary to reflect the changes to the Partnership as described in this report and the decisions of Council.**

RÉSUMÉ

Le parc Lansdowne est l'un des actifs les plus importants de la Ville d'Ottawa. C'est aussi l'une des plus grandes attractions et un moteur économique important de cette ville. Depuis les améliorations apportées au site en 2014, plus de quatre millions de personnes visitent chaque année le parc Lansdowne pour s'y divertir, participer à des événements communautaires, visiter le Marché agricole, faire des emplettes, aller au restaurant et prendre part ou assister à des manifestations sportives.

Le parc Lansdowne appartient aux citoyens d'Ottawa. Les nouvelles infrastructures connaissent du succès : elles ont permis de transformer le parc Lansdowne 1.0, qui était une installation sportive délabrée, entourée essentiellement de béton et de places de stationnement, pour en faire un lieu public revitalisé, réunissant de nombreuses vocations et activités différentes, plus d'espaces verts, un plus vaste domaine public en plein air et plus d'animation. Il faut aujourd'hui y apporter de nouvelles améliorations afin de protéger et de pérenniser cet important actif communautaire.

L'aréna et les gradins du côté nord sont fonctionnellement obsolètes, sont très énergivores et sont sur le point d'atteindre la fin de leur durée utile. De récents événements internationaux ont été pénalisés par des fuites et d'autres défauts dans les infrastructures. Il faut remplacer ces installations pour pérenniser financièrement la Société en commandite du parc Lansdowne.

Le Conseil municipal a demandé au personnel de la Ville et à l'Ottawa Sports and Entertainment Group de proposer un partenariat plus durable, qui permettra de réaménager les infrastructures en fin de durée utile, de se pencher sur les considérations environnementales et de réaliser des espaces publics, entre autres. Le Conseil a aussi demandé au personnel de se pencher sur les possibilités de construire de nouvelles installations correspondant aux nouvelles normes de qualité et d'environnement et permettant de mieux servir la collectivité dans les 50 prochaines années.

Le modèle de financement proposé dans cet accord atteint cet objectif. L'option qui consiste à « ne rien faire », comme nous l'expliquons ci-après, sera extrêmement onéreuse, financièrement, pour les résidents d'Ottawa et pourrait représenter 625 millions de dollars sur les 50 prochaines années. Les coûts de construction à engager dans l'application de cette recommandation, soit 419 millions de dollars, seront en partie compensés par les recettes incrémentielles de 143 millions de dollars

apportées par la Société en commandite et par la somme de 75 millions de dollars dans l'aménagement des logements et des commerces.

Le nouveau plan recommandé répond aux inquiétudes de la collectivité à propos de la densité du site; on propose d'aménager deux tours d'habitation plutôt que trois, comme on le faisait dans la recommandation précédente. Ce plan améliore considérablement l'espace public. Il prévoit aussi un nouveau centre d'événements de pointe de 5 500 places, qui servira à de nombreuses activités, dont les matchs de hockey professionnel féminin et de hockey junior, ainsi que les nouveaux gradins du côté nord pour le stade. On pourra ainsi compter sur un site encore meilleur pour la collectivité et sur un modèle financier durable pour les générations à venir.

CONTEXTE

Il s'agit du quatrième rapport que le Conseil municipal étudiera pour l'évolution continue du parc Lansdowne, plus couramment appelé le « Projet Lansdowne 2.0 ». Le processus consiste à mettre au point des options pour veiller à ce que l'évolution du parc Lansdowne se déroule par étapes, pour veiller à mener un examen préalable et une consultation publique afin d'éclairer chacune des décisions du Conseil municipal.

Le présent rapport comprend les recommandations du plan conceptuel de Lansdowne 2.0, qui a été révisé à partir du plan que le personnel a déposé, avec l'Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG), en mai 2022. Les changements apportés sont le fruit des consultations publiques, de l'examen préalable de la Ville dans le cadre de la Demande de manifestation d'intérêt (DMI) sur les droits de propriété du dessus, de la *Loi sur l'aménagement du territoire* et du processus d'examen financier, en tenant compte de la complexité du site. Le plan du domaine public sera lui aussi réétoffé conformément aux commentaires du public et sera réalisé de concert avec les travaux projetés sur le site.

Le Conseil municipal sera invité à étudier et approuver l'analyse de rentabilité et le plan de financement qui correspond au plan conceptuel révisé, ainsi qu'à approuver la mise en œuvre des modifications à apporter au Plan officiel et au *Règlement de zonage*. En outre, le Conseil municipal sera invité à donner au personnel des directives sur la réalisation des prochaines étapes suivantes : le processus de vente des droits immobiliers souterrains et droits de propriété du dessus pour l'aménagement des tours d'habitation, l'avancement du processus de planification, la consultation sur le plan du domaine public, l'analyse des avantages et des risques de différents modèles d'attribution d'approvisionnement des travaux de construction, ainsi que la négociation

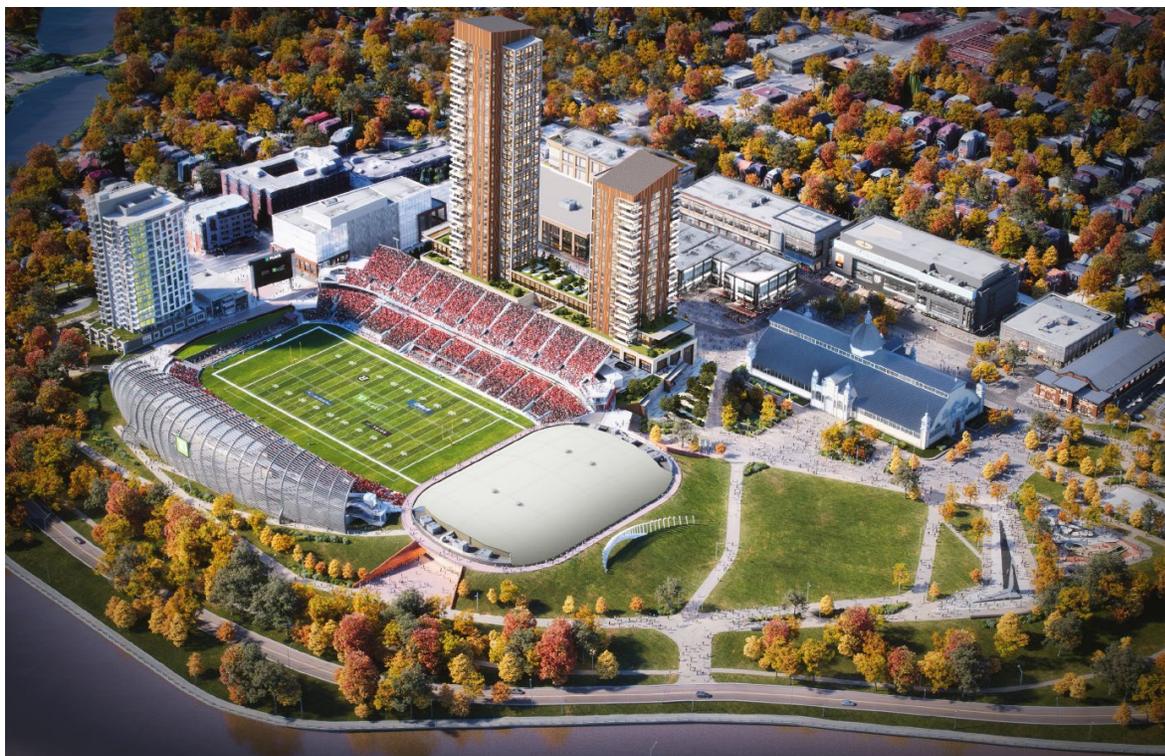
des changements à apporter à l'Accord de société en commandite Lansdowne d'après les décisions prises par le Conseil municipal selon ce rapport (en notant que tous les changements seront étudiés par le Conseil municipal dans un rapport ultérieur).

Dans ses précédents mandats, le Conseil municipal a déjà déterminé que le renouvellement originel du parc Lansdowne (le Projet Lansdowne 1.0) constituait une initiative importante et constructive pour la Ville et qu'il fallait mener à bien la revitalisation du parc pour assurer la stabilité, à moyen et à long termes, de la Société en commandite du parc Lansdowne (la Société en commandite) et la croissance continue de ce parc comme destination pour les résidents comme pour les touristes. Le personnel de la Ville croit que les propositions recommandées et exposées dans ce rapport permettront d'atteindre les objectifs fixés par le Conseil municipal, sont abordables pour les contribuables et sont réceptives aux commentaires de la collectivité.

VUE D'ENSEMBLE DU PROJET LANSDOWNE 2.0

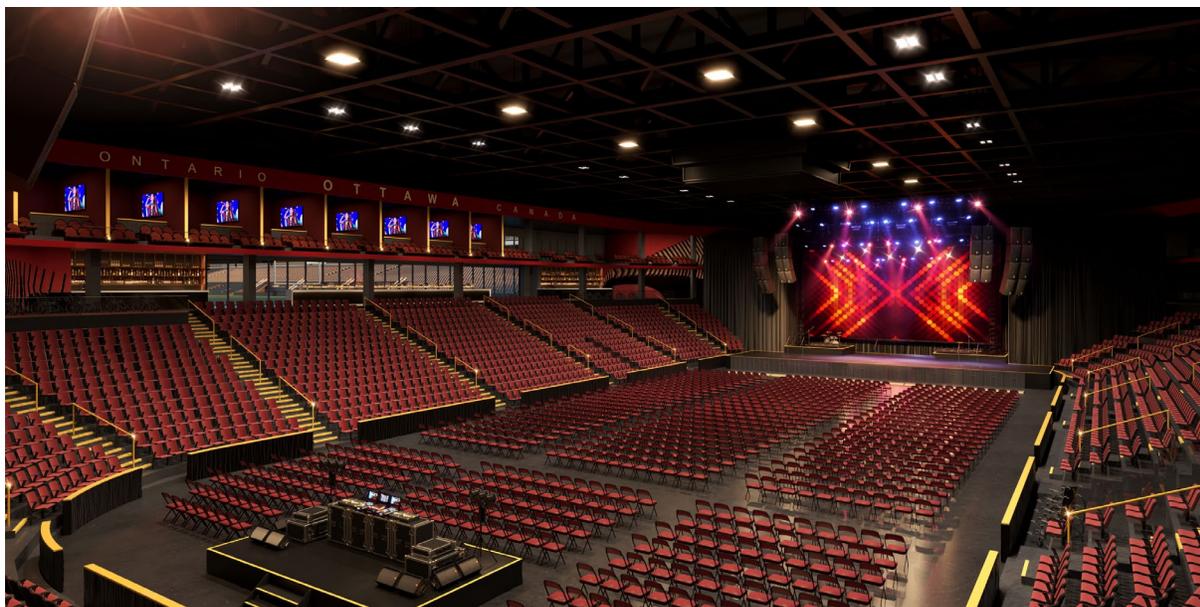
Le rapport décrit dans ses grandes lignes le plan conceptuel révisé, qui prévoirait :

1. le nouveau Centre d'événements de pointe de 5 500 places;
2. les nouveaux gradins du côté nord de 11 200 places;
3. une densité résidentielle absolument nécessaire, grâce à 770 logements dans deux immeubles résidentiels;
4. le remplacement d'une partie des locaux polyvalents des commerces de détail;
5. les améliorations à apporter au domaine public de la Ville.



Ensemble, le Centre d'événements et les installations du stade, qui appartiennent à la Ville, assurent la diversité de la programmation qui enrichit considérablement la vitalité de notre ville grâce à plus de 160 événements par an.

Le nouveau Centre d'événements, situé dans le secteur est de l'actuel stade de la Place TD, permettra à la région d'Ottawa d'organiser plus de 100 événements par an, dont le Championnat mondial junior de hockey, les championnats internationaux et nationaux de curling et de tennis masculins et féminins, des matchs de volleyball professionnel internationaux et différents genres de spectacles de musique et d'événements culturels. De plus, il sera le siège du club de hockey des 67 d'Ottawa, de l'équipe de basketball professionnelle des BlackJacks d'Ottawa et de la nouvelle équipe-concession de la Ligue professionnelle de hockey féminin (LPHF) d'Ottawa.



Le Centre d'événements offrira aux visiteurs une plus grande accessibilité, réduira l'impact environnemental des opérations actuelles, sera intégré avec la Grande pelouse et préservera les panoramas donnant sur le pavillon Aberdeen. Le nombre limité de nouvelles places de stationnement du Centre d'événements permettra de répondre aux impératifs de l'accessibilité pour les visiteurs qui ont des problèmes de mobilité et donnera accès aux activités communautaires comme les matchs de hockey des jeunes.

Les nouveaux gradins du côté nord permettront d'assurer le remplacement du complexe du Centre municipal aménagé il y a 56 ans par la Ville; la région d'Ottawa pourra ainsi continuer d'être l'hôte de grands événements comme les matchs de la Coupe Grey, les matchs en plein air de la LNH, la Coupe du Monde Féminine de la FIFA et les concerts en plein air réunissant plus de 30 000 personnes. Ils continueront aussi d'accueillir les spectateurs du club de football du ROUGE et NOIR d'Ottawa et du club de soccer professionnel Atlético Ottawa.

Le Centre d'événements et le stade continueront d'accueillir les matchs compétitifs de sports universitaires opposant l'Université d'Ottawa et l'Université Carleton, dont l'historique match Panda (qui est le plus important événement annuel U SPORTS au Canada), les matchs de hockey et de baseball masculins et féminins ainsi que le Championnat national U SPORTS.

Les locaux des commerces de détail existants de 41 000 pieds carrés (3 809 mètres carrés) (actuellement occupés par GoodLife, Beandigen Indigenous Café, le magasin des équipes de l'OSEG et la billetterie du parc Lansdowne, ainsi que d'autres

entreprises locales) seraient remplacés par un nouveau podium de commerces de détail de 49 000 pieds carrés (4 552 mètres carrés), à aménager plus en retrait par rapport à la voie Exhibition et offrirait de meilleurs panoramas sur le pavillon Aberdeen depuis la rue Bank pour améliorer la circulation piétonne et automobile.

Deux immeubles résidentiels surmontant le podium des commerces permettront d'aménager les logements absolument nécessaires, soit à concurrence de 770 logements, dans le parc Lansdowne.



La Ville investira aussi dans les nouvelles améliorations à apporter dans les espaces du domaine public du parc Lansdowne pour permettre de mieux profiter de l'espace municipal programmé. Environ 27 900 pieds carrés (2 592 mètres carrés) des nouveaux locaux communautaires seront intégrés dans l'espace de l'esplanade existante entourant le pavillon Aberdeen, ainsi qu'avec le Centre d'événements et la Grande pelouse.



SYNTHÈSE DES CHANGEMENTS APPORTÉS À LA PROPOSITION INITIALE DU PROJET LANSDOWNE 2.0

Les changements que nous proposons d'apporter, dans ce rapport, au plan conceptuel donnent suite aux commentaires de la collectivité selon lesquels le plan original de 1 200 logements et de trois tours d'habitation était beaucoup trop dense pour le site, ce qui pourrait avoir des incidences négatives sur la nature du parc Lansdowne. L'examen préalable par la Ville qui a porté sur le financement, la construction et l'approvisionnement, a confirmé que l'empreinte au sol réduite des aménagements résidentiels simplifiait la phase des travaux de construction, améliorerait la circulation piétonne et la mobilité du site et cadrerait mieux avec les attentes du public. La réduction de la densité a permis de confirmer que la revitalisation ne pourrait pas être réalisée dans le même modèle financier de neutralité du point de vue des recettes que le Projet Lansdowne 1.0. Autrement dit, comme nous l'indiquons plus loin dans cette section et comme nous le précisons dans le rapport, dans l'ensemble, il n'y a pas suffisamment de recettes (en tenant compte du relèvement de l'impôt foncier grâce au nombre de logements, des droits immobiliers souterrains et droits de propriété du dessus, des frais perçus au titre des billets, des loyers et des distributions de la Société en commandite) pour financer la charge supplémentaire dans le remboursement de la dette que la Ville devrait engager pour assurer le renouvellement nécessaire de l'aréna et des gradins du côté nord, qui appartiennent à la Ville.

Ceci dit, le plan de financement que le personnel a mis au point en raison de la réduction de la densification du site est abordable, relève le rang de la Ville dans la structure en cascade pour accélérer le rendement de son investissement, et le personnel recommande une analyse de rentabilité équitable et pérenne pour la Ville. Les recettes nouvelles et importantes apportées à la Ville par le parc Lansdowne permettront de rehausser un important projet d'infrastructures pour l'aménagement de la municipalité, puisque plus de 69 % de la nouvelle charge dans le remboursement de la dette financée grâce aux nouvelles sources de recettes apportées par le projet de réaménagement proposé.

Si la stratégie de financement recommandée par le personnel est abordable et innovante, elle n'est pas sans risque. Or, ces risques sont nettement moindres que les risques que prendrait la Ville si ce projet de revitalisation n'est pas réalisé et que le partenariat de la Ville échoue. Ces risques sont exposés plus loin dans cette section et sont précisés dans le rapport. Le modèle financier recommandé par le personnel concorde avec les pratiques de la Ville et avec sa politique sur la maîtrise des risques et est destiné à permettre de gérer les risques associés aux recommandations proposées.

VUE D'ENSEMBLE DE LA SOCIÉTÉ EN COMMANDITE

C'est la Ville, et non la Société en commandite, qui est propriétaire des infrastructures du parc Lansdowne, dont le stade, l'aréna et les locaux des commerces de détail. Cet actif à la fois exceptionnel et polyvalent réclame d'importants travaux annuels d'entretien et de maintenance pour être florissant et constituer un lieu humain accueillant et très prisé pour l'ensemble de la Ville. Les niveaux de financement de la Ville d'Ottawa avant la fusion pour maintenir et exploiter ce site ont été insuffisants pendant de nombreuses années, et c'est ce qui explique que le parc Lansdowne soit tombé en désuétude et soit en mauvais état. Comme le précisent les précédents rapports sur le parc Lansdowne, la Ville d'Ottawa a conclu, en 2010, un accord de société en commandite avec l'Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG) afin de transformer le parc Lansdowne, qui était devenu un site en béton et en asphalte en mauvais état avec guichets à l'entrée, pour en faire un lieu « où les citoyens peuvent se rendre à pied ou à vélo, faire des emplettes, savourer un bon repas, se divertir, travailler, habiter et jouer dans un environnement qui respecte notre patrimoine architectural » (Plan de partenariat du parc Lansdowne et rapport sur la mise en œuvre [ACS2010-CMR-REP-0034]). Dans les neuf premières années de leur exploitation, le parc Lansdowne et le quartier des sports et des loisirs de la Place TD ont attiré plus de

25 millions de visiteurs. Plus de 1 000 événements, de plus ou moins grande envergure, y ont été organisés pour des personnes de tous les groupes d'âge.

Le site regroupe aujourd'hui plus de 50 entreprises et a permis de créer de plus de 4 000 emplois à temps plein et à temps partiel. En 2017, on a créé la Fondation de l'OSEG pour alléger les contraintes financières liées aux frais d'entrée afin de permettre aux enfants de tous les milieux socio-économiques de participer à des sports organisés. Depuis sa création, la Fondation de l'OSEG a versé 3,7 millions de dollars à la collectivité, et les joueurs du ROUGE et NOIR et des 67 d'Ottawa consacrent 7 000 heures par an, hors du terrain, à faire du bénévolat auprès de groupes et d'organismes communautaires.

L'Accord de société en commandite principale Lansdowne (ASCPL) est un partenariat privé-public réunissant la Ville et l'Ottawa Sports and Entertainment Group. Les accords du Plan de partenariat du parc Lansdowne (PPPL) établissent les modalités de la collaboration entre la Ville et l'OSEG. Le PPPL dispose que la Ville d'Ottawa est un « commanditaire » de la Société en commandite principale fondée pour gérer la réalisation du projet du parc Lansdowne, pour en surveiller les opérations permanentes et pour participer aux recettes distribuées dans le cadre du système financier fermé, aussi appelé « structure en cascade » (que nous décrivons plus loin). Essentiellement, la Ville est toujours propriétaire du Centre municipal, du stade, des locaux des commerces de détail et du parc de stationnement public, et l'OSEG a conclu avec la Ville un bail pour l'exploitation et l'entretien de ces actifs.

Le ROUGE et NOIR et les 67 appartiennent à la Société en commandite, et si ces équipes sont vendues, le produit de la vente reviendrait au système financier fermé (la structure en cascade) de l'ASCPL. En 2020, l'OSEG s'est engagée à veiller à ce que les équipes sportives continuent d'évoluer dans le parc Lansdowne pendant 18 ans à partir de la date du début du bail, en 2014.

Dans le cadre de l'accord actuel, la Société en commandite loue le terrain, les commerces de détail et le stade en contrepartie de la somme symbolique de 1 \$ par an, et l'OSEG finance toutes les rentrées de fonds négatives nettes. Les recettes, les dépenses et le financement se rapportant au ROUGE et NOIR, aux 67, aux commerces de détail, au stade, ainsi qu'aux concerts et aux événements, reviennent tous dans le système financier consolidé de l'ASCPL. Le parc urbain (dont l'Édifice de l'horticulture et le pavillon Aberdeen) ne fait pas partie de l'accord de société en commandite, et les dépenses en immobilisations à consacrer à l'entretien et à l'exploitation de ces actifs sont du ressort de la Ville.

Les dispositions initiales de l'accord de partenariat, qui ont été établies en 2012 et qui sont fondées sur un plan de revitalisation des actifs qui mettaient en équilibre les risques entre les parties, ont permis d'établir une relation équitable dans le cadre de laquelle la Ville et l'OSEG harmonisent leurs investissements et leurs risques respectifs; ainsi, la Ville avait une forte probabilité d'être remboursée de ses capitaux propres réputés et une occasion raisonnable de dégager un rendement positif sur l'investissement du stade, et l'OSEG était en mesure de générer un retour sur investissement raisonnable. Ces estimations étaient fondées sur un modèle financier projeté avant que le site soit aménagé, avant que l'on analyse l'ensemble des conditions véritables et des vrais besoins en énergie des actifs existants et avant qu'on en connaisse les réalités opérationnelles, et, bien sûr, avant même que la pandémie mondiale que personne n'attendait interrompe les opérations pour plus d'un an.

Le montage financier du PPPL se fonde sur un système financier 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 — autrement dit, toutes les recettes seront consacrées à l'entretien et à l'exploitation du parc Lansdowne, après quoi les résultats bénéficiaires seront divisés entre les associés commanditaires. L'OSEG devait apporter des capitaux propres minimums au début du projet et financer les capitaux propres supplémentaires pour tout l'excédent des coûts de construction du stade et du parc de stationnement ou pour financer toutes les rentrées de fonds opérationnelles négatives. Tous les flux de trésorerie positifs nets du stade, des concessions sportives et des activités de vente au détail sont distribués parmi les partenaires (soit la Ville et l'OSEG). Toutefois, il n'y a pas eu de rentrées de fonds positives depuis le début, ni distribution parmi les partenaires, sauf le remboursement, à l'OSEG avec l'approbation du Conseil municipal, des frais de réparation de la toiture à charpente d'acier de l'aréna. Le rendement de l'OSEG est calculé uniquement sur ce qu'elle a investi, et non sur l'investissement des fonds de la Ville.

Le principal avantage que tire la Ville de cet accord de société en commandite est qu'elle est exemptée de toute contribution financière pour l'entretien lié au cycle de vie des actifs ou qu'elle n'a pas à éponger les déficits d'exploitation du stade, du stationnement, des commerces de vente au détail ou des équipes sportives pendant toute la durée de l'accord, qui s'étend désormais sur 40 ans, jusqu'en 2054. Les coûts du réaménagement originel du parc Lansdowne ont été partagés entre la Ville d'Ottawa et l'OSEG. Les investissements totaux de la Ville pour l'achèvement du stade, de l'aréna, de la partie du garage de stationnement lui appartenant, du parc urbain (qui comprend le déménagement et la modernisation de l'Édifice de l'horticulture), les coûts

d'entretien du site, la gestion du site et tous les coûts accessoires connexes s'élevaient à environ 210 millions de dollars. La Ville a financé la construction du stade ainsi que la rénovation et l'agrandissement de l'aréna à hauteur d'un maximum de 135,8 millions de dollars, alors que l'OSEG garantissait l'achèvement du stade et du parc de stationnement et était responsable de tous les surcoûts. Rappelons que ces actifs appartiennent à la Ville.

L'OSEG a apporté des fonds supplémentaires de 160 millions de dollars depuis le lancement des opérations, en 2012; ce sont des fonds que la Ville n'a pas eu à verser pour ses propres infrastructures. En outre, les accords de commandite conclus à l'origine prévoyaient la notion de neutralité des recettes, qui était fondée sur le principe selon lequel il ne fallait pas augmenter dans l'ensemble le fardeau financier du contribuable. Afin d'évaluer la neutralité des revenus, on compare les rentrées de fonds de la Ville sur la durée de l'accord avec les sorties de fonds pour s'assurer que la valeur des rentrées est égale à la valeur des sorties de fonds ou qu'il y a plus de rentrées que de sorties de fonds. Ce concept a donné de bons résultats pour le Projet Lansdowne 1.0, dans le cadre duquel les titres de dette ont été émis en 2014; on a commencé à rembourser la dette dans la même année. En théorie, on devait puiser le financement dans le relèvement de l'assiette foncière, qui a aussi été lancé en 2014, ainsi que dans les coûts évités de 3,8 millions de dollars par an, qu'on a commencé à éviter en 2012. On a effectivement répondu aux impératifs du financement par débentures en faisant appel à 75 % de la tranche municipale des impôts immobiliers pour les commerces de détail, les bureaux et les places de stationnement et en se servant des coûts évités de 3,8 millions de dollars, ce qui a été confirmé par le vérificateur général le rapport du 24 novembre 2020 sur la Vérification de la comptabilité et des distributions en cascade de Lansdowne. D'après ces résultats, il n'était pas nécessaire de faire appel au financement complémentaire des distributions en cascade pour répondre à ces impératifs dans le financement par titres de dette pour le Projet Lansdowne 1.0.

SITUATION ACTUELLE ET TRAVAUX PRÉCÉDENTS DANS LE CADRE DU PROJET LANSDOWNE 2.0

Le personnel croit que la Société en commandite risque de ne pas pouvoir continuer d'exercer ses activités d'après les accords actuels pour plusieurs raisons.

Premièrement, les infrastructures municipales, construites il y a 56 ans, sont fonctionnellement obsolètes et environnementalement inefficaces et ne permettront pas de répondre aux besoins de la Société en commandite sur la durée qui était censée, à l'origine, être de 30 ans. (À l'époque, l'accord originel supposait qu'il faudrait

remplacer les installations aux frais de la Ville.) Puisque les infrastructures continuent de se dégrader et que l'on constate qu'elles ne permettent pas de répondre aux besoins des promoteurs d'événements ni des visiteurs, il y aura moins d'événements et moins d'achalandage en raison de la détérioration des installations à la longue. Cette dégénérescence des actifs nuira à la viabilité financière de la Société en commandite déjà financièrement malmenée. Il y a un autre problème, puisque le modèle actuel ne tient pas compte de la possibilité que l'OSEG apporte autant de capitaux propres supplémentaires, surtout pour financer les déficits opérationnels sur un an depuis le lancement. En date du 31 mars 2022, l'OSEG a apporté des capitaux de 160 millions de dollars à la Société en commandite, soit 100 millions de dollars de plus que projetés en 2012. Elle a aussi cumulé sur ses capitaux propres des intérêts de 71,1 millions de dollars, au taux d'intérêt de 8 %. En raison de cette situation, qui n'est pas viable pour l'OSEG, en projetant ce cumul des intérêts, la Ville ne doit pas s'attendre, sur la durée de l'accord, à des rendements dans le cadre de la structure en cascade. S'il en est ainsi, c'est surtout parce que la Ville ne touche des fonds que lorsque tous les apports en capitaux propres et tout le rendement sur les capitaux propres sont d'abord versés à l'OSEG, et on a déjà constaté que cette éventualité est impossible à réaliser dans le cadre des accords actuels de l'OSEG, pour récupérer ce qui a été investi.

L'information sur les succès et les difficultés de la Société en commandite a été soumise chaque année dans un rapport annuel au Conseil municipal pour qu'il en prenne connaissance et qu'il se penche sur la question. À la fin de 2020, à cause du choc de la pandémie, le personnel de la Ville a recommandé, dans le Rapport annuel sur le parc Lansdowne et dans le Compte rendu sur les incidences de la COVID-19, d'adopter une approche pour entamer le dialogue afin de résoudre les difficultés relatives à la viabilité à long terme de la Société en commandite. Essentiellement, puisque l'OSEG a déjà dû apporter beaucoup plus de fonds propres, jusqu'à maintenant, qu'elle aurait pu le faire pour récupérer sa mise dans la structure en cascade, on a relevé d'importantes difficultés opérationnelles et financières dans l'exploitation des gradins du côté nord et de l'aréna construits il y a 56 ans. On a réalisé des travaux pour tâcher d'attirer sur le site un achalandage piétonnier plus constant les jours où il n'y avait pas d'événements, et dans l'ensemble, l'objectif consistait à attirer chaque année sur le site 5 millions de visiteurs; toutefois, la pandémie a fait peser sur la Société en commandite des pressions supplémentaires que l'on n'aurait pas pu prévoir au moment de sa fondation.

Pour lancer le processus qui permettrait de s'assurer que la Société en commandite serait en mesure d'être florissante, après la pandémie, durant toute son existence, le

Conseil a approuvé certaines modifications à apporter à l'accord pour permettre à l'OSEG d'amortir le choc de la COVID-19 sur les opérations du PPPL en lui permettant de puiser pendant trois ans dans la réserve du cycle de la durée utile, en prorogeant à 40 ans la durée de l'accord afin de donner à l'OSEG plus de temps pour récupérer son investissement et pour éliminer la nécessité de commencer à payer le loyer participatif et le loyer de base de la Ville dans l'éventualité du transfert autorisé des locaux des commerces de détail à d'autres investisseurs pendant la durée de l'accord de société en commandite, au besoin. Ces mesures étaient essentielles pour permettre à l'OSEG de résoudre les difficultés des trois dernières années du choc pandémique. Or, on croyait savoir que les problèmes de viabilité financière évoqués dès 2018 seraient probablement appelés à s'inscrire dans la durée, et le 9 décembre 2020, le Conseil municipal a demandé à un groupe de travail constitué d'employés de la Ville et de représentants de l'OSEG se penchent plus attentivement sur les options permettant d'améliorer la pérennité et la viabilité financière à long terme des opérations du parc Lansdowne et de la Société en commandite, en tenant compte des besoins en capitaux pour les opérations et les infrastructures. Cet examen devait porter sur les moyens d'augmenter l'achalandage des piétons sur le site, dont les options destinées à améliorer l'animation et les équipements publics, à évaluer les infrastructures vieillissantes et à augmenter la densité conformément aux principes de densification urbaine du Conseil, notamment en se penchant sur l'impact du modèle financier en aménageant des logements abordables.

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) ». Dans ce rapport, le personnel de la Ville a présenté au Conseil municipal de l'information sur les évaluations globales actuelles et antérieures du vieillissement des infrastructures du parc Lansdowne, surtout les gradins du côté nord et le Centre municipal, qu'on a jugés fonctionnellement obsolètes d'après l'expertise. Ce rapport portait entre autres sur la structure-cadre et les principes de l'amélioration du parc Lansdowne et pour assurer la viabilité de la Société en commandite du parc au cours de son existence. Le Conseil municipal a aussi demandé au personnel de négocier avec l'OSEG, selon des principes commercialement confidentiels, une proposition pour revitaliser le parc Lansdowne et s'assurer que le site pourrait faire fructifier son potentiel de destination sur tout le territoire de la Ville, en plus d'être financièrement viable à long terme. Le Conseil a également demandé au personnel de mener l'examen préalable et l'analyse de rentabilité nécessaires, en plus de lui

soumettre les constats et les recommandations inspirés des résultats de l'examen préalable nécessaire.

Le Conseil municipal a aussi donné pour consigne de déposer une proposition qui permettrait d'attirer chaque année un meilleur achalandage dans le parc Lansdowne, en tâchant d'accroître la densité grâce à un plus grand nombre de logements, en plus d'augmenter l'achalandage piétonnier en agrandissant les locaux des commerces de détail. Il a aussi demandé au personnel de la Ville d'examiner les moyens d'accès public, de se pencher sur la sécurité de tous les utilisateurs et de faire des recommandations pour améliorer les infrastructures afin de promouvoir 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. Dans l'ensemble, le plan du parc urbain et du domaine public rehausserait le statut d'infrastructure municipale du parc Lansdowne et confirmerait le rôle du site comme attraction pour tous les résidents et visiteurs d'Ottawa. Le Conseil municipal a aussi actualisé les Principes-cadres afin d'adopter un concept notionnel d'ensemble pour les moyens permettant de remplacer les infrastructures sportives par des installations contemporaines. Voici en quoi consistent les sept principes de négociation approuvés par le Conseil municipal : dans l'ensemble, le programme doit être abordable et apporter à la Ville d'Ottawa et aux contribuables des avantages matériels et financiers; la proposition doit être équitable pour les deux parties et viable à long terme; les fonds de la Ville ne serviront pas à subventionner les opérations de l'OSEG; il y aura toujours des actifs municipaux en gestion distincts de ceux de la Société en commandite; les nouveaux aménagements pour les commerces de détail ou les bureaux doivent continuer de relever de la structure-cadre; on lancera un projet de marché public en régime de concurrence pour les nouvelles infrastructures publiques; enfin, le logement abordable sera une considération dans tout ce qui sera négocié.

En mai 2022, le Conseil municipal a approuvé, dans le cadre du Plan de viabilité de la société en commandite du parc Lansdowne et du Rapport sur la mise en œuvre 2022, sur le plan conceptuel préliminaire du réaménagement des gradins du côté nord et du Centre municipal préparé par l'OSEG, ce qui concorde avec les sept (7) principes de négociation du Conseil. Dans le plan conceptuel préliminaire, on proposait d'aménager le nouveau Centre d'événements de pointe, autonome et parfaitement accessible de 5 500 places, qui serait le siège des 67 et des BlackJacks d'Ottawa, ainsi qu'un établissement régional pour attirer et promouvoir toutes sortes d'événements musicaux, culturels et festivaliers à Ottawa pour différents utilisateurs. Les gradins du côté nord seraient reconstruits selon les normes d'accessibilité les plus récentes et

comprendraient des commodités améliorées, des galeries plus grandes et de meilleurs panoramas sur le terrain. De nouveaux locaux pour les commerces de détail remplaceraient l'îlot J par un podium de deux niveaux, ce qui permettrait d'augmenter la superficie commerciale, qui passerait de 3 826 mètres carrés (41 178 pieds carrés) à 10 034 mètres carrés (108 000 pieds carrés) environ. Le podium serait 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 et d'améliorer l'expérience offerte aux piétons et la circulation sur le site.

La proposition prévoyait aussi environ 1 200 logements dans une configuration de trois tours d'habitation; deux tours seraient construites sur le podium des commerces de détail, dans l'espace actuellement occupé par le Centre municipal, et la troisième tour serait bâtie entre les nouveaux gradins du côté nord et le nouveau Centre d'événements. On a constaté qu'une partie des recettes fiscales apportée par les logements permettrait de financer les dépenses en immobilisations à consacrer à la reconstruction des établissements publics. Les droits immobiliers souterrains et droits de propriété du dessus du complexe résidentiel apporteraient des recettes au titre de la location à long terme de la vente, ce qui permettrait d'aider à financer le remplacement des infrastructures sportives de la Ville. Toutes les nouvelles places de stationnement seraient aménagées exclusivement pour les nouveaux logements. Le volet résidentiel de ce projet de revitalisation prévoirait un minimum de 10 % de logements abordables, et on continuerait de se pencher sur la possibilité d'améliorer l'abordabilité en faisant appel à un organisme fournisseur de logements à but non lucratif.

Dans ce rapport, le Conseil municipal a tracé la feuille de route dans l'application du concept de l'OSEG en adoptant six grandes orientations et en donnant les approbations correspondantes. Il s'agissait entre autres d'approuver en principe le plan conceptuel proposé (pour l'aménagement du nouveau Centre d'événements, des nouveaux gradins du côté nord, du nouveau complexe polyvalent appelés à remplacer le Centre municipal existant, soit 9 290 mètres carrés ou 100 000 pieds carrés (9 290 mètres carrés) de locaux pour les commerces de détail et 1 200 logements neufs) comme point de départ pour les négociations du projet de réaménagement entre la Ville et l'Ottawa Sports and Entertainment Group; le Conseil municipal a demandé au personnel de déposer une demande de rezonage et de mener une consultation publique pour permettre de réaliser ce projet de réaménagement et d'autres projets d'aménagement afin de financer le remplacement des infrastructures sportives fonctionnellement obsolètes; il a demandé d'intégrer une cible de 10 % pour les logements abordables dans le processus de vente des droits immobiliers souterrains et droits de propriété du dessus

pour que la propriété et l'exploitation des logements abordables soient confiées à un organisme fournisseur de logements à but non lucratif établi; il a approuvé le modèle opérationnel et la stratégie de financement recommandés en donnant une 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 des droits immobiliers souterrains et droits de propriété du dessus, par emprunt 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 billets 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 et cadrent avec le Plan financier à long terme; il a délégué à la directrice municipale le pouvoir de négocier les clauses et les conditions du partenariat avec l'OSEG pour la construction du nouveau Centre d'événements, des gradins du côté nord et des nouveaux commerces de détail, pour qu'ils concordent avec la structure-cadre juridique et les modifications décrites dans le rapport et pour respecter les paramètres de la stratégie de financement, en en rendant compte au Comité et au Conseil municipal; et il a approuvé 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, en autorisant la directrice municipale 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.

Le Conseil a aussi demandé au personnel de la Ville de réaliser les prochaines étapes du réaménagement des constituantes du parc urbain et du domaine public du parc Lansdowne, dont l'élaboration d'un plan stratégique d'investissement public pour les améliorations apportées aux infrastructures du parc urbain du domaine public afin de rehausser l'animation, la programmation et l'accessibilité publique du site, en s'inspirant des études de viabilité et d'une consultation complémentaire auprès des intervenants.

EXAMEN PRÉALABLE

Dans la foulée de l'approbation délivrée par le Conseil municipal, le personnel de la Ville s'est consacré à quatre volets de l'examen préalable : la Demande de manifestation d'intérêt sur les droits immobiliers souterrains et droits de propriété du

dessus (DMIDI); l'examen financier préalable; les demandes à déposer dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement du territoire*; et enfin, les consultations publiques sur la proposition et les constituantes du domaine public. Le personnel s'est aussi penché sur les questions de constructibilité, sur les incidences de l'aménagement du chantier de construction et sur les complexités de l'exploitation du site. Des validations indépendantes se sont déroulées pendant toute cette phase de l'examen préalable. Nous les décrivons toutes dans les détails dans ce rapport et nous les reproduisons dans les pièces jointes.

À l'écoute de la collectivité – Le plan conceptuel révisé

L'examen préalable et les consultations publiques de la Ville l'ont amenée à apporter des modifications substantielles à la proposition de l'OSEG en date de mai 2022, dont la tranche résidentielle et son interface avec les gradins du côté nord. Essentiellement, on a révisé le plan conceptuel pour supprimer la troisième tour d'habitation, soit la tour la plus proche du pavillon Aberdeen, ce qui donne un concept de deux tours de 40 et de 25 étages de hauteur. Cette décision se fondait sur la possibilité d'aménager, sur le domaine public, un nouvel espace de l'ordre de 27 900 pieds carrés (2 592 mètres carrés) non loin du pavillon Aberdeen, en créant un nouvel espace public entre le pavillon Aberdeen et le nouveau Centre d'événements. La priorisation de ce nouvel espace public donnait suite aux critiques du public à propos de l'espace vert réduit dans le projet originel Lansdowne 2.0. La suppression d'une tour permettait d'assurer la densité résidentielle et de veiller à ce que les hauteurs des immeubles soient confinées au côté sud de la voie Exhibition, afin de réduire les impacts visuels sur le pavillon Aberdeen.

Dans le plan conceptuel révisé, on recommande aussi que le podium des commerces de détail soit aménagé sous la forme d'un bâtiment de deux étages, en prévoyant des marges de retrait par rapport au podium résidentiel du dessus. Même s'il garde, dans l'ensemble, l'allure et l'ambiance du plan conceptuel de 2022, le podium réduit la superficie des locaux commerciaux, qui passe de 108 000 à 49 000 pieds carrés (4 552 mètres carrés), mais qui augmente de 8 000 pieds carrés (743 mètres carrés) par rapport à l'actuel podium des commerces de détail. Le reste de cette superficie sera comprise dans l'aménagement résidentiel des zones de commodités des logements dans le cadre de la Demande de propositions pour les droits immobiliers souterrains et droits de propriété du dessus; il s'agira d'un moyen d'augmenter l'achalandage piétonnier du site. Le programme simplifié des commerces de détail prévoit que la Ville réalisera des économies sur les coûts dans la construction des locaux des commerces

de détail, tout en continuant de respecter la stratégie des commerces de détail pour activer le rez-de-chaussée et pour concourir à la vitalité du parc Lansdowne toute l'année.

Les considérations relatives aux constituantes du domaine public ont été essentielles dans toutes les discussions qui ont porté sur le réaménagement et tiennent compte des améliorations à apporter à la place Aberdeen pour mieux répondre aux attentes du public, ainsi qu'aux impératifs opérationnels du Marché agricole et pour satisfaire aux besoins saisonniers du marché et de la programmation. Pour l'automne 2023, la Ville installera un mobilier urbain amélioré, dont des bancs publics amovibles, des tables à pique-nique, des ombrières et des jardinières dans l'esplanade, afin de promouvoir une ambiance accueillante, de ranimer ce secteur et de répondre aux grandes inquiétudes exprimées par la collectivité dans les consultations qui ont porté sur le domaine public.

Le plan conceptuel révisé indique que la localisation du nouveau Centre d'événements aura pour effet de déplacer approximativement 50 000 pieds carrés (4 645 mètres carrés) de l'espace existant occupé par l'actuel talus et la Grande pelouse, de sorte que la configuration actuelle de la Grande pelouse sera réduite et portée à 68 000 pieds carrés (6 317 mètres carrés). Cette réduction de la superficie sera compensée par 27 900 pieds carrés (2 592 mètres carrés) dans un nouveau secteur programmable entre le Centre d'événements et le pavillon Aberdeen, ainsi que le talus réaménagé entre le Centre d'événements et la Grande pelouse. Le personnel de la Ville a revu les limites de capacité des événements en tenant compte de la nouvelle superficie de la Grande pelouse et a déterminé que la capacité d'accueil actuelle de 9 000 personnes est préservée sur le site reconfiguré. Pendant l'étude du plan d'implantation du Centre d'événements, il y aura des consultations publiques supplémentaires sur l'étude et l'intégration du nouveau Centre d'événements et de la Grande pelouse.

Dans le rapport, on recommande aussi de constituer un fonds annuel réservé aux infrastructures et étalé sur 10 ans pour continuer d'améliorer le parc urbain. Le Marché agricole d'Ottawa continuera de représenter une attraction essentielle vitale du parc urbain. Les améliorations à apporter prévoient d'importantes additions au terrain de jeux du parc, notamment les éléments suggérés durant la consultation, par exemple une infrastructure de jeux d'eau, un meilleur éclairage et du matériel audio pour le terrain de sports et la patinoire, ainsi que le réseau Wi-Fi.

Dans l'ensemble, le personnel croit que le plan conceptuel révisé étoffera l'esthétique urbaine et l'expérience de domaine public sur la voie Exhibition, en adoptant l'échelle adaptée à la construction des bâtiments, en créant de nouveaux espaces de grande

qualité dans le domaine public et en favorisant l'animation et la vitalité pour différentes vocations.

Logement abordable

Les changements apportés au plan conceptuel ont donné lieu à certaines modifications du modèle de financement et de l'analyse de rentabilité, au même titre que les coûts de construction affinés. Ces changements ainsi que l'examen des coûts et du calendrier de construction ont donné lieu à la nouvelle approche recommandée pour le logement abordable dans le cadre du Projet Lansdowne 2.0. Les membres du Conseil se souviendront que pour que la proposition du Projet Lansdowne 2.0 soit neutre du point de vue des recettes, le personnel a dû supposer qu'il faudrait percevoir des taxes foncières en raison de l'accroissement de la densité sur 10 % des logements abordables planifiés. C'est ainsi qu'on a pu équilibrer le modèle financier du projet Lansdowne, sans toutefois assurer une véritable abordabilité selon les normes du marché et les normes réglementaires. Le Conseil municipal a demandé au personnel de se pencher sur des options permettant de rendre ces logements plus abordables.

Comme le précise le rapport, le personnel a travaillé de concert avec Logement communautaire d'Ottawa (LCO) pour estimer l'impact de l'aménagement de logements plus abordables sur ce site (en faisant observer qu'en raison de la densité réduite du site, le nombre de logements abordables estimé à l'origine à 120 serait abaissé à 75 logements, ce qui représente toujours 10 % de l'ensemble des logements). Selon l'hypothèse utilisée dans cette analyse, le promoteur construirait des logements selon le cahier des charges de LCO et les revendrait à LCO.

Dans l'examen préalable, le personnel a estimé que l'on pourrait compter un surcoût qui pourrait être de l'ordre de 20 % pour construire des logements abordables dans le parc Lansdowne par rapport à d'autres sites sur le territoire de la Ville qui sont déjà à l'étude pour l'aménagement de logements abordables. En outre, tous les logements construits dans le parc Lansdowne ne pourraient être occupés qu'à la fin des travaux de construction des tours, en 2033, ce qui représente un long délai d'attente, puisqu'il s'agit de répondre à un besoin urgent et qu'il faut offrir un plus grand nombre de logements abordables. Compte tenu de toutes les circonstances du financement de l'ensemble de ce projet de réaménagement, du surcoût qu'il faudrait financer pour construire des logements sur ce site (ce qui voudrait dire que la Ville « en aurait moins pour son argent » dans sa contribution au logement abordable) et du délai qu'il faudra compter pour construire ces logements, le personnel recommande de consacrer 10 % de la valeur de la vente des droits immobiliers souterrains et droits de propriété du

dessus au fonds de réserve du logement abordable et d'exempter le reliquat de 15 % qui serait normalement déduit selon la politique de la Ville. (Autrement dit, une tranche de 5,9 millions de dollars des recettes apportées par les droits immobiliers souterrains et droits de propriété du dessus continuerait de constituer une source de financement pour le projet, faute de quoi la Ville devrait apporter une plus large part du financement.) Cette option apporte des fonds de l'ordre de 3,9 millions de dollars dès qu'ils sont perçus, qui pourront être consacrés à la liste des priorités de la Ville dressée dans le rapport publié le 6 septembre 2023 sous le titre Stratégie et compte rendu : investissement pour le logement abordable. Il s'agit de projets de logements abordables et en milieu de soutien, constitués de 572 logements qui sont priorisés pour le financement pendant le mandat actuel du Conseil municipal, et nombre de ces logements permettraient d'assurer la transition intégrée avec la Stratégie du logement. Dans l'ensemble, l'approche recommandée par le personnel pour l'aménagement des logements abordables réduit les répercussions négatives de tout le modèle financier et accélère le financement des infrastructures du logement abordable pour répondre aux besoins immédiats en logement. Toute autre part du produit de la vente des droits immobiliers souterrains et droits de propriété du dessus mise en contribution aura une incidence négative sur la position de la Ville dans l'ensemble du modèle financier.

Programme des infrastructures

Le coût en capital total du plan conceptuel révisé est aujourd'hui estimé à 419,0 millions de dollars. Cette estimation comprend le coût des travaux préliminaires, les travaux de construction, les coûts variables liés à l'étude et à la réalisation, les provisions pour indexation, ainsi que la provision pour éventualités; on peut considérer qu'il s'agit d'une estimation du type C. Un expert-conseil indépendant a aussi réalisé une analyse comparative et a confirmé que l'estimation s'inscrit tout à fait dans la fourchette des projets récents de même envergure et de périmètres comparables. Nous avons indexé l'estimation des coûts pour tenir compte des contrats de construction qui devraient se dérouler éventuellement et du fait que le Conseil municipal doit savoir que la provision pour indexation est déterminée par le modèle sélectionné pour la réalisation du projet.

On a déjà établi l'autorisation budgétaire du réaménagement de 332,6 millions de dollars d'après le rapport de mai 2022. Les coûts de construction ont augmenté pour différents motifs, par rapport à la proposition de mai 2022, notamment en raison de la conjoncture du marché, de l'indexation des coûts des matériaux de construction et de la main-d'œuvre, ainsi que des blocages continus de la chaîne logistique qui se sont produits entre 2021-2022 et le deuxième trimestre de 2023. L'examen préalable a aussi

permis de recenser plusieurs postes de frais qui n'étaient pas compris dans les estimations précédentes et qui dépassent la provision pour éventualités comptabilisée en 2022, essentiellement parce que l'estimation de 2022 ne tenait pas compte des places de stationnement supplémentaires et que la proposition actuelle prévoit d'aménager 35 places de stationnement accessibles dans le Centre d'événements. Les coûts des normes LEED sont calculés dans la provision constituée pour toutes les installations, conformément à la politique de la Ville; on supposait auparavant qu'ils faisaient partie des coûts de construction. De plus, le calcul plus détaillé des coûts variables et des frais de conception, de gestion du projet et d'administration du contrat a donné lieu à une augmentation des estimations.

Budget et stratégie de financement

Le personnel recommande que l'autorisation budgétaire de ce projet soit augmentée de 86,5 millions de dollars pour passer à 419,1 millions de dollars afin d'enchaîner avec les étapes suivantes, pour respecter les délais actuels et pour réduire le risque d'indexation des coûts de construction en raison des retards. Le budget serait rétabli à une limite supérieure de 419,1 millions de dollars, et le personnel rendrait compte au Conseil municipal de l'approbation du prix final de l'appel d'offres pour les travaux de construction et de la valeur de la vente des droits immobiliers souterrains et droits de propriété du dessus. Le personnel recommande d'autoriser seulement 10 millions de dollars pour les dépenses, en plus des 8 millions de dollars demandés initialement en mai 2022 pour enchaîner avec l'étape suivante des travaux à réaliser.

La stratégie de financement de cette estimation révisée cadre aujourd'hui avec la mise à jour des coûts et de la portée des travaux, ainsi qu'avec les changements apportés au site. La stratégie de financement a aussi évolué en raison de l'examen préalable complémentaire et des changements apportés à la densité du site pour les travaux d'aménagement des tours d'habitation et des commerces, ce qui réduit la somme des recettes compensatoires attendues dans le plan conceptuel originel. Cette stratégie de financement cadre également mieux avec le calendrier du remboursement de la dette et des sources de recettes projetées.

Le total estimatif des nouveaux titres de dette qui seront émis pour ce projet s'élèverait à 312,7 millions de dollars, ce qui donne une charge annuelle estimative de 16,4 millions de dollars pour le remboursement de la dette, en supposant que cette dette s'étendra sur 40 ans et que le taux d'intérêt sera de 4,25 %. La source initiale du financement des besoins en remboursement de la dette sera le budget du remboursement de la dette à financer à partir des recettes fiscales de la Ville. Au fil des

ans, comme nous l'expliquons plus loin dans ce rapport, ces coûts seront compensés par d'autres sources de financement directement attribuables au réaménagement selon le plan conceptuel révisé. Font partie des autres sources de financement précisées dans ce rapport, la vente des droits immobiliers souterrains et droits de propriété du dessus en régime de concurrence (39 millions de dollars moins 3,9 millions de dollars pour le fonds des logements abordables), les subventions apportées par d'autres ordres de gouvernement (20 millions de dollars), le relèvement de l'impôt foncier résidentiel et hôtelier déterminé par les experts des Services des recettes de la Ville en s'inspirant d'un examen externe rigoureux du marché immobilier et en tenant compte du nombre réduit de logements (3,3 millions de dollars par an pour 75 % du relèvement total), le relèvement de l'assiette foncière commerciale d'après l'examen préalable complémentaire et selon la réduction de la superficie des commerces de détail (100 000 \$ par an), la taxe potentielle sur les chambres d'hôtel, ce qui pourrait générer, s'il y a un hôtel sur le site, des recettes touristiques qui pourraient servir à financer ce projet (500 000 \$ par an), le supplément sur le prix des billets (700 000 \$ par an), les loyers versés par l'OSEG sur les terrains des commerces de détail, le stade et le Centre d'événements (500 000 \$ par an), ainsi que les autres distributions en cascade (rendement des capitaux propres, rendements sur les capitaux propres et part résiduelle des résultats bénéficiaires revenant à la Ville dans la structure en cascade). Les coûts internes (dont les frais de l'examen préalable et les œuvres d'art public) seront financés à même le budget des recettes fiscales de la Ville, comme dans tous les autres projets de construction d'infrastructures.

Les changements que l'on propose d'apporter à l'accord de société en commandite et les changements à apporter à la structure en cascade des priorités permettent de rembourser la Ville dans le même temps que l'OSEG d'après les fonds propres apportés. Les capitaux propres apportés par l'OSEG comprendront la somme de 160 millions de dollars que cette société a apportée jusqu'à maintenant, moins les capitaux propres minimums de 30 millions de dollars qu'elle s'est engagée à radier et tous les intérêts cumulés, ce qui donne un apport net de 107 millions de dollars. On estime à 217 millions de dollars les fonds propres apportés par la Ville, ce qui est égal au coût total de la construction diminué du total des sources de recettes calculées à la valeur nette actualisée. Font partie des sources de recettes pertinentes dans le calcul des capitaux propres servant au financement, la vente des droits immobiliers souterrains et droits de propriété du dessus, les subventions versées par les ordres supérieurs de gouvernement, la part de 75 % du relèvement « réel » de l'impôt foncier réalisé, ainsi que la réduction des impôts fonciers découlant de la décision de réduire la

densité du site (soit la différence dans le relèvement de l'impôt foncier en passant de 1 200 logements au nombre réel de logements construits), la taxe sur les chambres d'hôtel, les paiements garantis dans le cadre du système financier fermé (soit le supplément sur le prix des billets et les loyers), ainsi que le budget municipal des dépenses en immobilisations pour les coûts internes de la Ville.

Les droits immobiliers souterrains et droits de propriété du dessus seraient vendus en régime de concurrence; les proposants devront démontrer qu'ils respectent les critères de la conception définis dans la Demande de propositions. Comme nous l'avons mentionné, le personnel recommande de consacrer, le plus tôt possible après la vente, 10 % du produit net apporté par la cession des droits immobiliers souterrains et droits de propriété du dessus pour financer les projets prioritaires de construction de logements abordables de la Ville.

Maîtrise des risques et rentrées de fonds

Le rapport décrit dans leurs grandes lignes les résultats de l'examen préalable réalisé, pour le compte de la Ville, par Ernst & Young (EY) et qui a porté sur les projections pro forma du projet de réaménagement. Ces projections pro forma ont guidé l'élaboration de la stratégie de financement révisée et tiennent compte des changements que l'on recommande d'apporter à la structure en cascade pour s'assurer qu'il est essentiellement tenu compte des apports de la Ville, s'ils sont approuvés, dans la structure en cascade et que la Ville réalise certains avantages directs pour promouvoir l'abordabilité des logements. Il faudra donc apporter des changements à l'accord de société en commandite.

Le personnel a mené l'analyse complète de l'examen financier préalable de chaque volet de la stratégie de financement proposée dans le rapport de mai 2022 au Conseil municipal. À l'époque, il s'agissait d'une stratégie de financement générale, qu'il a fallu valider en externe, puis détailler et affiner. La conclusion de cette analyse plus détaillée confirme que le Projet Lansdowne 2.0 ne serait pas neutre du point de vue des recettes selon la définition ci-dessus et qu'il affrontera des difficultés dans la chronologie des rentrées de fonds. On estime que les travaux de construction seront achevés en 2029, que les titres de dette seront émis peu de temps par la suite et que l'on commencerait à rembourser la dette en 2030. On ne s'attend pas à réaliser intégralement avant 2034 la tranche du relèvement de l'assiette foncière pour le financement, et les distributions de la Société en commandite ne devraient normalement pas commencer avant 2030.

La stratégie de financement recommandée et proposée dans ce rapport se fonde sur le financement apporté par la Ville dans le remboursement de la dette à même le budget opérationnel des premières années, qui serait peu à peu compensé par les recettes supplémentaires apportées à la Ville par les travaux de réaménagement dans les années qui suivront. Cette stratégie de financement tient compte de l'unicité du site du parc Lansdowne dans le cadre de ce partenariat public-privé. Cette stratégie confirme que les gradins du côté nord et l'aréna du Centre municipal appartiennent exclusivement à la Ville d'Ottawa et que ces actifs doivent être renouvelés dans le proche avenir. Cette stratégie confirme aussi que pour les autres actifs de la Ville, dont les centres communautaires, les arénas et les bibliothèques, les coûts du renouvellement doivent être puisés dans le budget des dépenses en immobilisations financé par les recettes fiscales de la Ville; toutefois, le site du parc Lansdowne est exceptionnel, puisqu'il s'agit d'un site productif de recettes qui s'inscrit dans un partenariat public-privé et que par conséquent, tous les investissements initiaux de la Ville peuvent être remboursés grâce à l'aménagement du site selon le principe du relèvement de l'impôt foncier et en augmentant les rentrées de fonds nettes apportées par les opérations.

Le personnel reconnaît aussi que par opposition à l'accord neutre du point de vue des recettes, que la Ville avait conclu avec l'OSEG pour le Projet Lansdowne 1.0, la stratégie de financement du Projet Lansdowne 2.0 dépendra aussi des rentrées de fonds nettes apportées par la Société en commandite pour compenser la charge de remboursement de la dette et que ces rentrées de fonds nettes représentent un risque pour la Ville si elles ne se matérialisent pas. Le rigoureux examen préalable de la Ville ainsi que les conseils spécialisés d'EY (Ernst & Young) ont donné au personnel des assurances sur les rendements dans l'avenir, sans toutefois éliminer tous les risques envisageables; c'est pourquoi la stratégie de financement du personnel comporte aussi certaines mesures de maîtrise des risques. Essentiellement, le personnel recommande d'augmenter graduellement dans les prochaines années le budget du remboursement de la dette de la Ville et d'établir le budget de base obligatoire pour les besoins relatifs à la dette. Le budget du remboursement de la dette grâce aux recettes fiscales serait rehaussé d'après les augmentations cibles annuelles des taxes, à partir de 2024, et les hausses dans la charge de remboursement de la dette seraient provisionnées dans un apport à la réserve spécialisée pour le Projet Lansdowne 2.0; on pourrait prélever des sommes dans cette réserve quand les titres de dette seront émis, en 2030. Cette approche donne à la Ville plusieurs années pour étoffer le budget de base du remboursement de la dette afin de le porter à un niveau suffisant pour financer les frais

de remboursement de la dette du parc Lansdowne 2.0 sans égard aux recettes projetées. Toutes les recettes réalisées viendraient alors s'ajouter aux recettes des exercices budgétaires futurs pour compenser le remboursement de la dette ou pourront être consacrées à d'autres services offerts sur tout le territoire de la Ville sans avoir à augmenter les impôts fonciers.

La charge budgétaire nette pour le contribuable au titre des travaux de réaménagement représentera 5,0 millions de dollars pour la somme à consacrer au remboursement de la dette, en moyenne, sur la durée de l'accord. Comme nous l'avons expliqué, le parc Lansdowne est un actif qui appartient à la Ville. Il faut remplacer l'aréna et les gradins du côté nord, construits il y a 56 ans. En raison de cette recommandation, la Ville investira dans ses actifs 419,1 millions de dollars, pour une charge nette de 5,0 millions de dollars dans le remboursement de la dette. Cette somme équivaut à 95,4 millions de dollars en valeur nette actualisée. Autrement dit, les contribuables obtiennent un actif de 419,1 millions de dollars en contrepartie d'un coût net de 95,4 millions de dollars, ce qui confirme effectivement que cette solution n'est pas neutre du point de vue des recettes; il faut toutefois noter qu'une part de 3,9 millions de dollars sur la somme de 95,4 millions de dollars vise à compenser l'apport demandé au logement abordable, et qu'une part de 28,6 millions de dollars vise à compenser la densité réduite en passant de 1 200 à 750 logements demandés dans le cadre de la consultation publique. En plus de cette somme de 95,4 millions de dollars, la Ville apporte les fonds existants produits par le supplément sur les débetures de 33,0 millions de dollars ainsi qu'une enveloppe budgétaire de 18,3 millions de dollars pour les dépenses en immobilisations, ce qui représente un investissement total de 146,6 millions de dollars pour un actif de 419,1 millions de dollars.

LE COÛT DE L'OPTION QUI CONSISTE À « NE RIEN FAIRE »

Dans son analyse de la stratégie de financement, le personnel s'est aussi penché sur l'option qui consiste à « ne rien faire » et que nous exposons ci-après. Le Conseil municipal a le choix entre investir aujourd'hui 16,4 millions de dollars dans le remboursement de la dette (ce qui devrait permettre de récupérer 11,4 millions de dollars et ce qui donne un investissement net de 5,0 millions de dollars pour la Ville), pour faire l'acquisition d'un actif neuf, plus vigoureux et économe d'énergie, ou perdre 12,5 millions de dollars par an dans l'entretien et l'exploitation d'un actif vétuste et fonctionnellement obsolète, qu'il faudra finalement remplacer à un coût qui sera entièrement à la charge de la Ville, plutôt qu'en faisant appel à la Société en commandite.

À chacune des étapes de cet examen, le personnel a pondéré le coût du Projet Lansdowne 2.0 par rapport au coût du statu quo, soit l'option qui consiste à « ne rien faire ». Ces coûts pourraient atteindre 400 millions de dollars ou plus sur les 40 prochaines années, si l'OSEG est en défaut dans le cadre de l'Accord et que la Société en commandite échoue sans apporter d'améliorations aux installations. La Ville ne peut pas supposer que l'OSEG pourrait continuer ou continuerait de concourir à la Société en commandite sans s'attendre à juste titre à pouvoir assurer sa stabilité financière. Essentiellement, la Ville devrait alors exploiter des commerces de détail et des entreprises sportives, ainsi qu'une installation vétuste et fonctionnellement obsolète, et devrait financer des déficits opérationnels nets et la hausse des frais d'entretien à terme. Il serait difficile de trouver de nouveaux investisseurs-exploitants, dans le secteur privé comme dans le secteur des organisations à but non lucratif, pour jouer le rôle de l'OSEG, compte tenu de la performance opérationnelle antérieure du site et des projections pro forma, et il est réaliste de s'attendre à ce qu'un nouveau groupe d'investisseurs veuille sans doute modifier les conditions de l'accord de partenariat afin de résoudre de nombreux problèmes qu'a dû affronter la Société en commandite actuelle, ce qui donnerait lieu à des frais de transaction probablement supérieurs pour la Ville dans le cadre d'un nouveau contrat ou d'un nouvel accord.

Si elle ne peut pas trouver de nouveaux investisseurs, la Ville serait responsable de l'exploitation et du financement du site, et devrait racheter les équipes ou les vendre à un autre acheteur. La Ville ne pourrait probablement pas compter sur des tarifs de location optimaux auprès des équipes pour un stade inférieur aux normes et continuerait d'engager l'ensemble des frais d'exploitation d'une installation surannée. La Ville percevrait les recettes nettes sur les commerces de détail, mais devrait rembourser l'encours du prêt sur les locaux des commerces de détail comme sur l'aréna. Les coûts du cycle de la durée utile du stade et de l'aréna continueraient d'augmenter en fonction de la vétusté des bâtiments. Les locaux des commerces de détail et les bureaux seront de moins en moins occupés en raison de l'obsolescence du site, ce qui aurait pour effet d'augmenter les pertes opérationnelles et de réduire les taxes sur les biens-fonds, qui seraient toutes deux exclusivement à la charge de la Ville.

La plupart des hypothèses décrites ci-dessus faisaient partie de l'estimation des frais de résiliation de 2020. Depuis, nombre de ces hypothèses se sont en fait détériorées, dont la hausse des frais de financement depuis 2020 n'est pas la moindre, et il est improbable qu'un autre investisseur continue d'exploiter des équipes dans le cadre d'un bail comparable.

C'est pourquoi le personnel recommande d'adopter le plan conceptuel révisé pour le projet Lansdowne 2.0, ainsi que la stratégie de financement et les mesures de maîtrise des risques proposées qui constituent l'analyse de rentabilité la meilleure et la plus circonspecte pour le parc Lansdowne, qui, à nouveau, appartient entièrement à la Ville.

Autres répercussions financières et économiques du Projet Lansdowne 2.0

Outre ce qui précède, le rapport décrit dans leurs grandes lignes d'autres incidences financières du réaménagement du parc Lansdowne qui débordent le cadre de la stratégie de financement, dont les frais d'aménagement incrémentiels et les frais au titre des retombées communautaires de la construction des tours d'habitation, dont les recettes sont estimées à 15 millions de dollars environ; les recettes incrémentielles apportées par les comptes de taxes d'eau des nouvelles tours d'habitation, qui devraient rapporter environ 250 000 \$ par an, seraient suffisantes pour financer les coûts variables des services de la Ville et permettraient de financer les frais fixes de la Ville dans les services tarifés. L'option qui consiste à « ne rien faire » permettrait d'éviter une modeste perte de l'ordre de 270 000 \$ par an au titre des recettes événementielles de la Ville pendant la construction du Centre d'événements. La Ville pourrait aussi perdre les recettes apportées par l'Édifice de l'horticulture, selon l'importance des inconvénients causés pendant les travaux de construction.

D'après les investissements dans les infrastructures des gradins du stade du côté nord, du Centre d'événements, du podium des commerces de détail et du parc de stationnement, les répercussions économiques de la construction dans la RMR d'Ottawa sont estimées à 387 millions de dollars pour le PIB, à 275 millions de dollars pour les revenus des travailleurs et à 3 694 ETP en années-personnes. Pour l'ensemble de l'Ontario, les répercussions économiques sont estimées à 565 millions de dollars pour le PIB, à 366 millions de dollars pour les revenus des travailleurs et 5 171 ETP en années-personnes. Les répercussions économiques dans la RMR d'Ottawa pour la construction des tours résidentielles sont estimées à 187 millions de dollars pour le PIB, à 128 millions de dollars pour les revenus des travailleurs et à 1 798 ETP en années-personnes. En Ontario, les répercussions économiques sont estimées à 278 millions de dollars pour le PIB, à 174 millions pour les revenus des travailleurs et à 2 555 ETP en années-personnes.

Les apports moyens annuels des dépenses d'exploitation du nouveau site sur les 40 années et plus suivant le début des travaux de construction sont estimés à 59 millions pour le PIB, à 49 millions pour les revenus des travailleurs et à 799 ETP dans la RMR d'Ottawa. En Ontario, les apports annuels moyens sont estimés à

86 millions de dollars pour le PIB, à 69 millions pour les revenus des travailleurs et à 1 044 ETP.

Hormis les répercussions des travaux de construction et des opérations projetées du parc Lansdowne 2.0, EY a estimé l'impact des dépenses des visiteurs sur l'économie régionale et provinciale. Cet impact a été calculé d'après les visites non locales antérieures dans le cadre des événements payants du parc Lansdowne. Les dépenses annuelles des visiteurs non locaux sont estimées à 53 millions de dollars et devraient faire rejallir en permanence sur l'économie des retombées annuelles. Ces dépenses devraient, selon les estimations, apporter chaque année 33 millions de dollars au PIB, 27 millions de dollars aux revenus des travailleurs et 689 ETP en années-personnes dans la RMR d'Ottawa. Pour l'Ontario, on estime qu'elles apporteront chaque année 51 millions au PIB, 36 millions de dollars aux revenus des travailleurs et 850 ETP en années-personnes.

PROCHAINES ÉTAPES

On demande au Conseil municipal d'approuver les modifications que l'on recommande d'apporter au Plan officiel et au *Règlement de zonage* et qui sont nécessaires pour mettre en vente les droits immobiliers souterrains et droits de propriété du dessus en régime de concurrence et pour réaliser en définitive le plan conceptuel (en notant que le Conseil devra encore délivrer un certain nombre d'approbations, que nous exposons plus loin dans cette section et que nous précisons dans le rapport), en plus de déclarer excédentaire la parcelle spécifique de la zone résidentielle et de procéder à la vente de droits immobiliers souterrains et droits de propriété du dessus, en rendant compte des résultats au Conseil pour approbation.

On demande au Conseil municipal de donner au personnel de la Ville l'approbation qui lui permettrait d'enchaîner avec les phases suivantes du processus de planification, en veillant à mener des consultations publiques complètes à la fois sur le plan d'implantation et sur le plan du parc public et du domaine public avant de redéposer des recommandations auprès du Conseil.

Le Conseil municipal est aussi invité à demander au personnel de mener l'analyse des avantages et des inconvénients potentiels liés aux différents modèles de réalisation du projet et de rendre compte du modèle recommandé pour l'attribution de l de construction du Centre d'événements et des gradins du côté nord, pour étude et approbation par le Conseil municipal, en veillant à ce que les résultats du modèle de

réalisation que choisira le Conseil fassent aussi l'objet d'un marché attribué en régime de concurrence, en rendant également compte de ces résultats pour approbation.

Dans le cadre de chacun de ces processus, le personnel préparera les mises à jour à apporter au modèle financier, dont les variables comme la méthode de passation du marché, les taux d'intérêt et les résultats de la cession des droits de propriété du dessus, l'indexation des coûts de construction, le statut du calendrier, en plus de mener tout le travail d'examen préalable nécessaire et d'en rendre compte au Conseil municipal.

Le personnel de la Ville demande aussi qu'on lui délègue le pouvoir d'entamer les négociations avec l'OSEG pour les changements à apporter à l'accord de société en commandite, qui feront état des modifications à apporter à la structure en cascade et des autres décisions du Conseil municipal qui se répercuteront sur l'Accord. Les résultats de ces négociations seront soumis au Conseil pour étude et approbation avant de finaliser et de signer tous les changements à apporter à l'Accord.

Le personnel de la Ville a appris que la vérificatrice générale procédera à une vérification agile de la stratégie financière du parc Lansdowne; en plus de donner à son équipe tous les droits d'accès à toute l'information et d'apporter rapidement des réponses à toutes ses questions, le personnel sera attentif dans le déroulement de ces travaux et dans la réalisation des prochaines étapes lorsqu'il s'agira de fixer les délais de dépôt des rapports. Le personnel sera également attentif au risque, dans l'indexation des coûts, des retards importants dans le processus et travaillera en collaboration et au mieux de ses efforts avec la vérificatrice générale dans l'évaluation de tous les risques.

Au moment d'écrire ces lignes, la Ville et l'OSEG ont un plan de mise en œuvre notionnel pour les tâches à accomplir lorsque le Conseil municipal se sera penché sur les recommandations de ce rapport et les aura approuvées selon les modalités exposées ci-après. Le Conseil municipal peut adopter, modifier ou rejeter les recommandations du personnel à chacune des étapes.

Planification

- Lancer la conception détaillée (estimée au coût de 10 millions de dollars) du Centre d'événements grâce au crédit budgétaire recommandé de 419,1 millions de dollars. (Délai estimatif : quatrième trimestre de 2023)
- Approuver la demande de réglementation du plan d'implantation à déposer à l'initiative de la Ville pour le Centre d'événements, estimé au coût de 1,1 million

de dollars et financé grâce au budget du pouvoir de dépenses existant de 8 millions de dollars déjà affecté aux travaux de planification. (Délai estimatif : troisième trimestre de 2024)

- Donner suite aux appels qui pourraient être déposés devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire pour la modification du *Règlement de zonage* et la modification du Plan officiel en cause.
- Lever les dispositions de l'aménagement différé lorsque le plan d'implantation du Centre d'événements aura été approuvé. (Délai estimatif : troisième trimestre de 2024)
- Lancer le plan d'implantation du site subséquent et les travaux de conception détaillés pour les gradins du côté nord. (Délai estimatif : quatrième trimestre de 2024)

Consultation publique

- Lancer la consultation publique dans le cadre du processus de traitement de la demande de réglementation du plan d'implantation pour le Centre d'événements et les gradins du côté nord. (Délai estimatif : premier trimestre de 2024)
- Mettre au point une stratégie de consultation publique sur le Plan d'investissement stratégique pour les parties contrôlées publiquement du site et consulter le public sur les améliorations à apporter au domaine public. (Délai estimatif : troisième trimestre de 2024)

Infrastructures

- Rendre compte au Conseil municipal du modèle de réalisation recommandé par le personnel pour le projet de marché du Centre d'événements et des gradins du côté nord. (Délai estimatif : premier trimestre de 2024)
- Rendre compte au Conseil municipal de tous les changements qui se répercutent sur la stratégie de financement ou sur les crédits budgétaires avant de passer définitivement le marché public. (Délai estimatif : troisième trimestre de 2024)
- Mener une évaluation des incidences des travaux de construction et de la gestion du chantier sur le parc urbain et sur les commerces et donner

l'information au Conseil municipal. (Délai estimatif : à coordonner avec chaque étape de l'approbation du plan d'implantation.)

Immobilier

- Lancer la demande d'offres pour les droits immobiliers souterrains et droits de propriété du dessus; (délai estimatif : premier trimestre de 2024).
- Rendre compte au Conseil municipal des résultats de la demande d'offres pour les droits immobiliers souterrains et droits de propriété du dessus et pour les recommandations du personnel; (délai estimatif : troisième trimestre de 2024).

Société en commandite

- Poursuivre les négociations avec l'OSEG.
- Rendre compte des accords officiels modifiés de la SCPL pour la prochaine phase du réaménagement afin de demander au Conseil de les approuver.

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

a) Nouveau Centre d'événements indépendant : à lancer dès l'automne 2024 pour que le centre soit prêt pour le début de la saison 2026-2027 des 67 d'Ottawa.

Le lancement des travaux de construction du Centre d'événements permet d'assurer la continuité de l'utilisation et de l'achalandage public des événements et de veiller à ce qu'il n'y ait aucune incidence sur les matchs du 67 d'Ottawa ni sur les événements planifiés dans le Centre municipal existant pendant les travaux de construction. 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 : à lancer dès l'automne 2026 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 2027 et de 2028. Des gradins temporaires seront aménagés dans les zones des extrémités afin d'ajouter 5 000 sièges temporaires.

La modification du *Règlement de zonage* et la modification du Plan officiel dont fait état ce rapport peuvent faire l'objet d'appels devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire. Si des appels sont déposés, on augmente les risques pour les délais de mise en œuvre exposés ci-dessus.

CONCLUSION

La première phase de l'aménagement du parc Lansdowne a connu un succès retentissant. Des millions de personnes visitent chaque année le site, et le parc Lansdowne est devenu l'une des plus grandes attractions de la Ville et l'un de ses actifs les plus importants.

Cette recommandation protège et pérennise cet important actif collectif et permet d'éviter les frais énormes associés au statu quo, si l'aréna et les gradins du côté nord ne sont pas modernisés et que le modèle financier actuel n'est pas amélioré. Ce projet est financièrement abordable et réceptif aux commentaires de la collectivité. Il mise sur le succès remporté et permet de s'assurer que le parc Lansdowne sera encore meilleur pour les 50 prochaines années.

CONTEXTE

Pour en savoir plus : [lien menant au processus des demandes d'aménagement – Modification du zonage](#)

Pour prendre connaissance de toutes les pièces justificatives se rapportant à cette demande, veuillez cliquer sur le [lien menant à l'outil Recherche de demandes d'aménagement](#).

Contexte

Depuis 175 ans, le parc Lansdowne rassemble les résidents des quartiers voisins, de l'Est de l'Ontario et de l'Ouest du Québec, ainsi que les touristes venus des quatre coins du Canada et d'ailleurs dans le monde. C'est un lieu de ralliement et de rayonnement des événements sportifs, culturels et communautaires.

En 2012, le Conseil municipal a conclu un accord de partenariat de 30 ans (aujourd'hui de 40 ans) avec l'Ottawa Sports and Entertainment Groupe (OSEG) pour le renouvellement et la revitalisation du parc Lansdowne en aménageant de nouveaux

gradins du côté sud, de nouveaux locaux polyvalents pour les commerces de détail et des espaces repensés pour le domaine public et pour le stationnement souterrain.

Depuis, le parc Lansdowne a accueilli plus de 25 millions de visiteurs dans le cadre de grands événements et championnats de football, de hockey, de soccer et de basketball, de festivals, de concerts, de manifestations culturelles, de rassemblements communautaires, de marchés agricoles; ces visiteurs ont pu profiter des espaces verts et des commodités offerts au quotidien dans le cœur de la Ville. Grâce à ses manifestations sportives et à ses spectacles, restaurants et commerces de détail, le parc Lansdowne est aujourd'hui un important espace public pour la collectivité et une destination pour les résidents de la région de la capitale nationale comme pour les touristes. Il fait partie intégrante de la qualité de vie et du tissu du développement économique d'Ottawa.

Quand la société en commandite a été fondée, on a mené des discussions pour savoir s'il fallait aussi reconstruire le complexe de l'aréna et des gradins du côté nord : ce projet du Centenaire avait été réalisé en 1967. On a pris la décision d'apporter des améliorations à court terme et essentiellement esthétiques aux infrastructures surannées et de stabiliser les opérations du complexe jusqu'à ce qu'il soit nécessaire de le renouveler complètement, plus tard pendant la durée du partenariat.

Ce complexe construit il y a 56 ans a atteint le stade de l'obsolescence fonctionnelle. Le Centre municipal d'Ottawa est l'un des plus anciens arénas municipaux exploités au Canada, et les mesures provisoires adoptées se révèlent coûteuses, inefficaces et ne répondent pas aux intérêts du parc Lansdowne du point de vue de sa durabilité à long terme. Il faut relever des défis du point de vue de l'accessibilité, de l'environnement, des économies d'énergie, ainsi que de la santé et de la sécurité. En outre, l'aréna et les gradins du côté nord ne cadrent pas avec le reste du site du parc Lansdowne, ce qui permet difficilement d'attirer les clients qui recherchent de nombreuses options pour leurs loisirs et qui s'attendent à des infrastructures modernes. C'est pourquoi les gradins du côté nord et le complexe de l'aréna empêchent de plus en plus le parc Lansdowne de faire fructifier tout son potentiel comme lieu de rassemblement prépondérant dans la région et d'en assurer la viabilité financière à long terme.

L'« obsolescence fonctionnelle » de ce complexe est caractérisée par son déficit en infrastructures accessibles, ainsi que par son inefficacité opérationnelle et financière, son inefficacité du point de vue de l'énergie et de la durabilité, ainsi que par sa non-conformité générale aux codes du bâtiment en vigueur à l'heure actuelle. La

capacité de la Ville d'attirer des événements est fragilisée et diminuera à mesure que les installations continueront de vieillir et de se détériorer.

La société en commandite constate aujourd'hui qu'elle a une occasion exceptionnelle de réaménager le parc Lansdowne de manière à en revigorer les installations, à améliorer l'expérience offerte aux visiteurs et à en fortifier la viabilité économique et l'attrait pour les touristes et les résidents. Le réaménagement du parc Lansdowne viendra améliorer, dans l'ensemble, la vitalité d'Ottawa.

Le nouveau Centre d'événements

En investissant pour remplacer le Centre municipal de la Ville par un nouveau Centre d'événements qui lui appartiendra, on pourra miser sur un établissement à la fine pointe du progrès, sur des zones modernes de cuisine et de concessions, sur des infrastructures médiatiques normalisées dans l'industrie, de même que sur des installations « auxiliaires » pour permettre d'organiser l'ensemble des événements auxquels on peut s'attendre dans le nouvel établissement.

Imaginé par Brisbin Brook Beynon Architects, le Centre d'événements permettra d'aménager 4 696 places pour l'admission générale, 804 places de prestige et 700 places debout. Dans l'ensemble, on pourra accueillir 5 500 spectateurs assis pour le hockey et 6 500 spectateurs assis pour les concerts, en misant sur la capacité supplémentaire apportée par les sièges rétractables et flexibles. Cet établissement moderne regroupera des suites et des loges standards dans l'industrie pour permettre d'aménager des sièges de groupes de prestige avec des bars et des restaurants dans la galerie supérieure pour rehausser l'expérience vécue pendant les matchs ou les concerts.

Les nouveaux gradins du côté nord

Le remplacement des gradins du côté nord du stade de la Place TD de la Ville permettra d'aménager de nouveaux gradins de ce côté du stade; imaginés par Brisbin Brook Beynon Architects, ces gradins réunissent des caractéristiques comparables aux gradins du côté sud actuels. Dans l'ensemble, la capacité en sièges sera réduite et passera de 14 000 à 11 200 sièges (auxquels il faut ajouter 900 places debout); toutefois, la conception moderne du stade permettra d'aménager de nouveaux sièges de prestige, des suites au niveau du terrain, des terrasses pour les partisans et des zones d'assises pour les clubs sportifs. Le succès du niveau de la galerie des gradins du côté sud se transposera dans les nouveaux gradins du côté nord : les zones de services des aliments et des boissons seront aménagées pour permettre aux

spectateurs de continuer de suivre les matchs ou les concerts lorsqu'ils se rendent dans les concessions.

Les deux nouvelles installations municipales constitueront des établissements modernes et plus confortables, conformes aux normes d'accessibilité actuelles, dont le Code du bâtiment de l'Ontario, la *Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario* et les Normes de conception accessible de la Ville. En améliorant l'accessibilité de l'environnement bâti du Centre d'événements et des gradins du côté nord, on permettra à un plus grand nombre de personnes handicapées et de tous les groupes d'âge d'utiliser ces installations.

Les réalisations de la Société en commandite du parc Lansdowne

Le PPPL a permis de concrétiser la vision du Conseil municipal, qui consistait à transformer ce qui était devenu un site en béton et en asphalte en mauvais état avec guichets à l'entrée en un lieu « où les citoyens peuvent se rendre à pied ou à vélo, faire des emplettes, savourer un bon repas, se divertir, travailler, habiter et jouer dans un environnement qui respecte notre patrimoine architectural » (Plan de partenariat du parc Lansdowne et rapport sur la mise en œuvre [ACS2010-CMR-REP-0034]). Dans les neuf premières années de leur exploitation, le parc Lansdowne et le quartier des sports et des loisirs de la Place TD ont attiré plus de 25 millions de visiteurs. Plus de 1 000 événements, de plus ou moins grande envergure, y ont été organisés pour des personnes de tous les groupes d'âge. Le site regroupe aujourd'hui plus de 50 entreprises et a permis de créer de plus de 4 000 emplois à temps plein et à temps partiel. En 2017, on a créé la Fondation de l'OSEG pour alléger les contraintes financières liées aux frais d'entrée afin de permettre aux enfants de tous les milieux socio-économiques de participer à des sports organisés. Depuis sa création, la Fondation de l'OSEG a versé 3,7 millions de dollars à la collectivité, et les joueurs du ROUGE et NOIR et des 67 d'Ottawa consacrent 7 000 heures par an, hors du terrain, à faire du bénévolat auprès de groupes et d'organismes communautaires.

L'objectif premier de la stratégie « Plus de candidatures, plus de victoires, plus d'événements » consiste à attirer les compétitions sportives de grande notoriété, dont le World Rugby Pacific Four Series et le Championnat mondial junior 2025 de l'IIHF : cette stratégie s'inscrit dans le cadre d'un effort conjoint réunissant Tourisme Ottawa et la Ville d'Ottawa et visant à faire de la capitale une destination d'envergure mondiale pour l'organisation des événements. Pour continuer d'attirer des manifestations sportives et des spectacles d'envergure mondiale, il faut se doter d'établissements d'envergure mondiale; les organisateurs d'événements et les promoteurs de concerts se tourneront

vers d'autres villes et vers des installations plus perfectionnées si les problèmes systémiques liés à ce complexe ne sont pas corrigés.

Les rapports annuels 2018 et 2019 sur le parc Lansdowne

Depuis 2018, l'OSEG fait savoir que la viabilité financière du parc Lansdowne est menacée. Les capitaux à consacrer à l'achèvement du projet de construction et de remise en état des actifs qui appartiennent à la Ville représentent, pour la Société en commandite, un obstacle financier de taille. Il s'agit entre autres des travaux de construction et de remise en état des commerces de détail du complexe de l'aréna et du stade nord, construits il y a 50 ans (en tenant compte des améliorations non planifiées de la technologie, qui ont réclamé des capitaux incrémentiels de 10 millions de dollars), ainsi que du financement des opérations initiales. Ces coûts ont été financés par l'OSEG sans que la Ville apporte de concours financier complémentaire.

Dans ces rapports, on précise que l'OSEG a apporté jusqu'à maintenant à la Société en commandite plus de 160 millions de dollars, et selon ses projections, elle n'aurait pas reçu le remboursement de 102 millions de dollars pour ses apports aux capitaux propres au cours de la durée du partenariat.

En 2018, l'OSEG a commencé à mettre au point un plan stratégique à long terme actualisé pour la Société en commandite du parc Lansdowne. Ces travaux ont porté sur les nouvelles initiatives destinées à stabiliser les résultats des distributions en cascade. On a aussi évalué et pris en compte, dans cet examen stratégique, des initiatives à plus long terme et de plus grande envergure, qui permettent d'accroître le nombre de visiteurs du parc Lansdowne, d'établir une programmation supplémentaire et d'améliorer les rendements du système financier fermé (la « structure en cascade ») pour l'OSEG comme pour la Ville; ces initiatives ont également été évaluées et ont fait partie de cet examen stratégique.

Le Rapport annuel 2020 sur le parc Lansdowne et le Compte rendu sur les répercussions de la COVID-19

Le 9 décembre 2020, le Conseil municipal s'est penché sur le **Rapport annuel sur le parc Lansdowne et sur le rapport du compte rendu des répercussions de la COVID-19** (ACS2020-CMR-OCM-0003), qui font état des répercussions considérables et imprévisibles de la pandémie mondiale de la COVID-19 sur l'ensemble des opérations du parc Lansdowne en raison de la cessation des activités décrétée par l'Agence provinciale de la santé publique et des autres mesures en vigueur à partir de

mars 2020, ainsi que des menaces qui ont pesé sur la viabilité à plus long terme du partenariat.

Les répercussions de la pandémie ont eu un profond retentissement négatif sur le système financier fermé de la Société en commandite du parc Lansdowne. À l'époque, on estimait que l'OSEG devait verser à la Société en commandite des apports cumulatifs en capitaux propres de l'ordre de 192 millions de dollars, par rapport à un engagement total, en 2012, de 55 millions de dollars (soit les capitaux minimums et les capitaux propres supplémentaires). En tenant compte de ces apports supplémentaires, il faudrait rembourser à l'OSEG, en 2044 dans le cadre de la structure en cascade, nettement plus de 500 millions de dollars en capitaux minimums impayés, en capitaux propres supplémentaires et en intérêts, que la Société en commandite ne pourrait pas récupérer.

Le Conseil municipal a approuvé certaines modifications à apporter à l'accord et qui permettraient à l'OSEG de prévenir l'impact de la COVID-19 sur les opérations du PPPL en lui permettant d'avoir accès à la réserve de fonds du cycle de la durée utile pendant trois ans, en prolongeant la durée de l'accord pour que l'OSEG dispose de plus de temps afin d'amortir son investissement et d'éliminer l'obligation de commencer à payer les loyers participatifs et les loyers de base de la Ville dans l'éventualité d'un transfert autorisé du volet des commerces de détail à d'autres investisseurs pendant la durée du partenariat, au besoin. Ces mesures étaient essentielles pour permettre à l'OSEG de résoudre les difficultés des trois dernières années. Toutefois, les questions de durabilité financière soulevées dès 2018 perdurent.

En 2020, le Conseil municipal a demandé au personnel de travailler de concert avec les représentants de l'OSEG afin de se pencher sur des options qui permettraient d'améliorer la durabilité et la viabilité financière à long terme des activités du parc Lansdowne et de la Société en commandite, y compris les besoins en matière de fonctionnement et de capital. Cet examen devait porter sur des options destinées à augmenter la circulation des piétons sur le site, améliorer l'animation et les équipements publics, évaluer les infrastructures vieillissantes et augmenter la densité conformément aux principes de densification urbaine du Conseil, notamment en matière de logements abordables.

2021 – Société en commandite du parc Lansdowne : Parcours sur la voie de la durabilité et prochaines étapes

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) ». Dans ce rapport, le personnel de la Ville donnait au Conseil municipal de l'information sur la précédente évaluation de l'ensemble des infrastructures surannées du parc Lansdowne. Les gradins du côté nord et le Centre municipal ont fait l'objet de vastes évaluations de l'état des bâtiments et des structures dans la période comprise entre 2007 et 2009, pendant la durée initiale des discussions sur le réaménagement du parc Lansdowne. En 2007, la Ville a fait appel à Adjelian, Allen, Rubeli Limited (AARL) pour établir le rapport sur l'adéquation structurelle du complexe des gradins du côté nord et du Centre municipal. Dans ce rapport, on recommandait de procéder à une analyse complémentaire de certains éléments structurels. AARL a procédé pour la Ville, de 2007 à 2010, à 14 examens de l'ingénierie. La synthèse de l'état des lieux a permis de constater que le complexe du Centre municipal et la structure nord du stade étaient généralement en bon état. On a jugé que le complexe de l'aréna était structurellement adéquat et à même d'étayer les charges prévues. Les rapports préparés pour l'OSEG par Morrison Hershfield à l'époque où l'Accord a été conclu ont permis de tirer des conclusions comparables.

En 2020, Morrison Hershfield a mis au point le plan de réparation et de remplacement des infrastructures sur 40 ans pour les gradins du côté nord et le Centre municipal et a établi un plan de travail pour la période comprise entre 2019 et 2054; la valeur cumulative se chiffre à 25 millions de dollars environ pour les activités de renouvellement destinées à préserver l'état opérationnel et la sécurité de l'ensemble des gradins et de l'aréna. Le plan de réparation et de remplacement des immobilisations prévoit des travaux de démolition après la 40^e année (2054); ainsi, dans l'éventualité où les travaux de démolition s'étendraient sur une plus longue durée, le plan de travail ne fait pas état de l'extension de la durée utile des constituantes grâce à des travaux d'entretien. La Ville et l'OSEG travaillent de concert pour prioriser et planifier les projets prévus de renouvellement en se penchant sur des considérations comme les résultats techniques de l'exploitation et de l'entretien, ainsi que l'examen de l'état des infrastructures et la coordination des projets. Malgré cet effort de collaboration consacré à l'entretien des infrastructures construites il y a près de 56 ans, le personnel de la Ville comme l'OSEG croit que pour continuer d'assurer à terme le succès du parc Lansdowne, il faut en renouveler les infrastructures.

En 2021, le personnel de la Ville a présenté au Conseil municipal trois options pour assurer l'entretien des infrastructures de la Ville et pour investir dans ces infrastructures.

Option 1 Le personnel de la Ville a fait savoir que le Conseil pourrait décider de continuer d'assurer l'entretien du Centre municipal et des gradins du côté nord au niveau actuel de leur fonctionnalité jusqu'à la fin du Partenariat, en 2054. On continuerait d'effectuer les travaux de réparation pour corriger les problèmes de régulation de l'ambiance interne et les problèmes d'infiltration d'eau et pour améliorer les systèmes mécaniques et électriques vétustes conformément au Plan du cycle de la durée utile du stade, qui constituait une pierre d'assise de l'Accord de partenariat. Toutefois, en gardant le statu quo, on ne pourra pas corriger, dans les infrastructures, les lacunes fonctionnelles sous-jacentes du vieux bâtiment de 56 ans, dont l'utilisabilité commerciale continuera de régresser, ce qui permettra difficilement à la Société en commandite d'être concurrentielle lorsqu'il s'agira d'attirer au stade et dans l'aréna des événements et des visiteurs. Par conséquent, la Société en commandite ne pourra pas respecter ces 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 vieillit. À la fin de l'Accord, en 2054, le Centre municipal et les gradins du côté nord auraient 87 ans.

Option 2 Le personnel s'est penché sur une deuxième option qui déborde le cadre du Plan du cycle de la durée utile existant et qui consiste à apporter des améliorations substantielles aux installations afin d'en corriger les lacunes fonctionnelles sous-jacentes.

Bien que le personnel n'ait pas établi d'estimation des coûts détaillée des travaux à réaliser pour moderniser les installations existantes, ROSSETTI et Leibe font état, dans leurs rapports, de nombreux problèmes qui permettent de douter que l'on puisse même moderniser les installations. Dans son rapport, ROSSETTI conclut que « Les deux principaux types d'obsolescence physique et fonctionnelle relevés dans cette installation sont jugés incorrigibles, puisqu'ils obligeraient à doter l'établissement de nouvelles caractéristiques spatiales fondamentales dans chacune des salles, qui ne sont pas adaptables à l'heure actuelle en raison du système structurel existant complètement inflexible et de la relation complexe des deux salles actuelles, intimement liées ».

Dans son rapport, Leibe Engineering Associates a conclu que la mise en conformité sismique du bâtiment serait nécessaire dans le cadre de travaux de réaménagements majeurs et que « la structure et les fondations existantes du Centre municipal d'Ottawa et des gradins du côté nord ne sont pas structurellement adéquats pour permettre de réaménager l'installation afin d'en faire un complexe résidentiel, de commerces de

détail et de sports polyvalent, dont l'espérance de vie serait de 50 ans. La mise en conformité sismique, le renforcement structurel et les autres mises en conformité avec le Code du bâtiment, nécessaires pour des travaux de réaménagement, obligeraient à démolir le Centre municipal d'Ottawa et les gradins du côté nord ».

Le personnel n'a pas recommandé cette option en raison de sa complexité et de l'incertitude qui plane sur la capacité de maîtriser la portée du projet lorsque l'enveloppe du bâtiment serait ouverte. Tâcher de corriger les problèmes évoqués ci-dessus représente un risque considérable, sans nécessairement améliorer la viabilité à long terme du Partenariat.

Option 3 Le personnel a recommandé de faire appel à une option de remplacement, que le Conseil municipal a approuvée. Le plan établi pour enchaîner avec le remplacement des infrastructures de la Ville consistait à demander au personnel de travailler en collaboration avec l'OSEG afin de déposer des plans et des estimations des coûts détaillés pour la revitalisation du parc Lansdowne et de mener un examen préalable de l'ensemble des estimations financières et des projections pro forma, une stratégie de financement pour la part de la Ville dans les coûts de construction liés aux infrastructures municipales, une évaluation de la neutralité des recettes et une évaluation des incidences financières de la Ville pendant la durée de l'accord de partenariat, en plus de mener les autres examens préalables nécessaires. On a délégué au personnel de la Ville le pouvoir de négocier, avec l'Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG), à titre commercialement confidentiel, une proposition visant à revitaliser le parc Lansdowne.

Le Conseil municipal a approuvé les principes de négociation suivants, qui ont permis de négocier la proposition de 2022 et émanant de l'OSEG :

1. 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 le partenariat soit viable pendant toute sa durée.
2. Dans l'ensemble, le dossier doit être abordable pour la Ville, selon les modalités arrêtées par le chef des finances et trésorier de la Ville et doit être validé indépendamment, en plus de respecter les conditions de l'Accord de partenariat avec la Société en commandite simple principale Lansdowne, le Plan financier à long terme et les exigences de la *Loi de 2001 sur les municipalités*, ainsi que toutes les autres lois pertinentes.
3. Les fonds de la Ville ne serviront pas à subventionner les opérations de l'OSEG, dont les équipes sportives professionnelles, les commerces de détail ou les immeubles

résidentiels, en tenant compte des incidences des travaux de construction sur ces opérations.

4. Il continuera d'y avoir des infrastructures dont la Ville est propriétaire et gestionnaire et qui sont distinctes de celles du partenariat avec l'OSEG.

5. Le logement abordable sera une considération essentielle dans tous les accords négociés.

6. Les commerces de détail et les bureaux (existants et nouveaux éventuellement) continueront de faire partie de la structure en cascade, à un niveau jugé satisfaisant pour la Ville.

7. Toutes les nouvelles infrastructures municipales ou publiques seront réalisées en faisant appel à la concurrence, dans le cadre de contrats administrés selon la méthodologie d'approvisionnement de la Ville, sous la surveillance d'une équipe de gestion de la construction faisant intervenir les deux parties.

2022 – Plan de viabilité de la Société en commandite du parc Lansdowne et Rapport sur la mise en œuvre

En s'en remettant à ces sept (7) principes de négociation, l'OSEG a mis au point un plan conceptuel 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, siège des 67 d'Ottawa et des BlackJacks d'Ottawa et 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.
- 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 complexe de commerces de détail pour remplacer l'îlot J, qui comprendra le bâtiment de deux étages actuellement occupé par la billetterie, la

boutique Team Store et GoodLife Fitness. Le nouveau complexe de commerces de détail aurait deux niveaux hors sol et ferait partie de la structure du podium. Dans son plan conceptuel, l'OSEG a augmenté la superficie commerciale pour la porter de 41 178 pieds carrés (3 826 mètres carrés) à 108 000 pieds carrés (10 034 mètres carrés) environ. 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 a estimé à 1 200 le nombre de logements à construire dans la configuration des trois tours. Deux tours devaient être construites sur le podium des commerces de détail, dans l'espace actuellement occupé par le Centre municipal, et la troisième devait être aménagée entre les nouveaux gradins du côté nord et le Centre d'événements. Une partie des recettes fiscales apportée par les logements permettrait de financer les dépenses en immobilisations à consacrer à la reconstruction des établissements publics. Les droits de propriété aériens du complexe résidentiel apporteraient des recettes au titre de la location à long terme de la vente, ce qui permettrait d'aider à financer le remplacement des infrastructures sportives.
- Conformément à la directive du Conseil municipal, le volet résidentiel de ce projet de revitalisation prévoirait un minimum de 10 % de logements abordables, et on continuerait de se pencher sur la possibilité d'améliorer l'abordabilité en faisant appel à un organisme fournisseur de logements à but non lucratif.
- Toutes les nouvelles places de stationnement seraient aménagées exclusivement pour les nouveaux logements; on ne propose pas d'aménager, sur le site proposé, de places supplémentaires pour le stationnement non résidentiel.

La directive du Conseil municipal en 2022

Le Conseil municipal a dressé la feuille de route à suivre pour enchaîner avec le plan conceptuel de l'OSEG en faisant appel à six grandes orientations et approbations dans le cadre du **Plan de viabilité de la Société en commandite du parc Lansdowne et du Rapport sur la mise en œuvre 2022**, à savoir :

1. approuver en principe le plan conceptuel 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 (9 290 mètres carrés) de superficie de vente au détail et 1 200 nouveaux logements, comme point de départ des négociations entre la Ville et l'Ottawa Sports and Entertainment Group pour le réaménagement;

2. demander au directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique d'entamer le processus de rezonage et de mener une consultation publique pour permettre de financer le remplacement des infrastructures sportives fonctionnellement obsolètes du Centre d'événements et des autres aménagements;
3. approuver la cible de 10 % pour les logements abordables, à intégrer dans le processus de cession des droits de propriété aériens. La propriété et l'exploitation des logements abordables relèveraient de l'organisme fournisseur de logements à but non lucratif établi;
4. approuver le modèle opérationnel et la stratégie de financement recommandés – et 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 des droits de propriété aériens, par emprunt 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 billets 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 et cadrent avec le Plan financier à long terme;
5. déléguer à la directrice municipale le pouvoir de négocier les clauses et les conditions du partenariat avec l'OSEG pour la construction du nouveau Centre d'événements, des gradins du côté nord et des nouveaux commerces de détail, pour qu'ils concordent avec la structure-cadre juridique et les modifications décrites dans le rapport et pour respecter les paramètres de la stratégie de financement, en en rendant compte au Comité et au Conseil municipal;
6. 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, en autorisant la directrice municipale 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.

Vue d'ensemble de la Société en commandite principale Lansdowne (Projet Lansdowne 1.0)

Le Conseil municipal a approuvé le Plan de partenariat du parc Lansdowne (le « PPPL ») le 28 juin 2012 et le 10 octobre 2012. Le PPPL est un partenariat privé-public réunissant la Ville et l'Ottawa Sports and Entertainment Group (l'« OSEG »). Il est essentiellement constitué de l'Accord de société en commandite principale Lansdowne (l'« ASCPL ») intervenu entre la Ville et l'OSEG, ainsi que de quatre sociétés en commandite principales filiales pour chacune des grandes constituantes du PPPL, à savoir : 1) la constituante du stade; 2) la constituante des commerces de détail; 3) l'équipe du ROUGE et NOIR d'Ottawa qui évolue dans la LCF; et 4) l'équipe de hockey des 67 d'Ottawa.

La Ville reste propriétaire du Centre municipal, du stade, des structures des commerces de détail et du stationnement public, et les deux sociétés en commandite principales filiales¹ ont conclu des baux avec la Ville pour l'occupation, l'exploitation et l'entretien de ces actifs. Le ROUGE et NOIR d'Ottawa et les 67 d'Ottawa appartiennent aux deux autres sociétés en commandite principales filiales², et si ces équipes sont vendues, le produit reviendrait à la SCPL dans le cadre de son système financier fermé. En 2020, l'OSEG s'est engagée à s'assurer que ces équipes sportives continueraient de jouer au parc Lansdowne pendant 18 ans, à partir de la date du début du bail, en 2014.

Dans le cadre du PPPL, la Société en commandite du Stade Lansdowne loue auprès de la Ville la constituante du stade (qui comprend le Centre municipal) au prix de 1 \$ par an, et la Société en commandite simple des commerces de détail du parc Lansdowne loue auprès de la Ville la constituante des commerces de détail au prix de 1 \$ par an, en plus de financer toutes les rentrées de fonds négatives nettes de l'OSEG. Les recettes et les dépenses liées au ROUGE et NOIR d'Ottawa, aux 67 d'Ottawa, aux

¹ Société en commandite du Stade Lansdowne et Société en commandite simple des commerces de détail du parc Lansdowne.

² Société en commandite simple des 67 d'Ottawa et Société en commandite simple Gridiron Capital.

commerces de détail, au stade, ainsi qu'aux concerts et aux événements passent toutes par le système financier fermé consolidé de la SCPL.

Les dispositions initiales de l'accord de partenariat, qui ont été établies en 2012, reposent sur la recherche d'un équilibre des risques entre les parties et sur l'établissement d'une relation équitable dans le cadre de laquelle la Ville et l'OSEG harmonisent leurs investissements et leurs risques respectifs; ainsi, la Ville avait une forte probabilité d'être remboursée de ses capitaux propres réputés et une occasion raisonnable de dégager un rendement positif sur l'investissement du stade, et l'OSEG était en mesure de générer un retour sur investissement raisonnable. Ces estimations étaient fondées sur un modèle financier projeté avant que le site soit aménagé et avant qu'on en connaisse les réalités opérationnelles; on n'avait jamais prévu que la pandémie interromprait les opérations pour plus d'un an.

L'investissement global consacré jusqu'à maintenant à la revitalisation du parc Lansdowne est estimé à 425 millions de dollars. Les coûts du réaménagement du parc Lansdowne ont été partagés entre la Ville d'Ottawa et l'OSEG ainsi qu'avec d'autres partenaires. Les investissements totaux de la Ville pour l'achèvement du stade, de l'aréna, de la partie du garage de stationnement lui appartenant, du parc urbain (qui comprend le déménagement et la modernisation de l'Édifice de l'horticulture), les coûts d'entretien du site, la gestion du site et tous les coûts accessoires connexes s'élèvent à environ 210 millions de dollars. La Ville a financé la construction du stade et la rénovation de l'aréna à hauteur d'un maximum de 135,8 millions de dollars, alors que l'OSEG garantissait l'achèvement du stade et du parc de stationnement et était responsable de tous les surcoûts. Dans le cas des bâtiments destinés aux commerces de détail, la Société en commandite a financé la construction des bâtiments, qui a été financée et dont le prêt a été garanti par l'OSEG. Le financement de 210 millions de dollars apporté par la Ville est réparti comme suit : 133,8 millions de dollars pour le stade et l'aréna, 45,7 millions de dollars pour le parc urbain et 32,2 millions de dollars pour les commerces de détail et le parc de stationnement des bureaux. On a émis des titres de dette de 127,6 millions de dollars (en excluant le parc urbain), ce qui donne une charge annuelle de 6,9 millions de dollars dans le remboursement de la dette. À la fin de 2022, les frais de remboursement de la dette étaient compensés par 75 % des nouveaux impôts fonciers sur les commerces de détail et les propriétés commerciales, ainsi que par les économies de 3,8 millions de dollars réalisées en évitant des coûts, conformément à l'analyse de rentabilité initiale.

En 2012, on estimait que sur la durée de plus de 30 ans de l'accord, la Société en commandite verserait 58 millions de dollars dans la réserve du cycle de la durée utile pour assurer l'entretien des actifs de la Ville et que cette dernière réaliserait des intérêts de 60,8 millions de dollars sur ses capitaux propres réputés, en plus de toucher une part de 32,8 millions de dollars des résultats bénéficiaires. Selon les prévisions, la Ville ne devait pas commencer à toucher ces rendements avant 2035. Selon les projections, l'OSEG devait réaliser 162,2 millions de dollars sur son apport en capitaux de 55 millions de dollars. Dans les plus récentes projections pro forma, en supposant qu'il n'y aurait pas de travaux de réaménagement, la Ville ne devait pas toucher de parts dans les distributions de la Société en commandite sur la durée de 40 ans de l'accord. La Société en commandite doit continuer de contribuer à la réserve du cycle de la durée utile, et l'apport projeté de l'OSEG aux capitaux propres s'établit aujourd'hui à 168 millions de dollars. Il n'y a pas suffisamment de rentrées de fonds projetées pour rembourser à l'OSEG tous les intérêts sur ces capitaux propres nettement supérieurs ni pour encaisser le rendement des capitaux propres apportés.

Le principal avantage que tire la Ville de cet accord de PPP est qu'elle est exemptée de toute contribution financière pour l'entretien lié au cycle de vie des actifs ou qu'elle n'a pas à éponger les déficits d'exploitation du stade, du stationnement, des commerces de vente au détail ou des équipes sportives pendant les 40 années que dure l'accord. On s'attendrait à ce que cette protection se poursuive dans le cadre du réaménagement du site. La Ville a déterminé que le réaménagement est l'option privilégiée à adopter afin de s'assurer que la Société en commandite puisse devenir financièrement viable. Si on ne remplace pas les infrastructures municipales surannées et fonctionnellement obsolètes, la Ville ne peut pas supposer que l'OSEG continuera de financer les pertes opérationnelles permanentes et les dépenses en immobilisations prévues dans les installations vétustes et inférieures aux normes.

On décrivait, dans le Rapport au Conseil municipal de décembre 2020, les incidences d'un défaut de l'OSEG. Le chef des finances avait déterminé, en faisant appel à une validation indépendante, que si l'OSEG était en défaut, il y aurait, sur le budget opérationnel de 2021, un impact négatif immédiat de l'ordre de 4,5 millions de dollars (selon un scénario optimiste) et de 12,5 millions de dollars (selon un scénario pessimiste), ce qui donnerait lieu pour la Ville, sur la durée de l'accord, à des surcoûts compris entre 118 millions de dollars et 407 millions de dollars. En 2020, les incidences négatives immédiates se fondaient sur l'hypothèse selon laquelle, pour minorer les répercussions financières négatives sur la Ville, il faudrait réduire l'envergure des opérations du parc Lansdowne, les équipes sportives seraient dissoutes, liquidées ou

vendues, et il faudrait diminuer le nombre d'événements et réduire la superficie occupée par les commerces de détail. La Ville devrait aussi probablement reprendre en charge l'encours des emprunts pour le volet des commerces de détail (120 millions de dollars) et pour l'aréna (16 millions de dollars). Le Conseil municipal a donné à l'OSEG l'approbation de faire temporairement appel au fonds du cycle de la durée utile et à d'autres mesures pour améliorer la viabilité financière à court terme. À l'époque, l'OSEG a aussi signé une convention permettant de s'assurer que les 67 et le ROUGE et NOIR d'Ottawa continueraient d'exercer leurs activités dans le parc Lansdowne pendant 18 ans suivant la date du début du bail en 2014, soit essentiellement jusqu'en 2032.

Le coût du non-réaménagement

Si la Ville devait ne rien faire, elle ne pourrait pas supposer que l'OSEG continuerait de financer la Société en commandite, compte tenu de ses investissements et de ses pertes jusqu'à maintenant. Un défaut de paiement donnerait lieu à la résiliation des accords, et la Ville devrait exploiter une entreprise en difficultés financières et des installations vétustes et fonctionnellement obsolètes, en plus de financer à terme des déficits opérationnels nets. Il serait difficile de trouver de nouveaux investisseurs-exploitants, dans le secteur privé comme dans le secteur des organisations à but non lucratif, pour jouer le rôle de l'OSEG, compte tenu de la performance opérationnelle antérieure du site et des projections pro forma, et le nouveau groupe d'investisseurs voudra sans doute modifier les conditions de l'accord de partenariat afin de résoudre de nombreux problèmes qu'a dû affronter la Société en commandite, ce qui donnerait lieu à des frais de transaction probablement supérieurs pour Ottawa dans le cadre d'un nouveau contrat ou d'un nouvel accord.

Si elle ne trouvait pas de nouveaux investisseurs, la Ville serait responsable de l'exploitation et du financement du site, et devrait racheter les équipes ou les vendre à un autre acheteur. La Ville ne pourrait probablement pas compter sur des tarifs de location optimaux auprès des équipes pour un stade inférieur aux normes et continuerait d'engager les frais d'exploitation d'une installation surannée. La Ville percevrait les recettes nettes sur les commerces de détail, mais devrait rembourser l'encours du prêt sur les locaux des commerces de détail comme sur l'aréna. Les coûts du cycle de la durée utile du stade et de l'aréna continueraient d'augmenter en fonction de la vétusté des bâtiments. Les locaux des commerces de détail et les bureaux seront de moins en moins occupés en raison de l'obsolescence du site, ce qui aurait pour effet

d'augmenter les pertes opérationnelles et de réduire les taxes sur les biens-fonds, ce qui viendrait alourdir le fardeau financier de la Ville.

La plupart des hypothèses décrites ci-dessus faisaient partie de l'estimation des frais de résiliation de 2020, et nombre d'entre elles se sont en fait détériorées du fait des incidences produites après la COVID, dont la moindre n'est pas l'augmentation des frais de financement depuis 2020 et le rendement du ROUGE et NOIR d'Ottawa. Il y a aussi la possibilité improbable qu'un autre investisseur continue d'exploiter les équipes sportives dans le cadre d'un bail comparable.

Il faut donc pondérer le coût du projet de réaménagement du Parc Lansdowne 2.0 par rapport au coût de l'option qui consiste à ne rien faire, ce qui pourrait représenter 400 millions de dollars ou plus sur les 40 prochaines années, si l'OSEG devait être en défaut dans le cadre de l'accord. Le coût à engager pour continuer d'assurer l'entretien de l'actif ne ferait qu'augmenter au fil du temps. D'après les estimations actuelles de Morrison Hershfield, qui se fondent sur un plan de réparation et de remplacement des infrastructures sur 40 ans pour l'installation, et pour veiller à ce que le vieux bâtiment reste opérationnel et le démolir à la fin, il faudrait engager un investissement de l'ordre de 40 millions de dollars. Au terme de cette période de 40 ans, ou probablement avant, la Ville devrait décider de remplacer ces infrastructures et en supporter l'intégralité des coûts.

ANALYSE

Examen préalable du Plan conceptuel 2022 de l'OSEG

Pour donner suite à la directive donnée en 2022 par le Conseil municipal pour établir le Plan conceptuel 2022 de l'OSEG comme point de départ des négociations et pour appliquer les autres directives du Conseil en ce qui a trait au projet, le personnel du projet s'est penché sur quatre volets du travail d'examen préalable : la Demande de manifestation d'intérêt (DMI) sur les droits de propriété souterrains et aériens; l'examen financier préalable; les demandes déposées dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement du territoire*; et enfin, la consultation publique.

Le personnel a lancé la modification demandée par le Conseil municipal et à apporter au *Règlement de zonage* et a entamé le processus de modification du Plan officiel. Les modifications que le personnel propose d'apporter au Plan officiel et au *Règlement de zonage* pour le Projet Lansdowne 2.0 représentent la prochaine étape dans l'évolution

et la progression du parc Lansdowne dans le cadre d'une approche de réaménagement qui permettra d'assurer le succès du site et d'en faire une importante destination résidentielle, sportive, culturelle, récréative, commerciale et de spectacles, ainsi qu'un carrefour plus animé au quotidien pour Ottawa.

La proposition révisée du Plan conceptuel

L'examen préalable de la Ville dans le cadre de la DMI, du processus des demandes dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement du territoire*, du processus de l'examen financier et de la consultation publique a donné lieu à des modifications importantes apportées par la Ville aux immeubles résidentiels à construire selon la proposition 2022 de l'OSEG et à l'interface de cette proposition avec les gradins du côté nord.

Le Plan conceptuel a été révisé pour supprimer la tour d'habitation la plus proche du pavillon Aberdeen, ce qui donne lieu à un avant-projet de deux tours, dont les hauteurs confirmées sont de 40 étages et de 25 étages. La décision de supprimer une tour offre l'occasion d'aménager un nouvel espace du domaine public de l'ordre de 27 900 pieds carrés (2 592 mètres carrés) non loin du pavillon Aberdeen, ce qui permet aussi d'aménager une esplanade publique entre le pavillon Aberdeen et le nouveau Centre d'événements. Les bâtiments et la hauteur des tours sont désormais confinés au côté sud de la voie Exhibition, ce qui amoindrit les impacts sur le pavillon Aberdeen.

La deuxième grande révision apportée à la proposition de l'OSEG porte essentiellement sur la volumétrie (masse globale) des tours. Dans le Plan conceptuel révisé, on propose de réduire les superficies au sol des tours (en mètres carrés de superficie au sol occupée par les étages de chaque tour) pour la porter de 900 mètres carrés environ à 800 mètres carrés approximativement. La réduction de la superficie au sol des étages est le fruit de la consultation menée auprès du Comité d'examen du design urbain et les architectes-conseils de la Ville. Une tour moins vaste aura un effet positif en amoindrissant les impacts du vent et de l'ombre sur les zones du domaine public du parc Lansdowne. Les superficies au sol moindres des étages des tours, ainsi que la tour retranchée, augmenteront de l'ordre de 40 à 60 mètres entre les tours la distance qui les sépare, ce qui est nettement supérieur à la distance exigée selon les Lignes directrices de l'esthétique urbaine pour les habitations de grande hauteur.

Ces deux importantes révisions de le Plan conceptuel ont eu pour effet de réduire le rendement en logements prévus de l'estimation pour le porter de 1 200 à 770 logements, répartis entre les deux tours et, éventuellement, avec un podium

résidentiel commun au-dessus du podium commercial. Il est recommandé de fixer à ce maximum, dans le zonage proposé, le nombre de logements.

La réduction du nombre de logements a eu pour effet de réduire le nombre de places obligatoires de stationnement pour les logements. La proposition de l'OSEG prévoyait 739 places de stationnement en sous-sol, dans un plan d'aménagement sur plusieurs niveaux. Dans le Plan conceptuel révisé, on estime à 336 le nombre de places réservées aux logements sur le premier niveau sous les gradins du côté nord et sous les commerces de détail, ce qui donne un ratio de 0,43 place de stationnement par logement. Le moins grand nombre de véhicules réduira les impératifs du transport aux heures de pointe, puisqu'il y aura 42 % moins de déplacements que l'estimation originelle.

Le plan conceptuel révisé indique que l'on aménagera environ 35 places de stationnement à attribuer dans le nouveau garage souterrain pour le Centre d'événements. La création de places de stationnement à proximité du Centre d'événements est l'occasion de s'assurer qu'il y a des places de stationnement accessibles pour les clients qui ont des problèmes de mobilité et pour tenir compte des vocations communautaires du site, dont le hockey mineur. Les 336 autres places de stationnement sont réservées aux droits immobiliers.

Le podium des commerces de détail sera aménagé sous la forme d'un bâtiment de deux étages, selon des marges de retrait par rapport au podium résidentiel du dessus. Bien qu'il garde, dans l'ensemble, l'allure et l'ambiance du plan conceptuel de 2022, le podium diminuera la superficie des établissements commerciaux, qui passera de 108 000 pieds carrés (10 034 mètres carrés) à 49 000 pieds carrés (4 552 mètres carrés). Cette diminution peut essentiellement s'expliquer par la suppression de la salle de spectacles de musique proposée (27 800 pieds carrés ou 2 583 mètres carrés) et de l'un des commerces de détail du niveau supérieur (25 000 pieds carrés ou 2 323 mètres carrés). Cet espace sera réattribué au promoteur des logements pour qu'il puisse le programmer, et dans le Plan conceptuel révisé, on suppose qu'il s'agira d'une zone réservée aux commodités des logements. Le programme simplifié des commerces de détail prévoit que la Ville réalisera des économies sur les coûts dans la construction des locaux des commerces de détail, tout en continuant de respecter la stratégie des commerces de détail pour activer le rez-de-chaussée et contribuer à la raison de visiter le parc Lansdowne toute l'année.

Dans l'ensemble, le Plan conceptuel révisé viendra fortifier l'esthétique urbaine et l'expérience de domaine public sur la voie Exhibition, en adoptant l'échelle adaptée à la

construction des bâtiments, en créant de nouveaux espaces de grande qualité dans le domaine public et en favorisant l'animation et la vitalité grâce à l'ensemble des vocations.

Tableau 1 Comparaison des plans conceptuels

Plans conceptuel	Nombre de logements	Commerces de détail (en pieds carrés et en mètres carrés)	Places de stationnement	Nouveau domaine public (en pieds carrés et en mètres carrés)
Proposition des trois tours de l'OSEG – hauteurs de 40, de 34 et de 29 étages	1 200	108 000 pi ² (10 034 m ²)	739	Néant
Proposition des deux tours de la Ville – hauteurs de 40 et de 25 étages	770	49 000 pi ² (4 552 m ²)	336 (pour les logements) 35 (pour le Centre d'événements)	27 900 pi ² (2 592 m ²)

Les améliorations à apporter à la constructibilité

Dans le plan conceptuel 2022 de l'OSEG, on supposait que les places de stationnement seraient aménagées dans la phase 2 de la construction des gradins du côté nord et du podium des tours d'habitation. Le garage de stationnement serait l'un des ouvrages à construire et à financer par la Ville, qui revendrait ensuite les places de stationnement au promoteur des logements. Le scénario proposé comporte certains risques et une part d'incertitude financière. La modification proposée par la Ville consiste à séparer verticalement l'aménagement des gradins du côté nord et le podium des commerces de détail ainsi que le projet d'aménagement des logements, afin de dissocier de la Ville les responsabilités du stationnement sous le podium des

commerces de détail. La Ville serait responsable du coût du moins grand nombre de places de stationnement, en supprimant les deux niveaux de stationnement dans l'entresol, alors que le promoteur des droits immobiliers serait responsable du stationnement souterrain sous le podium des commerces de détail.

La séparation verticale entre les nouveaux gradins du côté nord et le podium des commerces de détail donnerait également lieu à une parcelle de terrain distincte pour la cession des droits de propriété souterrains et aériens à un promoteur de l'immobilier résidentiel, tout en permettant de se servir de ce terrain pour l'aménagement du chantier de construction des gradins du côté nord.

Dans la méthodologie de construction du plan conceptuel de 2022, on supposait qu'on adopterait une approche de « dalle de transfert » dans la construction : selon cette approche, le podium des commerces de détail serait construit par la Ville, et l'acheteur retenu pour les droits de propriété aériens construirait la partie supérieure sur un élément structurel qui permettrait de bâtir la tour sur le podium des commerces de détail déjà construit (ou « dalle de transfert »). La Ville propose de modifier cette approche afin d'adopter une approche plus traditionnelle, dans laquelle la parcelle de terrain sans les nouveaux gradins du côté nord serait revendue dans son intégralité et selon laquelle la Ville rachèterait, auprès de ce promoteur, le podium des commerces de détail. Dans le Plan conceptuel, le principe des seuls « droits de propriété aériens » cède la place à un scénario dans lequel la Ville contrôle la conception du podium des commerces de détail et le rachète au prix de revient. On créerait ainsi un aménagement stratifié des immeubles en copropriété, dans lequel le podium appartiendrait à la Ville, dans un bâtiment et sur un garage en sous-sol qui appartiendrait au promoteur foncier.

La proposition révisée de la Ville se fonde sur le principe d'une méthode simplifiée pour la gestion du chantier de construction et la constructibilité, de même que sur l'aménagement des places de stationnement. Le principe qui sous-tend la proposition révisée de la Ville consiste à supprimer la tour 3, à éliminer les niveaux coûteux de stationnement de l'entresol, à séparer structurellement le stade et le podium des commerces de détail, ainsi qu'à réduire la superficie commerciale du deuxième étage du podium. La proposition révisée de la Ville respecte la recommandation de l'Enquête publique sur le réseau de TLR d'Ottawa d'éviter, dans toute la mesure du possible, la complexité des principales constituantes des projets.

La cession des droits de propriété souterrains et aériens

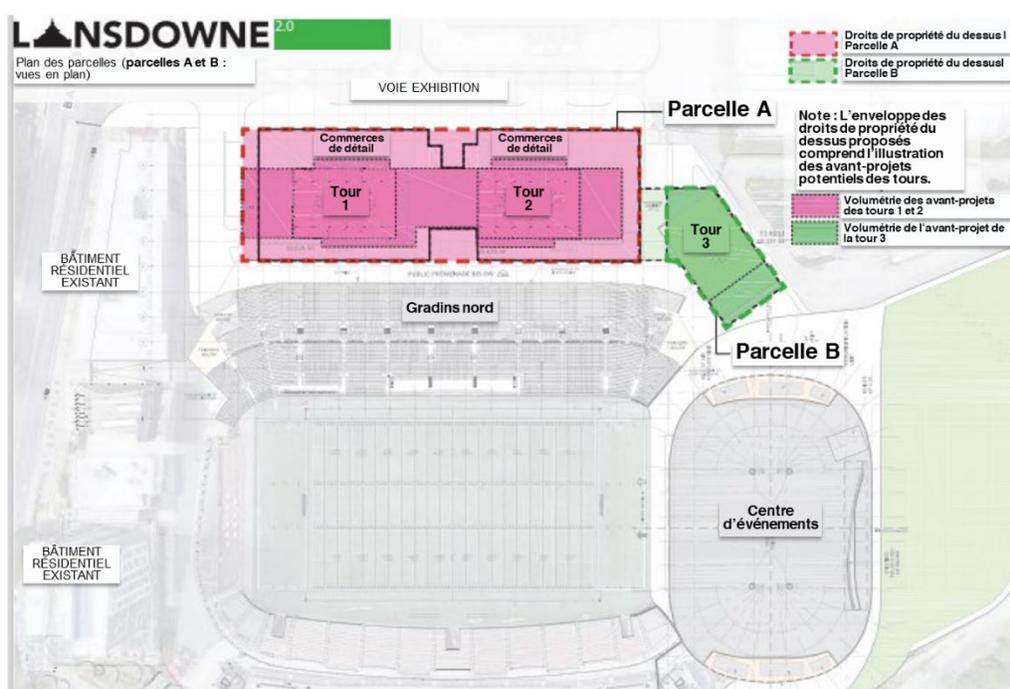
La cession des droits de propriété souterrains et aériens, dont fait état le plan conceptuel pour l'aménagement des logements, consiste à respecter le processus appliqué dans l'aménagement originel du parc Lansdowne. Dans le cadre de ce projet d'aménagement initial du parc Lansdowne, le personnel a réalisé un processus en deux étapes, dont la première a consisté à lancer une Demande de manifestation d'intérêt (DMI). Cette étape s'est enchaînée avec la publication d'une Demande d'offres (DDO) pour la cession des droits de propriété aériens conformément à la Politique sur l'aliénation des biens immobiliers de la Ville. La cession des droits de propriété souterrains et aériens, dans un bail à long terme ou dans une transaction en fief simple, est un principe opérationnel essentiel de la stratégie de financement. Les fonds apportés par la cession de biens immobiliers serviront à aménager les infrastructures du nouvel aréna et du nouveau stade sportifs de la Ville, en respectant la Politique sur l'acquisition de terrains à vocation de parc et sur le financement au moyen de l'aliénation de propriétés.

La Demande de manifestation d'intérêt

Dans le cadre du processus de l'examen préalable, le personnel a lancé, le 14 avril 2023 une Demande de manifestation d'intérêt (DMI). Il a publié, sur le site Web de MERX, un avis annonçant que la Ville est à la recherche d'un constructeur-promoteur immobilier qui souhaite louer à bail ou acheter les droits de propriété souterrains et aériens précisés dans la proposition de l'OSEG. Le personnel a aussi publié des avis dans des magazines professionnels et envoyé des courriels à des promoteurs pour les inviter à consulter la DMI sur le site de MERX. La DMI indiquait que la Ville enchaînerait, dans le cadre de la revitalisation du parc Lansdowne, avec un marché public pour l'aménagement immobilier du site.

Le plan conceptuel de l'OSEG a été présenté, dans la DMI, comme plan conceptuel d'aménagement exemplaire dans l'attribution de la superficie brute et du nombre de logements. La proposition de l'OSEG prévoyait à concurrence de 1 200 logements sur deux parcelles d'aménagement distinctes. La parcelle A était constituée d'une superficie d'environ 68 150 pieds carrés (6 331 mètres carrés) et permettait d'aménager un podium de deux tours. La parcelle B, qui s'étendait sur une moindre superficie selon une empreinte au sol de 12 435 pieds carrés (1 155 mètres carrés), permettait d'aménager une seule tour non loin du nouveau Centre d'événements. (Veuillez consulter le diagramme 1 et la pièce 9.)

Diagramme 1 – Parcelle A



Dans le cadre de la DMI, les répondants n'étaient pas obligés de déposer des mémoires (plans conceptuel), et on s'est servi, comme point de départ pour les discussions, du plan conceptuel d'aménagement exemplaire de l'OSEG. La Ville a fait appel aux services d'un commissaire à l'équité pour surveiller l'ensemble de la DMI. Ce commissaire s'est assuré que le processus se déroulait équitablement, ouvertement et en toute transparence. La DMI, qui avait un caractère exploratoire, n'obligeait pas la Ville à prendre d'autres mesures, à la condition que le Conseil municipal approuve le lancement de la DDO pour les droits de propriété souterrains et aériens. La DMI était inclusive et flexible, sans présélectionner les répondants pour la DDO à lancer ultérieurement. Les parties intéressées qui ne répondaient pas à la DMI de l'étape 1 pouvaient quand même participer à la DDO de l'étape 2.

Les répondants présélectionnés pour les réunions commercialement confidentielles (RCC) se sont réunis avec des membres du personnel de la Ville représentant le Bureau des biens immobiliers municipaux, les Services du logement, la Direction générale des finances et des services organisationnels, les Services de l'approvisionnement, les Services de planification, un expert-conseil en architecture externe auquel la Ville avait fait appel et le commissaire à l'équité. Les RCC se sont déroulées d'après une structure cohérente. Les commentaires de la profession sur ce projet de marché d'aménagement ont permis de définir une structure-cadre pour

évaluer les constituantes pertinentes du plan conceptuel exemplaire de l'OSEG. Le personnel de la Ville s'est inspiré des commentaires des répondants pour sonder le Plan conceptuel, pour mieux comprendre le calendrier du projet et pour se consacrer aux clauses et aux conditions opérationnelles essentielles de la location à bail ou de l'achat des droits de propriété souterrains et aériens. L'information réunie et mise au point à l'étape de la DMI permettra de rédiger le texte de la DDO en l'adaptant aux besoins de la collectivité des promoteurs immobiliers afin de maximiser le rendement financier apporté à la Ville.

Les constatations de la DMI et l'examen préalable subséquent

La DMI est une part importante de l'examen préalable, puisqu'elle apporte un éclairage sur la réaction de la profession des promoteurs immobiliers à ce projet de marché d'aménagement polyvalent dans le cadre du plan de revitalisation proposé de l'OSEG. La DMI a apporté au personnel de la Ville un éclairage sur la viabilité du projet d'aménagement résidentiel. Grâce aux RCC, la Ville et les répondants ont pu participer à un échange ouvert pour cerner les tendances et les problèmes émergents qui pourraient avoir pour effet de modifier ou de remanier le Plan conceptuel de l'OSEG. Le résultat de la DMI ainsi que les travaux de recherche complémentaires du personnel de la Ville ont eu des incidences sur : 1) la forme des habitations (appartements locatifs ou logements en copropriété); 2) la densité et la taille (nombre de logements) du projet d'aménagement; 3) la constructibilité de la proposition; 4) le stationnement (nombre de places, propriété et exploitation); 5) la réalisation du podium des commerces de détail; et 6) la valorisation des droits de propriété souterrains et aériens du projet d'aménagement résidentiel.

1. Forme résidentielle bâtie

Les répondants ont constamment fait savoir que le marché résidentiel actuel des habitations de grande hauteur priorise les logements locatifs construits à cette fin plutôt que les logements en copropriété. Le personnel du BBIM avait aussi conclu qu'un projet locatif serait probablement le plan d'aménagement qui serait retenu et que la parcelle B se prêterait éventuellement à la construction d'une tour de logements en copropriété. En prenant connaissance des conditions commerciales de la proposition d'aménagement de l'OSEG, le Groupe Altus, cabinet-conseil externe en valorisation de la Ville, et Ernst & Young (EY) ont aussi fait savoir qu'à court terme, les promoteurs immobiliers favoriseraient essentiellement le marché locatif. En outre, on a aussi fait savoir que l'on pourrait éventuellement aménager, dans une partie du podium, un hôtel comme on l'avait fait dans l'aménagement de la Galerie d'art d'Ottawa.

2. Densité et taille du projet d'aménagement résidentiel

On a fait savoir que la taille et la densité des 1 200 logements et l'absorption sur le marché des logements locatifs ou en copropriété constituent des éléments de risque dans l'acquisition des droits de propriété souterrains et aériens. On a examiné la possibilité de supprimer une tour (parcelle B) afin de réduire d'environ 33 %, pour le ramener à +/-800, le nombre de logements. Le Groupe Altus a établi différents scénarios d'aménagement en tenant uniquement compte du podium résidentiel sur la parcelle A, et en changeant le nombre de logements, les types de propriétés des logements, ainsi que la palette des logements (studios, logements d'une chambre à coucher et de deux et trois chambres à coucher et chambres d'hôtel). En outre, EY a calculé le nombre estimatif et la superficie des logements et établi leurs typologies pour la proposition 2022 de l'OSEG comme pour l'approche des deux tours de la Ville. Le personnel a fait appel aux services d'Hobin Architecture Inc. pour la conception et de Webster Urban Design pour la constructibilité et a travaillé de concert avec l'architecte de l'OSEG pour reconfigurer le plan conceptuel d'aménagement exemplaire, soit essentiellement les podiums résidentiels, pour mieux tenir compte des hypothèses du marché et des caractéristiques (limitations) physiques de la parcelle A. Chaque variation du plan conceptuel a eu différentes incidences sur l'analyse de rentabilité mise au point par le personnel.

3. Constructibilité et aménagement du chantier de construction

Les répondants ont posé des questions sur la constructibilité du volet résidentiel de la proposition de l'OSEG. Le plan conceptuel regroupait le projet de construction à mener par la Ville et à gérer par l'OSEG, le sous-sol des gradins du côté nord, ainsi que le sous-sol et les deux premiers étages du podium des commerces de détail. Lorsque la Ville aurait construit le podium des commerces de détail, le promoteur des logements enchaînerait avec un deuxième ouvrage sur ce podium. Ce plan d'aménagement devait se dérouler selon un processus de construction par paliers comparable à celui auquel on a fait appel pour aménager l'immeuble en copropriété à l'angle de la rue Bank et de l'avenue Holmwood.

Pendant les RCC, les répondants ont exprimé des inquiétudes sur le programme de construction proposé. Même si le processus se déroulait dans les premières étapes de l'aménagement du parc Lansdowne, l'expérience n'a pas été positive du point de vue de la Ville. Les difficultés dans les rapports avec deux constructeurs qui devaient dans le même temps mener des travaux qui se chevauchaient, les infrastructures communes,

la coordination de l'étude et le calendrier sont venus ajouter des niveaux de complexité et ont donné lieu à des suppléments de frais. Le personnel espérait éviter ces problèmes dans les travaux à réaliser.

Les ingénieurs du Service du Code du bâtiment de la Ville ainsi que l'architecte-conseil ont aussi exprimé des inquiétudes sur la constructibilité de la proposition de l'OSEG lorsqu'il s'agissait de l'aménagement des tours d'habitation. De nombreuses questions sur le déroulement du processus sont restées sans réponse puisque le travail d'étude n'était pas assez avancé pour tenir compte de l'impact des travaux des deux promoteurs-propriétaires. Pendant les RCC, les répondants ont fait savoir que si le projet résidentiel de la parcelle A pouvait être dissocié des gradins du côté nord, on réduirait dans l'ensemble la complexité du projet. Le promoteur des tours d'habitation pourrait simplifier le projet et construire les tours de fond en comble dans un ouvrage continu (places de stationnement, commerces de détail et logements). Il aurait aussi l'occasion d'échelonner le calendrier de construction des tours pour mieux répondre à la demande du marché.

Compte tenu de l'expérience vécue par la Ville, des complexités du processus proposé pour la construction par paliers, du modèle de propriété et des commentaires de la profession dans la foulée de la DMI, le personnel a conclu que le promoteur des tours d'habitation devait planifier, coordonner et construire, dans le cadre d'un même projet, le garage de stationnement en sous-sol, le podium des commerces de détail et des tours d'habitation (de la parcelle A). Ainsi, selon un résultat essentiel de l'examen préalable du personnel, la parcelle A devrait constituer un projet distinct, sans éléments immobiliers communs avec les gradins du côté nord. Les tours d'habitation, à construire par un tiers, ne dépendraient pas du calendrier de construction de la Ville ni de la réalisation du parc de stationnement et des commerces de détail selon la proposition originelle de l'OSEG.

En travaillant de concert avec l'architecte-conseil de la Ville, l'architecte-conseil de l'OSEG a été invité à modifier le plan conceptuel pour dissocier de la parcelle A l'aménagement des gradins du côté nord et pour examiner les moyens à prendre afin de coordonner les points d'accès communs en tenant compte des différents calendriers de construction.

La coordination et l'organisation de tous les promoteurs du site et des concepteurs et constructeurs associés sont essentielles dans le déroulement du calendrier et dans le succès du projet. En outre, le personnel de la Ville fait observer que l'OSEG entend continuer d'exploiter ses équipes sportives pendant la durée des travaux de

construction. Il faut donc planifier, en tenant compte des impératifs du projet, l'aménagement du chantier, la manutention et le stockage des matériaux, les moyens d'accès et de sortie des véhicules, la sécurité du site, le partage du site, ainsi que l'installation des grues-tours, entre autres. Il sera à peine question, dans la DDO, de la répartition des opérations et de l'entretien du site entre le garage de stationnement, les commerces de détail et les locataires et propriétaires des logements; nous traiterons ces points plus en détail dans l'Accord sur la gestion de la construction qui interviendra entre le promoteur des tours d'habitation, la Ville et l'OSEG.

4. Stationnement

Le nombre et le coût des places de stationnement sont un élément de planification essentiel pour les projets résidentiels dans les contextes urbains. Selon un principe d'aménagement fondamental du parc Lansdowne, toutes les places de stationnement des logements doivent être aménagées en sous-sol. Les équipes d'architectes ont passé en revue le nombre de places de stationnement que l'on pourrait aménager dans la parcelle A et dans la zone des gradins du côté nord. D'après les limitations physiques du site, on a estimé qu'il serait possible de construire 336 places de stationnement en sous-sol à l'intention des locataires et des propriétaires des logements.

Le nombre de logements est corrélé au nombre de places de stationnement offertes. Dans le cadre de la DMI, les répondants ont exprimé un vif intérêt pour le nombre de places de stationnement. D'après les discussions qui ont eu lieu pendant les RCC et selon l'examen de récentes demandes d'aménagement, le ratio des places de stationnement pour les appartements locatifs construits à cette fin a tendance à varier entre 0,4 et 0,5 place par logement aménagé, alors que la typologie des logements en copropriété justifie un ratio de 0,8 à 1,0 pour le nombre de places de stationnement par logement. En raison de la limitation de 336 places de stationnement, un promoteur des tours d'habitation estimerait que la parcelle A offre un rendement compris entre 700 et 800 logements locatifs et entre 330 et 410 logements en copropriété, sous réserve des limitations du zonage.

Il est question, plus loin dans ce rapport, du zonage de la parcelle A. Le zonage proposé prévoit un nombre maximum fixe de 1 050 logements dans l'ensemble du parc Lansdowne, ce qui représente une augmentation à hauteur de 770 logements pour le nouvel ouvrage à bâtir. Le ratio des places de stationnement offertes (336) sur le nombre maximum de nouveaux logements du site (770) s'établit à 0,43. D'après les commentaires de la profession, le personnel de la Ville a conclu que la parcelle A à céder dans la conjoncture actuelle du marché serait probablement consacrée à des

logements locatifs construits à cette fin et qu'il y a suffisamment de places de stationnement pour justifier le niveau prévu d'aménagement.

La proximité des places de stationnement par rapport aux immeubles résidentiels et la capacité du promoteur à contrôler les places de stationnement grâce à la propriété sont des éléments essentiels dans les immeubles locatifs construits à cette fin. Les 336 places de stationnement sont réparties dans la parcelle A (~200 places) et dans le garage du sous-sol des gradins du côté nord (140 places). Le promoteur des tours d'habitation devrait construire, à ses frais, les 200 places de stationnement dans le périmètre de l'aménagement du podium. Dans la construction des nouveaux gradins du côté nord, la Ville aménagerait à ses frais les 140 places de stationnement situées dans la zone qui sera vide lorsqu'on aura enlevé l'aréna. Les deux ouvrages de stationnement auront en commun une voie d'accès et pourront être raccordés pour fonctionner comme s'il s'agissait du seul et même ouvrage. Le garage du stationnement du stade sera construit en prévision de l'aménagement du podium des tours d'habitation. Dans la DDO, il sera question de l'accessibilité et de l'utilisation des 140 places de stationnement aménagées par la Ville pour la cession de la parcelle A selon un processus comparable à celui du volet du stationnement résidentiel dans l'aménagement initial du parc Lansdowne.

Pour la Ville, le risque de ne pas être payée, par le constructeur des tours d'habitation, pour l'achat ou la location à bail d'une partie ou de la totalité des places de stationnement est jugé extrêmement faible. Pendant les RCC, les répondants ont fait savoir qu'il y aurait un supplément pour l'aménagement du stationnement. Dans l'éventualité improbable que le promoteur du volet résidentiel ne fasse pas l'acquisition d'une partie ou de la totalité des droits sur les places de stationnement aménagées par la Ville, cette dernière a la possibilité de louer indépendamment et distinctement les places aux résidents du site.

L'aménagement des locaux des commerces de détail

Dans la proposition de l'OSEG, c'est la Ville qui construirait les locaux des commerces de détail, en plus d'aménager toutes les places de stationnement en sous-sol pour les tours d'habitation, dans le cadre de la réalisation des gradins du côté nord. Il fallait ensuite stratifier ces éléments afin de créer des parcelles foncières distinctes, en attribuant à la parcelle A trois parcelles « foncières » distinctes, soit le garage de stationnement (en sous-sol), les commerces de détail (en podium) et les tours d'habitation (aménagement des tours). La parcelle B est différente, puisqu'on prévoit d'y aménager, non pas des locaux pour les commerces de détail, mais plutôt les deux

niveaux du garage de stationnement en sous-sol, surmontés d'un tour d'habitation. Selon la recommandation qui consiste à supprimer la troisième tour (parcelle B), tous les nouveaux locaux à aménager pour les commerces de détail le seront dans le podium du projet d'aménagement proposé dans la parcelle A.

Selon la proposition de l'OSEG, la Ville devait construire, dans la parcelle A, des locaux pour les commerces de détail et les bureaux sur une superficie estimée à 108 000 pieds carrés (10 034 mètres carrés). Cette proposition visait en partie à remplacer les 41 000 pieds carrés (3 809 mètres carrés) retranchés en raison de la démolition du Centre municipal (îlot J). La proposition prévoyait aussi une augmentation de la superficie de l'ordre de 67 000 pieds carrés (6 225 mètres carrés), dont l'essentiel représentait les locaux du deuxième niveau et une salle de concert. Cet espace, qui devait faire partie de la structure en cascade, donnait lieu à un coût pour la Ville, net du financement de l'OSEG, estimé à 10 millions de dollars dans le Rapport au Conseil municipal de mai 2022.

Dans le cadre du déroulement de l'examen financier préalable, le personnel de la Ville a constaté, avec le concours d'EY, qu'il n'y avait aucun avantage financier à aménager des locaux de 67 000 pieds carrés (6 225 mètres carrés) pour les commerces de détail compte tenu du coût total estimatif des travaux de construction. Il a donc recommandé de réduire la superficie des nouveaux locaux des commerces de détail afin de maximiser les recettes apportées par chaque pied carré de nouveaux locaux dans la structure en cascade. L'OSEG souhaitait au moins remplacer les locaux retranchés dans la structure en cascade et tout mettre en œuvre pour fidéliser les locataires délogés générateurs d'achalandage comme GoodLife Fitness.

Le plan conceptuel actualisé constitue un exemple des moyens de réduire et de reconfigurer la superficie des commerces de détail. Il faut aménager des sections du podium au niveau du sol pour le hall d'entrée et les zones de services des tours d'habitation. Dans le plan conceptuel, on a bloqué, pour les commerces de détail, le reste du podium au rez-de-chaussée, soit environ 24 000 pieds carrés (2 230 mètres carrés) donnant sur la voie Exhibition. On configure essentiellement pour réinstaller le locataire délogé, soit GoodLife Fitness, et une superficie supplémentaire de 25 600 pieds carrés (2 378 mètres carrés) au deuxième niveau du podium. Le personnel était d'avis que ce remaniement constituait un compromis raisonnable en faisant une seule mise en garde : le promoteur des tours d'habitation serait alors le constructeur des locaux des commerces de détail. La Ville devrait ainsi travailler de

concert avec le promoteur des tours d'habitation pour créer une zone de commerces de détail qu'elle pourrait racheter.

On peut arpenter et stratifier les locaux des commerces de détail pour en faire des parcelles cadastrales distinctes afin de protéger les intérêts de la Ville dans le volet des commerces de détail; l'option d'achat de cet espace sera intégrée dans le processus de cession de la DDO pour la parcelle A. La Ville céderait la parcelle A en gardant le droit d'acheter la participation en fief simple sur les locaux des commerces de détail selon une formule prédéterminée pour le calcul du prix. Dans le modèle financier, on estime à 34,7 millions de dollars les coûts d'acquisition projetés, corrigés de l'inflation, pour le volet des commerces de détail de 49 000 pieds (4 552 mètres carrés).

Dans le cadre de l'Accord de partenariat du parc Lansdowne, ces nouveaux locaux des commerces de détail seront traités de la même manière que les commerces de détail existants du parc Lansdowne et seront reloués à bail à l'OSEG dans le cadre d'un bail modifié pour les commerces de détail. Les recettes et les frais d'exploitation des commerces de détail de la parcelle A feront partie de la structure en cascade. L'OSEG s'est ensuite engagée à réhypothéquer toute sa participation en frais de location à bail dans la superficie de +/-368 000 pieds carrés (34 188 mètres carrés) des commerces de détail du parc Lansdowne. L'OSEG s'engagera à se servir du produit net de l'hypothèque (soit le nouveau crédit hypothécaire diminué du crédit hypothécaire actuel) pour rembourser à la Ville l'acquisition du volet des commerces de détail de la parcelle A.

Le personnel de la Ville demande de déléguer, au directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, le pouvoir de faire éventuellement l'acquisition des droits de propriété souterrains et aériens en fief simple des locaux aménagés pour les commerces de détail dans la parcelle A, conformément à la Politique sur l'aliénation des biens immobiliers approuvée par le Conseil municipal.

5. Valorisation des droits de propriété souterrains et aériens à céder

Dans le cadre de la DMI, les répondants ont fait savoir que le projet pourrait comprendre à la fois des options pour les logements locatifs et les logements en copropriété, dont le ratio serait établi en fonction de la conjoncture du marché à la date prévue pour l'achèvement des travaux. L'ensemble des logements était soumis aux limitations dans la conception et l'offre de places de stationnement. Les répondants ont choisi la parcelle B pour l'aménagement des logements en copropriété. Comme nous l'indiquons ci-dessus, parce que la parcelle B a été retranchée dans la proposition de

l'OSEG, l'ouvrage prévu serait plus modeste et serait probablement consacré essentiellement à des logements locatifs, en plus d'être assorti d'une option pour une certaine forme d'aménagement hôtelier.

Pendant le déroulement de l'examen préalable, les experts en évaluation de la Ville ont, de concert avec le Groupe Altus, sondé différents scénarios pour expertiser la valeur probable de la parcelle A. Le mandat définitif de cette mission d'évaluation se fonde sur le plan conceptuel révisé se rapportant à la réduction de la portée des travaux d'aménagement. La parcelle A constituera un projet d'aménagement qui permettra :

- de réaliser un podium de deux tours (de logements locatifs) dont la hauteur sera limitée à 40 étages;
- de céder tous les droits de propriété souterrains et aériens de la parcelle A pour permettre de réaliser un projet de construction distinct de celui des gradins du côté nord;
- d'aménager 750 logements (ce qui est légèrement inférieur au maximum autorisé);
- de limiter à environ 200 places le stationnement sur le site; il s'agit de la responsabilité du promoteur des tours d'habitation;
- de prendre le contrôle sur environ 140 places de stationnement supplémentaires sur les terrains attenants;
- de ne pas avoir à verser de redevances d'aménagement pour le règlement financier des frais relatifs aux terrains à vocation de parc (conformément au *Règlement sur l'affectation de terrains à la création de parcs*);
- au promoteur des tours d'habitation de construire les tours conformément aux exigences de la Ville et de les revendre à la Ville d'après une formule de récupération des coûts pour 49 000 pieds carrés (4 552 mètres carrés) de locaux des commerces de détail.

Les expertises se sont déroulées conformément à la Politique sur l'aliénation des biens immobiliers de la Ville, d'après le mandat ci-dessus. Les experts en évaluation ont estimé une valeur à partir de l'aliénation en fief simple. Dans le calcul de la valeur marchande, on a fait appel à la comparaison directe et à l'approche foncière résiduelle. Le personnel de la Ville a contrôlé la concordance des expertises et a conclu qu'il fallait s'attendre à un produit dont la valeur est estimée à 39 millions de dollars pour la cession des droits de propriété souterrains et aériens de la parcelle A dans une transaction en fief simple. On s'est servi de cette somme dans le modèle financier.

Synthèse de l'aliénation des droits de propriété souterrains et aériens

Le personnel a mené un examen complet de la proposition de l'OSEG en ce qui a trait à la cession des droits de propriété aériens de la Ville. Il a entre autres publié la DMI dans la première étape du processus de cession potentielle. D'importantes révisions ont été apportées à la proposition de l'OSEG pour qu'elle corresponde mieux à la conjoncture du marché. Dans le scénario d'aménagement révisé décrit dans le rapport, la valeur marchande de la parcelle A est estimée à 39 millions de dollars.

Si le plan de revitalisation du parc Lansdowne se déroule comme prévu, il faudra dissocier et déclarer excédentaire la parcelle A avant de la céder. Dans ses recommandations, le personnel demande au Conseil municipal de déclarer excédentaire cette parcelle.

Lorsqu'on l'aura déclarée excédentaire, le personnel demandera, dans la recommandation 6b, de déléguer au directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique le pouvoir de céder les droits de propriété souterrains et aériens de la parcelle A pour l'aménagement des tours d'habitation, dont les droits en sous-sol pour le stationnement, conformément à la Politique sur l'aliénation des biens immobiliers approuvée par le Conseil municipal.

En s'en remettant à la directive du Conseil municipal, le personnel de la Ville procédera à la cession des droits de propriété souterrains et aériens sur les terrains correspondant à la description de la parcelle A en lançant une demande d'offres (DO) et rendra compte des résultats au Conseil municipal.

Commentaires du public

Le personnel de la Ville d'Ottawa et l'équipe du Projet Lansdowne ont organisé une consultation publique portes ouvertes auprès des résidents après que le Conseil municipal ait approuvé la [Stratégie de mobilisation du public](#). La consultation publique a été lancée sur la page du [Projet Lansdowne 2.0 de la plateforme Participons Ottawa](#); depuis, près de 14 000 visites distinctes ont été comptabilisées sur cette page. Le site Web a permis de publier l'ensemble de l'information, des documents et des sondages à caractère public, les rapports sur « Ce que nous avons entendu », ainsi que l'information sur les séances d'information publiques.

La Ville a organisé quatre séances d'information publiques les 27 avril, 17 mai, 13 juillet et 6 septembre 2023. Plus de 150 résidents ont participé à chaque séance. La séance du 27 avril a porté sur les thèmes suivants : l'ensemble de la proposition, la stratégie de financement et le modèle opérationnel, ainsi que le processus de cession des droits de

propriété aériens, dont la Demande de manifestation d'intérêt (DMI). La séance du 17 mai a essentiellement porté sur le domaine public et le parc urbain, et les séances du 13 juillet et du 6 septembre ont été consacrées aux demandes déposées par la Ville pour modifier le *Règlement de zonage* et le Plan officiel. Chaque séance prévoyait un exposé et une période de questions.

Le personnel a aussi organisé des cafés-causeries hebdomadaires et des événements éphémères, en plus de distribuer des prospectus et de diffuser des affiches, de lancer des sondages publics qui ont permis de réunir plus de 3 000 réponses, de se réunir chaque semaine avec le conseiller du quartier, de présenter des exposés au Comité consultatif sur l'accessibilité et au Groupe de travail des ambassadeurs, de contacter les groupes autochtones, de tenir un atelier sur le transport, de participer aux réunions du Comité d'examen du design urbain et de mener une campagne publicitaire déclinée en plusieurs volets.

Voici les grands thèmes des commentaires exprimés par le public dans les quatre séances d'information publiques, dans la correspondance par courriel et dans la série de cafés-causeries :

- la densité et la hauteur des tours d'habitation;
- les espaces verts;
- le transport et les transports en commun;
- le domaine public et le parc urbain;
- les commerces de détail et les spectacles;
- les répercussions et les dispositions financières.

L'examen financier préalable

Dans le rapport de mai 2022, le personnel de la Ville a présenté un modèle opérationnel et une stratégie de financement essentiellement inspirés des projections de l'OSEG d'après le système financier fermé. Depuis, le personnel a mis au point le modèle opérationnel et la stratégie de financement avec le concours du cabinet-conseil financier Ernst & Young (EY) et en demandant à des tiers de revoir les dépenses en

immobilisations et les droits de propriété souterrains et aériens. Voici les tâches accomplies dans le cadre de l'examen financier préalable :

- EY a mené un examen préalable approfondi des projections financières actualisées du système financier fermé préparées par l'OSEG, dont les analyses de sensibilité des hypothèses utilisées pour prévoir les recettes et les dépenses.
- EY a mené l'examen préalable du projet d'aménagement résidentiel proposé en analysant les tendances de l'évolution du marché du logement et en calculant le nombre de logements viable, la superficie des logements et les types de logements pour le site. L'analyse d'EY a permis d'éclairer le calcul du relèvement de l'assiette foncière des Services des recettes.
- L'équipe des Services des recettes de la Ville, qui a la compétence voulue pour calculer les impôts fonciers et évaluer les propriétés pour la fiscalité municipale, a mené l'estimation du relèvement de l'assiette foncière en faisant appel à l'ensemble de logements proposé d'EY.
- Turner & Townsend (T&T), chef de file de la profession pour le calcul indépendant des coûts, a validé les estimations des coûts de construction de l'OSEG.
- Le Bureau des biens immobiliers municipaux a actualisé la valeur marchande de la vente des droits de propriété souterrains et aériens en faisant appel aux services d'aide et d'expertise du Groupe Altus.
- EY a mené une évaluation détaillée des répercussions économiques, dans laquelle elle tenait compte des frais d'exploitation permanents du système financier fermé, ainsi que des dépenses en immobilisations à engager dans l'aménagement des tours d'habitation, du garage de stationnement, du stade, du Centre d'événements et des nouveaux locaux des commerces de détail.
- EY a mené une évaluation des répercussions touristiques et socio-économiques.
- EY a recensé les modèles de financement utilisés dans le cadre de précédents projets de stades et d'arénas au Canada et a soumis au personnel des solutions de rechange à envisager pour le financement du Projet Lansdowne 2.0.

- EY a procédé à l'analyse des risques financiers de la stratégie de financement de la Ville afin d'évaluer, dans l'ensemble, l'exposition de la Ville aux risques financiers.

Les répercussions économiques estimatives du projet

On s'est servi du modèle économique exclusif d'EY afin d'expertiser les répercussions économiques des travaux de construction et des opérations projetées du parc Lansdowne 2.0 pour la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa et pour l'Ontario.

Nous avons capté les répercussions économiques dans trois circuits distincts : les répercussions directes, indirectes et induites. Les répercussions directes sont étayées directement par les dépenses en immobilisations et les dépenses opérationnelles associées au Projet Lansdowne 2.0. Les répercussions indirectes émanent des industries auxiliaires qui offrent des biens et des services pour assurer les travaux de construction et les opérations. Les répercussions induites se produisent lorsque les employés et les entrepreneurs associés au Projet Lansdowne 2.0 consacrent leurs salaires supplémentaires à des biens de consommation et à des services qu'ils achètent dans la RMR d'Ottawa et en Ontario. Individuellement et collectivement, ces répercussions représentent les activités de construction et d'exploitation qui se répercutent sur l'économie.

Les répercussions économiques sont représentées par trois grands indicateurs économiques : le produit intérieur brut (PIB), les traitements et salaires, et enfin, les employés équivalents temps plein (ETP). On s'attend à ce que les investissements consacrés aux infrastructures fassent rejaillir des retombées ponctuelles sur l'économie, alors que les impacts des dépenses d'exploitation devraient avoir un caractère durable, sauf si des changements importants interviennent dans les activités opérationnelles. Les répercussions sur la RMR d'Ottawa correspondent à des apports économiques qui devraient perdurer dans cette RMR; elles ne comprennent pas les fuitages d'activités dans le reste de la province; c'est pourquoi elles sont inférieures aux chiffres calculés pour l'ensemble de la province.

D'après les investissements dans les infrastructures des gradins du stade du côté nord, du Centre d'événements, du podium des commerces de détail et du parc de stationnement, les répercussions économiques dans la RMR d'Ottawa sont estimées à 387 millions de dollars pour le PIB, à 275 millions de dollars pour les revenus des travailleurs et à 3 694 ETP en années-personnes. Pour l'ensemble de l'Ontario, les

répercussions économiques sont estimées à 565 millions de dollars pour le PIB, à 366 millions de dollars pour les revenus des travailleurs et 5 171 ETP en années-personnes.

Les répercussions économiques dans la RMR d'Ottawa pour la construction des tours résidentielles sont estimées à 187 millions de dollars pour le PIB, à 128 millions de dollars pour les revenus des travailleurs et à 1 798 ETP en années-personnes. En Ontario, les répercussions économiques sont estimées à 278 millions de dollars pour le PIB, à 174 millions pour les revenus des travailleurs et à 2 555 ETP en années-personnes.

Les apports moyens annuels des dépenses d'exploitation du nouveau site sur les 40 années et plus suivant le début des travaux de construction sont estimés à 59 millions pour le PIB, à 49 millions pour les revenus des travailleurs et à 799 ETP dans la RMR d'Ottawa. En Ontario, les apports annuels moyens sont estimés à 86 millions de dollars pour le PIB, à 69 millions pour les revenus des travailleurs et à 1 044 ETP.

Hormis les répercussions des travaux de construction et des opérations projetées du parc Lansdowne 2.0, EY a estimé l'impact des dépenses des visiteurs sur l'économie régionale et provinciale. Cet impact a été calculé d'après les visites non locales antérieures dans le cadre des événements payants du parc Lansdowne : on entend par « non local » les visiteurs qui proviennent de régions hors du territoire d'Ottawa. Les dépenses annuelles des visiteurs non locaux sont estimées à 53 millions de dollars et devraient faire rejaillir en permanence sur l'économie des retombées annuelles. Ces dépenses devraient, selon les estimations, apporter chaque année 33 millions de dollars au PIB, 27 millions de dollars aux revenus des travailleurs et 689 ETP en années-personnes dans la RMR d'Ottawa. Pour l'Ontario, on estime qu'elles apporteront chaque année 51 millions de dollars au PIB, 36 millions de dollars aux revenus des travailleurs et 850 ETP en années-personnes.

La section Répercussions économiques du tableau 2 fait la synthèse de ces répercussions économiques.

Tableau 2 Répercussions économiques

	secteurs	PIB (en millions de dollars)	Salaires (en millions de dollars)	ETP
Apport ponctuel – construction des infrastructures de la Ville	RMR d'Ottawa	387	275	3 694
	Ontario	565	366	5 171
Apport ponctuel – construction des tours résidentielles	RMR d'Ottawa	187	128	1 798
	Ontario	278	174	2 555
Apports annuels – exploitation	RMR d'Ottawa	59	49	799
	Ontario	86	69	1 044
Apports annuels – dépenses des visiteurs	RMR d'Ottawa	33	27	689
	Ontario	51	36	850

Outre l'évaluation des répercussions économiques, il faut aussi tenir compte des retombées socio-économiques plus vastes que le réaménagement du parc Lansdowne 2.0 pourrait produire sur l'économie régionale. D'après l'examen mené par EY auprès des municipalités comparables qui ont subi des transformations similaires, on a constaté que les projets d'aménagement polyvalents encouragent à continuer d'investir dans les secteurs environnants, ce qui permet d'étayer le développement économique régional projeté. Les investissements complémentaires pourraient consister à agrandir les locaux des commerces de détail et les locaux à usage de bureaux et à financer les services d'hébergement et la construction d'établissements de spectacles et de nouvelles habitations dans les environs. Même s'il faut consacrer plus de travaux à la

réflexion et à la planification dans le contexte du Plan officiel de la Ville, notamment sur la rue Bank dans le cadre de l'Étude de la hauteur et du caractère des bâtiments du Glebe, ces investissements complémentaires devraient permettre d'améliorer constamment la vigueur et la vitalité économique du Glebe dans les années qui suivront le réaménagement initial du parc.

Analyse de rentabilité financière et stratégie de financement

Dépenses estimatives en immobilisations

Le total des dépenses en immobilisations est estimé à 419,1 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 des coûts de construction a été préparée par BTY pour le compte de l'OSEG et de la Ville, examinée par le personnel de la Ville, puis entérinée par un expert-conseil indépendant (T&T) pour le calcul des coûts, qui a préparé une estimation indépendante et 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. Cet effort s'inscrit dans la foulée de la recommandation n° 3 de l'Enquête publique sur le réseau du TLR d'Ottawa, qui vise à éviter le parti pris de l'unicité. Bien que le parc Lansdowne soit unique à Ottawa, les travaux consacrés à recueillir l'information sur d'autres projets comparables ont éclairé les estimations de coûts et sont analysés dans les détails du point de vue de la participation financière des autres ordres de gouvernement.

Nous avons provisionné des imprévus dans l'estimation afin de tenir compte des postes de frais qui ne sont pas connus à cette étape du projet. Au niveau du plan conceptuel, les estimations des coûts du projet comportent un ordre de grandeur et peuvent servir à établir des comparaisons. C'est ce qu'on appelle une estimation du type D, qui a été présentée en mai 2022. En donnant son approbation, le Conseil municipal a demandé au personnel de la Ville de continuer de mener un examen préalable afin de réunir plus d'information pour permettre de prendre des décisions. On considère que l'estimation actuelle des coûts constitue une estimation du type C, qui fait état des connaissances et des exigences fonctionnelles du projet au niveau de la planification. Le rapport décrit les travaux réalisés pour nous permettre de mieux connaître la portée du projet et justifier le point suivant dans les décisions à prendre.

Les recommandations de l'Enquête publique sur le réseau du TLR d'Ottawa portent sur la nécessité de communiquer clairement les estimations des coûts et d'expliquer l'évolution des coûts dans les progrès accomplis dans la planification du projet. Les entités publiques sont invitées à faire preuve de circonspection pour éviter de prendre un engagement dans une estimation comme s'il s'agissait d'un budget. Dans l'estimation du type C, le personnel a constitué une provision pour imprévus dans cet ordre de grandeur. Dans les sections suivantes de ce rapport, il est question des travaux consacrés à l'analyse de la sensibilité, qui ont été menés pour éclairer les impacts de l'évolution des coûts de construction sur la stratégie de financement de la Ville.

Nous avons indexé l'estimation des coûts pour tenir compte du fait qu'il pourrait y avoir des contrats de construction dans l'avenir. Cette indexation est déterminée par le modèle sélectionné pour la réalisation du projet. Dans la recommandation 7, on demande au personnel de réunir des avis sur la méthode privilégiée pour attribuer le marché (conformément à la recommandation de l'Enquête sur le TLR d'utiliser des critères objectifs pour prendre cette décision, en plus de faire appel aux compétences voulues). Le montant de l'indexation variera d'après le modèle sélectionné pour l'attribution du marché. Dans le scénario optimiste de ce projet, un appel d'offres serait lancé au troisième trimestre de 2024. Les valeurs d'indexation représentées dans ces pages tiennent compte des hausses des coûts de construction à partir de 2023 jusqu'à la date présumée du lancement de l'appel d'offres, d'après un modèle de réalisation de projets selon le principe de la conception-soumission-construction. BTY a donné de l'information sur les taux d'indexation, qui a été entérinée par l'expert-conseil indépendant dans le calcul des coûts et qui est réputée constituer une hypothèse assez juste pour les besoins de cet exercice. On a donc réservé une provision de 26,5 millions de dollars pour tenir compte de l'indexation du total des coûts des infrastructures à la condition de respecter la date hypothétique de l'appel d'offres. Comme nous le verrons plus loin dans ce rapport, les retards dans les travaux de construction constituent un risque qui pourrait se répercuter sur le rendement financier des résultats pro forma et de la stratégie de financement de la Ville.

D'après l'estimation des coûts (Structure de répartition des travaux) préparée par BTY pour le compte de l'OSEG, il y a suffisamment de détails pour considérer qu'il s'agit d'une estimation du type C. Conformément à la politique de la Ville approuvée par le Conseil municipal pour les estimations du type C, il faut prévoir une provision pour éventualités de 20 % à 30 %, ainsi qu'un niveau d'exactitude de plus ou moins 20 %.

Nous avons constitué une provision pour éventualités de 51,0 millions de dollars pour les coûts de construction.

Dans les recommandations de l'Enquête publique sur le réseau du TLR, on met en garde les pouvoirs publics en les invitant à s'abstenir d'établir des budgets trop hâtivement et à rester souples dans l'évolution des estimations du projet. La justification de cette proposition permettra de faire avancer les travaux de conception et d'étayer les considérations éventuelles à la prochaine étape des décisions.

Le tableau 3 donne la répartition des coûts estimatifs de la Ville pour ce projet. Puisque l'OSEG s'est engagée à faire financer le rachat des locaux du podium des commerces de détail et en supposant que la Ville garantisse le prêt, il n'en est pas tenu compte dans le total des coûts des infrastructures représenté dans le tableau 3. Le coût du podium des commerces de détail à financer par l'OSEG est estimé à 34,7 millions de dollars.

Tableau 3 Estimation des coûts de construction

Montant (en millions de \$)	Rapport de mai 2022	Coûts actualisés	Évolution des coûts
Centre d'événements	106,4	135,1	28,7
Gradins du côté nord	80,7	90,9	10,2
Zones communes et indépendantes	11,0	18,6	7,6
Parc de stationnement du Centre d'événements	-	3,5	3,5
Bureaux administratifs et travaux de réaménagement	14,5	10,0	(4,5)
Normes LEED (comprises dans les postes de frais constitués ci-dessus pour les coûts de construction dans la colonne de mai 2022)	-	12,6	12,6
Aménagement du site : services publics et autres	5,0	9,8	4,8

Total partiel : coûts de construction	217,6	280,5	62,9
Coûts accessoires	19,9	39,9	20,0
Autres coûts (administration des contrats, permis, art public et services professionnels spécialisés)	6,2	8,5	2,3
Gestion du projet	2,4	12,7	10,3
Volet des établissements de détail (net du financement de l'OSEG)	10,0	-	(10,0)
Total des coûts estimatifs	256,1	341,6	85,5
Provisions pour éventualités	51,2	51,0	(0,2)
Total des coûts en tenant compte des provisions pour éventualités	307,3	392,6	85,3
Indexation	25,3	26,5	1,2
Total des coûts estimatifs après indexation	332,6	419,1	86,5

On a déjà établi l'autorisation budgétaire de 332,6 millions de dollars d'après le rapport de mai 2022. Le personnel recommande que l'autorisation budgétaire de ce projet soit augmentée de 86,5 millions de dollars pour passer à 419,1 millions de dollars afin d'enchaîner avec les étapes suivantes, pour réaliser le projet dans les délais et pour réduire le risque d'indexation des coûts de construction en raison des retards. Le budget serait rétabli à une limite supérieure de 419,1 millions de dollars, et le personnel rendrait compte au Conseil municipal du prix approuvé de l'appel d'offres pour les travaux de construction et de la valeur de la vente des droits de propriété souterrains et aériens.

Les coûts de construction ont augmenté pour différentes raisons par rapport à la proposition de mai 2022, notamment en raison de la conjoncture du marché, de l'indexation des coûts des matériaux de construction et de la main-d'œuvre, ainsi que des blocages continus de la chaîne logistique qui se sont produits entre 2021-2022 et le deuxième trimestre de 2023. Le travail d'examen préalable a aussi permis de relever

plusieurs éléments de coûts qui n'étaient pas compris dans les estimations antérieures et qui dépassent la provision pour éventualités constituée en 2022, essentiellement pour les motifs suivants :

- a) l'estimation de 2022 ne tenait pas compte des places de stationnement supplémentaires; la proposition actuelle prévoit 35 places de stationnement plus accessibles à partir du Centre d'événements;
- b) les coûts des normes LEED sont calculés dans la provision constituée pour toutes les installations, conformément à la politique de la Ville; on supposait auparavant qu'ils faisaient partie des coûts de construction.

Le calcul plus détaillé des coûts variables et des frais de conception, de gestion du projet et d'administration du contrat donne un résultat qui est supérieur au pourcentage global appliqué en 2022.

Autres coûts estimatifs

Conformément à la directive du Conseil municipal, nous avons mené une analyse pour le toit des gradins du côté nord et des options pour la toiture verte du Centre d'événements. Les coûts du tableau 4 ci-après ne faisaient pas partie des estimations ci-dessus ni de la stratégie de financement suivante. En augmentant ces coûts, on haussera le montant de la dette à consacrer au financement du projet, ce qui donnera lieu à une hausse des charges de remboursement de la dette, comme l'indique la section Analyse des risques financiers qui suit.

Tableau 4 Autres coûts estimatifs non compris

(en millions de dollars)	Coûts invariables (en \$ 2023)
Toiture verte du Centre d'événements	4,2 ³ – 28,8 ⁴
Toiture des gradins du côté nord	13,7

Projections pro forma

³ Sans accès.

⁴ Toiture accessible, contrôlée et d'accès réglementé pour 9 000 personnes.

Depuis le rapport de mai 2022, en raison du travail d'examen financier préalable et parce que l'OSEG a continué d'affiner les hypothèses opérationnelles et commerciales, des changements ont été apportés aux projections pro forma pour les scénarios avec et sans travaux de réaménagement. Les projections pro forma sans réaménagement portent sur une durée de 40 ans à partir du lancement de la Société en commandite et en tenant compte de l'addition récente de 10 ans dans la durée de l'accord, ce qui a été approuvé en 2020. Pour mieux faire concorder l'accord de société en commandite avec les impératifs de ce projet d'aménagement, le personnel a recommandé, en mai 2022, de proroger ledit accord pour une durée supplémentaire de 12 ans jusqu'au 31 décembre 2066, pour mieux faire concorder l'accord sur la structure en cascade avec la fin du bail des commerces de détail en 2066. Les projections pro forma révisées avec le réaménagement du parc Lansdowne tiennent aussi compte de la durée des travaux de 4,5 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 pour les reconstruire sur les 2,5 années suivantes.

L'OSEG a fourni au personnel et à EY ses projections pro forma et hypothèses révisées. EY a mené un examen préalable rigoureux sur ces projections, a évalué toutes les hypothèses essentielles et a comparé, d'après son expertise et ses travaux de recherche, ces hypothèses avec les points de repère du marché. EY a réduit les projections dans les secteurs dans lesquels il fallait prévoir plus de risques de baisse et les a rajustées à la hausse dans les secteurs dans lesquels on a constaté que les projections de l'OSEG étaient trop prudentes. EY a déposé un scénario réaliste et un scénario optimiste. Veuillez consulter le rapport d'EY dans la pièce 10.

Dans le rapport de mai 2022, on estimait que le total des distributions en cascade pendant l'accord de 52 ans se chiffrait à 851 millions de dollars; l'OSEG a continué d'affiner cette estimation et l'a réduite à 755 millions de dollars, soit 96 millions de dollars de moins. Voici ses principales hypothèses pour justifier l'augmentation des distributions en cascade dans un scénario de réaménagement :

- 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 67 000 pieds carrés (6 225 mètres carrés), et on estime à 5 % la superficie inoccupée. Ce chiffre a par la suite été remplacé par 8 000 pieds carrés (743 mètres carrés) supplémentaires.

- Une troisième équipe sportive externe s'installe au Centre d'événements à partir de 2030, cette hypothèse a par la suite été supprimée.
- Les recettes des concerts et des événements augmentent de 5 % dans chacune des deux premières années d'exploitation; ce chiffre a été réduit par la suite.
- 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 %.
- Les coûts du cycle de la durée utile pour l'entretien des gradins du côté nord sont réduits et on suppose qu'ils concordent avec les coûts du cycle de la durée utile des gradins du côté sud.
- 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.

Dans la foulée de l'examen financier préalable d'EY, plusieurs rajustements ont été apportés aux hypothèses de l'OSEG, qui était d'accord avec la plupart des rajustements et qui a modifié ses propres projections. Voici entre autres les principaux changements recommandés par EY :

- réduction des recettes projetées apportées par les matchs du ROUGE et NOIR d'Ottawa;
- réduction des recettes projetées apportées par les matchs des 67 d'Ottawa;
- rajustement à la hausse dans la croissance des dépenses à court terme;
- coûts supplémentaires des nouveaux locataires des commerces de détail;
- augmentation de la demande exprimée pour le stationnement à long terme;
- réduction des taux d'intérêt hypothécaires, dont le calcul était trop prudent.

Dans les projections pro forma révisées, on a augmenté la superficie des commerces de détail de 8 000 pieds carrés (743 mètres carrés) à peine parce que les coûts de

construction et de financement étaient supérieurs aux recettes potentielles apportées par les locaux supplémentaires; l'examen préalable d'EY a mis en lumière cette information. En plus de modifier la superficie supplémentaire en pieds carrés du podium des commerces de détail, on a attribué au système financier fermé 100 % du financement des nouveaux locaux des commerces de détail, plutôt que 75 %.

Les rajustements apportés par EY en raison de l'examen financier préalable ont eu pour effet de réduire à 725,4 millions de dollars les distributions en cascade projetées, d'après un scénario réaliste. EY s'est aussi penché sur un scénario optimiste, en estimant les distributions potentielles sur 52 ans à hauteur de 769,5 millions de dollars. Le lecteur trouvera dans la pièce 10 le rapport d'EY sur la Synthèse de l'examen financier préalable. Malgré cette baisse d'après le rapport de mai 2022, le total des distributions en cascade dans le scénario de réaménagement est toujours supérieur au statu quo sans réaménagement, puisqu'il tient compte des recettes potentielles apportées par un établissement plus moderne et plus vaste. Il faut réaménager le parc Lansdowne pour améliorer la viabilité financière à long terme de ce partenariat.

Nous nous sommes inspirés de la projection du scénario réaliste d'EY pour établir la stratégie de financement et l'analyse de rentabilité du réaménagement proposé du parc Lansdowne en apportant des rajustements pour tenir compte des nouvelles conditions commerciales convenues avec l'OSEG afin de veiller à préserver l'équilibre des investissements, des risques et des perspectives. Le lecteur trouvera plus loin dans ce rapport les mises à jour apportées dans les changements proposés pour l'accord de société en commandite. Le tableau ci-après fait la synthèse des projections pro forma révisées adoptées par la Ville sur la durée de 52 ans de l'accord, les distributions en cascade totalisant 716,8 millions de dollars, en supposant que le parc Lansdowne sera réaménagé et que de nouvelles conditions commerciales seront adoptées avec l'OSEG. Veuillez consulter ci-joint la pièce 11 pour prendre connaissance des détails sur la production et le décaissement de ces rentrées de fonds à terme.

Tableau 5 Projections révisées des recettes, des dépenses et des rentrées de fonds opérationnelles sur 52 ans

(en millions de dollars)	Projection adoptée par la Ville
Recettes	
ROUGE et NOIR	1 879,2
67 d'Ottawa	392,2
Stade et Centre d'événements	1 284,3
Commerces de détail	1 710,8
Total des recettes	5 266,5
Dépenses d'exploitation	
ROUGE et NOIR	1 728,5
67 d'Ottawa	396,7
Stade et Centre d'événements	1 449,2
Commerces de détail	627,4
Total des dépenses	4 201,8
Total des revenus opérationnels	1 064,7
Autres rentrées de fonds	
Charge d'intérêts	-204,9
Évolution du fonds de roulement et autres rentrées de fonds apportées par les activités d'exploitation	22,7
Coûts de la location des commerces de détail et forfaits locatifs	-60,1
Acquisition d'actifs	-330,2
Emprunt	3,4
Apports des commanditaires	165,6

Réserve du cycle de la durée utile	55,6
Sommes distribuées en cascade	716,8

Le lecteur trouvera dans la pièce 11 les détails des projections d'EY pour le réaménagement du parc. Les chiffres de cette projection tiennent compte des hypothèses suivantes :

- ROUGE et NOIR
 - Moyenne de 17 500 spectateurs payants par match dans la saison 2023.
 - Nombre moyen de matchs éliminatoires annuels à domicile : 0,5.
 - Taux moyens de croissance annuelle des recettes de 5,9 % sur les six prochaines années, de 3 % sur les années sept à neuf et taux de croissance à long terme stabilisé de 2,0 % après neuf ans.
 - Taux de croissance annuelle des dépenses de 2,50 % sur les six premières années et de 2,0 % après six ans.
 - Rentabilité stabilisée d'environ 6 % à la fin de l'exercice financier 2027-2028.
- 67 d'Ottawa
 - Moyenne de près de 4 000 spectateurs payants par match dans la saison 2023-2024.
 - Nombre moyen de matchs éliminatoires annuels à domicile : 4,65.
 - Taux moyens de croissance annuelle des recettes de 4,1 % sur les six prochaines années, de 3 % sur les années sept à neuf et taux de croissance à long terme stabilisé de 2,0 % après neuf ans.
 - Taux de croissance annuelle des dépenses de 2,25 % sur les six premières années et de 2,0 % après six ans.
- Stade et Centre d'événements

- La croissance annuelle des recettes du stade et du Centre d'événements s'établit à une moyenne de 6,8 % par an sur les six prochaines années et à 2 % après six ans.
- 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.
- Croissance annuelle des dépenses du stade et du Centre d'événements de 2,25 % à 2,5 % sur les six premières années et de 2 % après six ans.
- Commerces de détail
 - La superficie des locaux des commerces de détail augmente de 8 000 pieds carrés (743 mètres carrés).
 - Loyers des commerces de détail établis d'après l'information des baux contractuels; inflation des loyers du marché à 2,25 % par an au moment du renouvellement ou de l'expiration des baux des locataires, sauf dans la période comprise entre 2033 et 2037, au cours de laquelle on a appliqué un taux de 3 % en raison de l'augmentation de la demande des locataires logés dans les tours d'habitation construites. Ces taux s'appliqueraient aux nouveaux locaux commerciaux; pour les locaux commerciaux existants, le taux s'établirait à 2,25 % dans l'ensemble.
 - Les taux généraux d'inoccupation, en excluant les principaux locataires et les locataires qui ont des conventions importantes, sont estimés à 3 % des recettes brutes potentielles.
 - Taux de croissance des dépenses de 3 %
 - Commissions de 4 % sur les baux des nouveaux locataires et de 1 % au moment de la reconduction des baux.
 - Provision structurelle de 0,50 % des loyers bruts effectifs pour les dépenses en immobilisations.
 - Taux d'intérêt hypothécaire moyen sur les commerces de détail de 4,25 % pour les prêts hypothécaires nouveaux ou reconduits dans la période de 2030 à 2060.

- Autres hypothèses dans le réaménagement
 - Le nombre de concerts et d'événements programmés au stade et dans le Centre d'événements augmente de 30 % en raison du réaménagement du parc.
 - Augmentation des droits de commandite et d'appellation du stade et du Centre d'événements.
 - Hausse de 22,5 % de la demande de places de stationnement à long terme.
 - Les sièges de prestige supplémentaires dans le Centre d'événements augmenteront les recettes apportées par les billets de prestige pour les manifestations sportives, les concerts et les événements.

Distributions dans le cadre de la structure en cascade

Le tableau ci-après (tableau 6) donne un aperçu des projections pro forma estimatives de la structure en cascade pour le réaménagement du parc Lansdowne par rapport à la projection sans réaménagement. Il est important de noter que l'estimation sans le réaménagement est une projection sur 40 ans et que les projections sur le réaménagement du parc Lansdowne tiennent compte de la prorogation de 12 ans de l'accord, qui porte désormais sur une durée de 52 ans; cette durée a été prorogée pour tenir compte du délai qu'il faut compter pour réaliser les travaux de réaménagement. La Ville touchera 358,6 millions de dollars de plus dans les distributions en cascade dans le scénario du réaménagement en raison des projections révisées et des changements que l'on propose d'apporter à l'accord de société en commandite.

Tableau 6 Comparaison des sommes distribuées en cascade (en dollars nominaux)

Sommes nominales (en millions de dollars)	Projection adoptée par la Ville sans le réaménagement 40 ans	Projection adoptée par la Ville avec le réaménagement 52 ans
Fonds du cycle de la durée utile	63,3	55,6
Sommaire de l'OSEG		
Rendement des capitaux minimums de l'OSEG	17,0	17,0
Rendement des capitaux supplémentaires de l'OSEG	6,5	118,6
Rendement sur les capitaux de l'OSEG	173,3	111,6
Part résiduelle dans les résultats bénéficiaires	0	55,4
Total pour l'OSEG	196,8	302,6
Sommaire de la Ville d'Ottawa		
Frais versés à la Ville (supplément sur le prix des billets et loyers)	0	45,1
Rendement sur les capitaux propres de la Ville d'Ottawa	0	217,0
Rendement sur les capitaux propres de la Ville d'Ottawa	0	39,1

Sommes nominales (en millions de dollars)	Projection adoptée par la Ville sans le réaménagement 40 ans	Projection adoptée par la Ville avec le réaménagement 52 ans
Part résiduelle dans les résultats bénéficiaires	0	57,4
Total pour la Ville	0	358,6
Total des sommes distribuées en cascade	260,1	716,8

Modifications que l'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 financier 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.

Les apports en capitaux propres de l'OSEG sont répartis entre deux catégories dans la structure en cascade existante : les capitaux propres minimums et les capitaux propres supplémentaires. Ces catégories représentent toutes deux les fonds apportés dans le système financier fermé. L'OSEG a apporté 30 millions de dollars en capitaux propres minimums au début de la Société en commandite et des capitaux propres supplémentaires pour financer l'excédent des coûts de construction du stade et du parc de stationnement dans le Projet Lansdowne 1.0 et pour financer toutes les rentrées de fonds opérationnelles négatives.

Les apports en capitaux propres de la Ville sont répartis entre deux catégories dans la structure en cascade existante : les capitaux propres consacrés au financement et les capitaux propres réputés. Les capitaux propres consacrés au financement de la Ville pour le projet Lansdowne 1.0 s'élèvent à 0 \$, puisque ses sources de recettes sont supérieures aux coûts nets du financement. Les capitaux propres réputés de la Ville, soit 23,7 millions de dollars, représentent la valeur marchande du terrain et le coût du manque à gagner pour la Ville. Il n'y a pas eu, au début de l'accord, de décaissements pour cette somme.

Les flux de trésorerie nets annuels du stade, des franchises sportives et des activités de vente au détail sont distribués parmi les partenaires (soit la 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 de 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 %.

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 2022, 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 71,1 millions de dollars, au taux d'intérêt de 8 %. D'après la projection de ces intérêts en voie de se cumuler, 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.

Le Projet Lansdowne 2.0 réclamera un apport en capitaux propres de la Ville. Dans la section suivante, nous décrivons l'ensemble de la stratégie de financement, qui prévoit qu'une tranche 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 716,8 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, et qui sont essentiellement compris dans le rapport de mai 2022, dans lequel on a ajouté plusieurs autres changements.

Tableau 7 Modifications que l'on propose d'apporter à l'accord de société en commandite et justification

Il a fallu conclure environ 27 accords différents pour mettre en œuvre le PPPL original. Il y a encore approximativement huit autres accords modificatifs, qui sont venus modifier

différents volets du PPPL depuis sa conclusion, le 12 octobre 2012 (les accords originels du PPPL et les modifications qui leur ont été apportées étant appelés les « accords du PPPL »). Afin de modifier le PPPL pour réaliser la proposition de réaménagement exposée dans ce rapport, il faudra modifier de nombreux accords du PPPL, dans certains cas massivement, et il se pourrait qu'on doive conclure de nouveaux accords. Voici la liste préliminaire des accords du PPPL qu'il faudrait probablement modifier :

- l'Accord du projet intervenu entre la Ville et l'OSEG;
- l'Accord de société en commandite principale intervenu entre la Ville, l'OSEG, l'associé commanditaire principal du parc Lansdowne et les associés généraux de l'OSEG;
- le bail du stade;
- le bail des commerces de détail;
- l'Accord de société en commandite simple des constituantes du stade;
- l'Accord de société en commandite simple des constituantes des commerces de détail;
- l'Accord de société en commandite simple des constituantes du ROUGE et NOIR d'Ottawa;
- l'Accord de société en commandite simple des constituantes des 67 d'Ottawa;
- les cinq accords de réciprocité du site.

L'on s'attend à devoir éventuellement conclure un certain nombre de nouveaux accords, dont :

- l'Accord de partage des coûts;
- l'Accord de gestion du projet et des travaux de construction;
- les accords de garantie sur prêts et sur les autres garanties.

L'on s'attend à ce que lorsque la Ville et l'OSEG négocieront le libellé définitif des modifications et des accords à adopter pour réaliser la proposition de réaménagement, d'autres problèmes pourraient surgir ou être mis en lumière et obliger les parties à

mener d'autres négociations et à parfaire leurs accords. Il y a aussi des tiers qui sont soit des intervenants, des parties qui ont des intérêts en vertu des lois dans certains des accords existants et qui peuvent être appelés à intervenir dans le processus qui consiste à apporter au PPPL les changements à envisager.

À ce stade des négociations, il n'est pas possible de décrire toutes les modifications qu'il serait nécessaire d'apporter aux accords existants pour réaliser la proposition de réaménagement; voici toutefois les principales modifications à apporter en règle générale :

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 % sur les capitaux propres. Réduire à 5 % le rendement sur les capitaux propres, ce qui n'entrera en vigueur que pendant la durée des travaux de construction. Lorsque les travaux de construction seront terminés, le rendement sur les capitaux propres sera nul (0 %) 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.

N°	Modifications que l'on propose d'apporter à l'accord de société en commandite	Justification
2	Proroger au 31 décembre 2066 la date d'expiration de la structure en cascade.	Le délai de six ans avant la fin 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. Cette date d'expiration concorde mieux avec la durée des débentures de 40 ans qui seront émises en 2029 et qui devraient échoir en 2069, ainsi qu'avec la durée des baux des commerces de détail.
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 30 millions de dollars de capitaux propres apportés en 2012 et aux intérêts courus de l'ordre de 26,6 millions de dollars jusqu'à maintenant.	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.

N°	Modifications que l'on propose d'apporter à l'accord de société en commandite	Justification
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 19,5 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.
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 débetures 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.

N°	Modifications que l'on propose d'apporter à l'accord de société en commandite	Justification
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 nouvelles recettes apportées par le prix des billets à la Ville seront financées par le nouveau supplément sur le prix des billets du parc Lansdowne. La somme garantie s'élèvera à 300 000 \$ par an pour les 10 premières années, puis à 1,50 \$ sur chaque billet vendu pour les 67 d'Ottawa, le ROUGE et NOIR d'Ottawa et les concerts et événements; la somme garantie augmentera de 0,25 \$ pour chaque billet vendu tous les cinq ans par la suite.
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 le montant convenu pour les coûts de construction et le financement réel apporté par d'autres sources, dont la vente des droits de propriété souterrains et aériens, 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.	À la différence du Projet Lansdowne 1.0, le relèvement de l'assiette foncière estimative ou les coûts évités sont insuffisants pour financer la charge du remboursement de la dette du Projet Lansdowne 2.0. Dans l'analyse de rentabilité de la Ville, on suppose qu'en investissant dans le parc Lansdowne, et en remaniant la structure en cascade, la Ville pourra mieux participer aux rendements positifs nets apportés par les opérations. Il s'agit d'une répartition plus équitable des risques et du rendement pour l'OSEG comme pour la Ville.

N°	Modifications que l'on propose d'apporter à l'accord de société en commandite	Justification
9	<p>Les capitaux propres apportés par l'OSEG pour permettre de calculer la quote-part des distributions en cascade projetées tiendront compte des apports supplémentaires en capitaux propres de l'OSEG depuis le début, ainsi que des intérêts courus, calculés à 8 %, puis à 5 % pour tous les nouveaux capitaux propres apportés pendant et après les travaux de construction.</p> <p>L'OSEG continuera d'être responsable de toutes les rentrées de fonds négatives nettes, même si on n'en prévoit aucune, après la construction, et ces apports entreront en ligne de compte dans le calcul de sa quote-part.</p>	<p>L'OSEG a renoncé à son minimum au titre des capitaux propres et s'est engagée à réduire à 5 % les intérêts réalisés pendant la construction et à continuer de réaliser des intérêts de 5 % après la construction sur tous les nouveaux capitaux propres, au besoin, de même qu'à participer au prorata aux rendements positifs nets.</p> <p>L'OSEG continue d'être responsable du financement des rentrées de fonds nettes négatives, et ces apports doivent tenir compte du calcul des capitaux propres apportés par l'OSEG. Sur cet investissement continu, l'OSEG réaliserait 5 %, à terme, sur tous les nouveaux capitaux propres apportés. Cette question était toujours en voie de négociation et entrera en ligne de compte dans l'analyse du rendement en fonction des risques.</p>

N°	Modifications que l'on propose d'apporter à l'accord de société en commandite	Justification
10	<p>Le nouveau podium de commerces de détail de 49 000 pieds carrés (4 552 mètres carrés) fera partie des locaux loués à bail aux entreprises de vente au détail. Cette superficie ne représente qu'un supplément de 8 000 pieds (743 mètres carrés) carrés par rapport au podium existant.</p> <p>Le rachat des commerces de détail sera financé à 100 % par l'OSEG, et la Ville garantira le prêt correspondant.</p>	<p>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 rentabilité des travaux de réaménagement.</p> <p>La Ville est désormais tributaire des distributions en cascade et la garantie qu'elle donnerait sur le prêt servant à financer la construction des locaux des commerces de détail permettrait de réduire le coût de l'emprunt.</p>
11	<p>Les loyers annuels de l'OSEG pour le stade et le Centre d'événements augmenteront pour passer de 1 \$ à 500 000 \$.</p>	<p>Puisque la Ville est d'accord pour éliminer le rendement qui lui revient sur les capitaux propres réputés de la structure en cascade, l'OSEG est d'accord pour augmenter les loyers à verser à la Ville sur les installations qui lui appartiennent.</p>

N°	Modifications que l'on propose d'apporter à l'accord de société en commandite	Justification
12	La Ville financera les surcoûts, s'il y a lieu, se rapportant à la construction du Centre d'événements, du stade et du parc de stationnement.	L'OSEG a apporté un concours nettement supérieur aux fonds propres prévus à l'origine, dans certains cas pour financer les surcoûts attribuables aux décisions adoptées dans la conception et qu'elle ne contrôlait pas. Il faudra adopter un modèle de gouvernance rigoureux pour gérer les coûts de construction. Le personnel évaluera les modèles à adopter pour la passation du marché afin de les faire approuver par le Conseil municipal avant de lancer le processus de l'appel d'offres pour la construction.
13	L'OSEG obtiendra un prêt de 20 millions de dollars, à garantir par la Ville, afin de financer toutes les rentrées de fonds négatives nettes prévues pendant la durée des travaux de construction. Cette marge de crédit continuera de faire partie du système financier fermé et ne sera pas utilisée pour distribuer des fonds parmi les commanditaires.	Il y aura probablement encore des déficits annuels pendant la phase des travaux de construction en raison de l'interruption des opérations, puisque la capacité du stade sera réduite et qu'on démolira, durant ces travaux, les locaux des commerces de détail. Il s'agit d'une mesure temporaire, qui permet de maîtriser les risques et qui vise à financer l'intégralité du système financier fermé pendant la durée des travaux.

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 et abordable. Les changements proposés tiennent compte d'un partage mieux équilibré des risques et des avantages.

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, et uniquement pour les éléments qui sont touchés directement par la construction du Centre d'événements et du stade. Les coûts de l'interruption des baux, essentiellement liés à la perte des sièges dans les gradins et des locaux des commerces de détail, seront répartis entre la Ville et l'OSEG. À l'heure actuelle, on estime ces coûts à 10 millions de dollars pour la Ville et à un supplément de 2 millions de dollars pour la construction de gradins temporaires et pour les travaux de montage pendant la construction; ils sont compris dans le total des coûts estimatifs de 419,1 millions de dollars.

Du point de vue de l'impact de l'interruption des baux sur le locataire principal du podium, la Société en commandite fera tous les efforts commercialement raisonnables pour respecter les conditions contractuelles conclues avec le locataire principal en le réinstallant dans des locaux de commerces de détail existants et satisfaisants du parc Lansdowne pendant les travaux. Dans l'éventualité où il ne serait pas possible de le faire, la Ville mettra à la disposition de ce locataire, pour lui permettre de se réinstaller, l'Édifice de l'horticulture durant les travaux de construction des locaux des commerces de détail du parc Lansdowne (sur une durée qui devrait être de deux ou trois ans). Ce locataire continuerait de verser à la Société en commandite simple des commerces de détail du parc Lansdowne (« SCSCDPL ») des loyers et des frais d'exploitation conformément à son bail avec la SCSCDPL pendant la durée de ce bail. Les améliorations locatives à apporter à l'Édifice de l'horticulture seront, sous réserve de l'approbation de la Ville, financées par la SCSCDPL (et seront comprises dans les frais d'interruption du bail); la Ville pourra éventuellement se servir de ces améliorations, uniquement si elle doit le faire, lorsque l'Édifice de l'horticulture servira à nouveau à tenir ses activités et ses programmes. La SCSCDPL sera responsable de l'exploitation de l'Édifice de l'horticulture durant cette période.

Si on utilise l'Édifice de l'horticulture pendant les travaux de construction, la Société en commandite mettra à la disposition des locaux du Centre d'événements pour les activités communautaires qui pourraient normalement se dérouler dans l'Édifice de l'horticulture. La Ville se penchera aussi sur la possibilité de continuer d'utiliser le Centre d'événements pour les activités communautaires dans le cadre de la négociation des conditions de l'accord.

Le personnel recommande que ces modifications constituent 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 aux accords du PPPL pour assurer la continuité et la viabilité financière de la Société en commandite, ce qui protégera les intérêts de la Ville. Voici les autres changements proposés et à revoir du point de vue juridique :

- Élimination de la réserve obligatoire du FRI et remplacement de cette réserve par un processus dans lequel un ingénieur indépendant prépare un rapport afin d'établir un plan sur 40 ans qui guidera le PPPL et la Ville et qui leur permettra de s'entendre chaque année, pour l'année suivante, sur un plan et un budget pour le cycle de la durée utile des infrastructures.
- Modification de la définition des coûts de réaménagement dans les accords de commandite et de projet pour concorder avec le Projet Lansdowne 2.0.
- La Ville achèterait des parts supplémentaires en contrepartie d'une somme symbolique pour radier l'investissement initial de 30 millions de dollars de l'OSEG en capitaux propres.
- Autres modifications à apporter après neuf années d'exploitation effective du PPPL pour mieux faire concorder les accords avec les opérations sous-jacentes du PPPL et avec l'objectif des dispositions des accords.

Le Conseil municipal devra approuver définitivement tous les changements à adopter.

Stratégie de financement

Le Projet Lansdowne 1.0 a introduit le concept de la neutralité des revenus, qui se fonde sur le principe selon lequel l'ensemble des coûts n'augmente pas pour le contribuable. Afin d'évaluer la neutralité des revenus, on compare les rentrées de fonds de la Ville sur la durée de l'accord avec les sorties de fonds pour s'assurer que la valeur des rentrées est égale à la valeur des sorties de fonds ou qu'il y a plus de rentrées que de sorties de fonds. Ce concept a donné de bons résultats pour le Projet Lansdowne

1.0, dans le cadre duquel les titres de dette ont été émis en 2014; on a commencé à rembourser la dette dans la même année. En théorie, on devait puiser le financement dans le relèvement de l'assiette foncière, qui a aussi été lancé en 2014, ainsi que dans les coûts évités de 3,8 millions de dollars par an, qu'on a commencé à éviter en 2012. On a effectivement répondu aux impératifs du financement par débentures en faisant appel à 75 % de la tranche municipale des impôts immobiliers pour les commerces de détail, les bureaux et les places de stationnement et en se servant des coûts évités de 3,8 millions de dollars, ce qui a été confirmé par le vérificateur général le rapport du 24 novembre 2020 sur la Vérification de la comptabilité et des distributions en cascade de Lansdowne. D'après ces résultats, il n'était pas nécessaire de faire appel au financement complémentaire des distributions en cascade pour répondre à ces impératifs dans le financement par titres de dette.

Le personnel a mené l'analyse complète de l'examen financier préalable de chaque volet de la stratégie de financement proposée dans le rapport de mai 2022 au Conseil municipal. À l'époque, il s'agissait d'une stratégie de financement générale, qu'il a fallu valider en externe, puis détailler et affiner. La conclusion de cette analyse plus détaillée confirme que le Projet Lansdowne 2.0 ne serait pas neutre du point de vue des recettes selon la définition ci-dessus et qu'il affrontera des difficultés dans la chronologie des rentrées de fonds. On estime que les travaux de construction seront achevés en 2029, que les titres de dette seront émis peu de temps par la suite et que l'on commencerait à rembourser la dette en 2030. On ne s'attend pas à réaliser intégralement avant 2034 le relèvement de l'assiette foncière, et les distributions de la Société en commandite ne devraient normalement pas commencer avant 2030.

La stratégie de financement révisée proposée dans ces pages dépend du financement apporté par la Ville dans le remboursement de la dette à même le budget opérationnel des premières années, ce qui serait peu à peu compensé par les recettes supplémentaires apportées à la Ville dans les années qui suivront. Cette stratégie de financement tient compte de l'unicité du site du parc Lansdowne dans le cadre de ce partenariat public-privé. Le stade et l'aréna appartiennent intégralement à la Ville d'Ottawa, et il faut renouveler ces actifs. Pour tous les autres actifs de la Ville, le coût du renouvellement doit être puisé dans le budget des dépenses en immobilisations financé par les taxes de la Ville. Le site du parc Lansdowne est unique, puisqu'il s'agit d'une exploitation productive de recettes, et par conséquent, tous les premiers investissements consentis par la Ville peuvent être remboursés avec l'aménagement du site sous la forme d'un relèvement de l'assiette foncière et d'une augmentation de rentrées de fonds nettes apportées par les opérations. Toutefois, contrairement à

l'accord sans risque que la Ville avait conclu avec l'OSEG pour le Projet Lansdowne 1.0, la stratégie de financement du Projet Lansdowne 2.0 dépendra des rentrées de fonds nettes apportées par la Société en commandite pour compenser le coût de la dette qui pourrait ne pas se matérialiser. C'est la raison pour laquelle le personnel a mené un rigoureux examen préalable en s'en remettant aux conseils spécialisés d'EY pour avoir l'assurance des rendements éventuels, ce qui ne permet toutefois pas d'éliminer tous les risques envisageables.

Le personnel propose de réduire la dépendance vis-à-vis des rentrées de fonds projetées, d'augmenter graduellement dans les prochaines années le budget du remboursement de la dette de la Ville et d'établir le budget de base obligatoire pour les besoins relatifs à la dette. Le budget de remboursement de la dette étayé par les taxes serait augmenté dans les limites des hausses cibles des taxes annuelles de la Ville à partir de 2024. Les débentures seraient émises en 2029 à la fin des travaux de construction, et on commencerait à comptabiliser en 2030 les coûts du remboursement de la dette. En omettant les hausses du remboursement de la dette dans le calcul de la contribution à la réserve du parc Lansdowne dans laquelle on pourrait puiser au moment de l'émission des titres de dette, les hausses annuelles nécessaires du budget du remboursement de la dette à partir des recettes fiscales seraient estimées à 1,6 % à peine. Cette approche donne à la Ville plusieurs années pour étoffer le budget de base du remboursement de la dette afin de le porter à un niveau suffisant pour financer les frais de remboursement de la dette du parc Lansdowne 2.0 sans égard aux recettes projetées. Toutes les recettes réalisées viendraient alors s'ajouter aux recettes des exercices budgétaires futurs pour compenser le remboursement de la dette ou seraient consacrées à d'autres services offerts sur tout le territoire de la Ville sans avoir à augmenter les impôts fonciers. Le tableau 9 (Budget du remboursement de la dette et calendrier des apports à la réserve) illustre cette stratégie de financement.

Le tableau 8 ci-après précise le total des besoins en financement et les sources de financement pour le projet de construction proposé du Projet Lansdowne 2.0.

Tableau 8 Besoins en financement et sources de financement (en millions de dollars)

Sources de financement	Montant du financement
Vente des droits de propriété souterrains et aériens	39,0
Apport au logement abordable	-3,9
Prime de débenture de Lansdowne 1.0	33,0
Enveloppe de capitaux (2023-2028)	18,3
Financement fédéral-provincial	20,0
Dettes (sur 40 ans à 4,25 %)	312,7
Total des sources de financement	419,1
Frais annuels du remboursement de la dette	16,4

Le coût total estimatif de la construction, soit 419,1 millions de dollars, sera financé grâce à la somme estimative de 39 millions de dollars apportée par la vente des droits de propriété souterrains et aériens, dont 10 % seront consacrés aux réserves du logement abordable. On dispose aussi, pour ce projet, d'une prime de débenture de 33 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. La *Loi sur les municipalités* permet que les fonds obtenus dans le cadre d'une émission de débentures qui ne sont pas nécessaires pour financer les projets recensés soient utilisés pour rembourser toute autre dépense en capital de la municipalité financée par la même catégorie de contribuables, dans ce cas,

les contribuables de toute la Ville. Les coûts internes de la Ville, soit 18,3 millions de dollars, constitués des ressources en gestion de projet, des œuvres d'art public et des provisions pour les services publics, seront financés par l'enveloppe du budget des dépenses en immobilisations par les recettes fiscales de la Ville pendant toute la durée des travaux de construction.

Le personnel recommande aussi au Conseil municipal de faire des démarches auprès du gouvernement provincial et du gouvernement fédéral pour assurer le financement complémentaire de cet important projet de développement économique. D'autres stades de la LCF et de la LHO ont été financés par les ordres supérieurs de gouvernement, et il n'y a pas de raison qui expliquerait pourquoi Ottawa ne pourrait pas s'attendre à un niveau de financement d'au moins 20 millions de dollars. EY a mené un examen des structures de financement d'autres stades au Canada pour établir des comparaisons et pour recenser d'autres outils de financement sur lesquels nous pourrions miser dans la stratégie de financement du parc Lansdowne. L'une des principales constatations de cet examen porte sur le financement versé par les ordres supérieurs de gouvernement pour d'autres stades. Les résultats de cette analyse sont précisés dans la pièce 10. Si ce financement ne devait pas se matérialiser, le financement versé dans le compte de la réserve pour immobilisations de la Ville permettrait d'absorber ce risque.

Le total estimatif des nouveaux titres de dette qui seront émis pour ce projet s'élèverait à 312,7 millions de dollars, ce qui donne une charge annuelle estimative de 16,4 millions de dollars pour le remboursement de la dette, en supposant que cette dette s'étendra sur 40 ans et que le taux d'intérêt sera de 4,25 %. La source initiale du financement des besoins en remboursement de la dette sera le budget du remboursement de la dette à financer à partir des recettes fiscales de la Ville. Au fil des ans, cette charge sera compensée par d'autres sources de financement directement attribuables au réaménagement. Voici la description de chaque source de financement et des hypothèses auxquelles nous avons fait appel :

- Relèvement de l'assiette foncière résidentielle et hôtelière

Le relèvement estimatif de l'assiette foncière du parc Lansdowne a été rajusté après l'examen interne rigoureux consacré par EY au marché résidentiel d'Ottawa et à l'ensemble probable de logements du site. Cette analyse détaillée fait partie du rapport d'EY reproduit dans la pièce X. L'hypothèse à laquelle nous avons fait appel se fonde désormais sur le modèle de moindre densité de 750 logements contre 1 200 logements, en supposant que le tiers des logements

sont en copropriété et que les deux tiers sont locatifs. Le relèvement de l'assiette foncière pour les logements locatifs est inférieur, selon les estimations, à celui des logements en copropriété. Le relèvement de l'assiette foncière tient aussi compte d'une estimation d'environ 111 chambres pour l'hôtel-boutique. Le personnel a aussi réduit le pourcentage du relèvement de l'assiette foncière qui pourrait être consacré au remboursement de la dette et qui passe de 90 % à 75 %, en tenant compte du coût de la réalisation des services de la Ville. Le personnel s'en est remis au rapport déposé par Hemson sous le titre « Summary Update of Comparative Municipal Fiscal Impact Analysis », achevé en 2021 et indiquant que les travaux d'aménagement dans la catégorie urbaine de plus grande densité produisent un excédent par habitant grâce à l'ensemble des services financés par les recettes fiscales et par les tarifs, alors que dans les zones de moindre densité, les travaux d'aménagement donnent lieu à un déficit par habitant. D'après les estimations des coûts auxquelles on a fait appel pour cette étude et en établissant le lien avec les services se rapportant au site du parc Lansdowne, dans laquelle les travaux de recherche d'EY font état d'un ménage dont la taille moyenne est de 1,6 personne par logement, le personnel estime que le coût de la réalisation des services financés grâce aux recettes fiscales et aux tarifs pour ce site serait de l'ordre de 50 % des impôts fonciers et des tarifs d'aqueduc municipaux perçus. En estimant que 25 % de l'excédent des recettes fiscales pourraient être consacrés à la réfection des actifs du site, 25 % de l'excédent de ces recettes seraient conservés pour les services à assurer sur tout le territoire de la Ville.

En moyenne sur la durée de l'accord, la part de 75 % du relèvement estimatif de l'assiette foncière pour 750 logements et chambres d'hôtel se chiffre à 3,3 millions de dollars par an.

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 pourrait être récupérée grâce aux sommes distribuées en cascade à la Ville. Toutefois, la réduction du relèvement estimatif de l'impôt foncier découlant de la baisse de la densité du site, qui passe de 1 200 logements à 750 logements, n'entre pas en ligne de compte dans l'apport de la Ville en capitaux propres et doit être supportée par elle. On estime à 1,5 million de dollars l'impact annuel de la réduction de la densité.

- Relèvement de l'assiette foncière commerciale

Dans l'estimation de mai 2022, on supposait qu'il y aurait une augmentation de la superficie de 67 000 pieds carrés (6 225 mètres carrés), ce qui a été ramené à 8 000 pieds carrés (743 mètres carrés) de superficie supplémentaire pour les commerces de détail. L'examen financier préalable d'EY a révélé qu'en raison de la hausse des coûts de construction et des frais d'emprunt, les rendements financiers de la superficie supplémentaire de 67 000 pieds carrés (6 225 mètres carrés) des commerces de détail seraient probablement réduits considérablement. Afin d'améliorer les rendements financiers de l'état pro forma, on n'ajoute que 8 000 pieds carrés (743 mètres carrés), alors que le relèvement de l'assiette foncière prévue au titre des opérations des commerces de détail est inférieur à l'estimation de mai 2022. Le relèvement de l'assiette foncière estimatif pour la superficie supplémentaire des commerces de détail s'élève à 100 000 \$ par an, en moyenne, sur la durée de l'accord.

- Taxe sur les chambres d'hôtel

EY a proposé plusieurs sources potentielles de financement qui n'étaient pas envisagées dans la stratégie de financement de mai 2022. Certaines sources n'étaient pas viables en raison du règlement d'application actuel de la Ville. L'une des recommandations consistait à compter une taxe sur les chambres d'hôtel ou à miser sur cette taxe, qui pourrait être perçue pour tous les hôtels construits sur le site. La Ville perçoit actuellement une taxe municipale d'hébergement de 4 %, et 100 % des fonds sont versés à Tourisme Ottawa. Le personnel de la Ville se penchera sur la possibilité de collaborer avec Tourisme Ottawa pour verser ces fonds à la Ville afin de pouvoir financer le nouveau Centre d'événements, destiné à attirer plus de touristes à Ottawa. On estime à 500 000 \$ par an la taxe sur les chambres d'hôtel ou la taxe municipale sur l'hébergement que pourrait générer un hôtel sur ce site.

- Suppléments sur le prix des billets

L'OSEG s'est engagée à verser à la Ville une somme garantie de 300 000 \$ pour les 10 premières années, puis de 0,50 \$ pour chaque billet vendu pour les matchs du ROUGE et NOIR et des 67 d'Ottawa, ainsi que pour les concerts et les événements; cette somme augmenterait de 0,25 \$ tous les cinq ans par la suite. Cette source de financement apporte en moyenne chaque année 700 000 \$ sur la durée de l'accord.

- Loyers

À l'heure actuelle, l'OSEG paie chaque année la somme symbolique de 1 \$ pour le loyer des terrains des commerces de détail et du stade. L'OSEG s'est engagée à payer les loyers du stade et du Centre d'événements sous la forme d'une somme garantie de 500 000 \$ par an.

- Autres distributions en cascade (rendement des capitaux propres, rendement sur les fonds propres et part résiduelle des résultats bénéficiaires) :

Pour le Projet Lansdowne 2.0, le relèvement de l'assiette foncière est insuffisant pour financer la dette supplémentaire que la Ville devra engager. Les changements que l'on propose d'apporter à l'accord décrit auparavant et les changements à apporter à la structure en cascade des priorités permettent de rembourser la Ville dans le même temps que l'OSEG d'après les fonds propres apportés et les intérêts cumulés. Les fonds propres apportés par l'OSEG comprendront tout l'encours du solde des capitaux propres supplémentaires, qui s'élève actuellement à 107 millions de dollars. On estime à 217 millions de dollars les fonds propres apportés par la Ville, ce qui est égal au coût total de la construction diminué du total des sources de recettes calculées à la valeur nette actualisée. Font partie des sources de recettes pertinentes pour le calcul des capitaux propres apportés :

- la vente des droits de propriété souterrains et aériens;
- les subventions des ordres supérieurs de gouvernement;
- 75 % du relèvement « effectif » de l'assiette foncière réalisé, en plus de la réduction des impôts fonciers en raison de la décision de réduire la densité du site (soit la différence, dans le relèvement de l'assiette foncière, par rapport à 1 200 logements contre le nombre réel de logements construits);
- la taxe sur les chambres d'hôtel;
- le budget des infrastructures de la Ville pour les coûts internes;
- les paiements garantis pour le système financier fermé (soit le supplément pour les billets et les loyers).

Le tableau ci-après (tableau 9) fait état des sources de financement auxquelles on peut faire appel pour les frais de remboursement de la dette associés à la nouvelle dette de 312,7 millions de dollars. Les sources de financement sont actualisées et sont

comptabilisées à leur valeur actuelle nette. C'est pourquoi les sommes extraites de la structure en cascade sont différentes des valeurs nominales représentées dans le tableau 6.

Tableau 9 Sources de financement pour le remboursement de la dette et recettes annuelles estimatives (en millions de dollars)

Sources de financement auxquelles on peut faire appel pour rembourser la dette	Valeur actuelle nette	Recettes annuelles moyennes estimatives sur 40 ans
Relèvement de l'assiette foncière résidentielle et hôtelière	63,4	3,3
Taxe sur les chambres d'hôtel	9,4	0,5
Relèvement de l'assiette foncière commerciale	1,7	0,1
Total partiel : projet d'aménagement	74,5	3,9
Suppléments sur le prix des billets	12,9	0,7
Loyers versés à la Ville	9,2	0,5
Autres distributions en cascade	120,7	6,3
Total partiel : structure en cascade	142,8	7,5
Investissement de la Ville pour réduire la densité résidentielle	28,6	1,5
Investissement de la Ville pour le logement abordable	3,9	0,2
Investissement supplémentaire de la Ville	62,9	3,3

Total partiel : Ville	95,4	5,0
Total des sources de financement pour rembourser la dette	312,7	16,4

La charge de 5,0 millions de dollars pour le remboursement de la dette correspondra en moyenne, sur la durée de l'accord, à l'impératif budgétaire net pour le contribuable. Comme nous l'avons expliqué, le parc Lansdowne est un actif qui appartient à la Ville. Il faut remplacer l'aréna et les gradins du côté nord. La Ville investirait 419,1 millions de dollars dans ses actifs, ce qui donne une charge nette de 5,0 millions de dollars pour le remboursement de la dette. Cette somme équivaut à 95,4 millions de dollars en valeur nette actualisée. Autrement dit, les contribuables pourraient compter sur un actif de 419,1 millions de dollars en contrepartie d'un coût net de 95,4 millions de dollars, ce qui confirme que cette solution n'est pas neutre du point de vue des recettes; il faut toutefois noter qu'une part de 3,9 millions de dollars sur la somme de 95,4 millions de dollars vise à compenser l'apport au logement abordable, et qu'une part de 28,6 millions de dollars vise à compenser la densité réduite en passant de 1 200 à 750 logements. En plus de cette somme de 95,4 millions de dollars, la Ville apporte les fonds existants produits par le supplément sur les débetures de 33 millions de dollars ainsi qu'une enveloppe budgétaire de 18,3 millions de dollars pour les dépenses en immobilisations, ce qui représente un investissement total de 146,6 millions de dollars pour un actif de 419,1 millions de dollars. Le Conseil doit aussi mesurer cette stratégie de financement recommandée par rapport à l'option qui consiste « à ne rien faire ». Nous pouvons investir 16,4 millions de dollars dans le remboursement de la dette (dont nous devrions récupérer 11,4 millions de dollars, ce qui donne un investissement net de 5 millions de dollars pour la Ville) pour faire l'acquisition d'une nouvelle installation plus florissante et économe d'énergie ou perdre à concurrence de 12,5 millions de dollars par an dans l'entretien et l'exploitation d'une installation vétuste et fonctionnellement obsolète.

Le coût du stationnement et la stratégie de financement

L'estimation de mai 2022 ne tenait pas compte du coût et des recettes associés au stationnement pour l'aménagement des logements, puisqu'on supposait que les recettes seraient égales au coût. En raison de l'examen financier préalable qui a porté

sur la proposition de l'OSEG, cette hypothèse a changé surtout à cause du coût élevé de la construction.

Dans la proposition de la Ville, on estime à 18,6 millions de dollars le coût de la construction de 140 places de stationnement sous le stade, en étalant sur 40 ans le remboursement annuel de la dette, qui se chiffrerait chaque année à 1 million de dollars environ. Cette estimation a été préparée par le personnel d'après un guide professionnel sur le calcul des coûts standards recommandé par EY et tient compte du même niveau pour les imprévus, l'indexation et le calcul des coûts variables indiqué auparavant pour le Centre d'événements et le stade. Le personnel a recommandé de fixer à 18,6 millions de dollars l'autorisation budgétaire de ce volet du projet.

EY a validé les projections de recettes de stationnement du personnel et a calculé des frais d'exploitation modestes, ainsi que les coûts du cycle de la durée utile pour des garages de stationnement en sous-sol comparables. Les recettes du stationnement seront réalisées dans le cadre d'un bail avec le promoteur ou en vendant directement aux résidents des laissez-passer de stationnement. Le calcul des coûts de financement liés à la dette du stationnement reprend les mêmes hypothèses que celles du Centre d'événements et du stade (4,25 % et 40 ans). Les recettes nettes du stationnement que l'on peut consacrer au remboursement de la charge de la dette totalisent en moyenne environ 400 000 \$ par an sur la durée de la dette.

Le coût annuel du remboursement de la dette est estimé à 1 million de dollars. Ce coût serait compensé par l'estimation de 400 000 \$ pour les recettes locatives annuelles du stationnement. Le déficit annuel de 600 000 \$ serait financé par les réserves pour le stationnement de la Ville. Ce déficit est une estimation prudente et pourrait être réduit dans les négociations avec le promoteur pour ces places de stationnement. Ces 140 places sont nécessaires pour maximiser la valeur de la vente des droits de propriété souterrains et aériens, pour atteindre le minimum obligatoire de 0,4 place de stationnement par logement, et il s'agissait de la meilleure option, du point de vue des coûts de construction, pour combler l'espace libéré par l'enlèvement du vieil aréna.

Les niveaux d'endettement

Comme nous l'avons expliqué, le budget de remboursement de la dette de la Ville devra augmenter de 16,4 millions de dollars pour les gradins du côté nord et le Centre d'événements. Le meilleur moyen d'y arriver consiste à étaler les travaux de construction dans le temps, puisqu'il y a encore suffisamment de temps avant d'émettre les débentures pour ce projet et que la Ville commence à engager des frais dans le

remboursement de la dette. En outre, en apportant chaque année cette hausse au compte de la réserve du parc Lansdowne, on pourra cumuler des fonds suffisants pour rembourser la dette dans les premières années, ce qui permettra d'étendre le délai à compter pour constituer un budget de base de 16,4 millions de dollars et réduire l'apport à verser chaque année. Le tableau ci-après précise la hausse annuelle du budget du remboursement de la dette de la Ville, soit approximativement 1,3 million de dollars par an (1,6 % du budget de 2023), l'apport aux réserves, les paiements consacrés au remboursement de la dette à partir de 2030 et le prélèvement des réserves pour compenser la différence jusqu'à ce que le budget de base de 16,4 millions de dollars soit intégralement constitué en 2036. En outre, le tableau ci-après fait état des sources de recettes prévues du parc Lansdowne, qui ont été répertoriées et expliquées dans la section consacrée à la stratégie de financement. Au fil du temps, ces sources de revenus augmentent pour compenser le coût du remboursement de la dette ou serviront à financer les services offerts sur tout le territoire de la Ville; or, toute cette somme n'est jamais complètement compensée et n'est donc pas neutre du point de vue des recettes, ce qui obligera les contribuables à investir dans un actif en déclin qui appartient à la Ville. Toutefois, cette stratégie garantit une source de financement pour les frais de remboursement de la dette.

Tableau 10 Budget du remboursement de la dette et calendrier des apports à la réserve du Projet Lansdowne 2.0

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Moyenne 2037- 2069
Augmentation du budget annuel	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	0
Budget de base pour le remboursement de la dette	1,3	2,5	3,8	5,0	6,3	7,6	8,8	10,1	11,3	12,6	13,9	15,1	16,4	16,4
Remboursement de la dette	-	-	-	-	-	-	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4	16,4
Apport puisé dans les	(1,3)	(2,5)	(3,8)	(5,0)	(6,3)	(7,6)	7,6	6,3	5,0	3,8	2,5	1,3	-	-

réserves/affecté aux réserves														
Solde des réserves	1,3	3,8	7,6	12,6	18,9	26,5	18,9	12,6	7,6	3,8	1,3	0,0	0,0	0,0
Sources de revenus	-	-	-	-	-	-	2,6	3,0	4,8	4,5	6,1	5,8	5,6	15,6

Le Conseil municipal a entériné le recours au financement par titres de dette pour les projets appartenant à la classification du « patrimoine ». Les projets de cette nature doivent être « exceptionnels », en plus de concourir à la qualité de vie à Ottawa et de produire des « retombées multigénérationnelles ». Le projet de réaménagement du parc Lansdowne répond à ces critères; c'est pourquoi on peut dire qu'il appartient à la classification des infrastructures du « patrimoine ».

Le Cadre budgétaire de la Ville vient limiter le montant de la dette auquel on peut faire appel pour financer les projets d'infrastructures : les paiements au titre du capital et des intérêts pour la dette financée à même les recettes fiscales ne doivent pas dépasser 7,5 % des recettes propres de la Ville. Afin de nous assurer que la hausse de la charge du remboursement de la dette à supporter en raison de ce projet ne dépasse pas cette limite, nous avons préparé une projection sur 12 ans du remboursement de la dette d'après les infrastructures projetées à réaliser par la Ville, à rembourser au moyen des recettes fiscales (pour l'ensemble de la Ville et pour les transports en commun). Les résultats de cette projection nous apprennent que la charge du remboursement de la dette augmente pour passer à 4,6 % des recettes propres en 2030, ce qui est nettement inférieur à la limite de 7,5 %.

Le Cadre budgétaire de la Ville vient aussi limiter la hausse des taxes dans la même année pour le remboursement de la dette des projets non patrimoniaux, en fixant cette limite à un quart de 1 % des impôts fonciers. Puisque le projet de réaménagement du parc Lansdowne appartient à la classification des infrastructures du patrimoine, cette limite ne s'applique pas. En outre, la stratégie qui consiste à l'augmenter peu à peu sur les 13 prochaines années pour limiter la hausse du budget à seulement 1,3 million de dollars par an vient aussi minorer ce problème.

L'analyse des risques financiers

Dans le Projet Lansdowne 1.0, la Ville était protégée contre les risques financiers. L'OSEG finançait les surcoûts de la construction et les déficits des rentrées de fonds opérationnelles. En outre, la Ville pouvait financer ses besoins en remboursement de la dette à même le relèvement de l'assiette foncière des nouveaux logements et grâce aux coûts évités. C'est pourquoi la Ville n'a pas apporté de fonds propres dans le système financier fermé, alors que l'OSEG y a apporté jusqu'à maintenant 160 millions de dollars. Dans le scénario du réaménagement, le ratio des capitaux propres apportés (dont les intérêts cumulés pendant les travaux) des fonds propres cumulatifs consacrés au financement devrait être de 53 % pour la Ville contre 47 % pour l'OSEG; autrement dit, la Ville partage dorénavant plus équitablement les risques et les perspectives avec l'OSEG. Or, l'OSEG continuerait de supporter le risque des rentrées de fonds négatives nettes si elles perdurent. Pour la Ville, la stratégie de financement du Projet Lansdowne 2.0 dépendra de sources de financement qui ne sont pas garanties, ce qui expose la Ville à certains risques financiers. Le plus grand risque est attribuable aux distributions en cascade qui ne sont pas garanties, dont le rendement des capitaux propres, le rendement sur les capitaux propres et la part résiduelle des résultats bénéficiaires. Toutefois, ce risque ne se répercute que sur l'éventuelle compensation de la charge du remboursement de la dette dans les années suivantes. La stratégie de financement proposée par le personnel pour établir l'intégralité du budget du remboursement de la dette, en misant graduellement sur le temps et en gardant une réserve pour gérer les variations, permet de réduire l'impact de ce risque.

EY a mené une analyse de sensibilité des états pro forma et a conclu que les hypothèses suivantes comportent le plus fort degré de sensibilité dans les distributions en cascade :

- le taux de croissance stabilisé des dépenses et des recettes opérationnelles;
- le nombre de nouveaux événements;
- les droits de commandite et d'appellation;
- le taux d'intérêt hypothécaire moyen.

EY a fait savoir que les retards dans les travaux de construction auraient un impact défavorable sur les distributions en cascade en raison du retard dans la perception des recettes pour le nouveau podium des commerces de détail, pour les sièges de prestige

et pour les nouveaux événements. EY a aussi cerné les facteurs suivants, qui pourraient se répercuter sur les distributions en cascade :

- la conjoncture économique qui peut avoir des incidences sur les dépenses discrétionnaires des consommateurs et sur la volonté des entreprises de commanditer des événements ou de faire de la publicité dans le parc Lansdowne;
- la performance des équipes et des ligues sportives;
- la concurrence locale pour les sports et les événements.

Dans l'ensemble, EY a conclu que les revenus incrémentiels apportés par la Société en commandite permettront de dégager des rentrées de fonds positives, même si les rentrées de fonds positives nettes durables seront probablement plutôt réalisées dans la seconde moitié de l'accord de commandite.

Le personnel mènera aussi une analyse de sensibilité afin d'évaluer les autres secteurs dans lesquels il pourrait y avoir des risques financiers. L'impact des changements dans les taux d'intérêt des débentures, les recettes apportées par les droits immobiliers, les coûts de construction et la valorisation des taxes foncières font partie des leviers qui ont été analysés.

En tenant compte du stationnement, la charge totale obligatoire du remboursement de la dette, soit 17,4 millions de dollars, est calculée d'après un emprunt de 331,1 millions de dollars au taux d'intérêt de 4,25 %. EY a mené un examen complet des taux d'intérêt antérieurs et des écarts de crédit municipaux et a conclu que l'hypothèse sur un taux d'intérêt de 4,25 % pour une émission obligataire de 40 ans est vraisemblable. Un changement de 0,5 % du taux d'intérêt, soit 50 points de base, aurait pour effet d'augmenter ou de réduire d'environ 1,3 million de dollars la charge annuelle globale du remboursement de la dette.

Les variations dans les recettes sur les droits immobiliers ou dans les charges des immobilisations se répercuteront sur les besoins en emprunt. Une variation de 10 millions de dollars de l'emprunt pourrait augmenter ou réduire d'environ 500 000 \$ les besoins annuels dans le remboursement de la dette.

Les Services des recettes ont fait des calculs du relèvement de l'assiette foncière en faisant appel à des hypothèses réalistes, tout en s'en remettant aussi à un ensemble de scénarios. Dans le scénario optimiste, le relèvement de l'assiette foncière pour les

logements et pour l'hôtel augmenterait respectivement de 7 % et de 15 %. Dans le scénario pessimiste, le relèvement de l'assiette foncière des logements et de l'hôtel baisserait respectivement de 10 % et de 20 %. Au bas mot, dans la stratégie de financement, on suppose que le tiers seulement des logements sera constitué, du point de vue fiscal, de logements en copropriété, qui sont fiscalisés différemment des logements locatifs et dont la valeur foncière est typiquement supérieure. Si les logements sont tous en copropriété, la Ville a l'occasion de réaliser un supplément de recettes par an d'environ 700 000 \$ pour financer le remboursement de la dette. Toutefois, si les logements sont tous locatifs, la Ville percevrait chaque année 300 000 \$ de moins en recettes.

Il se peut aussi que la réévaluation fiscale ait un impact positif. La Société d'évaluation foncière des municipalités (SEFM) mène tous les quatre ans une réévaluation dans toute la province pour mettre à jour la valeur foncière de toutes les propriétés de l'Ontario. La dernière évaluation a été réalisée en 2016, et la valeur expertisée des propriétés a alors été étalée sur un cycle de quatre ans, compris entre 2017 et 2020. Le gouvernement de l'Ontario a reporté indéfiniment la réévaluation planifiée qui devait se dérouler en 2020. C'est pourquoi la fiscalité continuera d'être établie d'après l'évaluation de 2016, jusqu'à la prochaine réévaluation.

La *Loi de 2001 sur les municipalités* interdit aux municipalités de profiter des hausses de la valeur marchande (dans une réévaluation). Dans la foulée d'une réévaluation, la Ville d'Ottawa doit rajuster les taux d'imposition de base à la baisse pour tenir compte de l'ensemble des hausses de l'évaluation afin de percevoir les mêmes recettes. Toutefois, on relève une variation des taxes dans les catégories d'imposition. Si l'augmentation annuelle de la valeur foncière d'une propriété est supérieure à la moyenne de toutes les propriétés de la même catégorie, la propriété connaîtra une augmentation de l'impôt foncier supérieure à la normale. Par contre, si l'augmentation de la valeur foncière d'une propriété est inférieure à la moyenne de toutes les propriétés de la même catégorie, la propriété connaîtra une augmentation de l'impôt inférieure à la normale. Si la valeur de toutes les propriétés devait augmenter de la même somme, il n'y aurait aucune différence dans leur taxe foncière, hormis l'augmentation annuelle approuvée par le Conseil municipal, s'il n'y avait aucun changement dans les propriétés.

Il se pourrait que la hausse de la valeur marchande des propriétés du parc Lansdowne soit supérieure à la hausse de la valeur marchande sur tout le territoire de la Ville, ce qui générerait des taxes plus élevées par logement; toutefois, tant que la réévaluation

n'aura pas lieu, il s'agira toujours d'une inconnue, et le personnel de la Ville doit supposer que la valeur des propriétés augmentera dans la même mesure pour les besoins de la modélisation. En outre, puisque le gouvernement de l'Ontario a reporté indéfiniment cette réévaluation et qu'il ne semble pas vouloir la relancer dans l'avenir immédiat, on ne sait toujours pas pendant combien de temps encore nous continuerons d'utiliser l'évaluation foncière de 2016 pour les besoins de la facturation de l'impôt foncier.

Enfin, EY a mené une analyse des risques et des gains financiers afin de connaître l'importance conséquente des risques financiers supportés par chaque partie. Cette analyse, dont la portée était vaste, tenait compte des recettes et des coûts supplémentaires de la Ville qui sortent du cadre de la stratégie de financement du projet Lansdowne 2.0. EY a conclu que les profils des rendements de la Ville et de l'OSEG étaient comparables et que les marges bénéficiaires de l'OSEG n'étaient pas délogées au détriment des rendements de la Ville d'Ottawa.

Les autres incidences financières

Le lecteur trouvera ci-après les autres répercussions financières du réaménagement du parc Lansdowne qui sortent du cadre de la stratégie de financement :

- Frais incrémentiels d'aménagement et frais au titre des retombées collectives : On estime que l'aménagement des logements apportera des recettes de l'ordre de 15 millions de dollars.
- On estime à environ 250 000 \$ par an les recettes incrémentielles en frais d'aqueduc des nouveaux logements aménagés. Ces recettes sont suffisantes pour financer le coût variable des services de la Ville et permettent de financer les frais fixes de la municipalité dans les services tarifés offerts.
- Pendant la construction du Centre d'événements, les recettes apportées par les événements de la Ville pour la Grande pelouse et la cour sud devraient baisser d'environ 270 000 \$ par an pendant deux ans. La Ville pourrait aussi perdre les recettes apportées par l'Édifce de l'horticulture selon l'importance des inconvénients causés pendant les travaux de construction.

Les logements abordables

Dans son rapport de mai 2022, le personnel recommandait de prévoir, dans le nouveau volet résidentiel, un minimum de 10 % de logements abordables, soit 120 logements.

En raison de la densité réduite proposée par le personnel, ce chiffre serait plutôt estimé à 75 logements. Pour les besoins de ce projet d'aménagement, on entendait par « logements abordables » les logements locatifs dont les loyers mensuels n'étaient pas supérieurs au loyer moyen du marché (LMR) dans l'ensemble de la Ville par type de logement (soit les logements d'une chambre à coucher et les logements de deux chambres à coucher, entre autres), selon les modalités établies par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Pour veiller à ce que la proposition du Projet Lansdowne 2.0 soit neutre du point de vue des recettes, le personnel a dû supposer qu'il faudrait percevoir les impôts fonciers sur ces logements abordables, ce qui a permis d'équilibrer le modèle financier du projet Lansdowne, sans toutefois assurer une véritable abordabilité selon les normes du marché et les normes réglementaires. Le Conseil municipal a demandé au personnel de se pencher sur des options permettant de rendre ces logements plus abordables.

À la demande du Conseil municipal, le personnel a travaillé de concert avec Logement communautaire d'Ottawa (LCO) afin d'estimer l'impact de l'aménagement d'un plus grand nombre de logements très abordables sur ce site. Le personnel a examiné deux modèles par rapport au modèle proposé initialement, en mai 2022 :

1. Le modèle d'abordabilité de mai 2022
 - a. 20 % des logements au LMR;
 - b. 80 % des logements à 35 % de plus que le LMR.
2. Exigences minimums du FNCL de la SCHL du point de vue de l'abordabilité :
 - a. 30 % des logements à moins de 80 % du LMM (Glebe);
 - b. 70 % des logements au LMR.
3. Exigences minimums du projet de loi 23 relativement à l'abordabilité :
 - a. tous les logements à 80 % du LMR.

Selon l'hypothèse utilisée dans cette analyse, le promoteur construirait des logements selon le cahier des charges de LCO et les revendrait à LCO. D'après les commentaires que les promoteurs ont adressés au personnel pendant le déroulement de la DMI, on suppose que ce site serait l'un des plus chers à bâtir en raison de sa localisation et de la complexité associée à la coordination et à l'intégration avec le site existant, ainsi qu'aux opérations permanentes. Le personnel a estimé qu'il pourrait coûter à

concurrence de 20 % de plus pour construire des logements sur ce site par rapport à d'autres sites de la Ville qui sont déjà à l'étude pour l'aménagement de logements abordables. Le coût estimatif pour construire des logements dans le parc Lansdowne se chiffre à 483 000 \$ par logement sans place de stationnement et à 513 000 \$ par logement avec 0,4 place de stationnement, comparativement à 473 000 \$ pour des logements comparables sur d'autres sites dont les ratios des places de stationnement sont comparables et qui figureraient sur la liste des priorités de la Ville. Ce supplément représente environ 40 000 \$ par logement, soit 3 millions de dollars pour 75 logements. En outre, en réservant 10 % des 750 logements à l'aménagement de logements abordables, on réduirait le relèvement de l'assiette foncière retenue comme hypothèse dans la stratégie de financement du Projet Lansdowne 2.0, ce qui équivaldrait à une perte de l'ordre de 330 000 \$ par an. De surcroît, d'après les délais estimatifs actuels, ces tours d'habitation ne seraient pas achevées avant 2033.

C'est pourquoi le personnel recommande d'attribuer 10 % des droits de propriété souterrains et aériens à l'aménagement de logements abordables et d'exempter le reliquat de 15 % qui serait normalement réduit selon la politique de la Ville. Cette option apporte des fonds de 3,9 millions de dollars dès qu'ils sont perçus et qu'on peut consacrer à la liste des priorités de la Ville dressée dans le rapport publié le 6 septembre 2023 sous le titre Stratégie et compte rendu : investissement pour le logement abordable. Ces projets de logements abordables en milieu de soutien sont constitués de 572 logements dont il faudrait prioriser le financement pendant le mandat actuel du Conseil municipal, et nombre de ces logements permettraient d'assurer la transition intégrée avec la Stratégie du logement.

L'exemption de 15 % permettrait de s'assurer qu'une part de 5,9 millions de dollars des recettes en droits de propriété souterrains et aériens continuerait de constituer une source de financement pour ce projet; sinon, la Ville devra augmenter le financement qu'elle doit consacrer à ce projet.

Les améliorations que l'on apporte, à l'heure actuelle, au domaine public

Durant la consultation publique de 2019-2020, dont l'objectif consistait à réunir des suggestions sur les améliorations à apporter à la place Aberdeen, la Ville a réuni les commentaires des résidents, qui suggéraient par exemple d'installer, sur la place Aberdeen, des bancs publics et des tables à pique-nique, de planter plus d'arbres et d'aménager plus d'ombrières, en plus de prévoir du mobilier mobile, dont les visiteurs pourraient se servir au quotidien.

La direction générale des loisirs, de la culture et des installations (DGLCI) s'est inspirée de ces commentaires et met actuellement en œuvre la première phase d'un plan destiné à améliorer le domaine public de la place Aberdeen, en répondant aux attentes du public et en aménageant le Marché agricole pour l'adapter aux changements saisonniers de semaine en semaine. À l'automne 2023, la Ville installera sur la place du mobilier confortable et convivial, par exemple des bancs publics mobiles, des tables à pique-nique, des ombrières et des jardinières, afin de promouvoir une atmosphère accueillante et de redonner une nouvelle vie au domaine public.

Les bancs publics et les tables de pique-nique en rondins de bois naturel permettront de se réunir, de manger sur place, de se divertir et de profiter du lieu. Les bancs seront installés non loin des arbres pour profiter de l'ombre, afin de créer des espaces plus intimes sur cette place publique. Certains bancs publics seront munis de dossiers et d'accoudoirs pour favoriser l'accessibilité universelle et le confort. Le mobilier en bois naturel sera réalisé à partir de bois franc surcyclé portant l'estampille du FSC. Construit en rondins de bois, le mobilier sera facile à déplacer, en plus d'être résistant. Chaque table sera dotée d'un pare-soleil pour offrir l'ombre tant recherchée sur la place. On a prévu des jardinières pour faire pousser des herbes saisonnières afin de créer un effet de verdure au niveau du sol et de rehausser la végétation sur cette place publique.

Le mobilier sera réinstallé pour les jours d'ouverture du marché, ainsi qu'en prévision des événements et des spectacles. Cette adaptabilité à différentes vocations permettra de continuer de pouvoir transformer facilement le lieu pour différentes vocations et de veiller à ce qu'il reste souple et adapté aux nouveaux programmes, en plus de favoriser l'animation du lieu toute l'année.

Cet investissement initial de la Ville d'Ottawa dans le parc urbain, qui se chiffre à un peu moins de 500 000 \$, répond à plusieurs grandes priorités exprimées pendant les précédentes consultations de la collectivité et constitue une première étape d'un projet pluriannuel d'amélioration du domaine public.

Dans les 10 prochaines années, la Ville demandera de financer ces infrastructures dans le cadre du budget annuel afin de continuer d'améliorer le parc urbain. On se penchera sur d'importantes additions au terrain de jeux du parc, notamment les éléments suggérés par des résidents, par exemple une infrastructure de jeux d'eau, un meilleur éclairage et du matériel audio pour le terrain de sports et la patinoire, ainsi que le réseau Wi-Fi.

On apportera des améliorations à la zone de jeux pour qu'elles soient complémentaires de celles qui existent à l'heure actuelle dans le parc Sylvia-Holden voisin. Ce parc réunit déjà une forte concentration d'infrastructures de jeux actifs afin de répondre aux besoins des citoyens de la localité et du quartier. Il s'agit entre autres de terrains de balle éclairés et de grand calibre du niveau 1, d'une grande et très populaire patinoire et d'une station-confort avec toilettes, d'un parc à chiens clôturé, d'un terrain de basketball, de différents biens d'équipement de jeu pour les divers groupes d'âge, ainsi que d'espaces verts passifs et de sentiers. En outre, la Ville a récemment investi plus de 220 000 \$ afin d'aménager une annexe du parc Sylvia-Holden non loin de la caserne de pompiers. Ce projet a permis de convertir une cour de remisage latérale inutilisée de cette caserne pour en faire un espace vert supplémentaire dans ce quartier. Dans la foulée de la consultation de la collectivité, la Ville a ajouté dans le parc de nouvelles commodités, dont une grande gloriette avec une table et des bancs, un sentier avec une zone d'assise, un paysagement amélioré, des accessoires du mobilier urbain pour le parc et d'autres arbres. L'aménagement de cette parcelle de terrain a aussi permis de créer une liaison linéaire naturelle entre les infrastructures de jeu du parc Sylvia-Holden et celles qui se trouvent tout de suite en face de l'avenue Fifth, dans le parc Lionel-Britton.

L'accessibilité du Centre d'événements et la programmation de la Grande pelouse

La Grande pelouse du parc constitue une vaste superficie de gazon naturel, qui permet d'organiser toutes sortes d'activités en plein air auxquelles on peut participer et assister. Même si cette zone du parc apporte un énorme concours au verdissement du site, sa conception et son utilisation comme lieu de festival pourraient être améliorées pour qu'elle soit mieux à même de permettre d'organiser des activités plus fréquentes et créatives. Il faut consacrer en permanence d'importants travaux d'entretien à la pelouse pour que le gazon reste sain et pour respecter les restrictions imposées dans son utilisation pendant des durées prolongées afin de lui permettre de se régénérer entre deux grands événements. L'absence de commodités auxiliaires, dont l'alimentation en électricité et en eau adéquate, l'équipement événementiel et son entreposage, nuit à son utilisation à grande échelle.

La Grande pelouse constitue un espace de programmation sans obstacle de plus de 100 000 pieds carrés (9 290 mètres carrés), sans compter la superficie supplémentaire de 70 000 pieds carrés (6 503 mètres carrés) consacrée au talus existant. En comptant

les sentiers et les zones arborisées, le total de la superficie des espaces verts s'établit à 172 000 pieds carrés (15 979 mètres carrés) environ.

Dans son état actuel, la Grande pelouse sert de site pour exercer des activités passives comme la promenade des chiens, le frisbee ou le cerf-volant. C'est ici que se tiennent des séances de yoga à la pleine lune, ainsi que les soirées de cinéma dans le parc. Il s'agit du lieu de prédilection pour les événements de moindre envergure, par exemple les nombreuses courses dont le point de départ et le point d'arrivée se trouvent sur le site, le Marcheton Wiggle Waggle et le festival de yoga City of Om. La Grande pelouse permet d'accueillir confortablement de 8 000 à 9 000 personnes, sans compter l'utilisation que l'on peut faire du talus existant. On a constaté que cette capacité est suffisante pour organiser les événements de plus grande envergure comme le festival Escapade, l'Ottawa Folk Festival et le festival K-POP Cover Dance, qui sont aujourd'hui des manifestations phares dans le parc Lansdowne. On a aussi l'occasion d'organiser d'autres événements d'aussi grande envergure sur la Grande pelouse.

La localisation du nouveau Centre d'événements aura pour effet de déplacer la superficie existante approximative de 50 000 pieds carrés (4 645 mètres carrés) occupée par le talus et la Grande pelouse existants, ce qui réduira à 68 000 pieds carrés (6 317 mètres carrés) la superficie de la Grande pelouse. Les dessins du plan conceptuel du Centre d'événements font état d'une autre tranche de superficie de 50 000 pieds carrés (4 645 mètres carrés) dans la zone programmable pentue entre le Centre d'événements et la Grande pelouse. Le personnel de la Ville a revu les limites de capacité des événements en tenant compte de la nouvelle superficie de la Grande pelouse et du nouveau talus pentu et a conclu qu'une capacité d'accueil de 9 000 personnes est toujours viable pour ce site.

En lançant l'étude du plan d'implantation du Centre d'événements, on a l'occasion de réfléchir à l'intégration du nouveau Centre d'événements et de la Grande pelouse en adoptant plusieurs orientations. L'une de ces orientations consiste à préserver une pente satisfaisante pour faciliter l'accès à l'augmentation de la capacité d'accueil des utilisateurs du parc; une deuxième consiste à intégrer un amphithéâtre sur la pente et à construire cet amphithéâtre pour organiser des concerts et pour l'adapter à tous les types d'événements, dont les événements communautaires de moindre envergure comme la Musique dans le parc, les spectacles des artistes ambulants et les manifestations culturelles; une troisième consiste à éliminer la totalité ou des parties de la pente afin d'exposer le nouveau Centre d'événements à la Grande pelouse et d'étendre la Grande pelouse vers le Centre d'événements. En exposant le Centre

d'événements, on récupérerait une zone programme plus « plane » (d'environ 10 000 pieds carrés [929 mètres carrés]) et on permettrait de mieux intégrer le Centre d'événements dans la Grande pelouse en aménageant des infrastructures et des services comme l'électricité, l'eau et le drainage sanitaire pour les entreprises commerçantes comme les camions-restaurants ou pour les festivals, afin de corriger les lacunes actuelles de la Grande pelouse. Ce nouvel aménagement permettrait d'offrir différents types d'expositions et de marchés sur la Grande pelouse, en rehaussant l'expérience offerte aux organisateurs et aux visiteurs. Toutes les orientations définies continuent de permettre d'exercer les activités passives actuelles, dont on pourrait profiter en offrant des possibilités pour d'autres activités.

Tableau 11 La Grande pelouse

Scénario	Grande pelouse				
	Superficie (en pi ²)	Talus existant (en pi ²)	Nouveau talus (en pi ²)	Nouveau domaine public sur la place (en pi ²)	Total
État actuel	100 000	70 000	Sans objet	Sans objet	170 000
Nouveau Centre d'événements avec talus	68 000	Sans objet	50 000	27 900	145 900
Nouveau Centre d'événements avec talus réduit	78 000	Sans objet	40 000	27 900	145 900

La Ville propose d'éliminer la troisième tour d'habitation, qui est la plus proche du pavillon Aberdeen, ce qui offre l'occasion d'aménager le nouveau domaine public en prévoyant une interface avec le porche ouest et le grand porche du pavillon Aberdeen, ainsi qu'une entrée plus imposante de l'esplanade menant au nouveau Centre d'événements. Cette modification du plan permettrait mieux d'aménager la Grande pelouse pour organiser confortablement des événements sur le nouveau domaine public en les intégrant dans la conception de la programmation des événements.

Les travaux complémentaires réalisés dans le cadre de l'examen préalable

Une série de motions et de directives issues du Plan de viabilité de la Société en commandite du parc Lansdowne 2022 et du Rapport sur la mise en œuvre a amené le personnel à établir le plan de travail de son examen préalable. Ces travaux, qui prévoyaient les activités suivantes, sont décrits dans les détails dans la pièce 12.

1. Le personnel se penche sur différentes **options de volumétrie et de hauteur** pour le nouveau complexe d'habitation afin d'atténuer les incidences négatives éventuelles sur le patrimoine bâti, sur les résidents et sur l'expérience des visiteurs.
2. Le personnel étudie les **compromis dans la réduction de la superficie réservée au stationnement** en fonction de la valeur des droits immobiliers ou droits de propriété aériens à vendre et du basculement des parts modales en préservant la viabilité financière du site.
3. Le personnel se penchera sur un plan pour aménager un **service de navettage permanent à peu de frais ou sans frais** sur la rue Bank pendant les événements afin de permettre de réduire la congestion.
4. Le personnel examinera les stratégies permettant de résoudre les difficultés de transport actuelles et éventuelles, dont la **circulation de transit**, en améliorant la sécurité des piétons et des cyclistes et l'expérience vécue sur le site.
5. Le personnel consultera le public et lui rendra compte de l'option permettant d'aménager le **toit du Centre d'événements pour qu'il soit accessible**.
6. Dans le cadre de l'évaluation des répercussions sur les transports, le personnel rédigera un **rapport sur les leçons apprises** relativement aux répercussions sur la circulation depuis le réaménagement du parc Lansdowne en 2014, en plus d'élaborer la **Stratégie de gestion de la demande en transport**.
7. Le personnel se penchera sur l'aménagement des **logements abordables** dans le parc Lansdowne.
8. Le personnel prendra toutes les mesures voulues relativement au plan de revitalisation, dont le rezonage pour respecter les politiques du nouveau Plan officiel **relativement au secteur spécial du parc Lansdowne**.
9. Le personnel appliquera la **stratégie de la consultation publique** de 2021 dans trois axes différents : le plan conceptuel; le rezonage; le domaine public et le parc

urbain. Il se penchera entre autres sur l'information et la sensibilisation se rapportant au processus des droits de propriété aériens et au modèle opérationnel.

Le plan de mise en œuvre

Le plan conceptuel révisé s'inspire des quatre axes de l'examen préalable du personnel (l'immobilier, la planification, les finances et la consultation publique); ce plan permettra :

- de réaliser le nouveau Centre d'événements de pointe de 5 500 places à implanter dans le secteur est du stade de la Place TD. Ce centre sera conçu pour s'intégrer avec la Grande pelouse et pour préserver les panoramas donnant sur le pavillon Aberdeen;
- d'aménager les nouveaux gradins du côté nord, qui regrouperont 11 200 sièges, dans un stade moderne, dont une superficie de 25 000 pieds carrés (2 323 mètres carrés) pour les bureaux de l'administration;
- de remplacer la superficie existante de 41 000 pieds carrés (3 809 mètres carrés) de locaux pour les commerces de détail (actuellement occupés par la billetterie, la boutique de l'équipe et GoodLife Fitness) par un nouveau podium de 49 000 pieds carrés (4 552 mètres carrés) pour les commerces de détail. Ce nouveau podium sera aménagé en retrait par rapport à la voie Exhibition et sera conçu pour ouvrir les panoramas donnant sur le pavillon Aberdeen à partir de la rue Bank;
- de construire un maximum de 770 logements supplémentaires à aménager dans deux tours d'habitation, qui seront implantées sur le podium des commerces de détail. Les droits de propriété souterrains et aériens seront vendus en régime de concurrence; les proposant devront démontrer qu'ils respectent les critères de la conception définis dans la Demande de propositions;
- d'aménager une nouvelle esplanade de l'ordre de 27 900 pieds carrés (2 592 mètres carrés) sur l'esplanade, à intégrer avec l'esplanade existante aux abords du pavillon Aberdeen, ainsi qu'avec le Centre d'événements et la Grande pelouse;
- d'affecter 10 % du produit net de la vente des droits de propriété souterrains et aériens aux projets de logements abordables prioritaires de la Ville;
- d'attribuer de nouvelles places de stationnement pour le Centre d'événements afin de s'assurer que le nouveau site de ce centre sera accessible aux utilisateurs qui ont des problèmes de mobilité, de même que pour permettre d'organiser des activités communautaires comme le hockey mineur.

La Ville et l'OSEG ont adopté un plan de mise en œuvre notionnel pour les tâches lorsque le Conseil municipal aura pris connaissance de ce rapport. Le personnel continuera d'accomplir des progrès sur plusieurs fronts.

Planification

- Lancer la conception détaillée (estimée au coût de 10 millions de dollars) du Centre d'événements grâce au crédit budgétaire recommandé de 419,1 millions de dollars. (Délai estimatif : quatrième trimestre de 2023)
- Approuver la demande de réglementation du plan d'implantation à déposer à l'initiative de la Ville pour le Centre d'événements, estimé au coût de 1,1 million de dollars et financé grâce au budget du pouvoir de dépenses existant de 8 millions de dollars déjà affecté aux travaux de planification. (Délai estimatif : troisième trimestre de 2024)
- Donner suite aux appels qui pourraient être déposés devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire pour la modification du *Règlement de zonage* et la modification du Plan officiel en cause.
- Lever les dispositions de l'aménagement différé lorsque le plan d'implantation du Centre d'événements aura été approuvé. (Délai estimatif : troisième trimestre de 2024)
- Lancer le plan d'implantation du site subséquent et les travaux de conception détaillés pour les gradins du côté nord. (Délai estimatif : quatrième trimestre de 2024)

Consultation publique

- Lancer la consultation publique dans le cadre du processus de traitement de la demande de réglementation du plan d'implantation pour le Centre d'événements et les gradins du côté nord. (Délai estimatif : premier trimestre de 2024)
- Mettre au point une stratégie de consultation publique sur le Plan d'investissement stratégique pour les parties contrôlées publiquement du site et consulter le public sur les améliorations à apporter au domaine public. (Délai estimatif : troisième trimestre de 2024)

Infrastructures

- Rendre compte du modèle de réalisation de prédilection du personnel pour le projet de marché du Centre d'événements et des gradins du côté nord. (Délai estimatif : premier trimestre de 2024)
- Rendre compte de tous les changements qui se répercutent sur la stratégie de financement ou sur les crédits budgétaires avant de passer définitivement le marché public. (Délai estimatif : deuxième trimestre de 2024)
- Mener une évaluation des incidences des travaux de construction et de la gestion du chantier sur le parc urbain et sur les commerces. (Délai estimatif : à coordonner avec chaque étape de l'approbation du plan d'implantation)

Immobilier

- Lancer la demande d'offres pour les droits de propriété souterrains et aériens. (Délai estimatif : premier trimestre de 2024)
- Rendre compte des résultats de la demande d'offres pour les droits de propriété souterrains et aériens. (Délai estimatif : deuxième trimestre de 2024)

Société en commandite

- Poursuivre les négociations avec l'OSEG.
- Rendre compte des accords officiels modifiés de la SCPL pour la prochaine phase du réaménagement afin de demander au Conseil de les approuver.

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

a) Nouveau Centre d'événements indépendant : à lancer dès l'automne 2024 pour que le centre soit prêt pour le début de la saison 2026-2027 des 67 d'Ottawa.

Le lancement des travaux de construction du Centre d'événements permet de s'assurer qu'il n'y a aucune incidence sur les matchs du 67 d'Ottawa ni sur les événements planifiés dans le Centre municipal existant pendant les travaux de construction. 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 : à lancer dès l'automne 2026 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 2027 et de 2028. Des gradins temporaires seront aménagés dans les zones des extrémités afin d'ajouter 5 000 sièges temporaires.

La modification du *Règlement de zonage* et la modification du Plan officiel dont il est question dans la section suivante de ce rapport peuvent faire l'objet d'appels devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire. Si des appels sont déposés, on augmente les risques pour les délais de mise en œuvre exposés ci-dessus.

OBJ



LA MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL ET LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE ZONAGE

Le contexte du site du parc Lansdowne

Le parc Lansdowne, représenté dans la pièce 1, se caractérise par un ensemble d'aménagements de faible, moyenne et grande hauteurs, ainsi que par un ensemble de vocations commerciale, de bureau, résidentielle, institutionnelle et récréative. Le secteur nord du site visé est constitué essentiellement d'habitations de faible hauteur, qu'accompagnent différents aménagements commerciaux le long de la rue Bank. À l'est et au sud du site, les terrains de la Commission de la capitale nationale lisèrent les deux côtés de la promenade Reine-Élizabeth.

Le parc Lansdowne est la principale destination du centre-ville et le premier parc urbain d'Ottawa; riche de plus d'un siècle d'histoire, il s'agit d'un lieu de rassemblement pour les résidents comme pour les touristes. Après être devenu de plus en plus inutilisable, depuis des dizaines d'années, en raison de sous-investissements chroniques dans les infrastructures, la Ville a revitalisé le parc Lansdowne, en aménageant des espaces verts, des aires de jeux, des œuvres d'art public, des établissements sportifs, en restaurant les bâtiments patrimoniaux et en aménageant des sentiers et des parcs de stationnement, des commerces de détail et des restaurants, entre autres.

Les caractéristiques patrimoniales

Le parc Lansdowne est le siège de l'ancienne Exposition du Canada central (1888-2009). Ce site est situé non loin du canal Rideau, qui est un lieu historique national du Canada, un cours d'eau du patrimoine canadien et qui porte la désignation de site du patrimoine mondial de l'UNESCO.

Ce site comprend le pavillon Aberdeen et l'Édifice de l'horticulture, qui sont tous deux désignés en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Le pavillon Aberdeen, salle d'exposition en acier structurel et en métal pressé de la fin de l'époque victorienne, a été pensé par l'architecte Moses C. Edey et construit en 1898. Il porte la désignation de lieu historique national, en plus d'être désigné par la Ville d'Ottawa en vertu de l'article 29 de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* (Règlement municipal n° 22-84). L'Édifice de l'horticulture en brique de deux étages, aménagé dans le style des Prairies, a ouvert ses portes en 1914; on en attribue les plans aux architectes Francis C. Sullivan (1882-1929) et Allan Keefer (1883-1952).

Le site est aussi assujéti à l'Accord de partage des coûts intervenu en 1993 entre Parcs Canada et la Ville d'Ottawa, ainsi qu'au rapport complémentaire de préservation du pavillon Aberdeen (1990), qui fait état de l'importance de préserver des panoramas clairs à chacune des quatre entrées menant au pavillon.

La partie du site qui comprend le pavillon Aberdeen et l'Édifice de l'horticulture fait l'objet de l'Accord de servitude de préservation du patrimoine 2012 intervenu entre la Ville d'Ottawa et la Fiducie du patrimoine ontarien. Cet accord de servitude prévoit des couloirs panoramiques protégés, ainsi que des terrains d'encadrement et d'établissement délimités.

La synthèse du projet d'aménagement proposé

La Ville propose de réaménager une partie du parc Lansdowne dans le cadre du projet appelé Lansdowne 2.0. Le plan conceptuel proposé consiste à démolir les gradins du côté nord, le complexe de l'aréna et le podium des commerces de détail existants, qui seront remplacés par de nouveaux gradins du côté nord, par un nouveau podium de commerces de détail et par un nouveau Centre d'événements indépendant, aménagé essentiellement en sous-sol et voisin de la zone du secteur est. Dans le cadre du plan conceptuel proposé, on établira la volumétrie et la hauteur des tours d'habitation projetées à construire sur le podium des commerces de détail.

Le réaménagement proposé des terrains ainsi que les demandes de modification du Plan officiel et de modification du *Règlement de zonage* correspondantes sont éclairés par le plan conceptuel approuvé en principe récemment par le Conseil municipal, de même que par les Principes-cadres existants pour le parc Lansdowne. Outre les principales caractéristiques évoquées ci-dessus pour ces travaux d'aménagement, le projet prévoit aussi les améliorations à apporter au domaine public et à la programmation, qui seront conformes aux Principes-cadres approuvés pour le parc Lansdowne et qui seront guidés par la stratégie approuvée pour la consultation du public. En outre, le personnel explorera et mettra en œuvre d'importantes améliorations des infrastructures du transport actif et des liaisons menant au site.

Le plan conceptuel proposé, représenté dans la pièce 7, prévoit deux tours d'habitation surmontant le podium reconfiguré pour les commerces de détail et dont la hauteur sera d'au plus 40 étages, ainsi que le plan conceptuel représentant les bâtiments de 40 et de 25 étages. Le Centre d'événements aura une hauteur d'environ 15,5 mètres au-dessus du niveau du sol moyen, et une part plus importante du Centre d'événements sera aménagée en sous-sol. Les tours d'habitation proposées devraient permettre

d'aménager 770 nouveaux logements (sans tenir compte des 280 logements existants dans le parc Lansdowne), alors qu'on devrait pouvoir aménager 49 000 pieds carrés (4 552 mètres carrés) de nouveaux locaux pour les commerces de détail dans le nouveau podium des commerces de détail donnant sur la voie Exhibition.

Les principes du programme de réaménagement du parc Lansdowne consistent toujours à prévoir des occasions pour aménager des locaux de vente au détail et des bureaux de différentes superficies et selon divers plans d'aménagement sur la voie Exhibition. Le nouveau tracé et l'agrandissement proposés pour le podium des commerces de détail permettront de réaliser l'objectif défini à l'origine pour la vigueur et la diversité de l'immobilier des commerces de détail du parc Lansdowne.

La synthèse des modifications que l'on demande d'apporter au Plan officiel et au Règlement de zonage

La Ville d'Ottawa a déposé des demandes de modification du Plan officiel et de modification du *Règlement de zonage* afin de réaménager une partie du parc Lansdowne d'après le plan conceptuel 2022 approuvé en principe par le Conseil municipal le 25 mai 2022. En raison des quatre volets de l'obligation de diligence (soit la planification, le financement, l'immobilier et la consultation publique), les demandes ont été révisées et un nouveau plan conceptuel a été mis au point.

La proposition vise à retrancher la structure existante des gradins du côté nord, qui comprend les sièges des spectateurs, les concessions commerciales, ainsi que le podium et l'aréna correspondants, et à reconstruire les gradins du stade ainsi qu'un nouveau podium pour les commerces de détail. L'aréna sera reconstruit sous la forme d'un ouvrage indépendant qui constituera le nouveau Centre d'événements du parc Lansdowne. Outre ces projets d'aménagement proposés, on prévoit d'établir la volumétrie des deux tours d'habitation de grande hauteur pour leur donner une hauteur maximum de 40 étages. Les tours résidentielles proposées réuniront 770 logements, alors que le Centre d'événements accueillera 5 500 personnes et que les nouveaux gradins permettront d'accueillir 12 000 spectateurs. On propose d'aménager environ 770 places de stationnement pour les vélos et 336 places de stationnement pour les voitures des propriétaires et des locataires des nouvelles tours résidentielles, alors que l'on pourrait aménager environ 35 places de stationnement pour le nouveau Centre d'événements. On ne propose pas d'aménager de nouvelles places de stationnement pour le nouveau podium commercial ni pour les gradins du côté nord.

La demande déposée par la Ville viendra modifier la politique sectorielle propre à la désignation du secteur spécial du parc Lansdowne afin de préciser l'orientation définie dans le Plan officiel de la Ville. La politique modifiée permettra de préciser :

- que la hauteur maximum autorisée pour l'aménagement dans le secteur spécial du parc Lansdowne sera de 40 étages, conformément à la sous-section 3.2.14 du Plan officiel;
- que le Centre d'événements peut être aménagé dans les espaces verts et les espaces publics établis dans le secteur spécial du parc Lansdowne;
- que l'aménagement du Centre d'événements est autorisé dans le secteur spécial du parc Lansdowne, dont les zones portant la désignation d'espaces verts.

La demande consistera aussi à rezoner une partie du site visé pour passer de la zone O1S (Zone de parc et d'espace vert, sous zone S) à la zone L2C (Zone de grande installation de loisirs, sous zone C) afin d'autoriser l'aménagement du nouveau Centre d'événements. Il faudra aussi modifier l'annexe 258 a propre au site et existante afin d'augmenter la hauteur maximum autorisée des bâtiments du site pour atteindre la hauteur proposée de 40 étages (soit environ 138 mètres), ainsi que pour permettre d'aménager une hauteur maximum proposée de 15,5 mètres pour le Centre d'événements. On propose de prévoir un symbole d'aménagement différé pour la partie du site dans laquelle on propose d'aménager le Centre d'événements jusqu'à ce qu'on ait déposé une annexe de l'Évaluation des répercussions sur le patrimoine pour examen et approbation, afin de connaître les mesures d'atténuation des répercussions, nécessaires pour implanter le bâtiment par rapport aux parties supérieures du pavillon Aberdeen. L'annexe de l'Évaluation des répercussions sur le patrimoine serait réalisée par rapport à la demande qui sera déposée pour la réglementation du Plan d'implantation. La modification du *Règlement de zonage* viendra aussi modifier le nombre maximum de logements à construire sur le site et autorisera l'aménagement de logements donnant sur la voie Exhibition.

L'ANALYSE DES MODIFICATIONS DU PLAN OFFICIEL ET DU *RÈGLEMENT DE ZONAGE*

Consultation publique

La notification et la consultation publique pour cette modification du Plan officiel et cette modification du *Règlement de zonage* ont été menées conformément à la Politique de notification et de consultation publique approuvée par le Conseil municipal.

La Ville d'Ottawa a mis en œuvre une vigoureuse stratégie de consultation qui s'étend à tout son territoire pour veiller à ce que les résidents puissent exprimer leurs commentaires sur le Projet Lansdowne 2.0 proposé.

Pour rejoindre l'ensemble des résidents d'Ottawa, le personnel a fait appel à différentes formules de consultation.

Tactique de consultation	Synthèse
Page Participons Ottawa	Carrefour central permettant aux résidents et aux intervenants d'avoir accès à l'information sur le projet, de faire des commentaires et de se tenir au courant des initiatives en cours; le site Web du projet a comptabilisé 20 000 visites différentes, pour réunir des centaines de commentaires et d'avis.
Séances publiques	La Ville a tenu quatre séances, auxquelles ont participé plus de 650 personnes au total, le 27 avril, le 17 mai, le 13 juillet et le 6 septembre 2023.
Sondages	La Ville a mené un sondage public sur le plan conceptuel (qui a réuni 2 100 réponses), ainsi qu'un sondage sur le domaine public et le parc urbain (700 réponses), ce qui donne un total de 2 800 réponses.
Événements éphémères	Le personnel a organisé une série d'événements éphémères sur le site du parc Lansdowne, de même que dans différents secteurs de la Ville, durant l'été et au début de l'automne.
Cafés-causeries	Le directeur du projet a organisé une série de cafés-causeries virtuels, presque tous les mercredis de 12 h (midi) à 13 h en juin, juillet, août et septembre, afin de promouvoir un dialogue informel avec les résidents.
Rayonnement dans la collectivité	La Ville a publié différents documents de communication : <ul style="list-style-type: none"> - prospectus; - affiches; - publicités dans les transports en commun; - publicités en ligne.

RefectionLansdowne@ottawa.ca	<p>La Ville a créé une boîte de réception directe permettant aux résidents de poser des questions ou d'adresser des inquiétudes et des idées au personnel. Cette boîte de réception reste ouverte afin de permettre à la Ville de répondre aux questions et aux commentaires.</p>
<p>Groupes en quête d'équité</p>	<p>Le personnel a rayonné pour tenir des discussions circonstanciées avec les groupes traditionnellement sous-représentés, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le Groupe de travail des ambassadeurs et des ambassadrices; - le Comité consultatif sur l'accessibilité.
<p>Consultation des Autochtones</p>	<p>Le personnel a entamé le dialogue avec la Première Nation Anishinabe Algonquine, ainsi qu'avec les communautés et les organisations autochtones. La Ville se consacre aux discussions en cours.</p>

Résultat de la consultation

Les efforts de consultation de la collectivité ont donné des résultats substantiels. D'après l'avis collectif, nous avons pu cerner cinq grands thèmes et sujets récurrents :

Densité et hauteur des tours résidentielles

Les résidents ont exprimé de nombreux commentaires et de nombreuses inquiétudes sur la proposition originelle de l'OSEG, soit 1 200 logements dans trois tours d'une hauteur potentielle de 40 étages. Dans les réponses, on a fait observer que le lieu se prête à l'aménagement résidentiel, à la condition que les infrastructures, les transports et les améliorations à apporter aux transports en commun puissent étayer l'aménagement; on est toutefois réfractaire à l'aménagement d'une troisième tour et de tours de plus de 30 étages.

Espaces verts

Les résidents souhaitent ardemment moins de béton et plus d'espaces verts dans ce projet d'aménagement, en insistant sur l'importance de préserver et d'améliorer l'environnement naturel. La réduction potentielle des espaces verts en raison du déplacement du Centre d'événements est un motif d'inquiétude pour les résidents, qui souhaiteraient remplacer ces espaces verts éventuellement perdus par d'autres espaces verts aménagés ailleurs ou par un toit accessible ou vert surmontant le Centre d'événements.

Transports en commun et transport en général

Restrictions des voitures : Le personnel a constaté un consensus pour interdire les voitures sur les lieux afin d'assurer la sécurité des piétons et d'aménager un environnement plus piétonnable.

Amélioration des transports en commun : Les résidents ont réclamé l'amélioration des infrastructures des transports en commun afin de veiller à améliorer l'accessibilité et de réduire la congestion automobile dans le secteur.

Transport : Il faut améliorer l'accès au site depuis la rue Bank et la promenade Reine-Élisabeth ou veiller à ce que les moyens d'accès soient suffisants pour gérer le surcroît des pressions exercées par les nouveaux logements.

Conception conviviale pour les piétons et les cyclistes : Les citoyens sont généralement d'accord avec ce projet pour créer une atmosphère plus conviviale pour les piétons et les cyclistes afin de promouvoir le transport actif et de réduire la dépendance vis-à-vis des voitures.

Domaine public et parc urbain

Les résidents souhaiteraient améliorer l'expérience offerte globalement sur le site en ajoutant des toilettes publiques accessibles, des fontaines à boire, des ombrières supplémentaires et des bancs publics. On a aussi exprimé d'autres idées populaires, dont la possibilité pour les résidents d'organiser de petits rassemblements ou des événements modestes sur la pelouse publique, sans avoir à acquitter de frais de location ou en fixant un tarif abordable pour les familles. On a aussi exprimé de l'intérêt pour augmenter le nombre d'œuvres d'art public, les panneaux indicateurs de repérage et les autres activités potentielles en hiver.

Commerces de détail et divertissements

On souhaite ardemment améliorer l'ensemble des commerces de détail et des restaurants en offrant plus de places aux propriétaires et exploitants de la localité. Les résidents étaient d'avis qu'il y a suffisamment d'établissements de grande surface et de chaînes déjà présents sur le site. Un nouvel ensemble de commerces de détail et de restaurants encouragerait un plus grand nombre de visiteurs de destinations à la recherche d'une expérience nouvelle et originale. Les résidents étaient d'avis que les établissements actuels étaient bien exploités et sainement gérés et qu'ils offraient des produits et des services exceptionnels; or, ils recherchent des établissements qui produiront un meilleur facteur d'« émerveillement ».

Répercussions financières

Pendant la consultation, on a exprimé des inquiétudes sur le caractère complexe des accords financiers et sur les répercussions financières du projet pour la Ville d'Ottawa. L'intérêt porté à la transparence financière est un thème dont il a constamment été question.

Pour prendre connaissance des autres détails de la consultation, des commentaires exprimés et des réponses apportées par le personnel aux commentaires du public, veuillez consulter la série de rapports sur « Ce que nous avons entendu », publiés sur le site Web du projet.

Thèmes	Réactions
<p>Densité et densification</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de tours • Hauteur des tours • Répercussions sur l'achalandage • Lacunes dans l'accès des transports en commun • Lacunes dans les services communautaires 	<p>Le personnel a révisé le plan conceptuel pour supprimer la troisième tour d'habitation, soit la tour la plus proche du pavillon Aberdeen, ce qui donne un concept de deux tours de 40 et de 26 étages de hauteur. La deuxième grande révision apportée à la conception des tours a consisté à réduire la superficie au sol des tours (en mètres carrés de superficie occupée par chaque étage des tours), qui est passée d'environ 900 mètres carrés à 800 mètres carrés approximativement. Ces deux importantes révisions ont eu pour effet de réduire le rendement en logements, qui est passé de 1 200 à 770 logements (soit environ 405 logements dans la tour 1 et 250 dans la tour 2, sur un podium résidentiel commun d'environ 95 logements répartis entre les deux tours). Le résultat a aussi pour effet d'augmenter la distance qui sépare les tours pour la porter de 40 à 60 mètres, ce qui est nettement supérieur aux normes prévues dans les Lignes directrices de l'esthétique urbaine pour les habitations de grande hauteur de la Ville.</p>
<p>Espaces verts</p> <ul style="list-style-type: none"> • Perte de l'espace vert sur la Grande pelouse 	<p>L'élimination de la troisième tour offre l'occasion d'aménager un nouvel espace du domaine public de l'ordre de 27 900 pieds carrés (2 592 mètres carrés) non</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Lacunes dans le couvert forestier • Allure et ambiance de béton du parc Lansdowne • Lacunes dans les infrastructures naturelles 	<p>loin du pavillon Aberdeen, ce qui permet d'aménager une nouvelle esplanade entre le pavillon Aberdeen et le nouveau Centre d'événements.</p>
<p>Transport en général et transports en commun</p> <ul style="list-style-type: none"> • Achalandage automobile du parc Lansdowne • Lacunes dans la fiabilité des transports en commun • Impact des nouveaux logements sur l'achalandage • Achalandage les soirs d'événements • Accès à la promenade Reine-Élisabeth 	<p>La piétonnisation de la partie de la voie du Marché en passant par la place Aberdeen dans les alentours du quadrilatère commercial du Cineplex et du restaurant Jack Astor's, ainsi que l'agrandissement de la place Aberdeen dans le sens est vers l'Édifice de l'horticulture, peuvent être explorés dans le cadre de l'examen complet des moyens permettant d'aménager plus de commodités pour l'organisation des rassemblements sociaux, pour améliorer le sentiment d'appartenance au lieu et pour rehausser les déplacements et la sécurité des piétons.</p> <p>Nous analyserons les occasions d'améliorer les services de transports en commun sur la rue Bank pour les circuits 6 et 7 dans le cadre de l'Étude de faisabilité à mener par la Ville sur le transport actif et sur la priorisation des transports en commun dans la rue Bank entre le canal Rideau et le Queensway. Les améliorations qui pourraient être apportées, notamment les dispositifs prioritaires des feux de circulation pour les transports en commun et la modernisation des abribus, permettront d'accroître la fiabilité des services de transport en commun et le confort des passagers. Il convient de signaler que</p>

cette étude de faisabilité permettra d'évaluer rigoureusement les incidences de ces options en raison des nombreux besoins auxquels il faudra répondre de front pour l'emprise de la rue.

Les améliorations à apporter au transport en général s'inscrivent dans le cadre du projet de réfection du pont de la rue Bank qui enjambe le canal Rideau; ce projet consiste à aménager de nouvelles voies cyclables et des trottoirs plus larges des deux côtés du pont. Les voies cyclables sont séparées des voies automobiles, ce qui améliorera la sécurité de tous les usagers de la route.

Le projet de réfection de la rue Bank (ACS2023 PRE TP 0007) permettra d'ajouter les voies cyclables sur la rue Bank, entre l'avenue Ledbury et la promenade Riverside dans le sens ouest et devrait être réalisé dans les prochaines années. Le projet consistera à aménager de nouvelles voies cyclables sur la rue Bank pour traverser le pont Billings, de même qu'à apporter des modifications aux intersections de la rue Bank et de la promenade Riverside dans le sens ouest, ainsi que de la rue Bank et de l'avenue Riverdale. Dans le cadre de ce projet, on propose aussi d'ajouter une voie réservée aux autobus dans le sens nord sur la rue Bank, pour traverser le Vieil Ottawa-Sud pendant la période de pointe de l'après-midi en semaine (de 14 h 30 à

	<p>17 h 30). Les cyclistes seraient autorisés à se servir de ces infrastructures.</p> <p>Dans l'outil de consultation en ligne utilisé pour le Plan directeur des transports 2023, le public a fait savoir que le pont Billings constitue une importante liaison manquante pour les déplacements à vélo.</p>
<p>Transport actif</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lacunes des infrastructures cyclables • Sécurité des piétons • Liaisons avec la promenade Reine-Élisabeth 	<p>On envisage aujourd'hui d'améliorer les infrastructures de passage des piétons et des cyclistes à l'intersection de la promenade Reine-Élisabeth et de la voie Princess Patricia menant au site du parc Lansdowne. Des places de stationnement en surface pour les vélos sont prévues dans tout le domaine public du parc Lansdowne. En outre, pour les grands événements qui ont lieu sur le site (comme les matchs du ROUGE et NOIR d'Ottawa), on offre gratuitement le service de voiturier pour le stationnement et le rangement des vélos. La modification que l'on propose d'apporter au <i>Règlement de zonage</i> permettra d'établir un ratio de 1/1 pour le nombre de places de stationnement obligatoires des vélos par logement, afin de mieux faire progresser le basculement de la part multimodale des déplacements à vélo dans le transport.</p>
<p>Domaine public et parc urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il n'y a pas assez d'ombre. • Options pour s'asseoir • Manque de toilettes publiques • Manque de fontaines publiques • Frais de location des événements 	<p>D'ici la fin de 2023, la Ville installera du mobilier confortable et convivial, dont des bancs publics mobiles, des tables à pique-nique, des ombrières et des jardinières dans l'esplanade, pour pouvoir offrir une ambiance accueillante et revitalisera le domaine public.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Repérage et signalétique • Art public • Activités en hiver 	<p>Chaque table sera munie d'un pare-soleil pour offrir l'ombre tant recherchée dans l'esplanade. On a prévu des jardinières pour faire pousser des herbes saisonnières afin de créer un effet de verdure au niveau du sol et de rehausser la végétation pour cette place publique.</p> <p>Au cours des 10 prochaines années, la Ville demandera le financement des immobilisations dans le cadre du processus annuel de budgétisation pour continuer de rehausser le parc urbain. Elle se penchera entre autres sur les aménagements importants à ajouter au terrain de jeux du parc, ce qui pourrait comprendre les infrastructures suggérées par les représentants du public, par exemple les jeux d'eau, l'amélioration de l'éclairage et le matériel audio pour le terrain de sports et pour la patinoire, ainsi que le réseau Wi-Fi.</p> <p>Les améliorations à apporter à l'aire de jeux seront réalisées pour être complémentaires de celles qui existent actuellement dans le parc Sylvia-Holden attenant. Ce parc réunit déjà une forte concentration d'infrastructures de jeux actifs pour répondre aux besoins des résidents de la localité et du quartier. Il s'agit entre autres de deux terrains de balle éclairés et de grand calibre du niveau 1, d'une grande pataugeoire très populaire et d'une station-confort avec des toilettes, d'un parc à chiens clôturé,</p>
--	---

	<p>d'un terrain de basketball, de différents biens d'équipement de jeux pour divers groupes d'âge, ainsi que d'espaces verts passifs et de sentiers. En outre, la Ville a récemment investi plus de 220 000 \$ afin d'aménager une annexe du parc Sylvia-Holden non loin de la caserne de pompiers.</p>
<p>Commerces de détail et loisirs</p> <ul style="list-style-type: none"> • Manque de commerçants locaux • Variété insuffisante de commerçants 	<p>La Ville et l'OSEG souhaitent améliorer continuellement la qualité et la diversité des commerces de détail du parc Lansdowne. Nous savons qu'il est important de réunir un ensemble de locataires dans le parc Lansdowne 2.0. C'est la raison pour laquelle nous avons la volonté d'attirer des locataires principaux essentiels qui porteraient l'achalandage piétonnier, ainsi que des commerces de détail de créneau qui offriraient des produits et des services exceptionnels et spécialisés.</p>
<p>Modèle financier</p> <ul style="list-style-type: none"> • Transparence • Risques financiers 	<p>Nous avons entendu les inquiétudes exprimées par le public à propos de la complexité et des répercussions financières du projet. En mai 2022, le personnel a soumis au Comité et au Conseil municipal un modèle conceptuel et une analyse globale des répercussions financières. Depuis, il mène un examen financier préalable et une analyse approfondie des projections financières, des estimations de coûts, de la stratégie de financement, ainsi que des répercussions et des risques financiers. Ce rapport à jour fait état de ces détails, d'après l'analyse externe des experts. Les rapports précédents s'inspiraient d'analyses globales, et nous mettons au point d'autres détails que nous</p>

	continuerons de communiquer dans les rapports qui seront adressés au Comité et au Conseil municipal à chacune des étapes de ce projet.
--	--

Les prochaines étapes

Conformément à la stratégie de consultation publique approuvée pour le Projet Lansdowne 2.0, la Ville entend poursuivre la consultation du public dans le cadre des prochaines étapes.

Cet engagement consiste entre autres à mettre au point une stratégie de consultation publique pour le Plan d'investissements stratégique et une consultation rigoureuse dans l'ensemble du processus de traitement de la demande de réglementation du plan d'implantation. Le personnel de la Ville envisagera de remettre sur pied le Groupe spécialisé de conseillers parrains, constitué de membres du Conseil municipal et d'employés compétents de la Ville. Le Groupe de conseillers parrains exprimera continuellement son avis dans la phase suivante et se réunira aux moments voulus pour prendre connaissance des comptes rendus portant sur ce projet. En outre, le Groupe de consultation des intervenants pourrait lui aussi être relancé. Dans le cadre de la prochaine phase du projet, nous identifierons les représentants des milieux d'affaires, des associations communautaires et des principaux intervenants qui seront appelés à faire partie de ce groupe de consultation.

Le sondage de Shawn Menard, conseiller municipal

Le personnel de la Ville a pris connaissance du sondage mené indépendamment par Shawn Menard, conseiller municipal. Ce sondage, qui comportait des questions plus directes que le sondage lancé par la Ville, a donné des résultats très comparables. Ces deux sondages ont permis de constater que le public s'inquiétait vivement de la densité résidentielle proposée sur le site; toutefois, ni l'un ni l'autre de ces sondages n'indiquait que la majorité des résidents s'opposaient à prévoir une densité supplémentaire. En outre, ces deux sondages ont permis de constater que le public s'inquiète du transport à destination et au départ du site, du point de vue des transports en commun et du transport actif. Ces sondages ont aussi permis de constater que l'on souhaitait vivement améliorer le domaine public et qu'on s'inquiétait surtout de la perte de l'espace vert. On s'est aussi beaucoup inquiété, dans ces deux sondages, du modèle financier du projet.

La Déclaration de principes provinciale (2020)

La Déclaration de principes provinciale (DPP) de 2020 donne des directives sur les questions d'intérêt provincial se rapportant à la planification et à l'aménagement du territoire. La *Loi sur l'aménagement du territoire* exige que les décisions relatives aux questions d'aménagement « soient conformes aux » déclarations de principes faites en vertu de la Loi, dont la DPP.

La DPP permet d'atteindre l'objectif qui consiste à améliorer la qualité de vie des résidents de l'Ontario, notamment en protégeant la santé et la sécurité, la qualité de l'environnement naturel et bâti, de même que les ressources d'intérêt provincial. Elle confirme aussi que [l]a prospérité à long terme et le bien-être social de la population ontarienne dépendent de l'aménagement de collectivités fortes, durables et résilientes pour les gens de tout âge ». Les politiques de la DPP permettent d'aménager des collectivités vigoureuses et saines, d'utiliser et de gérer judicieusement les ressources et de protéger la santé et la sécurité du public.

Les désignations du Plan officiel

Le site visé est situé dans le transect du secteur urbain intérieur de l'annexe A (Secteurs d'application de la politique sur les transects du Plan officiel [le « Plan »]). La sous-section 5.2 du Plan précise que le transect du secteur urbain intérieur comprend les quartiers construits avant la Deuxième Guerre mondiale et qui cernent immédiatement le cœur du centre-ville, ainsi que les secteurs plus récents, construits après la Deuxième Guerre mondiale et qui sont leurs voisins directs. En règle générale, les quartiers plus anciens réunissent les caractéristiques de la forme bâtie urbaine.

Le site visé porte la désignation de secteur spécial et vise à favoriser le développement et la croissance de la Ville. La sous-section 6.6 précise que les secteurs spéciaux sont des secteurs de la Ville qui sont importants à l'échelle internationale et nationale et à l'échelon de la zone métropolitaine. Ils définissent l'image de la Ville grâce à leur valeur de patrimoine culturel, à leur architecture, au domaine public et à leur rôle d'attractions touristiques et de grands moteurs économiques. Ce sont des secteurs distincts qui transcendent le rôle et la fonction des carrefours, des couloirs et des quartiers et qui justifient des approches distinctes dans leur planification.

Le site visé porte la désignation de secteur spécial du parc Lansdowne dans l'annexe B2 (Transect du secteur urbain intérieur) du Plan. La sous-section 6.6.2.4 (Le secteur spécial du parc Lansdowne) précise que le parc Lansdowne est une démonstration de l'intégration réussie d'une importante infrastructure de sports

professionnels dans un quartier établi. Le site comprend des restaurants, des logements, des commerces de détail, des ressources patrimoniales et des infrastructures communautaires, ainsi que le parc urbain qui attire les gens de tous les coins de la Ville dans ses espaces verts et ses infrastructures. Les résidents de la localité peuvent compter sur des infrastructures adaptées à leurs besoins journaliers. Ce parc est aménagé dans un quartier central mature qui est riche en patrimoine culturel et en caractéristiques géographiques et est encadré par le canal Rideau, site du patrimoine mondial de l'UNESCO. Le pavillon Aberdeen est un haut lieu prestigieux et un lieu historique national. Il est essentiel, pour optimiser le fonctionnement du parc Lansdowne, de rehausser les liens donnant accès aux réseaux piétonniers et cyclables, d'étayer les options de transport en commun et de soutenir la gestion de la demande de transport.

Une partie du site porte la désignation d'espace vert dans l'annexe B2 (Transect du secteur urbain intérieur) du Plan. La section 7 (La désignation des espaces verts) définit un réseau de parcs publics, d'autres espaces dans le domaine public et de terrains naturels qui constituent collectivement des services écosystémiques essentiels pour les résidents d'Ottawa et qui favorisent la biodiversité, la résilience climatique, les loisirs et un mode de vie sain. Dans le cadre des politiques de la Ville, l'accès aux espaces verts publics sera préservé et rehaussé dans la mesure du possible, surtout dans le secteur urbain. L'espace vert de la propriété visée répond à la définition de « parc » dans l'annexe C12 (Espaces verts urbains) du Plan.

La section 3 (Le Cadre de gestion de la croissance) du Plan se fonde sur la capacité à prévoir des perspectives d'aménagement suffisantes et à offrir un ensemble de choix adaptés, en aménageant et en concevant la croissance pour accroître les parts modales du transport durable et pour exploiter efficacement les infrastructures existantes, en réduisant les émissions de gaz à effet de serre. La croissance se déroulera essentiellement dans le secteur urbain de la Ville; la croissance résidentielle se déroulera majoritairement dans le secteur bâti grâce à la densification.

La sous-section 3.2 (La promotion de la densification) précise que 47 % de la croissance du logement sur tout le territoire de la Ville à la partie bâtie du secteur urbain et 46 % de cette croissance à la partie des zones vertes du secteur urbain. Dans la partie bâtie du secteur urbain, la croissance représente 51 % de la croissance du secteur urbain pour la période comprise entre 2018 et 2046. La densification permettra d'aménager les quartiers du quart d'heure dans les carrefours et les couloirs dans

lesquels la majorité des services et des infrastructures se trouvent, ainsi que dans les secteurs des quartiers situés non loin de ces carrefours et couloirs.

La sous-section 2.2.1 (Les options dans la densification et dans la diversification du logement) définit l'orientation à adopter dans le déroulement de la croissance à Ottawa. Les politiques reproduites dans cette sous-section orientent la croissance résidentielle dans le secteur urbain bâti pour étayer une évolution dans l'aménagement des quartiers du quart d'heure, prévoient des options de logement aux ménages plus nombreux, et améliorent les aires d'agrément et les services publics.

La sous-section 4.2 (Le logement) dispose que la Ville fera la promotion d'un ensemble de logements abordables et au prix du marché en offrant une trousse d'outils pour les mesures d'incitation à la planification et une aide directe qui permettra de prévoir un plus grand nombre de logements dans l'enveloppe de la forme bâtie autorisée, en plus de donner la priorité à ces demandes dans leur traitement; elle se penchera sur de nouvelles politiques ou sur les exigences relatives aux demandes d'aménagement selon le point de vue de l'abordabilité du logement et de la mobilité.

La sous-section 4.3 (Les institutions et les infrastructures à grande échelle) précise que les institutions et les infrastructures à grande échelle comme les hôpitaux, les grands établissements de soins de santé, les universités, les collèges communautaires, les grands employeurs, les campus d'emploi du gouvernement fédéral et les grandes infrastructures sportives, récréatives et culturelles apportent une contribution décisive à la Ville et génèrent le développement économique et l'emploi. Ces espaces exercent une attraction régionale et occupent souvent de vastes sites dans les secteurs urbains. Puisque ceux et celles qui doivent y avoir accès sont nombreux, ils ont le potentiel d'avoir une incidence considérable sur la circulation automobile s'ils ne sont pas proches des stations de transport en commun rapide ou d'un couloir qui assure un service fréquent de transport sur rue. Ces infrastructures peuvent mieux jouer leur rôle si elles sont intégrées avec fluidité dans leur contexte environnant.

La sous-section 4.4 (Les parcs et les infrastructures récréatives) précise que les parcs constituent un élément des espaces verts de la Ville et un aspect important de notre qualité de vie, de nos loisirs actifs et de notre état de santé. Les parcs offrent des espaces pour les loisirs et les activités actifs et passifs afin de mettre en lumière les communautés culturelles diverses et d'aménager un espace pour l'expression créative.

La sous-section 4.5 (Le patrimoine culturel et l'archéologie) précise que la préservation des ressources du patrimoine culturel et saluant les différentes communautés

culturelles d'Ottawa fait partie intégrante de la planification et du processus décisionnel de la Ville. Les ressources du patrimoine culturel comprennent les ressources du patrimoine bâti comme les propriétés inscrites et désignées, les paysages du patrimoine culturel, les ressources archéologiques, les artefacts, les monuments et les autres types de sites qui ont une valeur culturelle pour la collectivité. Ottawa fait la promotion de son patrimoine culturel exceptionnel et divers grâce au leadership, à la participation citoyenne, à des partenariats et à des programmes d'incitation. La préservation des sites à valeur archéologique constitue un lien important avec notre passé et offre l'occasion de mieux connaître notre histoire, dont l'histoire des Autochtones de la localité en ce qui a trait à la Nation Anishinabe Algonquine (Ottawa est aménagée sur le territoire non cédé de cette nation), ainsi que l'histoire des débuts de la colonie qui a mené à la fondation de la capitale du pays.

La sous-section 4.6 (L'esthétique urbaine) précise que l'aménagement de l'esthétique urbaine consiste à donner à notre ville une forme et un contexte pour aménager la scène de la vie publique. Il s'agit de concevoir à la fois la forme bâtie et le domaine public, dont les bâtiments, paysages, sentiers, parcs et rues de la Ville qui nous permettent de nous rendre à nos destinations et de nous fréquenter. L'esthétique urbaine joue un rôle prépondérant dans la promotion des objectifs de la Ville, par exemple quand il s'agit de bâtir des quartiers du quart d'heure, de développer le couvert forestier urbain et de favoriser la résilience au changement climatique. Les nouveaux travaux d'aménagement doivent être conçus pour permettre à tous les groupes d'âge, à tous les genres et à toutes les conditions sociales de mener une vie plus saine et plus durable environnementalement, en rehaussant l'accessibilité.

La Ville a établi les secteurs prioritaires de la conception (SPC), qui sont destinés à définir les attentes pour le domaine public, l'aménagement de l'espace et l'excellence de la forme bâtie. On a créé trois paliers de SPC; le parc Lansdowne est considéré comme un SPC du deuxième palier. Les secteurs du deuxième palier ont une importance nationale et régionale dans la définition de l'image d'Ottawa. Ces secteurs accueillent un achalandage piétonnier modéré et sont caractérisés par leurs attraits régionaux liés aux loisirs, aux divertissements, aux attractions naturelles ou à la culture.

La rue Bank porte la désignation de couloir prioritaire de transport en commun dans l'annexe C2 (Réseau de transport en commun – Réseau ultime) et la désignation d'artère existante dans l'annexe C4 (Réseau routier urbain). La promenade Reine-Élisabeth porte la désignation de Sentier principal dans l'annexe C3 (Réseau de transport actif), la désignation de route fédérale dans l'annexe C4 (Réseau routier

urbain) et la désignation de route panoramique d'entrée dans la capitale dans l'annexe C13 (Routes panoramiques).

Les autres politiques et lignes de conduite applicables

Les Principes-cadres pour le parc Lansdowne

Les Principes-cadres pour le parc Lansdowne ont été mis au point de concert par la Commission de la capitale nationale (CCN), Parcs Canada, la Ville d'Ottawa et l'OSEG; ils sont éclairés par la consultation publique. Ces principes-cadres définissent l'aménagement du Projet Lansdowne 2.0. Quand le Conseil municipal s'est penché, le 25 mai 2022, sur le plan conceptuel proposé, il a été question, dans le Rapport du personnel, de respecter ces principes-cadres dans le plan conceptuel proposé. Dans l'Enquête publique sur le réseau du TLR d'Ottawa, on recommande d'adopter des priorités pour les projets infrastructurels complexes aux étapes de la planification et de la mise en œuvre.

Le Manuel de conception du parc Lansdowne

Préparé en juin 2011, le Manuel de conception du parc Lansdowne fait état des lignes de conduite, des directives et des stratégies de conception pour le plan d'implantation et l'infrastructure. Ce manuel comprend deux parties : le domaine public et le Plan directeur, d'une part, ainsi que l'architecture et les bâtiments d'autre part. Au moment où ce manuel a été préparé, l'orientation et l'objectif qui sous-tendaient la revitalisation du parc Lansdowne consistaient à créer un site urbain témoignant d'une conception de grande qualité pour le domaine public et les bâtiments définissant ce domaine. L'objectif n'a pas changé à l'heure où l'on continue de concevoir et d'aménager le Projet Lansdowne 2.0. Le Manuel de conception a été préparé de concert avec le plan d'implantation définitif de l'Étape 1 du projet d'aménagement, constitué d'une compilation de lignes de conduite, de directives et de stratégies se rapportant à la conception et déterminées grâce aux travaux réalisés pour répondre aux différentes conditions du Plan d'implantation lié à la conception et imposées par le Conseil municipal dans le cadre de l'approbation de l'Étape 1.

Les Lignes directrices d'esthétique urbaine pour les habitations de grande hauteur

Le Conseil municipal a approuvé en mai 2018 les Lignes directrices d'esthétique urbaine pour les habitations de grande hauteur. Ces lignes directrices sont destinées à s'appliquer pendant la préparation et l'examen des propositions d'aménagement portant notamment sur les bâtiments de grande hauteur. Elles portent essentiellement sur le

contexte des bâtiments de grande hauteur, de même que sur la transition et la compatibilité appropriées, tout en tenant compte de leur forme bâtie. Dans les cas où des politiques spécifiques sont prévues dans le texte des politiques propres au secteur, ces politiques l'emportent sur les lignes directrices. On a revu les lignes directrices correspondantes en ce qui a trait au plan conceptuel proposé.

Le Comité d'examen du design urbain

Le site visé appartient à un secteur prioritaire de la conception, et les demandes de modification du Plan officiel et du *Règlement de zonage* ont été soumises à l'étude du Comité d'examen du design urbain (CEDU). L'équipe du projet a soumis son plan conceptuel au Comité d'examen du design urbain (CEDU) à l'occasion d'une réunion d'examen formelle qui a eu lieu le 7 juillet 2023. Le lecteur peut prendre connaissance des recommandations du CEDU dans la pièce 8 de ce rapport. Un deuxième examen formel aura lieu en octobre 2023 pour éclairer la progression des constituantes du plan conceptuel ainsi que l'élaboration de la demande de réglementation du Plan d'implantation du Centre d'événements, qui sera de nouveau soumise au Comité à l'occasion d'une réunion de préconsultation.

La justification de l'aménagement

En 2022, le Conseil municipal a adopté, avec l'approbation du Plan de viabilité de la Société en commandite du parc Lansdowne et du Rapport sur la mise en œuvre, une motion qui fait état de la volonté de continuer de faire avancer le plan conceptuel proposé pour revitaliser le parc Lansdowne. Dans la motion, on demandait au personnel, à la condition que le plan conceptuel soit conforme au nouveau Plan officiel, que toutes les mesures adoptées en ce qui a trait au plan de revitalisation du parc Lansdowne, dont le rezonage, respectent les politiques du secteur spécial du parc Lansdowne dans le nouveau Plan officiel adopté par le Conseil municipal. Ce dernier a en outre demandé, au directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique, de lancer une demande de rezonage à l'initiative de la Ville pour le parc Lansdowne et de mener une consultation publique conformément à la *Loi sur l'aménagement du territoire*, pour permettre de rezoner le Centre d'événements et de modifier le zonage actuel et les normes de zonage applicables pour permettre de réaliser d'autres travaux d'aménagement; la Ville pourra ainsi remplacer les infrastructures sportives fonctionnellement obsolètes, conformément à la stratégie de financement recommandée.

Pendant que le personnel a préparé la modification du *Règlement de zonage* à l'initiative de la Ville, on a constaté qu'il fallait modifier les politiques du Plan afin de s'assurer que le Centre d'événements et les autres travaux d'aménagement, qui constituaient le fondement du « plan approuvé en principe » pourraient être considérés dans la directive du Conseil municipal. Le Plan indique que le parc Lansdowne est un secteur spécial, qui est destiné à miser moins sur l'aménagement du territoire et davantage sur la forme et sur l'intégration appropriée; en particulier, le secteur spécial du parc Lansdowne est destiné à comprendre les éléments constitutifs suivants : le stade et l'aréna, la pelouse avant, les édifices patrimoniaux, les aménagements commerciaux, communautaires et spécialisés axés sur les quartiers, par exemple le Marché agricole, l'Édifice de l'horticulture et les infrastructures récréatives comme le parc urbain. C'est pourquoi la Ville a lancé de front une demande de modification du Plan officiel et du *Règlement de zonage* dans la foulée de la consultation officielle et publique dont les modalités sont décrites dans la *Loi sur l'aménagement du territoire* et dans la directive du Conseil municipal. L'objectif de la modification du Plan officiel consiste à éclaircir les ambiguïtés dans l'interprétation des politiques pour le concept du Projet Lansdowne 2.0.

La demande de modification du Plan officiel déposée à l'initiative de la Ville consiste à modifier les politiques de la désignation du secteur spécial du parc Lansdowne afin de préciser la politique-cadre du Plan. La politique modifiée précisera que :

- la hauteur maximum autorisée pour l'aménagement du secteur spécial du parc Lansdowne est de 40 étages, conformément à la politique 14) de la sous-section du Plan;
- l'aménagement du Centre d'événements est autorisé dans la zone établie de l'espace vert et de l'espace public du secteur spécial du parc Lansdowne;
- l'aménagement du Centre d'événements est autorisé dans le secteur spécial du parc Lansdowne, dont les zones portant la désignation d'espace vert.

La demande de modification du *Règlement de zonage* déposée à l'initiative de la Ville permettra de rezoner une partie du site visé pour passer de la zone O1S à la zone L2C afin d'autoriser l'aménagement du Centre d'événements et de modifier l'annexe existante propre au site pour augmenter la hauteur maximum autorisée des bâtiments du site afin de prévoir la hauteur proposée de 40 étages (environ 138 mètres) et une hauteur maximum proposée de 15,5 mètres pour le Centre d'événements. La modification du *Règlement de zonage* portera aussi sur le nombre maximum de

logements à aménager sur le site et permettra d'aménager des logements donnant sur la voie Exhibition.

Les modifications qu'on propose d'apporter au Plan officiel et au *Règlement de zonage* représentent la prochaine étape de l'évolution et de la progression du parc Lansdowne dans une approche de réaménagement qui permettra de faire du site une importante destination résidentielle, sportive, culturelle, récréative, commerciale et de divertissement, ainsi qu'un carrefour plus dynamique au quotidien pour Ottawa. Dans l'étude des modifications que la Ville propose d'apporter au Plan officiel et au *Règlement de zonage*, les principales considérations relatives aux politiques se trouvent dans le Volume du Plan officiel.

Le Cadre de gestion de la croissance

La proposition étaye la stratégie de la croissance du Plan, qui comprend une cible de densification de 60 % à atteindre d'ici 2046. Autrement dit, en 2046, 60 % de tous les nouveaux logements seront construits dans des quartiers existants, plutôt que dans des zones vertes non aménagées. L'aménagement de 770 logements neufs concourt à la stratégie qui prévoit que 94 % de la croissance se déroulera dans le secteur urbain, alors que 47 % de la croissance sera réalisée dans le secteur déjà bâti.

Orienter la densification résidentielle vers le couloir de la rue Bank et le secteur spécial du parc Lansdowne permet d'étayer le concept du quartier du quart d'heure, dans lequel la proposition prévoit une série d'options de logements, de services et de commodités auxiliaires, des lieux et des aménagements bien connectés, dont des boutiques, des services, l'accès aux produits alimentaires, l'emploi, les espaces verts, les parcs et les sentiers.

Puisque la croissance est orientée vers les carrefours, les couloirs et les secteurs spéciaux, les moyens grâce auxquels les citoyens se déplacent sont appelés à changer considérablement. D'ici 2046, la majorité des déplacements sur le territoire de la Ville d'Ottawa se feront grâce au transport durable. D'après l'objectif prépondérant de la mobilité dans le Plan, d'ici la fin de l'horizon de planification, plus de la moitié des déplacements se feront grâce au transport durable, par exemple les déplacements à pied, à vélo, dans les transports en commun ou en covoiturage. La proposition vient étayer cette orientation de la mobilité en implantant la densité et le réinvestissement dans les infrastructures sportives publiques donnant sur une rue prioritaire pour les transports en commun, alors que le Plan indique que c'est dans ces rues qu'on doit implanter les efforts de densification et d'aménagement en hauteur. Les circuits de

transport en commun de la rue Bank, aussi appelés « couloirs de transport en commun sur rue fréquemment servis » dans le Plan, constituent, selon OC Transpo, les voies publiques dont la fréquence est la plus importante après les couloirs de transport en commun, puisqu'elles sont exploitées à raison de sept jours sur sept et qu'elles ont une fonction structurelle dans l'ensemble du réseau de transport en commun.

La croissance de l'emploi est un autre facteur essentiel de la stratégie de gestion de la croissance de la Ville. Les travailleurs recherchent des villes agréables à vivre et résilientes, dotées de secteurs polyvalents sécuritaires, abordables et florissants, d'espaces verts accessibles, ainsi que d'une vie culturelle et d'une harmonie sociale. La majorité de la croissance de l'emploi et de la densification des emplois se déroule dans le cœur du centre-ville, dans les carrefours, dans les couloirs, dans les zones industrielles et logistiques, dans les zones industrielles mixtes et dans les secteurs spéciaux représentés dans les annexes B1 à B8. Le secteur spécial du parc Lansdowne se veut un facteur de développement économique exceptionnel du point de vue du tourisme et du divertissement. Le tourisme est un grand pôle d'emploi à Ottawa. En 2016, les activités permanentes menées par les entreprises au service des touristes qui visitent le pays représentaient plus de 30 600 emplois à temps plein et des traitements et salaires directs d'un milliard de dollars.

En misant sur les initiatives de la planification culturelle municipale comme la Stratégie musicale d'Ottawa, sur l'établissement d'événements spéciaux, le parc Lansdowne continuera de promouvoir la culture comme facteur essentiel du développement économique et de réduire les obstacles qui se dressent contre les événements artistiques, musicaux et culturels. Le Plan indique que la promotion des biens culturels existants ou la création de biens culturels nouveaux peut favoriser le développement économique. Le réaménagement du parc Lansdowne assure une liaison entre les quartiers du quart d'heure vivants et habitables, dotés d'espaces d'aménagement pour les activités artistiques, culturelles et patrimoniales.

Le transect du secteur urbain intérieur

Le site visé fait partie du « transect du secteur urbain intérieur » de l'annexe A (Secteurs d'application de la politique sur les transects) du Plan. Cette proposition concorde avec les politiques suivantes sur le transect du secteur urbain intérieur, qui s'appliquent au site visé et au plan conceptuel proposé :

Sous-section 5.2.1, politique 2) – Dans le transect du secteur urbain intérieur, la Ville doit favoriser l'aménagement des grandes parcelles et des superquadrilatères pour en

faire des secteurs urbains à grande échelle et des centres de quartiers intégrés. Le plan conceptuel proposé justifie l'idée d'aménager de grandes parcelles et de superquadrilatères pour en faire des secteurs urbains à grande échelle et des centres de quartiers intégrés. Le concept des deux tours, qui prévoit des podiums pour les commerces de détail actifs, permet d'intercaler les terrains inutilisés en enlevant l'arène de la Place TD et en misant sur l'encadrement de la voie Exhibition, pour raffermir le modèle de quadrillage des rues des environs. Les travaux d'aménagement concourront à la grande qualité du réseau piétonnier public du parc Lansdowne, en orientant vers la voie Exhibition le nouveau podium commercial et les nouvelles tours.

Sous-section 5.2.1, politique 3) – Le transect du secteur urbain intérieur est généralement planifié pour les aménagements de moyenne et de grande densité. Le plan conceptuel proposé cadre avec les aménagements de moyenne et de grande densités planifiés dans le transect du secteur urbain intérieur. La propriété visée donne sur la rue Bank, qui porte la désignation de couloir prioritaire de transport en commun, dans lequel le service d'autobus est fréquent. Puisque le site est soumis aux politiques du secteur spécial du parc Lansdowne, les directives sur la hauteur et la volumétrie sont limitées. C'est pourquoi on propose de modifier le Plan officiel afin de créer une politique propre au secteur pour préciser l'orientation de ce site par rapport aux aménagements, à la hauteur et à la volumétrie.

Sous-section 5.2.1, politique 4) – Le transect du secteur urbain intérieur doit continuer d'évoluer dans un environnement polyvalent. Selon le Plan, les carrefours et le réseau de rues principales et de couloirs mineurs doivent permettre aux résidents d'avoir accès à une gamme complète de services non loin de leur domicile à pied, afin de promouvoir la croissance des quartiers du quart d'heure. Le plan conceptuel proposé représente un projet d'aménagement polyvalent constitué d'un important établissement de divertissement, de commerces de détail et de bureaux, ainsi que de logements. Il prévoit un ensemble de vocations destinées à servir le quartier immédiat et toute la Ville. Le plan conceptuel proposé étaye les nouveaux actifs culturels existants et potentiels qui sont consacrés à la musique et à la vie nocturne, tout en atténuant les impacts sur les actifs existants du patrimoine culturel du site. L'aménagement résidentiel proposé du site viendra étayer et permettra de viabiliser les aménagements non résidentiels de ce site et des environs.

Sous-section 5.2.1, politique 5) – Le secteur urbain intérieur est aménagé pour des densités moyennes ou élevées, des formes d'aménagement urbain dans lesquelles il n'y a pas de stationnement sur le site ou dans lesquelles le stationnement est aménagé

dans une zone de stationnement commune, un terrain ou un garage de stationnement auquel on a accès grâce à une entrée commune. La proposition cadre avec cette approche de la politique, dans laquelle on prévoit d'aménager 336 places de stationnement pour le volet des tours résidentielles du projet dans un garage de stationnement souterrain commun. On ne propose pas d'aménager de nouvelles places de stationnement en raison des nouveaux gradins du côté nord et du nouveau podium des commerces de détail, en tenant compte du nombre minimal de places de stationnement proposées pour le nouveau Centre d'événements (soit 35 places).

Sous-section 5.2.2, politique 2) – Le transect du secteur urbain intérieur priorise les déplacements à pied, à vélo et dans les transports en commun dans le transect du secteur urbain intérieur, ainsi qu'à destination et au départ de ce transect. Le site visé se trouve dans un secteur accessible grâce à tous les modes de transport. Le plan conceptuel proposé permettra d'implanter les moyens d'accès automobile et au débarcadère menant au nouveau podium et aux tours résidentielles au même endroit afin de réduire les conflits avec les déplacements des piétons et des cyclistes et pour veiller à ce que le domaine public ne soit pas perturbé par les voitures. Le plan conceptuel proposé prévoit l'aménagement de places de stationnement automobile à raison de 0,4 place par logement et l'aménagement de places de stationnement pour les vélos à raison de 1,0 place par logement. On ne prévoit pas de nouvelles places de stationnement pour le stade ni pour le podium des commerces de détail, puisqu'on prévoit un nombre minimal de places (de 35 à 50) dans le nouveau garage souterrain à l'intention des clients du Centre d'événements. On réduira le nombre de places de stationnement des visiteurs des logements, qui passera de 0,1 place par logement à zéro en raison de l'abondance des places de stationnement des visiteurs disponibles dans le garage de stationnement existant de 1 089 places à la disposition du public. En réduisant le nombre de places de stationnement à aménager, on encourage les déplacements à pied, à vélo et dans les transports en commun pour avoir accès au parc Lansdowne.

Sous-section 5.2.2, politique 3) – Le stationnement des véhicules automobiles dans le transect du secteur urbain intérieur n'est obligatoire que pour les complexes à grande échelle, et uniquement dans la mesure nécessaire pour compenser les hausses subites et importantes dans la demande des places de stationnement. La proposition limitera le nombre de nouvelles places de stationnement des véhicules automobiles, en prévoyant de nouvelles places de stationnement uniquement dans les nouveaux complexes résidentiels dans la partie des tours des droits immobiliers. Toutes les nouvelles places de stationnement des véhicules automobiles seront implantées en sous-sol, pour veiller

à ce qu'elles soient hors de la vue du domaine public. L'Évaluation des répercussions sur les transports auxiliaires et la Stratégie de gestion de la demande en transport viennent étoffer cette politique en continuant d'appliquer la stratégie sur la GDT du parc Lansdowne, dans laquelle des services de transport en commun et de navettage gratuits sont offerts pour tous les événements payants, en faisant appel aux transports en commun, à des navettes et aux vélos pour compenser la demande de places de stationnement dans les scénarios des événements de grande envergure.

Sous-section 5.2.1, politique 3) – Les aménagements de grande densité sont autorisés le long des couloirs de rues principales dans le transect du secteur urbain intérieur, à la condition d'être proches des transports en commun et d'y donner accès, sous réserve des limites dans la hauteur et la volumétrie des bâtiments et pourvu qu'on élimine les contraintes dans la capacité des réseaux d'aqueduc, d'égout et de gestion des eaux pluviales. La rue Bank est aussi un couloir prioritaire de transport en commun qui donne accès à un service d'autobus fiable. L'arrêt d'autobus le plus proche se trouve du côté est de la rue Bank, entre la voie Exhibition et la voie du Marché, devant l'un des bâtiments polyvalents existants sur la propriété visée, ainsi que du côté ouest de la rue Bank, non loin de l'intersection à feux existante. Les arrêts d'autobus des deux côtés de cette rue servent les circuits d'autobus 6 et 7 d'OC Transpo, dont le service est fréquent et assuré toutes les 15 minutes ou moins en semaine et sept jours sur sept chaque semaine pendant toutes les périodes horaires.

En outre, ce site est bien servi par le réseau cyclable et le réseau de transport actif planifiés de la Ville. Un sentier de liaison est implanté sur la lisière est et la lisière sud de la propriété, et d'autres liens sont aménagés dans les coins nord-est et sud-ouest du site visé. Le sentier de liaison du coin nord-est du site est raccordé à la rue O'Connor, qui constitue un parcours cyclable transurbain et un circuit cyclable principal définis. Ce sentier de liaison mène aussi à l'avenue Fifth, qui est reliée à la passerelle Flora, parcours cyclable transurbain et circuit cyclable principal définis. Les sentiers de liaison des alentours de la propriété visée assurent la connectivité avec l'ensemble du réseau cyclable en passant par les routes municipales et les terrains du gouvernement fédéral. L'Évaluation de la capacité des services publics a été déposée pour justifier le projet d'aménagement proposé; le personnel en a pris connaissance. La capacité des services publics (les réseaux d'aqueduc, d'égout et de gestion des eaux pluviales) a été confirmée.

Le secteur spécial du parc Lansdowne

Le site visé porte la désignation de secteur spécial du parc Lansdowne dans l'annexe B2 (Transect du secteur urbain intérieur). Le parc Lansdowne, qui est l'un des stades urbains des plus prestigieux au Canada, est une démonstration de l'intégration réussie d'une importante infrastructure de sports professionnels dans un quartier établi. Le site comprend des restaurants, des logements, des commerces de détail, des ressources patrimoniales et des infrastructures communautaires, ainsi que le parc urbain qui attire les gens de tous les coins de la Ville dans ses espaces verts et ses infrastructures. Les résidents de la localité peuvent compter sur des infrastructures adaptées à leurs besoins journaliers. Une partie du statut exceptionnel du parc Lansdowne dans l'aménagement d'Ottawa est confirmée dans les principes-cadres approuvés par le Conseil municipal pour l'Accord de société en commandite Lansdowne et pour l'Accord de société en commandite principale Lansdowne. En 2021, le Conseil municipal a tracé le parcours du réaménagement de l'Aréna de la Place TD (Centre municipal) et des gradins du côté nord, en adoptant un nouveau principe-cadre portant directement sur le remplacement des infrastructures sportives fonctionnellement obsolètes :

« On peut envisager l'aménagement de nouveaux immeubles polyvalents en faisant appel aux droits de propriété souterrains et aériens par rapport à la superficie au sol du Centre municipal et des gradins du côté nord existants pour permettre de financer le coût du remplacement des infrastructures sportives fonctionnellement obsolètes, en plus d'augmenter la densité des travaux d'aménagement pour que le site reste actif en permanence. »

Ce grand principe-cadre plante le décor des quatre éléments essentiels du concept de réaménagement, soit les nouveaux gradins du côté nord, le nouveau podium des commerces de détail, les droits immobiliers et le nouveau Centre d'événements relocalisé.

La politique-cadre prépondérante du Secteur spécial du parc Lansdowne porte sur les travaux d'aménagement qui viendront étoffer le rôle du parc Lansdowne comme destination des sports amateurs et professionnels, les festivals qui se déroulent toute l'année, de l'activité résidentielle, récréative et commerciale et de lieu public. On a établi dans cette politique des critères d'aménagement afin d'orienter l'aménagement et le réaménagement du parc Lansdowne pour atteindre cet objectif. Voici les grands critères de l'évaluation de la conformité avec cet objectif prépondérant :

- a. Les éléments constitutifs du site doivent continuer de comprendre le stade et l'aréna, la pelouse avant, les édifices patrimoniaux, les aménagements

commerciaux, communautaires et spécialisés axés sur les quartiers, par exemple le Marché agricole, l'Édifice de l'horticulture et les infrastructures récréatives comme le parc urbain. Le Pavillon Aberdeen est un haut lieu prestigieux du site.

La proposition respecte ces critères, puisqu'on réinvestit dans l'aréna et les gradins du côté nord fonctionnellement obsolètes dans la foulée des principes-cadres approuvés par le Conseil municipal pour le parc Lansdowne. Elle permettra d'assurer une densité d'aménagement suffisante et un ensemble de vocations grâce auxquelles le site sera plus actif selon des principes plus cohérents durant la semaine et regroupera de nouveaux commerces de détail le long de la voie Exhibition afin de miser sur la masse critique. Le nouveau Centre d'événements et les nouveaux gradins du côté nord respecteront le principe-cadre de l'intégration de ces infrastructures publiques dans le tissu du parc Lansdowne, en plus de concourir à l'image emblématique de ce parc. La marge de retrait augmentée pour le podium du côté sud de la voie Exhibition viendra améliorer les panoramas du pavillon Aberdeen et permettra de s'assurer que ce pavillon reste un haut lieu du site.

- b. Encourager la densité suffisante des travaux d'aménagement et l'ensemble des vocations qui permettront au site de rester actif.

Les établissements de détail comme les cafés, les restaurants et les boutiques créent un sentiment d'appartenance au lieu et augmentent la vitalité du parc Lansdowne, en faisant la promotion d'un environnement vivant et rassembleur. La densité supplémentaire des logements et les nouveaux établissements de détail susciteront plus d'activités, surtout dans les jours où il n'y a pas d'événements, et créeront des synergies avec l'espace ouvert et la programmation publics à l'intérieur du site. La proposition, qui prévoit un supplément de 770 logements résidentiels et de 49 000 pieds carrés (4 552 mètres carrés) pour les commerces de détail, concorde avec cette politique-cadre et son objectif.

- c. Consacrer beaucoup d'attention pour veiller à ce que les valeurs universelles du canal Rideau, site du patrimoine mondial de l'UNESCO, ne soient pas fragilisées ni diminuées. La déclaration de l'impact sur le patrimoine culturel (ou l'Évaluation des répercussions sur le patrimoine) sera revue de concert avec Parcs Canada et avec la Commission de la capitale nationale pour l'aménagement d'un rayon de 30 mètres du canal Rideau et de sa zone tampon paysagée.

L'Évaluation des répercussions sur le patrimoine (ERP) préparée par ERA Architectes fait partie des demandes de modification du Plan officiel et du *Règlement de zonage*. Le

mandat de l'ERP a été établi de concert avec Parcs Canada, la Commission de la capitale nationale et la Fiducie du patrimoine ontarien. L'ERP a permis de conclure que le plan conceptuel proposé permet généralement de préserver la valeur de patrimoine culturel du site, en permettant de le revitaliser. Selon l'ERP, il faut s'attendre à un certain impact sur les panoramas dynamiques du parc Lansdowne depuis le canal Rideau et les paysages culturels voisins puisque les tours résidentielles proposées seront visibles au-dessus du couvert forestier existant. Toutefois, l'élimination de la troisième tour (celle qui est la plus proche du pavillon Aberdeen) et la réduction de la superficie au sol (pour la ramener à environ 800 mètres carrés) des deux autres tours ont amoindri l'impact produit sur les points de vue de l'Accord de servitude de préservation du patrimoine visé et sur les panoramas dynamiques. D'autres études patrimoniales seront réalisées pendant le processus de la réglementation du plan d'implantation.

L'ERP établit les paramètres de la conception pour la conservation, qui constituent des mesures d'atténuation permettant de guider l'ensemble des travaux de conception et de préserver la valeur du patrimoine culturel du site. La mise en œuvre des paramètres de la conception pour la conservation fera partie de la Demande d'offres pour les droits de propriété souterrains et aériens et des prochaines demandes de réglementation du plan d'implantation afin de permettre d'amortir les répercussions sur les ressources patrimoniales.

- d. Les travaux d'aménagement doivent respecter et préserver les bâtiments existants désignés en vertu de la *Loi sur l'aménagement du territoire* de l'Ontario. Les nouveaux travaux d'aménagement doivent respecter les valeurs patrimoniales établies du Pavillon Aberdeen, lieu historique national du Canada, et les conventions adoptées pour en assurer la conservation, notamment en rehaussant les panoramas donnant sur l'édifice et offerts depuis cet édifice et les aménagements permettant au public de continuer d'y avoir accès et de mener des activités.

Le parc Lansdowne est le siège de l'ancienne Exposition du Canada central (1888-2009). Ce site comprend le pavillon Aberdeen et l'Édifice de l'horticulture, qui sont tous deux désignés en vertu de la partie IV de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*. Le pavillon Aberdeen, salle d'exposition en acier structurel et en métal pressé de la fin de l'époque victorienne, a été pensé par l'architecte Moses C. Edey et construit en 1898. Il porte la désignation de lieu historique national, en plus d'être désigné par la Ville d'Ottawa en vertu de l'article 29 de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario* (Règlement municipal n° 22-84). L'Édifice de l'horticulture en brique de deux étages, aménagé dans le style des

Prairies, a ouvert ses portes en 1914; on en attribue les plans aux architectes Francis C. Sullivan (1882-1929) et Allan Keefer (1883-1952).

L'ERP fait état des répercussions suivantes :

- la visibilité des tours proposées au-delà de la silhouette du pavillon Aberdeen depuis le secteur est, ce qui produit un certain impact visuel;
- l'impact sur les panoramas dynamiques du site depuis le canal Rideau et les paysages voisins;
- l'impact de l'ombre sur les ressources patrimoniales bâties existantes;
- le nouveau Centre d'événements proposé et le talus agrandi, qui empiéteront sur l'aire de protection des vues et sur la Grande pelouse au sud du pavillon Aberdeen.

Le rapport sur l'ERP a permis de conclure ce qui suit :

Le plan conceptuel proposé préserve généralement la valeur de patrimoine culturel du site, tout en permettant de le revitaliser. Les nouveaux ouvrages construits sont implantés dans la partie sud-ouest du site, dans laquelle sont actuellement situés les ouvrages contemporains de grande densité. Les ressources du patrimoine bâti existantes seront conservées et réaménagées dans le cadre des programmes permanents lancés par la Ville. Les autres aménagements fonciers et l'organisation spatiale du site resteront inchangés. Le projet d'aménagement proposé a été pensé et implanté pour minorer l'impact produit sur les panoramas protégés en vertu de l'Entente de servitude protectrice du patrimoine et de l'Accord de partage des coûts conclu avec Parcs Canada, qui encadre le site d'implantation, l'aire de protection des vues, le pavillon Aberdeen et l'Édifice de l'horticulture. Même si la protection de la silhouette du pavillon Aberdeen n'est pas un objectif explicite de l'Entente de servitude protectrice du patrimoine, les tours proposées seront visibles au-delà de la silhouette du pavillon Aberdeen, ce qui produira un certain impact visuel.

Les paramètres de la conception pour la conservation de l'ERP seront mis en œuvre pour atténuer les impacts potentiels, guider l'ensemble de la conception et préserver la valeur de patrimoine culturel du site. Ces mesures consistent à :

- concevoir le nouveau podium des commerces de détail pour améliorer les panoramas et l'expérience du pavillon Aberdeen;
- optimiser le domaine public des environs du nouveau podium des commerces de détail sur la voie Exhibition et la conception de l'utilisabilité du site toute l'année;

- se pencher sur la forme, la volumétrie et la matérialité des tours de grande hauteur pour assurer l'appoint de la nouvelle toile de fond du pavillon Aberdeen;
- se pencher sur la forme, l'aménagement et l'articulation des tours de grande hauteur afin de minorer l'impact de l'ombrage;
- concevoir le nouveau Centre d'événements et le nouveau talus pour minorer l'impact visuel sur l'élévation sud du pavillon Aberdeen en améliorant l'espace vert de la Grande pelouse.

Ces mesures d'atténuation seront mises en œuvre en faisant appel à la fois à la Demande de propositions pour les droits de propriété souterrains et aériens et aux prochaines demandes de réglementation du plan d'implantation; elles feront partie de l'analyse du Comité d'examen du design urbain pour les discussions qui porteront sur l'esthétique urbaine. Le concept révisé des deux tours permet d'améliorer considérablement la conservation du patrimoine du site, dont :

- l'augmentation de l'espace au niveau du sol entre le pavillon Aberdeen et le projet d'aménagement proposé;
- l'augmentation de la séparation entre les tours résidentielles proposées et le pavillon Aberdeen;
- la réduction de l'impact de l'ombre sur les ressources patrimoniales du site.

e. Les lignes de mire seront préservées à partir de la lisière de la propriété sur la promenade Reine-Élisabeth jusqu'au Pavillon Aberdeen et on respectera les autres exigences de l'entente de servitude avec la Fiducie du patrimoine ontarien.

L'Entente de servitude protectrice du patrimoine (l'« ESPP ») intervenue entre la Ville d'Ottawa et la Fiducie du patrimoine de l'Ontario prévoit des couloirs panoramiques protégés, ainsi que le site d'implantation et l'aire de protection des vues délimités. L'Évaluation des répercussions sur le patrimoine permet de conclure que le projet d'aménagement proposé a été conçu et implanté pour minorer l'impact sur les panoramas protégés dans le cadre de l'Entente de servitude protectrice du patrimoine, de même que sur le site d'implantation et l'aire de protection des vues. Le Centre d'événements proposé et le talus relocalisé à l'est du stade de la Place TD empiéteront sur l'aire de protection des vues et sur la Grande pelouse, ce qui aura un certain impact.

Pour amortir cet impact, les auteurs de l'ERP ont conclu que le plan conceptuel proposé permet généralement de préserver la valeur de patrimoine culturel du site, en permettant de le revitaliser. L'ERP fait état des paramètres de la conception pour la conservation du Centre d'événements en ce qui concerne sa mise au point dans son implantation et dans sa conception, à savoir :

- La conception du nouveau talus et du Centre d'événements doit s'intégrer dans le paysage et reprendre dans toute la mesure du possible les voies d'accès publiques et la verdure (toit vert).
- Il faut se pencher sur les possibilités d'accorder les nouvelles voies piétonnes et les nouvelles zones paysagées de la Grande pelouse pour mettre en valeur les panoramas donnant sur le pavillon Aberdeen.
- Il faut relocaliser la sculpture publique *Surfaces en mouvement* de Jill Anholt non loin du lieu où elle se trouve déjà en lui donnant une situation qui ne nuit pas aux panoramas donnant sur le pavillon Aberdeen depuis le sud.

Le Centre d'événements proposé et le talus relocalisé empiéteront sur l'aire de protection des vues, ce qui obligera à demander l'autorisation de la Fiducie du patrimoine ontarien dans le cadre d'une demande de modification à déposer avec la demande de réglementation du plan d'implantation. Le personnel de la Ville a invité la Fiducie du patrimoine ontarien (FPO) à une réunion de préconsultation en septembre 2021 pour présenter le plan conceptuel général d'aménagement, pour prendre connaissance des commentaires et pour discuter du processus de délivrance des approbations. Le personnel de la FPO était favorable aux objectifs qui consistent à revitaliser le parc Lansdowne en en préservant les éléments patrimoniaux importants. En s'inspirant des discussions qui avaient eu lieu en 2021, le personnel a rediscuté avec la FPO en janvier et septembre 2023 afin de promouvoir le mandat de l'Évaluation des répercussions sur le patrimoine (ERP) en déposant des demandes dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement du territoire*; il a intégré la FPO parmi les destinataires des demandes à déposer dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement du territoire* pour examen formel et commentaires.

Pendant toute la durée de la diffusion formelle, la FPO a adressé à la Ville des commentaires sur les hauteurs des bâtiments et les tours proposés, de même que sur le Centre d'événements. Pour ce qui est de la hauteur des bâtiments, la FPO a reconnu que les points d'implantation des tours proposés ne font pas partie du périmètre de la

servitude provinciale et a fait des commentaires sur l'arrière-plan modifié et l'ombrage du pavillon Aberdeen.

La FPO a exprimé des inquiétudes se rapportant expressément à la troisième tour la plus proche du pavillon Aberdeen et à ses incidences sur la transition et l'échelle par rapport à l'actif patrimonial, en faisant savoir qu'elle souhaitait protéger les panoramas du pavillon Aberdeen par rapport à l'implantation du nouveau Centre d'événements.

L'enlèvement de la troisième tour a eu un impact positif, qui a ouvert une importante superficie dans l'esplanade entre le nouveau Centre d'événements d'une part et, d'autre part, les cours sud et ouest du pavillon Aberdeen. L'implantation de la deuxième tour a aussi augmenté la séparation par rapport au pavillon Aberdeen et permet d'assurer une meilleure transition, ce qui a pour effet de réduire l'ombrage du pavillon Aberdeen et du canal Rideau.

Les discussions menées avec la FPO se sont déroulées en août et septembre 2023 pour promouvoir les mesures d'atténuation relativement à l'implantation des tours et à la hauteur du Centre d'événements. La Ville et la FPO ont collectivement adopté une approche qui consiste à apposer un symbole d'aménagement différé sur le secteur du Centre d'événements jusqu'à ce qu'on soumette, pour examen et approbation, l'Évaluation des répercussions sur le patrimoine, ainsi que la demande de réglementation du plan d'implantation portant sur les mesures d'atténuation à adopter pour l'aménagement du Centre d'événements par rapport aux étages supérieurs du pavillon Aberdeen.

- f. Pour favoriser l'intégration du parc Lansdowne avec le quartier résidentiel mature environnant, on examinera l'ensemble du contexte du secteur afin de déterminer l'échelle appropriée de la forme bâtie pour concevoir la volumétrie et la hauteur selon la transition voulue, en portant une attention particulière à la transition des bâtiments avec les secteurs résidentiels de faible hauteur établis.

L'aménagement proposé sera implanté à l'intérieur du site, à une distance importante par rapport au quartier résidentiel mature des environs. On a mené une analyse des panoramas communautaires et une analyse des effets de l'ombre pour le plan conceptuel proposé, et ces analyses démontrent que l'impact sur les panoramas de la collectivité voisine est minime, et les répercussions de l'ombrage sont amoindries grâce à la conception des deux tours.

- g. Dans le cadre des demandes de réaménagement, s'assurer que la conception du site continuera de préserver la grande qualité du domaine public.

La grande qualité du domaine public constitue un aspect essentiel de la vision du plan conceptuel révisé et proposé. Le podium proposé a été pensé pour prioriser le confort des piétons qui empruntent la voie Exhibition en limitant la hauteur du podium à quatre étages et en prévoyant un décalage par rapport au reste du podium et aux tours. Ce podium sera essentiellement vitré pour créer une interface interactive avec les piétons qui marchent sur la voie Exhibition. L'entrée principale du nouveau Centre d'événements sera située en face du pavillon Aberdeen, ce qui offrira une nouvelle occasion d'aménager une esplanade piétonne active.

- h. Prioriser l'aménagement des secteurs bâtis existants, en évitant ou en préservant les secteurs établis des espaces verts et des espaces publics.

La modification du Plan officiel vise à faire état de l'implantation du Centre d'événements dans la désignation des espaces verts en précisant que la désignation du secteur spécial du parc Lansdowne dans la politique-cadre prépondérante du site visé est destinée à étayer les constituantes du site, doit le stade, l'arène, la pelouse avant, les édifices patrimoniaux, les aménagements commerciaux, communautaires et spécialisés, par exemple le Marché agricole, l'Édifice de l'horticulture et les infrastructures récréatives comme le parc urbain.

L'intention est de créer une nouvelle esplanade et un nouvel espace du domaine urbain en supprimant la troisième tour, qui a pour effet d'aménager une nouvelle superficie d'environ 27 900 pieds carrés (2 592 mètres carrés), dans laquelle les rampes piétonnes et la partie est des gradins du côté nord existent à l'heure actuelle. Cette nouvelle esplanade constituera un nouvel espace public dans lequel l'analyse a démontré qu'on peut utiliser efficacement la Grande pelouse pour les événements malgré l'implantation du nouveau Centre d'événements dans une partie de la Grande pelouse.

- i. La conception doit être adaptée aux modes d'accès des usagers du site (transport en commun, voiture, bateau, déplacements à pied et vélo) afin de donner la priorité aux piétons et aux cyclistes.

Le plan conceptuel proposé permet de s'assurer que les piétons et les cyclistes sont prioritaires sur le site. Les installations projetées pour le débarcadère et pour la viabilisation du complexe seront essentiellement aménagées en sous-sol, et l'accès menant aux zones du débarcadère et aux places de stationnement sera très proche de la rue Bank. On propose aussi d'aménager d'autres places de stationnement abritées

pour les vélos, ce qui attirera plus de cyclistes sur le site puisqu'ils pourront ranger leurs vélos en lieu sûr.

- j. L'aménagement doit permettre d'assurer la grande qualité de l'architecture et de la matérialité.

Dans le cadre du processus de réglementation du plan d'implantation, les détails architecturaux seront revus plus en détail. Le plan conceptuel et plus précisément le podium proposé démontrent que la conception du nouveau bâtiment permet d'intégrer la masse et les matériaux voulus, qui témoignent de l'histoire du site, des panoramas protégés et de l'industrie du bois d'œuvre à Ottawa. D'autres consultations auront lieu, dans les prochaines étapes du projet, avec le Comité d'examen du design urbain et la Fiducie du patrimoine ontarien.

- k. Promouvoir la plantation des arbres et d'autres mesures qui concourent à la réalisation des objectifs de la Ville dans la lutte contre les changements climatiques.

Le plan conceptuel proposé permettra de s'assurer qu'on peut planter des arbres sur le site, en veillant à pouvoir le faire le long de la voie Exhibition. Le podium proposé sera plus en retrait par rapport à la voie Exhibition, ce qui permettra d'aménager un large trottoir et ce qui donnera l'occasion de planter des arbres. Dans une prochaine demande de réglementation du plan d'implantation, on préparera un plan de paysagement détaillé pour s'assurer qu'on peut planter des arbres sur le site, en profitant des leçons apprises dans les travaux de plantation d'arbres du Projet Lansdowne 1.0.

La désignation des espaces verts

Une partie du site porte la désignation d'espace vert dans l'annexe B2 (Transect du secteur urbain intérieur) du Plan. Conformément à la section 7 (La désignation des espaces verts), cette désignation définit un réseau de parcs publics, d'autres espaces dans le domaine public et de terrains naturels qui constituent collectivement des services écosystémiques essentiels pour les résidents d'Ottawa et qui favorisent la biodiversité, la résilience climatique, les loisirs et un mode de vie sain. Grâce aux politiques de la Ville, l'accès aux espaces verts publics sera préservé et rehaussé dans la mesure du possible, surtout dans le secteur urbain. L'espace vert de la propriété visée porte la désignation de parc dans l'annexe C12 (La désignation des espaces verts) du Plan.

Conformément à la politique 1) de la sous-section 7.2, la Ville peut autoriser les activités artistiques et culturelles, dont l'installation d'œuvres d'art temporaires ou permanentes, dans les espaces verts urbains qui lui appartiennent, sous réserve des restrictions et des conditions qu'elle juge raisonnables. Le Centre d'événements proposé sera un espace dans lequel des activités artistiques et culturelles comme des concerts, des festivals et des manifestations sportives, entre autres, pourront se dérouler.

Il n'est pas rare que les grands établissements récréatifs et culturels soient exploités dans les secteurs portant la désignation d'espace vert sur le territoire de la Ville. Le Sportsplex de Nepean, au 1645, avenue Woodroffe, la salle de spectacles Ron Maslin Playhouse, au 1, voie Ron Maslin (parc Walter-Baker), les Théâtres Meridian (Place-Ben-Franklin), au 101, promenade Centrepoint, le Complexe récréatif Bob-MacQuarrie – Orléans, au 1490, promenade Youville, et l'aréna Tom-Brown, au 141, station Bayview, en sont des exemples; il s'agit dans tous les cas de propriétés appartenant à la Ville. C'est pourquoi on juge approprié le lieu proposé pour l'implantation du nouveau Centre d'événements dans l'espace vert qui appartient à la Ville.

La hauteur des bâtiments

La politique 4) de la sous-section 3.2 du Cadre de gestion de la croissance précise en outre que la densification est justifiée et autorisée dans toutes les zones désignées. Le secteur spécial du parc Lansdowne fait appel aux autorisations de hauteur existantes de la politique 6.6 pour fixer les hauteurs maximums admissibles. Le parc Lansdowne est actuellement soumis à une limite de hauteur de 38 mètres au-dessus du stade et de l'aréna du côté sud de la voie Exhibition, ce qui oblige à augmenter la hauteur pour la porter à un nouveau maximum de 138 mètres afin de permettre de réaliser le projet d'aménagement polyvalent proposé. On propose de porter de 6,0 mètres à 15,5 mètres la hauteur permettant d'aménager le Centre d'événements; une partie du Centre d'événements sera implantée dans la limite de hauteur existante de 6,0 mètres. Les augmentations proposées seraient réglementées dans une annexe modifiée portant sur la hauteur des bâtiments. On relève un écart dans le processus permettant d'augmenter la hauteur : la politique 3.2 (14) du Cadre de gestion de la croissance autorise une hauteur maximum de 40 étages dans le secteur spécial du parc Lansdowne et prévoit que la modification du *Règlement de zonage* est le moyen d'augmenter la hauteur des bâtiments dans la même catégorie de hauteurs, alors que le secteur spécial du parc Lansdowne réglemente la hauteur dans une politique propre au site. On a donc lancé la

demande de modification du Plan officiel pour augmenter la hauteur dans la même catégorie de hauteurs des grands immeubles pour la porter à un maximum de 40 étages et pour apporter des précisions sur les politiques contradictoires en adoptant une nouvelle politique-cadre propre au site dans le secteur spécial du parc Lansdowne.

Le plan conceptuel révisé fait état d'une tour de 40 étages et d'une tour de 25 étages, alors que dans la modification du *Règlement de zonage* et dans la modification du Plan officiel, on demande d'autoriser une hauteur maximum de 40 étages. La hauteur globale de 40 étages apporte, au promoteur titulaire des droits de propriété souterrains et aériens, une certaine marge de manœuvre sur les moyens qu'il proposera pour répartir les 770 logements parmi les tours en fonction de la taille des logements, de la superficie au sol et des configurations du podium résidentiel par rapport au podium des commerces de détail.

Le Centre d'événements et les gradins du côté nord

La sous-section 4.3 (Les institutions et les infrastructures à grande échelle) du Plan précise que les hôpitaux, les grands établissements de soins de santé, les universités, les collèges communautaires, les grands employeurs, les campus d'emploi du gouvernement fédéral et les grandes infrastructures sportives, récréatives et culturelles apportent une contribution décisive à la Ville et génèrent le développement économique et l'emploi. Essentiellement, la sous-section 4.3.1 du Plan autorise l'aménagement d'arénas et de stades sportifs majeurs dans les secteurs portant la désignation de secteur spécial, dans lesquels le secteur spécial du parc Lansdowne concourt directement à la réalisation de l'objectif du district qui consiste à conserver le stade et l'aréna.

Le tourisme est un grand pôle d'emploi à Ottawa. En 2016, les activités permanentes menées par les entreprises au service des touristes qui visitent le pays représentaient plus de 30 600 emplois à temps plein et des traitements et salaires directs d'un milliard de dollars. Le secteur spécial du parc Lansdowne a un contexte de développement économique exceptionnel et prévoit une politique sur mesure qui valorise les retombées économiques du tourisme. Le Plan prévoit l'implantation des pôles d'emploi non seulement dans les secteurs spéciaux, mais aussi dans les couloirs (rues principales) dans lesquels ces pôles peuvent se mêler à des aménagements résidentiels dans un rayon de marche de 400 mètres des stations de transport en commun rapide et dans les rues fréquemment servies par les transports en commun.

Le Plan fait état des installations qui, comme les stades et les arénas, participent à l'édification de la Ville et doit améliorer la qualité de vie du quartier environnant et de l'ensemble de la Ville. Les sites permettant d'aménager les concepts du quartier du quart d'heure sont importants pour le principe de l'édification de la Ville.

L'aménagement du nouveau Centre d'événements et des gradins du côté nord du parc Lansdowne offre l'occasion d'améliorer les parcs de l'espace du domaine public existant, de promouvoir les économies d'énergie, d'intégrer les œuvres d'art public et de concourir au succès du pavillon Aberdeen et de l'Édifice de l'horticulture, qui sont des actifs intégrés dans l'ensemble de l'aménagement du parc Lansdowne.

L'esthétique urbaine

Le site visé se situe dans un secteur prioritaire de la conception, et les demandes de modification du Plan officiel et du *Règlement de zonage* ont été soumises au processus du Comité d'examen du design urbain (CEDU). L'équipe du projet a présenté son plan conceptuel au CEDU à l'occasion d'une séance formelle d'examen le 7 juillet 2023.

Voici les principales recommandations du Comité :

- Le Comité recommande de penser le site pour les jours des événements et pour l'expérience journalière des résidents de la localité.
- Il recommande essentiellement de s'assurer que dans cette prochaine phase de l'aménagement, le nouveau complexe ne nuise pas aux qualités établies.
 - Il recommande d'assurer et de rehausser le succès du domaine piétonnier toute l'année.
 - Il recommande de préserver l'accessibilité du site pour les piétons dans le cadre d'événements comme le Marché agricole et les grands rassemblements projetés dans les alentours de l'espace proposé pour les événements.
- Il est favorable à l'idée d'ouvrir la voie Exhibition à un plus grand achalandage piétonnier.
- Il s'inquiète de la trop grande hauteur du Centre d'événements proposé dans le paysage.
 - Il recommande fortement d'abaisser encore plus le Centre d'événements au niveau du sol et d'aménager des moyens d'accès permettant aux piétons de se rendre dans l'espace vert du toit, dans la continuité de la pelouse du parc.

- Il faut se pencher sur l'accessibilité de l'espace d'événements pour les piétons dans l'ensemble et sur le potentiel d'organiser d'importants rassemblements.
- Le Comité recommande vivement d'aménager les tours conformément aux lignes de conduite de la Ville pour une superficie au sol de 750 mètres carrés.
 - Il recommande de mieux analyser le concept d'une seule tour ou de deux tours afin de permettre d'aménager la superficie au sol de 750 mètres carrés.
 - Il laisse entendre qu'on améliorera ainsi la porosité du site et qu'on préservera les panoramas nord-sud dans tout le parc Lansdowne, en minorant les effets du vent et de l'ombre sur le domaine public.
- Il s'inquiète de l'orientation et de la situation de la tour C et de sa proximité avec le pavillon Aberdeen.
 - Il considère qu'il faut abandonner l'approche des trois tours.
- Il recommande de prévoir, dans la conception du podium, de la maçonnerie pour établir un lien plus étroit avec la façade de la rue Bank et le caractère du quartier.

Le Comité a collaboré à ce projet, avec le public qui a participé à la consultation, et a prêté son concours à l'obligation de diligence de la Ville en aidant à mettre en œuvre les mesures suivantes :

- Éliminer la tour à plus à l'est et adopter une approche de deux tours.
- Adopter une importante variation de hauteurs comprise entre l'approche de deux tours de plus de 10 étages, dans laquelle on fait la démonstration de la viabilité de tours de 40 et de 25 étages. En outre, l'approche de deux tours permet de mieux séparer les tours : on peut démontrer un écart de 40 mètres à 60 mètres entre les tours.
- Réduire les superficies au sol pour qu'elles s'accordent mieux avec les lignes de conduite de la Ville pour les aménagements de grande hauteur. Grâce à la réduction de la superficie au sol, à la variation de la hauteur des tours, à la séparation généreuse des tours et à l'élimination de la troisième tour, on réalise des gains nets du point de vue des incidences du vent, du soleil et de l'ombre.
- Minorer les opérations de chargement des camions au pavillon Aberdeen en rapprochant une part importante du débarcadère de l'entrée de la rue Bank et en livrant les produits destinés aux commerces de détail à l'arrière du podium.

- Aménager un nouveau domaine public d'environ 27 900 pieds carrés (2 592 mètres carrés) afin de créer des occasions d'aménager un domaine urbain plus programmable et une entrée plus vaste dans l'esplanade urbaine pour mener au Centre d'événements.

En ce qui a trait à la demande du Comité de rapprocher du sol la hauteur du Centre d'événements :

- Le nouveau Centre d'événements est positionné, dans son élévation au sol, pour que les clients entrent à la hauteur du hall principal. Ce plan permet de maximiser l'accessibilité dans l'ensemble du Centre d'événements, ainsi que le nombre de places assises.

L'aménagement, depuis la voie Exhibition, d'une entrée pour une aire de chargement dans le sous-sol du Centre d'événements oblige à prévoir une hauteur et une longueur qui ne sont pas possibles si on abaisse considérablement le Centre d'événements et son aire de chargement.

Une deuxième séance formelle aura lieu en octobre 2023 pour éclairer la progression des constituantes de la conception du projet ainsi que l'élaboration de la demande de réglementation du plan d'implantation du Centre d'événements, qui sera soumise de nouveau au Comité à l'occasion d'une séance de préconsultation.

Le transport

Les objectifs de transport du Plan et du Plan directeur des transports sont destinés à adopter des options pour la mobilité, qui permettront de se déplacer en toute sécurité et équitablement sur le territoire de la Ville, en plus de promouvoir les quartiers du quart d'heure, d'étayer la croissance et d'adopter des modes de transport durables, en favorisant la fluidité et le caractère multimodal des déplacements.

Le site du parc Lansdowne est servi par un couloir prioritaire de transport en commun, et la rue Bank porte la désignation de « rue fréquemment servie pour les transports en commun », ce qui constitue le type de rue le plus achalandé après les couloirs de transport en commun rapide. L'arrêt d'autobus le plus proche est situé du côté est de la rue Bank, entre la voie Exhibition et la voie du Marché, devant l'un des bâtiments polyvalents existants sur la propriété visée, et du côté ouest de la rue Bank non loin de l'intersection à feux existante. Les arrêts d'autobus des deux côtés de la rue servent les circuits 6 et 7 d'OC Transpo, qui sont tous les deux des circuits d'autobus fréquemment

servis à raison d'au moins une fois toutes les 15 minutes en semaine et sept (7) jours sur sept.

Le parc Lansdowne est bien servi par les infrastructures existantes du transport actif, dont les grands réseaux de sentiers comme les sentiers du canal Rideau, les trottoirs et les infrastructures cyclables comme celles qu'on trouve sur l'avenue Holmwood, la rue O'Connor et la rue Bank et qui enjambent le canal Rideau.

Un important sentier de liaison est aménagé sur les lisières sud de la propriété; d'autres liaisons sont implantées dans les coins nord-est et sud-ouest de la propriété visée. Le sentier de liaison du coin nord-est du site mène à la rue O'Connor, à l'avenue Fifth et à la passerelle Flora, qui font partie du réseau de parcours cyclables transurbains. Les sentiers de liaison des alentours de la propriété visée assurent la connectivité avec l'ensemble du réseau cyclable en passant par des routes municipales et les sentiers qui appartiennent au gouvernement fédéral.

Les 770 logements supplémentaires devraient donner lieu à des déplacements-personnes compris entre 500 et 650 pendant les heures de pointe, ce qui représente une diminution de 42 % des nouveaux déplacements par rapport à l'estimation originelle du plan conceptuel de 1 200 logements. Ces chiffres tiennent compte de tous les modes de transport, dont la voiture (soit aussi bien les conducteurs que les passagers), les transports en commun, le vélo et les déplacements à pied.

Les parts modales ont été calculées d'après le « Guide de génération des déplacements TRANS (2020) », qui regroupe des études menées localement sur la génération des déplacements. Nous avons appliqué les parts modales qui correspondent au Centre urbain d'Ottawa, dont le Glebe et le parc Lansdowne, à la prévision des déplacements résidentiels par mode de transport. La part modale de la voiture pour le Centre urbain d'Ottawa est d'environ 33 % : autrement dit, environ le tiers des déplacements générés pour les habitations multifamiliales de grande hauteur dans ce secteur devraient l'être par l'automobile (en tenant compte à la fois des conducteurs et des passagers). Le reste, soit environ 67 % des déplacements, devrait se dérouler dans les transports en commun (entre 21 % et 28 %), à vélo (entre 5 % et 6 %) et à pied (entre 34 % et 39 %).

D'après les parts modales calculées, les 770 logements et les commerces de détail proposés dans le podium devraient générer entre 122 et 165 déplacements-véhicules pendant les heures de pointe (soit l'heure de pointe de l'avant-midi et l'heure de pointe de l'après-midi en semaine, ainsi que l'heure de pointe de l'après-midi du samedi).

Compte tenu des habitudes actuelles dans les déplacements dans le parc Lansdowne, 55 % du nouvel achalandage généré sur le site devraient emprunter la rue Bank pour avoir accès au parc, et les autres emprunteront la promenade Reine-Élisabeth (30 %) et l'entrée du garage privé de l'avenue Holmwood (15 %), pour l'accès aux résidences seulement. Ces chiffres devraient donner lieu à une augmentation d'environ 90 déplacements-véhicules sur la rue Bank, 25 déplacements-véhicules sur l'avenue Holmwood et 50 déplacements-véhicules sur la promenade Reine-Élisabeth durant les heures de pointe. Tous les déplacements-véhicules se déroulent dans les deux sens : autrement dit, ils représentent le total des activités entrantes et sortantes.

D'après ces volumes de déplacements, ces déplacements supplémentaires ne devraient pas entraîner de changements importants dans les niveaux de service routiers actuels ou projetés, dans les délais de déplacement ni dans les files d'attente de véhicules aux intersections.

La gestion de la demande en transport

Comme nous l'avons fait dans le réaménagement initial du parc Lansdowne, nous avons établi un rigoureux plan de Gestion de la demande de transport (GDT) pour veiller à respecter les parts modales dans les déplacements dans les transports en commun, à vélo et à pied. Les améliorations qui seront apportées aux infrastructures piétonnables et cyclables, ainsi que le meilleur service de transport en commun sur la rue Bank permettront d'encourager les différents modes de transport menant au parc Lansdowne et de réduire la dépendance vis-à-vis des voitures occupées par leur conducteur seulement, surtout pour les résidents.

La Stratégie de la GDT du Projet Lansdowne 2.0 tient compte du caractère évolutif du parc Lansdowne. Il s'agit entre autres de mettre au point les stratégies pour tenir compte de l'augmentation de la demande de service de transport associée à la densité résidentielle et commerciale supplémentaire. On a aussi mené à bien la révision de la Stratégie de la GDT pour les événements spéciaux, en tenant compte du fait improbable que les deux établissements distincts tiennent en même temps des événements à guichets fermés.

Le Programme de GDT des événements spéciaux pour le Projet Lansdowne 2.0

Le Programme de GDT pour la demande de transport des événements spéciaux au parc Lansdowne a essentiellement permis de distraire, du quartier direct, les déplacements automobiles. La réalisation continue de ce programme, qui offre

gratuitement le service de transport en commun à tous les porteurs de billets des événements spéciaux, sera essentielle pour assurer le succès du programme.

Le plan originel de GDT mis au point pour le projet de revitalisation du parc Lansdowne fait état des services de transport nécessaires pour les événements qui accueillent les publics suivants :

- de 7 000 à 10 000 spectateurs, pour les événements moyens et à guichets fermés de l'aréna;
- 13 000 spectateurs pour les événements dont l'achalandage est compris entre 10 000 et 15 000 spectateurs (soit les événements de moindre importance au stade);
- de 18 000 à 25 000 spectateurs, soit les événements moyens et à guichets fermés du stade;
- 40 000 spectateurs, soit les « mégas événements » grâce à la capacité d'assise augmentée du stade, ou les grands événements qui se déroulent de front.

Le Plan de GDT des événements spéciaux dans le cadre du Projet Lansdowne 2.0 sera essentiellement le même que le programme actuel de GDT et offrira des occasions d'apporter des mises au point et des changements à la programmation. En voici un aperçu :

- L'espace existant, constitué de l'aréna intérieur de 9 800 places et du Centre d'événements, connu sous l'appellation « aréna de la Place TD », sera remplacé par un nouveau centre d'événements polyvalent et indépendant de 5 500 places (6 500 spectateurs), qui sera le nouveau siège des 67 d'Ottawa de l'OHL et des BlackJacks d'Ottawa de la LECB. Ce changement permettra de plafonner efficacement à 6 500 spectateurs la capacité des événements de l'aréna intérieur, contre 10 000 spectateurs auparavant, ce qui correspondait déjà à un événement à guichets fermés dans cet aréna.
- À l'heure actuelle, le stade de la Place TD permet d'accueillir 24 000 spectateurs. Dans le cadre du Projet Lansdowne 2.0, on reconstruira les gradins existants du côté nord, qui regrouperont 11 200 sièges (pour un total de 12 100 spectateurs), alors que la capacité actuelle est de 14 028 spectateurs. Autrement dit, on réduira la capacité d'environ 2 000 spectateurs dans les gradins du côté nord, ce qui donnera une capacité totale de 22 000 spectateurs pour le stade de la Place TD.

Modes actifs (déplacements à pied et à vélo)									
Automobile (sur le site et sur la rue)	75 %	75 %	75 %	75 %	32 %	32 %	32 %	27 %	21 %
Autres modes	5 %	5 %	55 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %

Le programme de GDT des événements s'en remet à une approche équilibrée dans la gestion de la demande de transport et des impératifs d'accès. La rue Bank devrait continuer d'accueillir une part importante des déplacements à destination du parc Lansdowne pendant les événements majeurs grâce au service de transport en commun exclusif de la série 450. Pendant les événements majeurs, l'accès automobile au parc Lansdowne continuera d'être restreint temporairement sur la rue Bank afin d'assurer la sécurité du nombre considérable de passagers des transports en commun, de piétons et de cyclistes qui ont accès au parc Lansdowne. Pendant la fermeture temporaire des rues, on continuerait d'assurer l'accès automobile au garage souterrain, la dépose de clients des entreprises de services de transport en réseau (soit Uber et Lyft) et certains services du parc-o-navettes pour l'accès à la promenade Reine-Élisabeth.

Toutes les activités fréquentes de fermeture de longue durée de la promenade Reine-Élisabeth se répercuteront sur la viabilité des événements du parc Lansdowne, sans égard à l'initiative Lansdowne 2.0. La programmation actuelle sur le site ne peut pas être assurée en imposant de fortes restrictions sur la rue Bank. Nous nous penchons ci-après sur les possibilités de réduire les déplacements en voiture à destination du parc Lansdowne et, par extension, sur la demande de transport en faisant appel à la promenade Reine-Élisabeth.

La GDT et l'aménagement résidentiel

Qui dit aménagement de grande hauteur et densité dit aussi limitation du nombre de places attribuées pour le stationnement en surface ou en sous-sol. Il y aura des limites dans le nombre de places de stationnement des logements, puisque l'on s'attend à ce que ceux qui décident d'habiter dans les tours du Projet Lansdowne 2.0 le fassent pour profiter d'un mode de vie qui n'oblige pas à être propriétaire d'une voiture.

Conformément à l'Aide-mémoire des indicateurs de GDT de la Ville d'Ottawa pour les nouveaux projets d'aménagement, nous avons recensé les indicateurs suivants de la GDT pour permettre de promouvoir les modes durables de transport et de réduire la dépendance vis-à-vis des déplacements automobiles pour les activités journalières dans le parc Lansdowne :

- gestion du Programme de GDT;
- promotion des déplacements à pied et à vélo;
- promotion des transports en commun;
- autopartage;
- vélo-partage et micromobilité;
- stationnement;
- marketing et communication de la GDT;
- covoiturage.

Il faudrait se pencher, pour encourager les résidents à faire appel aux transports en commun, sur un moyen d'en promouvoir l'utilisation, en offrant des cartes PRESTO préchargées avec un laissez-passer mensuel aux nouveaux propriétaires et aux nouveaux locataires. En outre, l'information sur le système des cartes PRESTO devrait être diffusée sur le site à l'intention de tous les ménages pour encourager les autres membres de ces ménages à s'inscrire aux laissez-passer de transport en commun débités mensuellement.

Les améliorations à apporter dans les transports en commun et dans les déplacements à vélo

Le personnel se penchera sur les occasions d'améliorer les services de transport en commun dans la rue Bank pour les circuits d'autobus 6 et 7 dans le cadre de la prochaine étude de viabilité de la Ville sur le transport actif et la priorisation des transports en commun dans la rue Bank, entre le canal Rideau et le Queensway. Les améliorations qui pourraient être apportées aux dispositifs prioritaires des feux de circulation des transports en commun et aux abribus peuvent rehausser la fiabilité des services de transport en commun et le confort des passagers. Il faut noter que cette étude de viabilité permettra d'évaluer rigoureusement les incidences des options en raison des nombreux besoins à satisfaire de front pour l'emprise de la rue.

Les déplacements à vélo

L'essentiel du site du parc Lansdowne comprend des parcours internes qui assurent la connectivité des déplacements à vélo. La plupart des parcours internes, surtout la voie Exhibition, la voie du Marché et la voie Princess Patricia, sont pensés comme des zones d'aménagements prioritaires destinées aux piétons. Les points d'accès menant au parc Lansdowne pour les cyclistes sont actuellement aménagés sur la rue Bank, sur la voie Exhibition et sur la voie du Marché, ainsi que dans trois liaisons cyclables menant aux parcours internes sur l'avenue Holmwood. Du côté est et du côté sud du parc Lansdowne, les liaisons menant aux sentiers polyvalents de la promenade Reine-Élizabeth sont aménagées à de nombreux endroits. On envisage aujourd'hui d'améliorer les infrastructures de passage des piétons et des cyclistes à l'intersection de la promenade Reine-Élizabeth et de la voie Princess Patricia menant au site du parc Lansdowne. Des places de stationnement en surface pour les vélos sont prévues dans tout le domaine public du parc Lansdowne. En outre, pour les grands événements qui ont lieu sur le site (comme les matchs du ROUGE et NOIR d'Ottawa), on offre gratuitement le service de voiturier pour le stationnement et le rangement des vélos. La modification que l'on propose d'apporter au *Règlement de zonage* permettra d'établir un ratio de 1/1 pour le nombre de places de stationnement obligatoires des vélos par logement, afin de mieux faire progresser le basculement de la part multimodale des déplacements à vélo dans le transport.

Le pont de la rue Bank et le pont Billings font partie des sites dans lesquels on améliorera les liaisons cyclables hors du parc afin de rehausser la connectivité cyclable dans le parc Lansdowne.

Le pont de la rue Bank

Le pont de la rue Bank qui enjambe le canal Rideau a été l'objet d'un projet de réaménagement qui a consisté à ajouter des pistes cyclables et à aménager des trottoirs plus larges des deux côtés de ce pont. Les voies cyclables sont séparées des voies automobiles, ce qui améliorera la sécurité de tous les usagers de la route. Ce projet de transport actif, achevé au printemps 2023, vient promouvoir les modes actifs de transport menant au parc Lansdowne.

Le pont Billings

Dans l'outil de consultation en ligne utilisé pour le Plan directeur des transports 2023, le public a fait savoir que le pont Billings constitue une importante liaison manquante pour les déplacements à vélo. Le projet de réfection de la rue Bank

(ACS2023-PRE-TP-0007) permettra d'ajouter les voies cyclables sur la rue Bank, entre l'avenue Ledbury et la promenade Riverside dans le sens ouest et devrait être réalisé dans les prochaines années. Le projet proposé pour l'amélioration des déplacements à pied et dans les transports en commun sur la rue Bank (promenade Riverside dans le sens ouest jusqu'à l'avenue Aylmer) serait réalisé de concert avec le projet de réfection de la rue Bank pour corriger les problèmes de sécurité et de connectivité à l'intention des cyclistes, de même que pour résoudre les problèmes de retard et de fiabilité pour les clients des transports en commun.

La rivière Rideau est un obstacle important pour la connectivité cyclable, et à l'heure actuelle, il n'y a pas d'infrastructures cyclables sur la rue Bank pour traverser le pont Billings. Un peu au nord du pont Billings, les autobus d'OC Transpo se mêlent à la circulation automobile et accusent d'importants retards et problèmes de fiabilité dans le sens nord sur la rue Bank durant la période de pointe de l'après-midi.

Approuvé par le Conseil municipal le 13 septembre 2023, ce projet permettra d'aménager les bandes cyclables sur la rue Bank pour traverser le pont Billings, en plus d'apporter des modifications aux intersections de la rue Bank et de la promenade Riverside dans le sens ouest et de l'intersection de la rue Bank et de l'avenue Riverdale. Dans ce projet, on propose également d'ajouter une voie réservée aux autobus dans le sens nord sur la rue Bank pour traverser le Vieil Ottawa-Sud dans la période de pointe de l'après-midi en semaine (de 14 h 30 à 17 h 30). Les cyclistes seraient autorisés à se servir de ces infrastructures. La voie du côté de la bordure dans le sens nord sert actuellement à stationner durant la période de pointe de l'après-midi.

La connectivité cyclable sera considérablement améliorée, ce qui permettra de mieux avoir accès aux destinations importantes dans ce secteur. Les problèmes de retard et de fiabilité des transports en commun seront réduits, ce qui améliorera l'expérience offerte aux clients et les conditions d'accès grâce aux transports en commun.

La Loi sur l'aménagement du territoire

Cette loi oblige la Ville à adopter, dans sa planification, toutes les décisions en veillant à ce qu'elles cadrent avec la Déclaration de principes provinciale (DPP), puisque ce document définit la politique-cadre des questions d'intérêt provincial se rapportant à l'aménagement du territoire.

La Déclaration de principes provinciale

Le personnel a pris connaissance de ces modifications à apporter au Plan officiel et au *Règlement de zonage* et a déterminé qu'elles cadrent avec la Déclaration de principes provinciale de 2020.

RÉPERCUSSIONS SUR LES ZONES RURALES

Il n'y a pas de répercussions spécifiques sur les zones rurales relativement à l'approbation de ce rapport. Le marché Lansdowne exerce ses activités en vertu d'un permis d'occupation dans le parc urbain et permet de promouvoir les activités des producteurs ruraux dans le cadre de cette initiative.

COMMENTAIRES DU CONSEILLER DU QUARTIER

Shawn Menard, conseiller du quartier Capitale, a déposé des commentaires (cf. la pièce 13).

COMMENTAIRES DES COMITÉS CONSULTATIFS

Le Projet Lansdowne 2.0 a été présenté au Comité consultatif sur l'accessibilité le 15 août 2023 dans une première étape de la consultation sur les besoins en accessibilité du Centre d'événements, des gradins du côté nord et des améliorations à apporter généralement au site. Marnie Peters (Accessibility Simplified) a animé l'exposé.

Le CCA s'est prononcé à l'unanimité en faveur du réaménagement proposé et a recommandé des améliorations, en précisant que le projet se déroulait dans le sens voulu. Bien que ce comité ait reconnu les problèmes actuels d'accessibilité du site, il a effectivement signalé que le personnel de l'aréna de la Place TD fait de l'excellent travail dans l'étude des problèmes actuels d'accessibilité. Le CCA a recommandé de se pencher sur les points suivants dans l'évolution de la proposition :

- Aménager une entrée accessible distincte pour les personnes handicapées.
- Prévoir différentes formes de communication pour répondre à des besoins différents (par exemple la communication audiovisuelle).
- Prévoir différentes formes de communication pour répondre à des besoins différents (par exemple la communication audiovisuelle).
- Résoudre les difficultés qui existent pour la dépose et la reprise en charge des personnes handicapées les jours d'événements, surtout pendant les journées du marché en été.
- Tenir compte des incidences de la fermeture de la promenade Reine-Élisabeth sur l'accessibilité du site.

Dans le cadre du projet, on continuera de consulter le CCA dans l'étude et l'aménagement du Centre d'événements et des gradins du côté nord, notamment dans les prochaines demandes de réglementation du plan d'implantation et dans le lancement des appels d'offres.

RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES

Il n'y a pas d'obstacles juridiques qui empêchent d'approuver les recommandations reproduites dans ce rapport.

Il faut noter que l'approbation des recommandations reproduites dans ce rapport n'oblige pas la Ville à continuer de réaménager le parc Lansdowne. Comme le prévoit le rapport de juillet 2021 publié sous le titre Société en commandite du parc Lansdowne : Parcours sur la voie de la durabilité et prochaines étapes (ACS2021-PIE-GEN-0004), le présent rapport rend plutôt compte des résultats des importantes négociations qui se sont déroulées entre la Ville et l'OSEG et qui étaient « destinées à conclure un accord sur la portée générale des changements qui constitueraient le point de départ du partenariat modifié », conformément aux directives déjà données par le Conseil municipal.

Dans ces négociations, les parties ont commencé à établir les éléments essentiels de ce qui pourrait en définitive constituer la proposition finale pour le réaménagement du parc Lansdowne. Or, si les principales caractéristiques de la proposition ont pris forme, il faut encore que les parties négocient et mettent au point les détails spécifiques de cette proposition avant qu'on soit prêt à soumettre à l'approbation du Conseil la proposition définitive.

Comme l'indique le rapport, le nombre d'accords qui constitue le Plan de partenariat du parc Lansdowne (PPPL) est considérable, et il faudra les modifier ou les remanier pour réaliser la transaction complexe envisagée dans ce rapport. En négociant des changements spécifiques à apporter à ces accords modifiés dans le cadre du PPPL, il est probable qu'on puisse mettre en lumière des problèmes imprévus ou qu'on doive apporter d'autres mises au point à la structure de la proposition. Il est donc prématuré de se prononcer sur tous les détails et sur toutes les incidences de la proposition, qui seront connus lorsque les parties intervenantes auront finalisé leurs négociations sur le libellé définitif des accords modifiés dans le cadre du PPPL.

À la lumière de l'envergure du Plan de réaménagement envisagé dans ce rapport, il est important que la Ville continue de s'en remettre aux principes exprimés dans le Rapport de juillet 2021, à savoir la volonté d'adopter un processus rigoureux pour des réunions

formelles et documentées, ainsi que l'examen préalable et l'analyse juridique et financier continu, afin de s'assurer que les conditions du Plan de réaménagement cadrent avec un partenariat circonspect et offrent à la Ville des avantages concrets, en plus de rehausser la viabilité à long terme de la Société en commandite.

En outre, il faudrait réfléchir attentivement à l'ordre dans lequel la Ville procédera pour négocier et finaliser les prochaines étapes de la proposition. La séquence du réaménagement et la conclusion des accords nécessaires devraient se dérouler de manière à ne pas exposer la Ville à des risques inutiles ni à entraver déraisonnablement sa capacité à garder sa marge de manœuvre en tâchant de réaliser l'ensemble des différents éléments de la proposition de réaménagement.

Si le Conseil municipal approuve les recommandations reproduites dans ce rapport, le personnel commencera, avec le concours d'experts externes, à négocier avec l'OSEG les modifications à apporter aux accords du PPPL nécessaires pour donner effet à la proposition de réaménagement, conformément aux modalités exposées dans ce rapport. Comme nous l'avons déjà noté et conformément à la volonté du personnel de la Ville, c'est au Conseil municipal que revient exclusivement la décision finale sur les modalités selon lesquelles et sur la question de savoir si la Ville souhaite lancer cette proposition de réaménagement.

Les modifications à apporter au Plan officiel et au *Règlement de zonage* sont lancées à l'initiative de la Ville. Par conséquent, si elles ne sont pas adoptées, il n'y aura pas de droit d'appel devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire. Si ces modifications sont adoptées par le Conseil municipal, ceux et celles qui auront déposé des mémoires de vive voix ou par écrit pourront en appeler, dans un cas comme dans l'autre, devant le Tribunal ontarien de l'aménagement du territoire. La portée des audiences dépendrait de la nature des appels déposés.

Comme l'indique le rapport, on a constaté, pendant la préparation de la modification à apporter au *Règlement de zonage*, qu'il fallait apporter une modification au Plan officiel. À la lumière de la motion adoptée par le Conseil municipal le 8 juin 2022, et selon laquelle toutes les mesures prises relativement à la revitalisation du parc Lansdowne devaient respecter les politiques du secteur spécial du parc Lansdowne dans le nouveau Plan officiel, la recommandation 3 de ce rapport est obligatoire pour procéder à la modification du Plan officiel.

En outre, comme le précise le rapport, il faudra se faire délivrer, par la Fondation du patrimoine ontarien, le permis de modification se rapportant au Centre d'événements et

au talus. Il faut noter qu'il n'y a pas de droit d'appel si ce permis n'est pas délivré et qu'il n'y aura pas non plus de droit d'appel de tierce partie dans la délivrance du permis.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES RISQUES

Ce projet comporte des risques, qui sont recensés dans l'ensemble du rapport et dont la responsabilité est attribuée aux cadres compétents. La section Risques financiers de ce rapport comprend des détails importants sur les grands risques financiers, ainsi qu'une analyse de sensibilité démontrant les incidences financières dans le basculement de chaque facteur de risque.

Dans le cadre de son examen préalable, EY a aussi recensé certains risques financiers et relatifs au projet essentiels, qui sont décrits dans son rapport de synthèse, reproduit dans la pièce X.

EY a aussi fourni au personnel une analyse des risques et du rendement. Dans le cadre de l'évaluation globale des risques et du rendement, on s'est penché sur un examen des différents scénarios pour le financement en adoptant différents points de vue pour la Ville d'Ottawa comme pour l'OSEG. L'objectif consistait à étayer l'évaluation des rendements relatifs potentiels apportés par ces scénarios pour concourir à l'évaluation globale de la répartition des risques et des rendements. Les profils des rendements évalués en faisant appel aux estimations préliminaires des coûts et des recettes fournies par la Ville laissaient entendre que les marges bénéficiaires de l'OSEG n'étaient pas réalisées au détriment des rendements de la Ville d'Ottawa. Ces estimations préliminaires réclament un complément d'analyse dans le cadre de l'étude des options pour la passation du marché public, ainsi que de l'examen et de l'évaluation, du point de vue juridique, des modifications que l'on propose d'apporter aux conditions.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES ACTIFS

La proposition aurait pour effet de remplacer des actifs vétustes existants par de nouvelles installations qui seraient financées en partie selon les modalités prévues dans la proposition de réaménagement actuelle. Les nouvelles infrastructures acquises dans le cadre de ce projet de réaménagement remplaceront 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 des installations existantes par les nouvelles infrastructures qui répondront 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.

On a confirmé que la capacité est suffisante, dans les systèmes existants des infrastructures d'aqueduc, d'égout et de gestion des eaux pluviales pour permettre de réaliser le projet de réaménagement proposé.

Les recommandations décrites dans ce rapport sont conformes aux objectifs du Programme de gestion intégrale des actifs (GIA) de la Ville. La mise en œuvre du Programme de gestion intégrale des actifs permet à la Ville de gérer efficacement les infrastructures existantes et nouvelles pour en maximiser les avantages, réduire les risques et assurer des niveaux de services sécuritaires et fiables à l'intention des utilisateurs dans la collectivité. Ces travaux se déroulent dans le souci de la société, de la culture, de l'environnement et de l'économie.

RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES

Les répercussions financières sont celles qui sont décrites dans ce rapport.

Le total des coûts estimatifs et l'autorisation budgétaire demandée pour le stade et le Centre d'événements se chiffrent à 419,1 millions de dollars, à financer à même les fonds apportés par la vente de droits de propriété souterrains et aériens, grâce à des subventions gouvernementales (ou à des fonds de réserve), en émettant des titres de dette et en faisant appel au financement du budget des immobilisations de la Ville pour les coûts internes. La charge annuelle du remboursement de la dette, soit 16,4 millions de dollars, sera graduellement financée en prélevant sur le budget annuel approximativement 1,3 million de dollars sur 13 ans, de même qu'en faisant appel à un compte de réserve exclusif. Le remboursement de la dette sera par la suite financé par 75 % du relèvement de l'impôt foncier, par la taxe sur les chambres d'hôtel pour l'hôtel construit sur le site, par les recettes apportées par le supplément de frais sur les billets, par les loyers versés par l'OSEG et par les autres 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.

Le coût total estimatif est les crédits budgétaires demandés pour le stationnement s'élèvent à 18,6 millions de dollars, à financer par l'émission de titres de dette. Le remboursement annuel de la dette, soit 1 million de dollars pour le stationnement, sera financé à même les recettes nettes apportées par le stationnement et grâce aux apports puisés dans la réserve du stationnement.

Les paiements à verser pour rembourser le capital et pour payer les intérêts sur tous les titres de dette financés à même les recettes fiscales de la Ville, dont tous les nouveaux titres de dette pour le parc Lansdowne et les nouvelles places de stationnement, s'élèveront à 4,6 % des recettes fiscales propres de la Ville en 2030, ce qui est nettement inférieur à la limite de 7,5 % approuvée par le Conseil municipal.

Le personnel de la Ville recommande d'affecter, à la réserve constituée pour le logement abordable, 10 % des recettes apportées par les droits de propriété souterrains et aériens, ce qui devrait représenter 3,9 millions de dollars, aussitôt que ces recettes auront été perçues.

La Ville garantira à hauteur de 34,7 millions de dollars environ de prêts à obtenir par l'OSEG pour les coûts du podium des commerces de détail, ainsi qu'un supplément de financement de 20 millions de dollars à rembourser par la Société en commandite et à obtenir par l'OSEG pour gérer les liquidités pendant les travaux de construction.

RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ

La Ville a fait appel aux services de Marnie Peters (Accessibility Simplified) pour évaluer la situation existante de l'actuel aréna de la Place TD, des gradins du côté nord et des environs. Le personnel de la Ville et son expert-conseil ont relevé les principales déficiences dans les infrastructures de la Ville.

Gradins existants du côté nord

- Manque d'options équitables pour s'asseoir à l'intention de ceux et celles qui ont des besoins en accessibilité
- Impossibilité d'améliorer les options pour les sièges accessibles sur les lieux parce qu'on n'a pas accès, grâce à un ascenseur, aux niveaux supérieurs
- Absence de toilettes facilement et parfaitement accessibles et de toilettes universelles avec table à langer pour les adultes, respectant les codes et les normes d'accessibilité actuels, afin de répondre aux besoins de l'ensemble de la collectivité
- Les kiosques des concessions ne respectent pas les normes de l'accessibilité

Centre d'événements existant

- Absence d'options équitables pour s'asseoir à l'intention de ceux et celles qui ont des besoins en accessibilité

- Les colonnes de soutènement du stade représentent un danger pour tous et pour toutes, dont les personnes qui ont des troubles de la vue
- Absence d'options accessibles pour avoir accès au lieu par le portail
- Kiosques des concessions qui ne répondent pas aux normes de l'accessibilité
- Absence de toilettes facilement et parfaitement accessibles et de toilettes universelles avec table à langer pour les adultes, respectant les codes et les normes d'accessibilité actuels, afin de répondre aux besoins de l'ensemble de la collectivité
- Vestiaires et installations des arbitres inadaptés aux parasports, dont les joueurs et les arbitres du parahockey sur glace, le basketball en fauteuil roulant et le curling, entre autres
- Infrastructures inaccessibles pour les médias

État du site existant

- Les indicateurs podotactiles orientationnels ne permettent pas d'atteindre leur objectif originel parce qu'ils sont obstrués par des terrasses, du mobilier urbain et des enseignes-chevalets, entre autres.
- Le parcours piétonnier n'est pas clair.
- Les terrasses ne sont pas accessibles et ne répondent pas aux mêmes critères d'accessibilité que les autres terrasses sur le territoire de la Ville.
- Le stationnement accessible peut poser des difficultés dans ce secteur, surtout pendant les événements.

Une installation entièrement nouvelle permettra d'aménager un établissement moderne et confortable, qui respectera les normes actuelles de l'accessibilité, dont le Code du bâtiment de l'Ontario, la *Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario* et les Normes de conception accessible de la Ville. En améliorant l'accessibilité de l'environnement bâti du Centre d'événements et des gradins du côté nord, on permettra à un plus grand nombre de personnes handicapées et de personnes de tous les groupes d'âge de se servir de ces infrastructures.

Dans la prochaine étape de la conception, l'équipe de concepteurs participera à des discussions et à la consultation avec la collectivité, notamment en réunissant les commentaires spécifiques de l'INCA, dont le bureau d'Ottawa est situé sur le site. L'équipe de concepteurs travaillera de concert avec le Bureau de l'accessibilité pour

s'assurer que les personnes handicapées et les personnes âgées participent et que les consultations sont accessibles.

RÉPERCUSSIONS ÉCONOMIQUES

Nous nous sommes inspirés du modèle économique exclusif à EY pour expertiser les répercussions économiques des travaux de construction et des opérations projetées du Projet Lansdowne 2.0 sur la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa et sur l'Ontario.

Le lecteur trouvera ci-après, dans le tableau 13, la synthèse des répercussions économiques selon trois grands indicateurs économiques : le produit intérieur brut (PIB), les traitements et salaires, ainsi que les postes équivalents temps plein (ETP).

Tableau 13 Répercussions économiques

	Secteurs	PIB (en millions de dollars)	Salaires (en millions de dollars)	ETP
Apport ponctuel – construction des infrastructures de la Ville	RMR d'Ottawa	387	275	3 694
	Ontario	565	366	5 171
Apport ponctuel – construction des tours résidentielles	RMR d'Ottawa	187	128	1 798
	Ontario	278	174	2 555
Apports annuels – exploitation	RMR d'Ottawa	59	49	799
	Ontario	86	69	1 044
Apports annuels –	RMR d'Ottawa	33	27	689
	Ontario	51	36	850

dépenses des visiteurs				
------------------------	--	--	--	--

La Stratégie de développement de la Ville d'Ottawa permet de respecter les grandes priorités stratégiques, dont la croissance et la diversification de l'économie, l'attraction des entreprises et des investisseurs, ainsi que l'attraction et la fidélisation des talents. Cette stratégie prévoit quatre secteurs prioritaires, qui guident les investissements consacrés par la Ville au développement économique :

- 1) les activités fondées sur la connaissance;
- 2) l'économie rurale;
- 3) le tourisme et les industries créatives;
- 4) les services urbains et les rues principales.

De plus, en intégrant dans le Plan officiel le développement économique, on s'assure que la politique sur la planification tient compte des défis d'une économie en plein essor et mise sur les occasions de promouvoir la prospérité économique dans l'ensemble de l'écosystème du développement économique.

Le programme des projets à fortes retombées économiques

On a constaté que le réaménagement proposé du parc Lansdowne est un projet à fortes retombées économiques (PFRE), puisqu'il s'agit d'une importante initiative qui permettra de respecter les priorités du développement économique et de l'aménagement de la Ville. Cette proposition a des répercussions économiques directes et indirectes sur la Ville en raison du nombre considérable d'emplois dans la construction et de l'achat des matériaux locaux pendant la phase de l'aménagement; on continuera de recruter des travailleurs et d'acheter des services lorsque le projet sera terminé.

Le tourisme et les industries créatives

À Ottawa, les secteurs du tourisme et des industries créatives sont d'importants moteurs économiques et apportent un énorme concours à la qualité de vie — indicateur économique important et grande considération pour l'attraction et la fidélisation des entreprises et des talents. Derrière le gouvernement fédéral et la technologie, le

tourisme est le troisième grand moteur de l'économie d'Ottawa. Mieux diversifier l'économie locale en encourageant et en favorisant la croissance des industries créatives comme la musique, le cinéma, la télévision, l'animation, les médias numériques et les beaux-arts, entre autres, est une priorité importante qui promeut non seulement l'emploi, mais qui permet aussi à Ottawa de mieux faire rayonner sa notoriété et son profil partout dans le monde. Le nouvel aménagement du Centre d'événements artistiques du parc Lansdowne permettra à Ottawa de se positionner pour continuer d'attirer les grandes manifestations sportives comme le Championnat du monde de curling masculin 2023 et de rester le siège de plusieurs équipes sportives professionnelles de la ville. En outre, le nouveau Centre d'événements fera d'Ottawa une destination encore plus attrayante pour les spectacles de musique, les loisirs et d'autres manifestations culturelles.

En 2018, le Conseil municipal a approuvé la stratégie musicale triennale, qui montre qu'il est conscient de l'importance de cette importante industrie pour la qualité de vie à Ottawa. Cette stratégie musicale mettait en lumière l'absence d'une salle de type boîte noire de taille moyenne (permettant d'accueillir environ 1 000 personnes) à Ottawa et recommandait de prioriser l'aménagement d'un tel établissement en convertissant des espaces appartenant déjà à la Ville ou dans le cadre d'un nouveau projet d'aménagement. Dans le réaménagement du parc Lansdowne, espace qui appartient à la Ville, on a l'occasion d'aménager un établissement de musique de taille moyenne dans le podium des commerces de détail. Ainsi, la Ville pourrait mettre en œuvre les recommandations de sa stratégie musicale, et Ottawa serait en mesure d'accueillir ces événements, ce qu'elle ne pourrait normalement pas faire faute d'établissement adapté. En outre, cette stratégie permettrait de créer un espace pour les organisateurs d'événements locaux à Ottawa qui ne peuvent pas s'offrir de grands établissements ni s'engager à tenir des événements à guichets fermés.

Les services urbains et les rues principales

Les services urbains décrivent les petites et moyennes entreprises (PME) qui constituent la cheville ouvrière de l'activité économique de la Ville et regroupent plusieurs secteurs, dont les commerces de détail, les restaurants et les services. Les résidents et les entreprises s'en remettent à ces secteurs pour promouvoir l'emploi, aménager des rues principales et des secteurs commerciaux animés et promouvoir la qualité de vie dans l'ensemble. Les PME sont essentielles à la vigueur économique et à la prospérité d'Ottawa dans son ensemble dans la foulée de la croissance de la Ville du

point de vue de la population, des mises en chantier de logements et du transport, entre autres.

Les locaux que l'on propose d'aménager au rez-de-chaussée pour les commerces de détail du nouveau podium du parc Lansdowne permettront de mieux activer le secteur et concourront à l'amélioration de la vitalité et du sentiment d'appartenance à la collectivité. Les établissements de détail comme les cafés-terrasses, les restaurants et les boutiques créeront un sentiment d'appartenance au lieu en favorisant un environnement vivant et rassembleur. Les futurs résidents du parc Lansdowne auront accès à différents établissements de détail, sur le site comme sur la rue Bank.

Hormis l'augmentation de la demande exprimée pour les commerces de détail existants et proposés, la nouvelle densité résidentielle aura pour effet d'accroître, dans l'ensemble, l'achalandage piétonnier, ce qui améliorera la vitalité et l'activation du parc Lansdowne et de la rue Bank, surtout les jours où il n'y aura pas d'événement.

La densité résidentielle supplémentaire permettra aussi de relever la promotion de l'économie nocturne. La Ville a confirmé qu'elle est consciente de l'importance de cette économie en adoptant récemment le Plan d'action économique de la vie nocturne. Ce plan d'action décrit dans leurs grandes lignes les stratégies destinées à développer et améliorer l'économie nocturne, qui s'est révélée un facteur économique important pour les villes. Lansdowne connaît déjà un niveau d'activité élevé en soirée grâce aux restaurants et aux bars qui ont leur établissement sur le site, ainsi qu'aux manifestations sportives, aux concerts et aux autres événements qui se déroulent généralement en après-midi et en soirée. La Ville a l'occasion de rehausser l'activité qui se déroule en soirée et de promouvoir l'économie nocturne en aménageant éventuellement une salle de spectacles de musique et une destination, ainsi qu'un ancrage pour le divertissement expérientiel dans le parc Lansdowne.

RÉPERCUSSIONS CLIMATIQUES

La Ville a la volonté de réduire les émissions de gaz à effet de serre de ses opérations pour les porter à zéro en 2040. Il s'agit de tous les immeubles de la Ville qui produisent 19 % des émissions de GES de la municipalité. Afin de réaliser ses objectifs de réduction des GES, la Ville a adopté le **Plan directeur sur les changements climatiques**, qui définit pour les cinq prochaines années (2020-2025) les priorités prévoyant d'importantes interventions et des investissements considérables pour

permettre à Ottawa d'atteindre les cibles dans les émissions de gaz à effet de serre et de se préparer aux dérèglements climatiques projetés.

L'une de ces priorités consiste à mettre en œuvre la stratégie Évolution énergétique d'Ottawa, initiative qui s'étend à l'ensemble de la collectivité et dont l'objectif est de faire d'Ottawa une ville prospère, mue par les énergies renouvelables propres. S'agissant du parc Lansdowne, en faisant appel au point de vue climatique dans les projets de gestion des actifs et d'infrastructures, on peut intégrer les considérations relatives aux dérèglements climatiques dans la conception de nouvelles infrastructures de la Ville.

Dans cette approche de gestion des actifs, la [Politique sur les bâtiments écologiques](#) de la Ville constitue un outil auquel on peut faire appel, puisque cette politique oblige tous les immeubles municipaux nouvellement construits dont la superficie est supérieure à 500 mètres carrés à respecter au minimum la norme de certification LEED^{MD}.

La Ville peut faire appel aux inventaires annuels de GES pour prendre la mesure et faire le suivi des objectifs de réduction de la municipalité et de la collectivité.

(La Ville est en train de mettre à jour la Politique sur les bâtiments écologiques pour l'accorder avec le palier 2 des Normes pour l'aménagement d'immeubles très performants.)

Les Normes pour l'aménagement d'immeubles très performants (NAITP)

Dans le cadre de la Demande d'offres (DDO) qu'elle a lancée pour vendre les droits de propriété souterrains et aériens, la Ville intégrera dans les critères de notation de cette DDO les indicateurs des paliers 1 et 2 des Normes pour l'aménagement d'immeubles très performants (NAITP). Les promoteurs soumissionnaires devront respecter les [indicateurs du palier 1](#), qui portent entre autres sur l'économie d'énergie, l'accessibilité, la durabilité de la toiture des bâtiments, de même que sur leur conception sécuritaire pour les oiseaux.

En outre, les promoteurs soumissionnaires seront invités à démontrer dans quelle mesure ils peuvent atteindre les [indicateurs du palier 2](#) de la Ville, dont les questions comme les énergies nouvelles, le stockage et le tri des déchets, l'amélioration des installations et de l'entreposage, le stationnement des véhicules électriques, l'étanchéité à l'air, l'énergie opérationnelle et la résilience.

RÉPERCUSSIONS SUR LES AUTOCHTONES, SUR LES GENRES ET SUR L'ÉQUITÉ

Considérations relatives aux politiques autochtones

Le personnel a entamé le dialogue avec la Première Nation Anishinabe Algonquine, ainsi qu'avec les communautés et les organisations autochtones. La Ville se consacre aux discussions en cours.

Incidences sur les genres et sur l'équité

Une approche de consultation inclusive est venue éclairer les recommandations proposées. Il s'agit entre autres de réunir le Groupe de travail des ambassadeurs et des ambassadrices de la DGPIDE, qui représente traditionnellement les groupes sous-représentés, dont les organisations au service des femmes et des genres.

Le personnel de la Ville a la volonté de continuer de faire appel au point de vue des femmes et des genres dans l'élaboration des meilleurs moyens à adopter pour permettre au parc Lansdowne d'étayer l'inclusivité de la ville. En outre, le personnel continuera d'appliquer cette approche pendant les processus d'approbation du plan d'implantation et dans les prochaines étapes.

PRIORITÉS DU MANDAT DU CONSEIL

Le projet de réaménagement du parc Lansdowne se rapporte aux priorités stratégiques suivantes du Conseil municipal pour la période de 2023 à 2026.

1. Une ville avec des logements abordables qui est plus vivable pour tous.

Objectif : Accroître les options de logements, dont les logements offerts en deçà des prix du marché, et faire fructifier le domaine foncier de la Ville, en plus de faire des démarches pour obtenir un financement durable.

La vente des droits de propriété souterrains et aériens du parc Lansdowne permettra de financer les projets de logements abordables prioritaires dans ce mandat du Conseil municipal.

2. Une ville offrant plus d'options de mobilité fiables, sécuritaires et accessibles.

Objectif : Améliorer le transport actif et assurer les transports en commun et les routes permettant d'étayer la croissance.

L'élaboration et la mise en œuvre d'un programme de GDT complet et ambitieux constituent un élément essentiel de la revitalisation du parc Lansdowne afin d'encourager et de promouvoir le recours au transport durable pour les activités du quotidien et pour les événements.

3. Une ville verte et résiliente.

Objectif : Réduire les émissions associées aux établissements de la Ville.

Le remplacement de l'aréna de la Place TD par un bâtiment économe d'énergie et de pointe permettra de réduire les émissions de gaz à effet de serre et l'énergie gaspillée. La Demande d'offres pour les droits de propriété souterrains et aériens permettra d'établir les critères de notation se rapportant aux Normes pour l'aménagement d'immeubles très performants.

4. Une ville avec une économie diversifiée et prospère.

Objectif : Stimuler la croissance dans les quartiers spéciaux et économiques et diversifier notre économie, en amplifiant l'image de marque de notre région.

Le réinvestissement dans les infrastructures de la Ville raffermira le secteur spécial du parc Lansdowne et positionnera ce parc pour continuer de réussir à préserver sa position de destination des sports, des loisirs et du divertissement pour les résidents de la région de la capitale nationale comme pour les touristes.

PIÈCES JUSTIFICATIVES

Pièce 1	La carte de localisation
Pièce 2	Les détails de la modification que l'on recommande d'apporter au Plan officiel
Pièce 3	Les détails du zonage recommandé
Pièce 4	La carte repère du zonage
Pièce 5	L'annexe modifiée du <i>Règlement de zonage</i>
Pièce 6	La nouvelle annexe du <i>Règlement de zonage</i>
Pièce 7	Le plan conceptuel révisé
Pièce 8	Les commentaires du Comité d'examen du design urbain

- Pièce 9 La parcelle A à aliéner
- Pièce 10 Le rapport de l'examen préalable d'EY
- Pièce 11 Les projections financières détaillées du système financier fermé
- Pièce 12 Les motions et directives issues du Plan de viabilité de la Société en commandite du parc Lansdowne et Rapport sur la mise en œuvre de 2022
- Pièce 13 Les Commentaires de Shawn Menard, conseiller municipal (quartier 17 – quartier Capitale)

CONCLUSION SUR LA PLANIFICATION

Le plan conceptuel proposé concorde avec la Déclaration de principes provinciale (2020), puisqu'il prévoit la densification de l'aménagement résidentiel, ce qui augmente les choix dans le logement, dans le secteur bâti dans lequel il existe déjà des infrastructures et des services publics et dans lequel on fera la promotion des transports en commun et du transport actif.

Le plan conceptuel proposé est conforme à la vision du Plan officiel pour la gestion de la croissance dans le secteur urbain. Il est adapté à son contexte dans le transect du secteur urbain intérieur en proposant d'aménager des tours d'habitation de grande hauteur sur une vaste parcelle de terrain et de promouvoir le transport actif et les transports en commun par rapport aux autres modes de transport :

- Le plan conceptuel respecte les politiques patrimoniales de la sous-section 4.5 du Plan officiel, en tenant compte des actifs patrimoniaux existants ainsi que du caractère et des environs du site;
- il respecte les politiques de l'esthétique urbaine de la sous-section 4.6 du Plan officiel;
- il est généralement conforme à l'orientation adoptée dans le Plan officiel pour le secteur spécial du parc Lansdowne, en sachant que l'on propose d'apporter une modification au Plan officiel afin de corriger les politiques-cadres contradictoires;
- il respecte rigoureusement les Lignes directrices de l'esthétique urbaine pour les habitations de grande hauteur en rehaussant l'environnement public et le paysage urbain et en prévoyant les distances voulues pour la séparation des tours.

Le plan conceptuel proposé permettra de densifier un site qui doit être doté d'une masse critique de résidents pour promouvoir le rôle du parc Lansdowne comme

destination pour les sports, les festivals, les loisirs, les activités commerciales et les locaux à usage de bureaux à l'échelle locale, régionale et nationale. Ce plan conceptuel continuera de promouvoir et de mettre en œuvre une rigoureuse stratégie de gestion de la demande en transport.

Le plan conceptuel proposé respectera les Lignes directrices de l'esthétique urbaine pour les habitations de grande hauteur, en prévoyant un plan qui fait état d'un niveau élevé de détails architecturaux, dont le vitrage, les entrées actives et la volumétrie appropriée du bâtiment. En outre, le plan conceptuel fait état, comme il se doit, des conditions de l'implantation, des marges de retrait et de la séparation des tours.

Dans l'ensemble, le plan conceptuel proposé permet d'atteindre plusieurs grands objectifs de la politique à l'échelle provinciale et municipale, dont l'optimisation de l'aménagement de terrains viabilisés dans le périmètre urbain existant, la promotion de la croissance dans ce périmètre urbain, la densification dans une zone cible définie et proche d'un couloir prioritaire de transport en commun, le concours apporté à l'ensemble et à la disponibilité des logements et la promotion du secteur spécial du parc Lansdowne comme important moteur économique de l'industrie touristique de la Ville.

SUITE À DONNER

Le Bureau du greffier municipal et les Services au Conseil municipal et aux comités doivent faire connaître la décision du Conseil municipal au propriétaire et requérant, soit OttawaScene Canada Group, 13-1920, chemin Merivale, Ottawa (Ontario) K2G 1E8, ainsi qu'à Krista O'Brien, gestionnaire de programme, Relevés d'imposition et Contrôle, Direction générale des services des finances (code de courrier interne : 26-76).

L'Unité du zonage et de l'interprétation de la Direction des politiques et de la planification de la Direction générale du développement économique et de la planification à long terme doit préparer le règlement municipal de mise en œuvre et de faire suivre aux Services juridiques.

Les Services juridiques de la Direction générale des services novateurs pour la clientèle doivent soumettre le règlement de mise en œuvre au Conseil municipal.

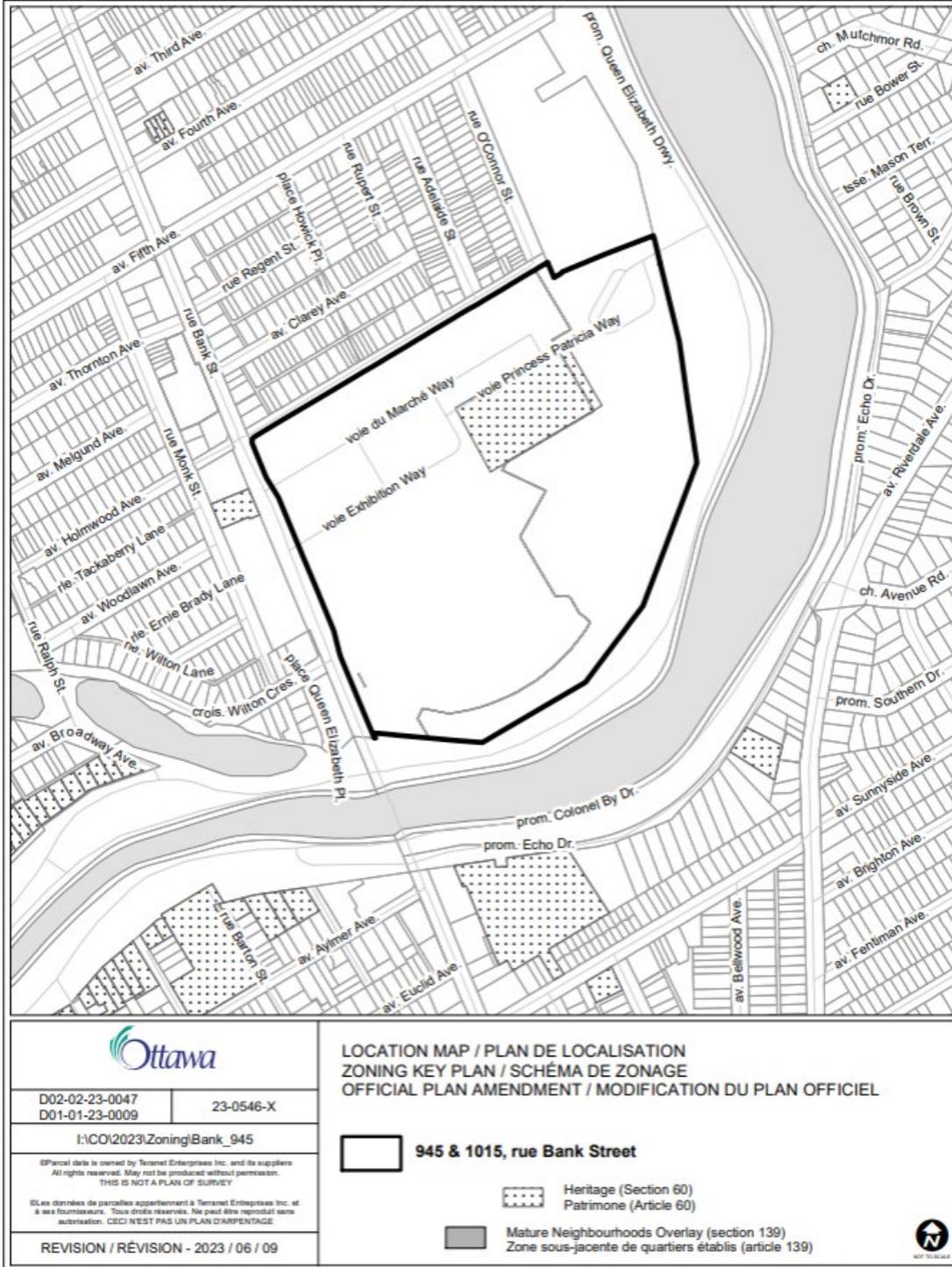
La Direction des opérations de planification des Services de planification doit s'occuper de la notification officielle.

Conformément à l'Accord de servitude de préservation du patrimoine intervenu en 2012 entre la Ville d'Ottawa et la Fiducie du patrimoine ontarien, la Ville demandera à la

Fiducie du patrimoine ontarien d'approuver par écrit la construction du Centre d'événements dans l'aire de protection des vues, avant de déposer la demande de réglementation du plan d'implantation.

Pièce 1 – La carte de localisation

Pour prendre connaissance de la carte de zonage interactive d’Ottawa, consultez geoOttawa.



Pièce 2 – Les détails de la modification que l’on recommande d’apporter au Plan officiel

**Modification XX du Plan officiel
de la Ville d’Ottawa**

SOMMAIRE

ÉNONCÉ DES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS

PARTIE A – AVANT-PROPOS L’avant-propos porte sur la modification effective, sans toutefois faire partie de la Modification n° XX du Plan officiel de la Ville d’Ottawa.

PARTIE B – MODIFICATION Cette partie constitue la Modification n° XX du Plan officiel de la Ville d’Ottawa.

PARTIE A – AVANT-PROPOS

Objet

Lieu

Fondement

Justification

PARTIE B – LA MODIFICATION

Introduction

Détails de la modification

Mise en œuvre et interprétation

PARTIE C – L’APPENDICE

Annexe A de la modification XX – Plan officiel de la Ville d’Ottawa

PARTIE A – AVANT-PROPOS

1. Objectif

L'objectif de cette modification du Plan officiel consiste à autoriser la construction de bâtiments dont la hauteur peut atteindre 40 étages et à aménager le nouveau Centre d'événements indépendant à l'extrémité est du stade de la Place TD.

2. Lieu

Les terrains visés sont situés du côté est de la rue Bank, entre l'avenue Holmwood et la promenade Reine-Élisabeth, ainsi que dans le secteur spécial du parc Lansdowne.

3. Fondement

Le requérant a demandé d'apporter cette modification au Plan officiel pour pouvoir réaménager le site visé, ce qui consiste entre autres à démolir les gradins du côté nord, le complexe de l'aréna et le podium des commerces de détail existants, qui seront remplacés par de nouveaux gradins du côté nord, un nouveau podium pour les commerces de détail et le nouveau Centre d'événements indépendant, aménagé essentiellement en sous-sol, non loin de la zone de l'extrémité est du site.

Justification

La modification que l'on propose d'apporter cadre avec la Déclaration de principes provinciale, qui promeut l'aménagement efficient des terrains viabilisés et sous-utilisés situés dans les zones d'habitation. Le réaménagement du site permettra d'ajouter des logements et des pôles d'emploi dans un lieu qui est bien servi par les transports en commun à l'heure actuelle, ainsi que par les réseaux de transport actif. Le réaménagement de ces terrains pour ajouter des immeubles à vocation résidentielle et commerciale permettra de respecter les politiques et les objectifs du Plan officiel de la Ville et certaines politiques spéciales du quartier. La modification proposée favorisera la grande qualité de l'esthétique urbaine, la protection des arbres existants et des infrastructures naturelles, dans la mesure du possible, ainsi qu'une forme bâtie compatible. Les détails de la conception propre au site seront revus dans le cadre des processus projetés pour l'examen des demandes d'aménagement.

PARTIE B –MODIFICATION

1. Introduction

Toute la partie du document intitulée Partie B – La modification, qui comprend le texte suivant et les annexes jointes, constitue la Modification n° XX du Plan officiel de la Ville d'Ottawa.

2. Détails

Les changements suivants sont par la présente apportés au Plan officiel de la Ville d'Ottawa.

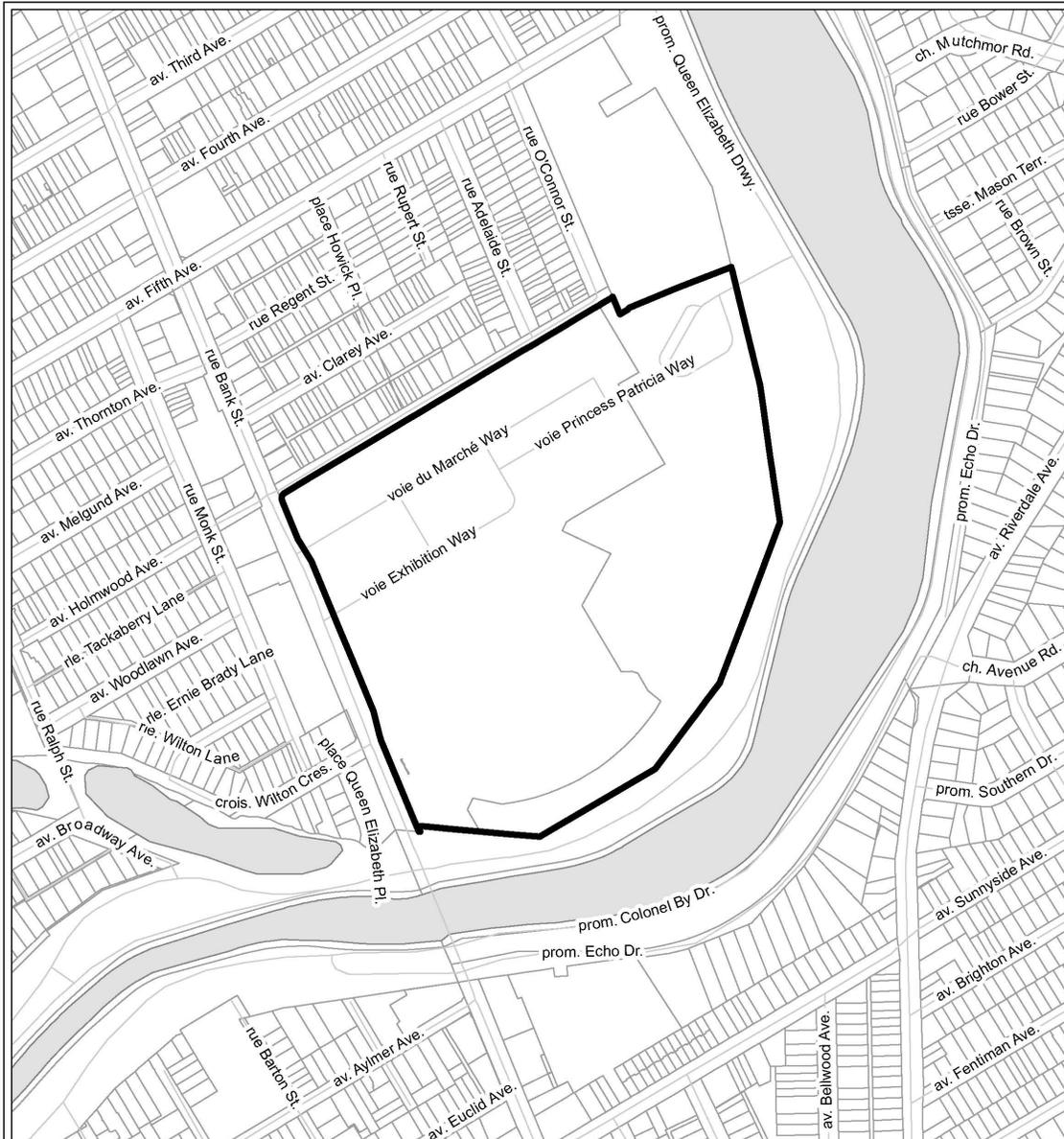
2.1 Le volume 1 est par les présentes modifié en ajoutant, dans la section 6 (Les désignations urbaines), dans la sous-section 6.6.2.4 (Le secteur spécial du parc Lansdowne), la nouvelle politique sectorielle suivante :

- a. **« Sans égard à la politique 1) d) de la sous-section 6.6.1, l'aménagement du secteur spécial du parc Lansdowne est autorisé à concurrence d'une hauteur maximum de 40 étages pour des bâtiments. »**
- b. **« Sans égard à la politique 4) h) de la sous-section 6.6.2 et de l'alinéa 2 de la sous-section 4.4.6, un aréna sportif est autorisé dans les espaces verts et les espaces publics établis conformément à l'annexe B2. »**
- c. **« Sans égard à la section 7 du Plan, la Ville autorise l'aménagement d'un aréna sportif dans la zone portant la désignation d'espace vert dans le secteur spécial du parc Lansdowne. »**

3. Mise en œuvre et interprétation

La mise en œuvre et l'interprétation de cette modification doivent être conformes aux politiques du Plan officiel de la Ville d'Ottawa.

ANNEXE A





D01-01-23-0009	23-0777-X
I:\CO\2023\OPA\Bank_945	
<small>©Parcel data is owned by Teranet Enterprises Inc. and its suppliers All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY</small>	
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Teranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>	
REVISION / RÉVISION - 2023 / 08 / 24	

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
OFFICIAL PLAN AMENDMENT / MODIFICATION DU PLAN OFFICIEL

 945, 1015 rue Bank Street



Pièce 3 – Les détails du zonage recommandé

Voici les changements que l'on propose d'apporter au *Règlement de zonage* (n° 2008-250) pour le 945 et le 1015, rue Bank :

1. Rezoner comme suit les terrains représentés dans le document 4 :
 - a. Secteur A : pour passer de la sous-zone L2C, dans les annexes 258-A et 258-B, à la sous-zone L2C, dans les annexes 258-A et 258-B, Sxx1.
 - b. Secteur B : pour passer de la sous-zone O1S, dans l'annexe 258-A, à la sous-zone L2C [xxx1]-h, dans les annexes 258-A et 258-B, Sxx1.
 - c. Secteur C : pour passer de la sous-zone L2C, dans les annexes 258-A et 258-B, à la sous-zone L2C [xxx1]-h, dans les annexes 258-A et 258-B, Sxx1.
2. Ajouter la nouvelle sous-section suivante dans la section 176 (sous-zone L2C – Lansdowne) :
 - 1) Pour les terrains indiqués dans le secteur A de l'annexe Sxx1, sans égard aux sections 175 et 176 3), les dispositions suivantes produisent leurs effets :
 - a. Sont autorisés les aménagements suivants :

Aménagements non résidentiels

- i. salles de jeux
- ii. parcs d'attractions
- iii. établissements de soins animaliers
- iv. hôpitaux vétérinaires
- v. ateliers d'artiste
- vi. banques
- vii. guichets bancaires automatiques
- viii. bars
- ix. garages de stationnement en sous-sol
- x. établissements de traiteur
- xi. cinémas de 10 salles au maximum
- xii. centres communautaires
- xiii. centres de santé et de ressources communautaires
- xiv. magasins de proximité
- xv. centres de jour

- xvi. services au volant
- xvii. champs de foire
- xviii. marchés agricoles
- xix. entreprises à domicile
- xx. garderies à domicile
- xxi. hôtels
- xxii. établissements de formation
- xxiii. terrains de golf
- xxiv. bibliothèques
- xxv. cliniques
- xxvi. centres de services municipaux
- xxvii. musées
- xxviii. boîtes de nuit
- xxix. bureaux
- xxx. établissements de prêt sur salaire (Règlement n° 2017-302)
- xxxi. parcs
- xxxii. brasseries individuelles (Règlement n° 2019-41)
- xxxiii. entreprises de services personnels
- xxxiv. lieux de rassemblement
- xxxv. bureaux de poste
- xxxvi. studios de production
- xxxvii. installations récréatives et sportives
- xxxviii. centres de recherche-développement
- xxxix. établissements de soins pour bénéficiaires internes (Règlement n° 2012-349)
 - xl. restaurants
 - xli. magasins d'alimentation au détail
 - xlii. magasins de détail
 - xliii. écoles
 - xliv. ateliers de service et de réparation
 - xlv. établissements sportifs
 - xlvi. théâtres
 - xlvii. centres de formation
 - xlviii. agriculture urbaine

Aménagements résidentiels

- xlix. immeubles d'appartements de faible hauteur

- I. immeubles d'appartements de moyenne hauteur
 - li. immeubles d'appartements de grande hauteur
 - lii. logements
 - liii. maisons de retraite
- b. Hauteur maximum des bâtiments résidentiels et polyvalents : quarante (40) étages ou 138 mètres.
- c. Nombre maximum de logements autorisé : 770.
- d. Nombre minimum obligatoire de places de stationnement pour les voitures : 0,4 place par logement.
- e. Nombre minimum obligatoire de places de stationnement pour les vélos : 1 par logement.
- f. Sans égard à la section 111, les dispositions prévues pour les places de stationnement des vélos sont sans effet.
- g. Il n'est pas nécessaire de prévoir de places de stationnement pour les visiteurs.
- h. Il n'est pas nécessaire de prévoir de places de stationnement pour les non-résidents.
- i. Pour les besoins des dispositions l) à o) ci-après, on entend par « tour » la partie du bâtiment construite sur le podium.
- j. Il faut prévoir une séparation d'au moins 23 mètres entre les tours.
- k. Les bâtiments attenants à la voie Exhibition doivent être construits sur un podium d'au moins quatre (4) étages ou 14 mètres de haut.
- l. Il faut prévoir une marge de recul des tours par rapport au podium des bâtiments :
 - i. pour les bâtiments attenants à la voie Exhibition ou en face du pavillon Aberdeen, prévoir une marge de recul d'au moins 3 mètres;
 - ii. dans tous les autres cas, il faut prévoir une marge de recul d'au moins 1,5 mètre.

- iii. Sans égard à l'alinéa a), la saillie des balcons ne doit pas excéder 1,5 mètre dans la marge la marge de retrait obligatoire.
3. Ajouter la nouvelle sous-section suivante dans la section 176 (sous-zone L2C – Lansdowne) :
- 2) Pour les terrains indiqués dans le secteur A de l'annexe Sxx1, sans égard aux sections 175 et 176 3), les dispositions suivantes produisent leurs effets :
 - a. Sont autorisés les aménagements suivants :
 - i. salles de jeux
 - ii. parcs d'attractions
 - iii. établissements de soins animaliers
 - iv. hôpitaux vétérinaires
 - v. ateliers d'artiste
 - vi. banques
 - vii. guichets bancaires automatiques
 - viii. bars
 - ix. garages de stationnement en sous-sol
 - x. établissements de traiteur
 - xi. cinémas de 10 salles au maximum
 - xii. centres communautaires
 - xiii. centres de santé et de ressources communautaires
 - xiv. magasins de proximité
 - xv. centres de jour
 - xvi. services au volant
 - xvii. champs de foire
 - xviii. marchés agricoles
 - xix. entreprises à domicile
 - xx. garderies à domicile
 - xxi. hôtels
 - xxii. établissements de formation
 - xxiii. terrains de golf
 - xxiv. bibliothèques
 - xxv. cliniques
 - xxvi. centres de services municipaux
 - xxvii. musées
 - xxviii. boîtes de nuit

- xxix. bureaux
- xxx. établissements de prêt sur salaire (Règlement n° 2017-302)
- xxxi. parcs
- xxxii. brasseries individuelles (Règlement n° 2019-41)
- xxxiii. entreprises de services personnels
- xxxiv. lieux de rassemblement
- xxxv. bureaux de poste
- xxxvi. studios de production
- xxxvii. installations récréatives et sportives
- xxxviii. centres de recherche-développement
- xxxix. établissements de soins pour bénéficiaires internes (Règlement n° 2012-349)
 - xl. restaurants
 - xli. magasins d'alimentation au détail
 - xlii. magasins de détail
 - xliii. écoles
 - xliv. ateliers de service et de réparation
 - xlv. établissements sportifs
 - xlvi. théâtres
 - xlvii. centres de formation
 - xlviii. agriculture urbaine

b. La hauteur maximum du bâtiment de l'établissement sportif (Centre d'événements) est de 15,5 mètres.

c. Il n'y a pas de minimum obligatoire pour le nombre de places de stationnement.

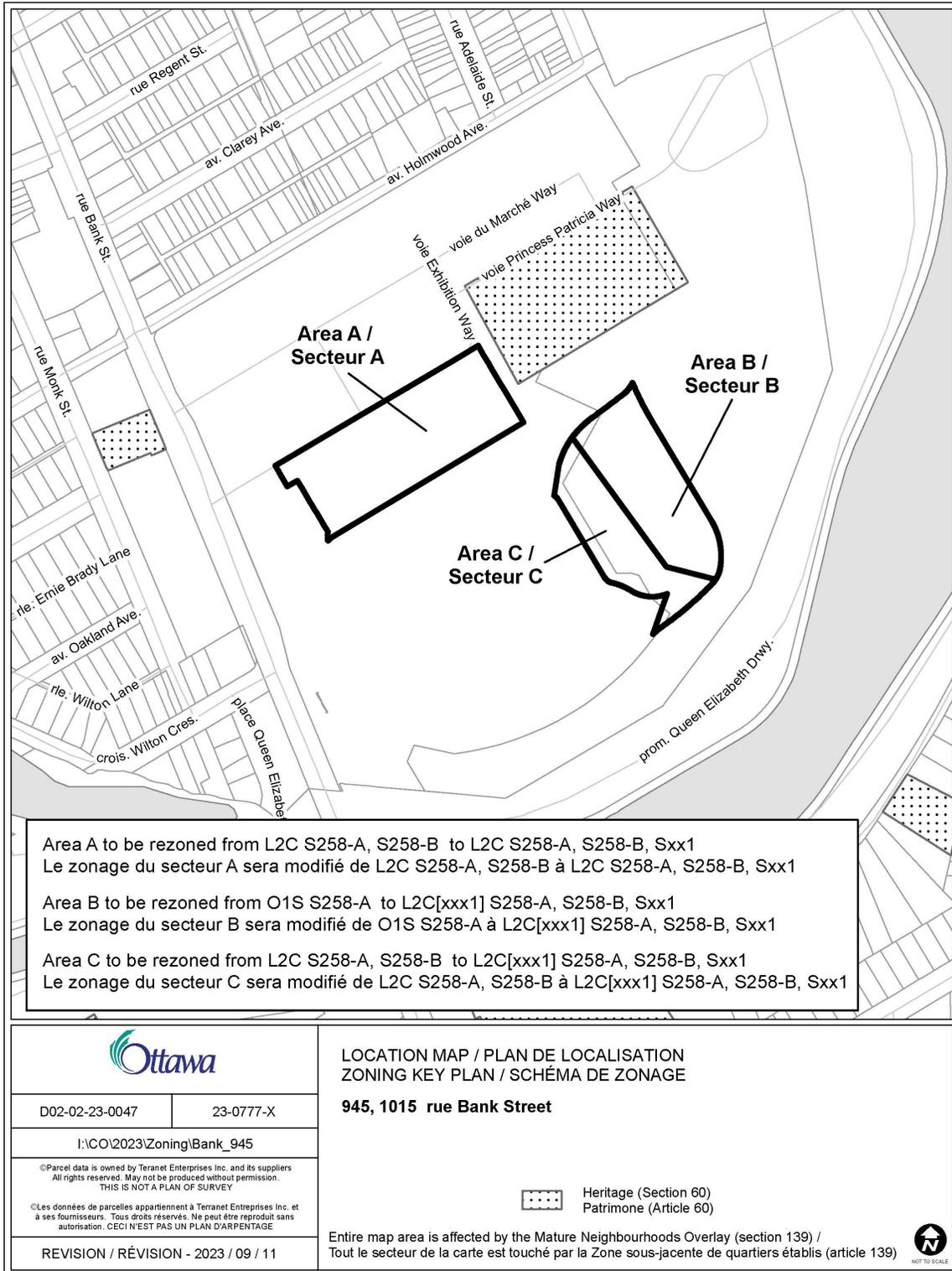
4. Ajouter la nouvelle exception [xxx1] dans la section 239 (Exceptions urbaines) afin de prévoir des dispositions comparables, dans leur effet, aux dispositions suivantes :

a. Dans la colonne II (Zones applicables), ajouter la mention « L2C[xxx1]-h S258-A, S258-B, Sxx1 ».

b. Dans la colonne V (Dispositions afférentes à l'exception – Dispositions), ajouter le passage suivant :

- i. Le symbole d'aménagement différé s'applique à l'aménagement du Centre d'événements (établissement sportif). On peut supprimer le symbole de l'aménagement différé dans les cas suivants :
1. Approbation d'une demande de réglementation du plan d'implantation.
 2. Approbation de l'Évaluation des répercussions sur le patrimoine à la satisfaction du directeur général de la Direction générale de la planification, de l'immobilier et du développement économique (DGPIDE) ou de son fondé de pouvoirs, après s'être fait délivrer, par la Fiducie du patrimoine ontarien, le permis de modification.
5. Modifier l'annexe 258-A reproduite dans la pièce 5.
6. Joindre au *Règlement de zonage*, dans l'annexe Sxx1, la nouvelle annexe reproduite dans le document XX.

Pièce 4 – La carte repère du zonage



Area A to be rezoned from L2C S258-A, S258-B to L2C S258-A, S258-B, Sxx1
 Le zonage du secteur A sera modifié de L2C S258-A, S258-B à L2C S258-A, S258-B, Sxx1

Area B to be rezoned from O1S S258-A to L2C[xxx1] S258-A, S258-B, Sxx1
 Le zonage du secteur B sera modifié de O1S S258-A à L2C[xxx1] S258-A, S258-B, Sxx1

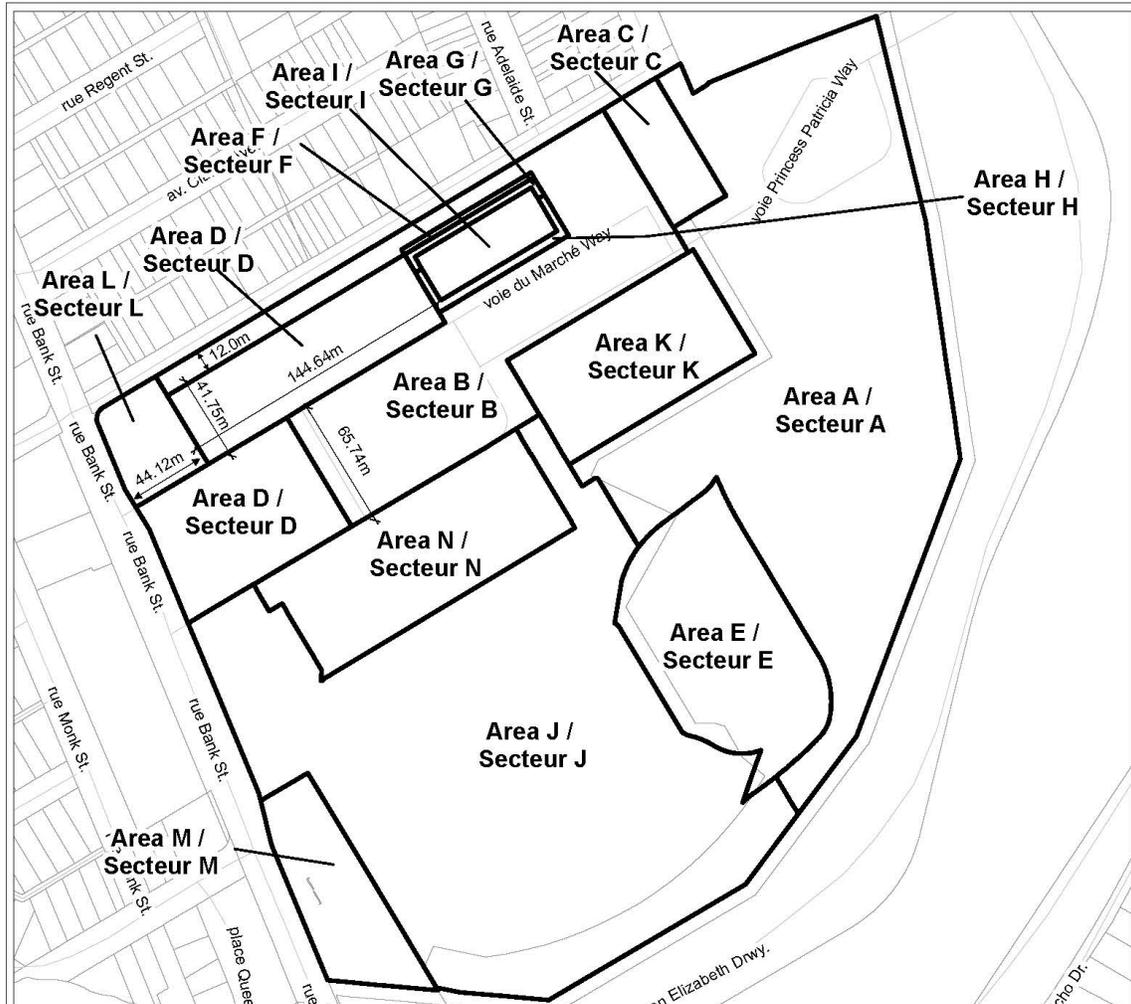
Area C to be rezoned from L2C S258-A, S258-B to L2C[xxx1] S258-A, S258-B, Sxx1
 Le zonage du secteur C sera modifié de L2C S258-A, S258-B à L2C[xxx1] S258-A, S258-B, Sxx1

D02-02-23-0047	23-0777-X
I:\CO\2023\Zoning\Bank_945	
<small>©Parcel data is owned by Teranet Enterprises Inc. and its suppliers. All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY</small>	
<small>©Les données de parcelles appartiennent à Terranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CE CI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE</small>	
REVISION / RÉVISION - 2023 / 09 / 11	

LOCATION MAP / PLAN DE LOCALISATION
 ZONING KEY PLAN / SCHÉMA DE ZONAGE

945, 1015 rue Bank Street

Pièce 5 –L'annexe modifiée du *Règlement de zonage*



MAXIMUM PERMITTED BUILDING HEIGHT/ LA HAUTEUR DE BÂTIMENT MAXIMALE PERMISE			
Area/Secteur A : 6.0m	Area/Secteur F : 18.0m	Area/Secteur K : 40.0m	Minimum required setbacks/ Retraits minimaux requis
Area/Secteur B : 12.0m	Area/Secteur G : 22.0m	Area/Secteur L : 42.0m	
Area/Secteur C : 13.0m	Area/Secteur H : 24.0m	Area/Secteur M : 60.0m	Minimum required stepbacks/ Reculs minimaux requis
Area/Secteur D : 15.0m	Area/Secteur I : 27.0m	Area/Secteur N : 130.0m	
Area/Secteur E : 15.5m	Area/Secteur J : 38.0m		

D02-02-23-0047 23-0777-X

I:\CO\2023\Zoning\Bank_945\...schedule

©Parcel data is owned by Terranet Enterprises Inc. and its suppliers
All rights reserved. May not be produced without permission.
THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY

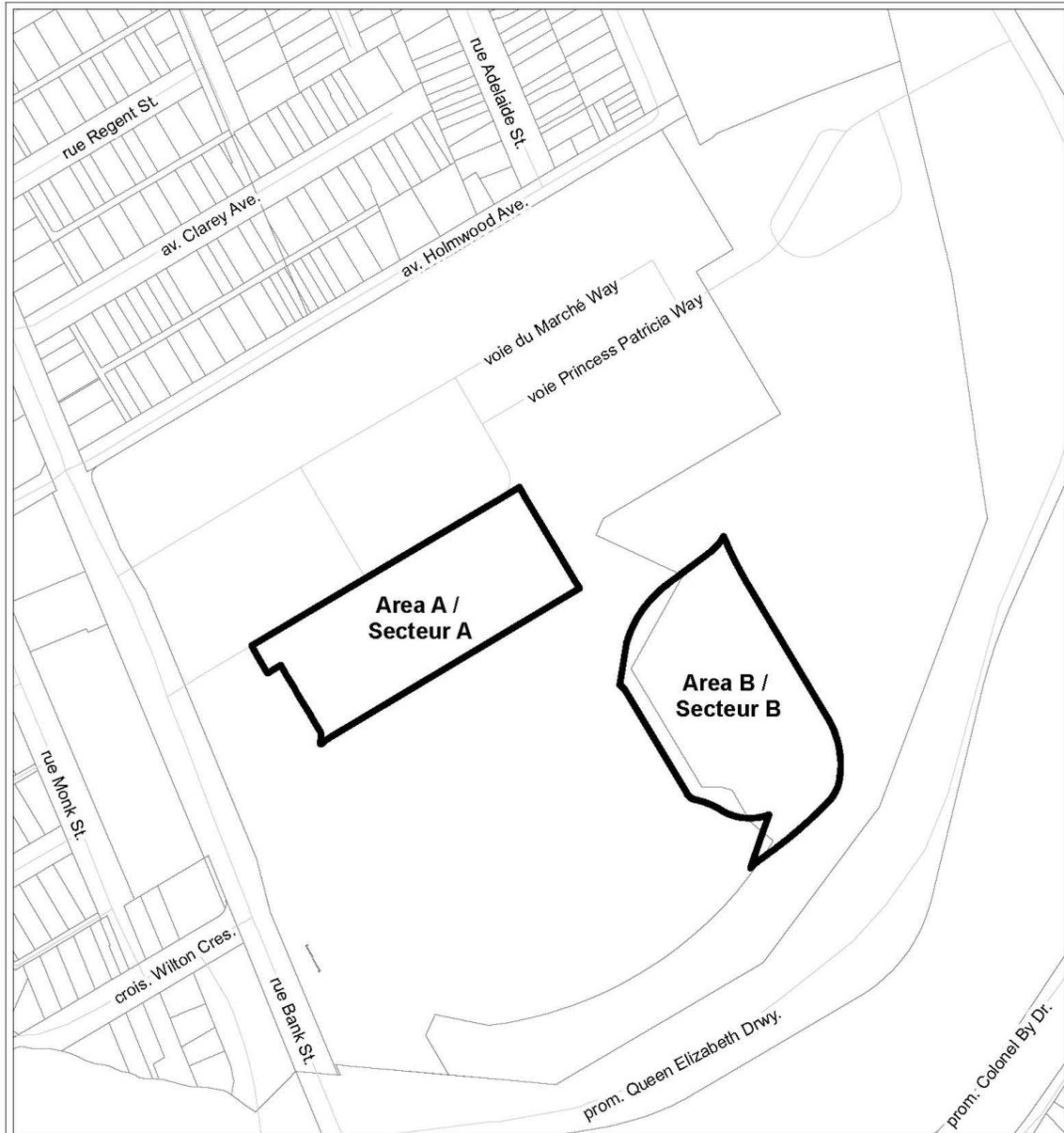
©Les données de parcelles appartiennent à Terranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

**This is Schedule ___ to Zoning By-law No. 2008-250
Annexe ___ au Règlement de zonage n° 2008-250**

This is Attachment ___ to By-law Number ____, passed ____, 2023
Pièce jointe n° ___ du Règlement municipal n° ____, adopté le ____, 2023

NOT TO SCALE

Pièce 6 – La nouvelle annexe du Règlement de zonage



D02-02-23-0047

23-0777-X

I:\CO\2023\Zoning\Bank_945\...schedule_2

Parcel data is owned by Terranet Enterprises Inc. and its suppliers. All rights reserved. May not be produced without permission. THIS IS NOT A PLAN OF SURVEY

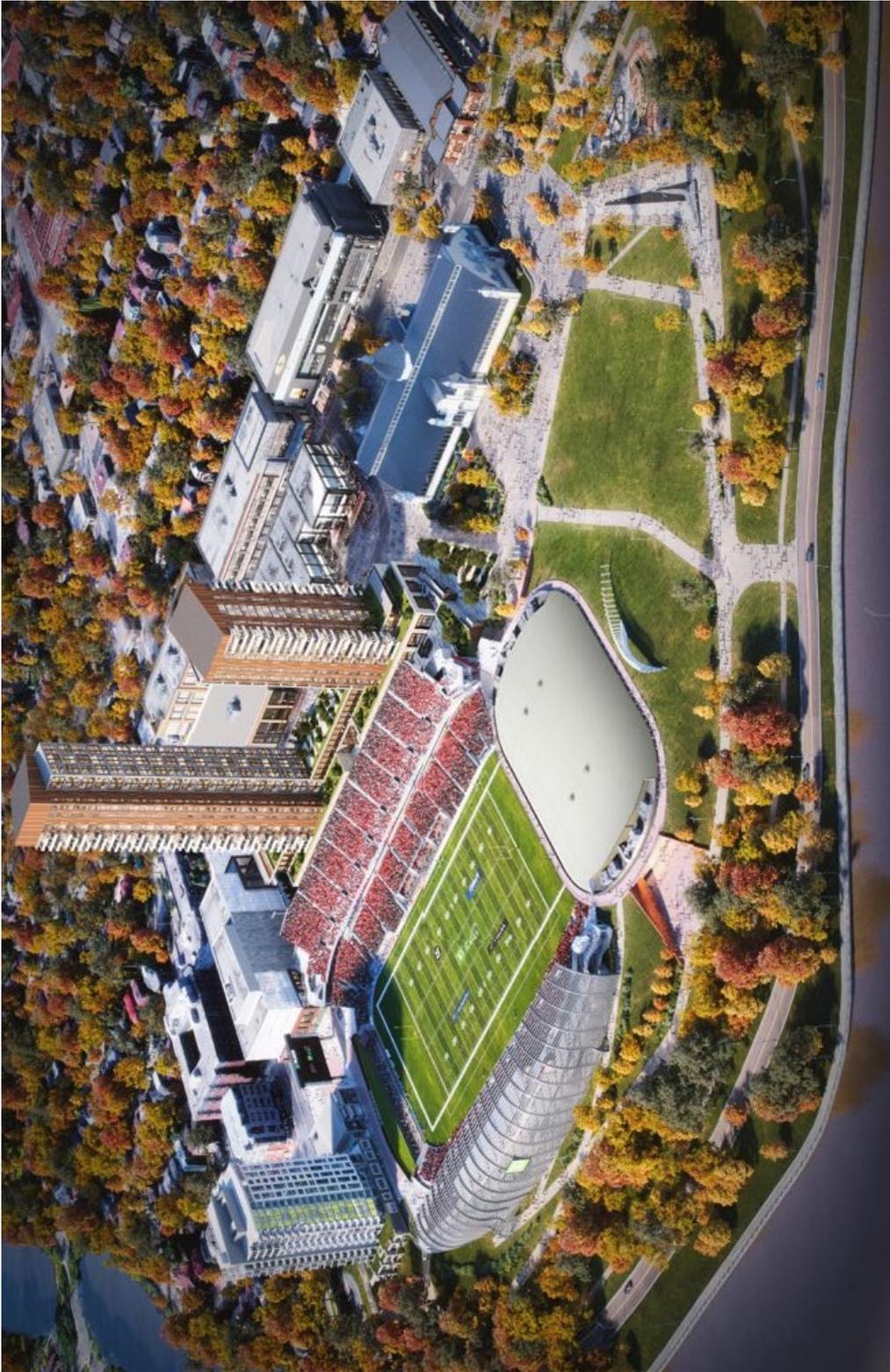
Les données de parcelles appartiennent à Terranet Enterprises Inc. et à ses fournisseurs. Tous droits réservés. Ne peut être reproduit sans autorisation. CECI N'EST PAS UN PLAN D'ARPENTAGE

**This is Schedule XX1 to Zoning By-law No. 2008-250
Annexe XX1 au Règlement de zonage n° 2008-250**

This is Attachment __ to By-law Number __, passed ____, 2023
Pièce jointe n° __ du Règlement municipal n° ____, adopté le ____, 2023



Pièce 7 – Le Plan conceptuel révisé



Pièce 8 – Les recommandations du Comité d'examen du design urbain

Voici les principales recommandations exprimées dans la foulée de l'examen formel, le 7 juillet 2023 par le Comité d'examen du design urbain, de la proposition 2022 de l'OSEG d'après la demande de modification du *Règlement de zonage* et de modification du Plan officiel déposée par la Ville.

Principales recommandations

- Le Comité recommande d'aménager le site pour les jours d'événements et pour le quotidien des résidents de la localité.
- Il recommande d'orienter cette prochaine phase de travaux d'aménagement afin de s'assurer que ce nouveau projet ne nuit pas aux qualités établies.
- Il recommande d'assurer et d'améliorer le succès du domaine piétonnier toute l'année.
 - Il recommande de préserver l'accessibilité du site pour les piétons dans le cadre des événements comme le Marché agricole et les grands rassemblements projetés dans l'espace événementiel proposé.
- Le Comité est d'accord avec l'ouverture de la voie Exhibition pour favoriser l'activité piétonne.
- Il s'inquiète du centre d'événements proposé, qui est trop haut dans le paysage.
 - Il recommande vivement d'abaisser encore la hauteur du centre d'événements au sol et de prévoir pour les piétons des moyens permettant d'avoir accès à l'espace vert de la toiture dans la continuité de la pelouse du parc.
 - Il faut se pencher dans l'ensemble sur l'accessibilité de l'espace vert pour les piétons et sur le potentiel de grands rassemblements.
- Le Comité recommande vivement de suivre, dans la construction des tours, les lignes de conduite de la Ville pour une superficie au sol de 750 mètres carrés.
 - Le Comité recommande de mieux analyser le principe d'une seule tour ou le concept de deux tours pour permettre de réaliser des superficies au sol de 750 mètres carrés.
 - Il laisse entendre ainsi qu'on améliorera la porosité du site et on préservera les panoramas nord-sud dans tout le parc Lansdowne, en minorant les effets du vent et de l'ombre sur le domaine public.
- Il s'inquiète de l'orientation et de la localisation de la tour C et de sa proximité par rapport au pavillon Aberdeen.

- Il faudrait envisager d'adopter l'approche des trois tours.
- Le Comité recommande de penser, dans l'étude projetée du podium, à faire appel à la maçonnerie, qui rappelle parfaitement la façade donnant sur la rue Bank et le caractère du quartier.

Conception du site et domaine public

- Le Comité apprécie et comprend toutes les difficultés de financement ainsi que la complexité de la situation quand il s'agit d'ajouter des utilisateurs, de viabiliser les lieux, de prévoir les moyens d'accès et de construire de nouveaux gradins, entre autres.
- Le Comité laisse entendre qu'aménager l'entrée des camions devant le pavillon Aberdeen est problématique et donnerait lieu à de nombreuses difficultés.
 - Il faudrait envisager de regrouper les infrastructures de viabilisation afin d'éviter les conflits.
 - Il faudrait envisager d'implanter les services entre le podium et les gradins à découvert, de préférence en prévoyant des moyens d'accès à partir du côté ouest, non loin de la rue Bank, pour éviter que les camionneurs se rendent plus loin sur le site.
- Le Comité apprécie les commodités existantes du parc Lansdowne et sait qu'il est doté d'infrastructures multigénérationnelles, en assurant un équilibre harmonieux entre les établissements commerciaux d'une part et, d'autre part, les espaces et les événements publics. Il faudrait éventuellement renforcer cet aspect du site.
- Il sait que le site pourrait être plus dense, ce qui permettrait d'animer le parc Lansdowne. Toutefois, il s'inquiète de la capacité du parc Lansdowne à aménager un espace convivial pour les piétons et consacré aux piétons, ce qui est essentiel au succès du parc Lansdowne — et ce qui est transformatif pour Ottawa.
 - Le Comité recommande de protéger et de valoriser cette caractéristique exceptionnelle du parc Lansdowne comme espace piétonnier et comme aménagement public en plein air. Toute diminution de cette caractéristique serait un motif d'inquiétude.
- Le Comité s'inquiète du manque de porosité dans le sens nord-sud.
 - Il faudrait envisager d'accroître la porosité entre les bâtiments dans le sens nord-sud.
- Le Comité s'inquiète de la relation entre la tour C et le pavillon Aberdeen.
 - Il s'inquiète de constater que la tour C paraît obstruer considérablement le pavillon Aberdeen et le centre d'événements.

- Il laisse entendre que la tour C obstrue la connectivité et l'accessibilité du site et nuit à l'accès nord-sud devant le pavillon Aberdeen.
- Il a des questions et des motifs d'inquiétude à propos de la localisation et de l'orientation de la tour C.
 - Il faudrait envisager de réorienter cette tour pour qu'elle cadre avec le réseau de rues.
- Le Comité apprécie la préservation des panoramas depuis le canal Rideau. Toutefois, la tour C distrair ces panoramas du patrimoine du pavillon Aberdeen et est beaucoup trop imposante dans le champ visuel de l'aire de protection des vues.
 - Le Comité recommande d'améliorer l'entrée qui conduit au centre d'événements et de protéger les panoramas du pavillon Aberdeen en supprimant la tour C.
- Le Comité recommande de prévoir au minimum une séparation de 23 mètres entre la tour C et le pavillon Aberdeen.
- Le Comité s'inquiète de l'impact considérable de la proposition sur le domaine piétonnier, de même que sur les espaces aménagés en plein air pour les collations et la terrasse.
 - Le Comité recommande d'adopter une approche prévoyant une seule tour et un podium afin de minorer les effets du vent et de l'ombre de la tour sur le domaine piétonnier.
- Le Comité apprécie les différents éléments de la proposition qui sont connectés sur l'ensemble du site par la promenade derrière les gradins et l'escalier protocolaire. Or, il ne s'agit sans doute pas de la priorité à préserver dans l'ensemble du plan.
- Le Comité recommande de s'assurer, dans les travaux de réaménagement du parc Lansdowne, que ce parc continue de représenter une destination de prédilection pour les Ottaviens et les visiteurs de cette ville.

Durabilité

- Le Comité recommande vivement de respecter les normes de durabilité et les lignes de conduite sur l'esthétique urbaine que la Ville a mises en œuvre ou qu'elle prévoit de mettre en œuvre et précise qu'il s'agit d'une tâche importante.

Forme bâtie et architecture

- Le Comité apprécie les aspirations et les objectifs du projet, ainsi que la rénovation des gradins et du site.

- Il connaît le modèle économique du projet et l'aspect de la neutralité des coûts.
- Il recommande vivement de respecter, pour ce projet mené par la Ville, les lignes de conduite de la conception des immeubles de grande hauteur d'Ottawa.
 - Il recommande vivement de respecter la superficie au sol de 750 mètres carrés prévue dans les lignes de conduite.
 - Les panoramas depuis l'entrée sortant de la promenade Reine-Élisabeth (11), à partir du pont de la rue Bank (13) et depuis l'avenue Sunnyside et l'avenue Bristol (7) sont tous considérablement améliorés, en fonction d'une superficie au sol théorique réduite.
 - Le Comité recommande vivement de rajuster la volumétrie en prévoyant des tours plus effilées qui respectent la superficie au sol de 750 mètres carrés et les distances de séparation des lignes de conduite, ce qui permettrait d'améliorer nettement les panoramas du parc Lansdowne vus de loin et de réduire les effets de l'ombre et du vent sur le domaine piétonnier.
- Le Comité recommande d'aménager des tours plus effilées et de protéger les panoramas importants donnant sur le ciel pour améliorer considérablement la proposition.
- Il recommande d'échelonner la hauteur des tours pour réduire l'impression que la partie haute des tours constitue une barrière.
- Il recommande d'étudier le projet selon une palette de matériaux de briques et de pierres pour permettre de créer une ambiance cohérente de circonscription urbaine et de conforter le caractère de la zone.
 - Il recommande que l'ouvrage final intègre la brique, qui constitue l'un des principaux éléments caractéristiques de la rue Bank.
 - Il apprécie l'articulation du podium; il recommande toutefois de rendre plus tactile la matérialité en lui donnant un caractère plus résidentiel, plutôt qu'un aspect commercial vitré.
 - Il recommande de prévoir, dans le produit final, une palette de briques et de pierres résidentielles, surtout sur le podium, afin de rehausser le caractère de la rue Bank.
- Il s'inquiète du centre d'événements parce qu'il bloque et interrompt l'expérience piétonne du site.
 - Il encourage le requérant à mener d'autres études sectionnelles et à faire une analyse complémentaire pour mieux éclairer le résultat final.

- Il recommande vivement d'abaisser le centre d'événements au sol et de fluidifier la liaison avec le parc et son toit pour créer un parc dont le public pourra profiter, malgré le surcoût.
- Il s'inquiète des logements qui donnent sur l'arrière des gradins du côté nord.
 - Il faudrait se pencher sur d'autres commodités au lieu de mettre en lumière l'effet de « surélévation ». Les logements donnant sur les gradins ne devraient pas constituer une option.
- Il apprécie la décision de décaler le podium et d'ouvrir l'espace du côté sud de la voie Exhibition.
- Il recommande de mieux mettre au point l'escalier protocolaire. Il faut penser aux normes d'accessibilité.
- Il recommande d'adopter l'approche des deux tours plutôt que la proposition des trois tours.

Pièce 9 – La Parcelle A à aliéner

*Note : Situation générale et secteur

