

**Rapport au:
Report to**

**Comité des finances et du développement économique
Finance and Economic Development Committee**

**et au Conseil / and Council
22 novembre 2017
November 22, 2017**

**Soumis le 23 octobre 2017
Submitted on October 23, 2017**

**Soumis par:
Submitted by**

**Steve Kanellakos,
Directeur municipal / City Manager**

**Personne ressource:
Contact Person**

**Stephen Willis, General Manager Planning Infrastructure and Economic
Development Department / Directeur général, Direction générale de la
planification, de l'infrastructure et du développement économique
(613) 580-2424, 16150, Stephen.Willis@ottawa.ca
et / and**

**Personne ressource:
Contact Person**

**Marian Simulik, General Manager Corporate Services Department and City
Treasurer / Directrice générale et trésorière municipale, Services généraux
(613) 580-2424, 14159, Marian.Simulik@ottawa.ca**

**Ward: À L'ÉCHELLE DE LA VILLE / CITY Dossier: ACS2017-PIE-PS-0135
WIDE**

OBJET: Participation de la Ville d'Ottawa aux négociations commerciales confidentielles de la Commission de la capitale nationale concernant le réaménagement des plaines LeBreton

SUBJECT: City of Ottawa Participation in the National Capital Commission's Commercially Confidential Negotiations for the Redevelopment of Lebreton Flats

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

Le Comité des finances et du développement économique recommande au Conseil :

- 1. de déléguer au directeur municipal et au maire le pouvoir de participer aux négociations commerciales confidentielles entre la Commission de la capitale nationale et le promoteur privilégié concernant le réaménagement des plaines LeBreton, en tant que partie intéressée, en fonction des intérêts et des principes énoncés dans le présent rapport, y compris l'établissement d'une entente de principe recommandée concernant la participation de la Ville d'Ottawa au projet de réaménagement;**
- 2. de déléguer au directeur municipal et au maire le pouvoir d'entreprendre des discussions préliminaires avec les Sénateurs d'Ottawa en ce qui concerne l'avenir du Centre Canadian Tire, au besoin et comme décrit dans le présent rapport;**
- 3. d'approuver que le Comité des finances et du développement économique soit le Comité permanent disposant du pouvoir délégué de formuler des recommandations au Conseil en ce qui concerne le réaménagement des plaines LeBreton pour toute question nécessitant l'autorisation du Conseil et touchant le mandat du Comité permanent;**
- 4. de demander au directeur municipal de fournir un rapport indiquant les résultats des négociations et des discussions préliminaires avec la Commission de la capitale nationale, le promoteur privilégié et les Sénateurs d'Ottawa avant la conclusion de tout accord, comme décrit dans le présent rapport.**

REPORT RECOMMENDATIONS

That the Finance and Economic Development Committee recommend that City Council:

- 1. Delegate the authority to the City Manager and the Mayor to participate in the commercially confidential negotiations between the National Capital Commission and the preferred proponent regarding the redevelopment of LeBreton Flats as an interested party, based on the interests and principles outlined in this report, up to and including the development of a recommended Agreement in Principle related to the City of Ottawa's participation in the redevelopment;**
- 2. Delegate the authority to the City Manager and the Mayor to engage in preliminary discussions with the Ottawa Senators regarding to the future of the Canadian Tire Centre, as appropriate and as described in this report;**
- 3. Approve that the Finance and Economic Development Committee be the Standing Committee delegated the authority to make recommendations to Council related to the redevelopment of LeBreton Flats for any matters requiring Council approval that cross Standing Committee mandates, as described in this report;**
- 4. Direct the City Manager to provide a report outlining the results of the negotiations and preliminary discussions with the National Capital Commission, the preferred proponent, and the Ottawa Senators prior to the finalization of any agreements, as described in this report.**

SOMMAIRE

Hypothèses et analyse

Les Plaines LeBreton ont déjà été un important pôle industriel à Ottawa, accueillant un quartier varié et dynamique. Au début des années 1960, la Commission de la capitale nationale (CCN) a acquis les terrains et démoli les bâtiments du secteur afin de construire un nouveau campus fédéral tout juste à l'ouest du centre-ville. Toutefois, le gouvernement fédéral n'a jamais concrétisé son projet de complexe à bureaux, et ces terrains sont demeurés en grande partie vacants pendant plus de quarante ans.

À compter de 2001, après presque quarante ans d'activités limitées, la CCN a commencé à aménager certains terrains des plaines LeBreton. En 2004, la CCN a lancé son premier processus d'approvisionnement concurrentiel pour une partie des plaines LeBreton, et la société Claridge Homes a été choisie pour aménager la Phase 1 des plaines. La CCN a également entrepris des travaux de décontamination d'une grande partie du secteur riverain du site en vue d'y aménager le Musée canadien de la guerre et le parc des Plaines-LeBreton. Elle a construit le Monument aux pompiers canadiens et a déplacé une partie de la rue Wellington qui débouchait sur ce qui est aujourd'hui la promenade Sir-John-A.-Macdonald. En 2017, elle a terminé la construction du Monument national de l'Holocauste du côté nord de la rue Wellington et l'aménagement du parc Pindigen du côté sud de la rue Wellington, à l'est de la rue Booth.

En 2014, la CCN a lancé un processus d'approvisionnement concurrentiel destiné à trouver un promoteur pour l'aménagement de la majorité des autres terres des biens-fonds de la CCN dans les plaines LeBreton, représentant au total 21 hectares. En avril 2016, le Groupe RendezVous LeBreton (RLG) a été choisi comme promoteur privilégié pour le réaménagement du lot de 21 hectares. La proposition de RLG comprend un aménagement polyvalent, un centre d'événements importants (c'est-à-dire, un aréna), et un certain nombre d'attraits du domaine public comme un Sensplex, un Centre d'habiletés et un partenariat avec le Musée des sciences et de la technologie.

Depuis que RLG a été choisi, la CCN a engagé des négociations commerciales confidentielles avec lui « dans le but de conclure un accord portant sur les modalités et conditions régissant le réaménagement futur des plaines LeBreton »¹. Une fois que la CCN et le promoteur privilégié auront conclu un accord et que le gouvernement fédéral l'aura approuvé, on s'attend à ce que le projet de réaménagement se déroule en différentes phases, probablement sur plusieurs décennies.

Bien que la Ville d'Ottawa ne participe pas directement aux négociations commerciales confidentielles entre la CCN et le promoteur privilégié, elle est néanmoins une partie intéressée. La Ville détient les emprises publiques dans le secteur, l'aqueduc patrimonial et des servitudes pour les principales infrastructures d'eau et d'égout. En outre, comme indiqué dans les communications de la CCN : « Une fois l'étape de

¹ <http://ccn-ncc.gc.ca/nos-projets/les-plaines-lebreton/history-and-regional-context>, carte interactive : « Aménagement futur en 2016 »

l'approbation fédérale terminée, le projet se poursuivra dans le cadre du processus de planification municipale de la Ville d'Ottawa. Les citoyens auront alors d'autres occasions de participer et de faire des commentaires. »²

Les plaines LeBreton possèdent plusieurs caractéristiques géographiques uniques qui fournissent une excellente occasion de réaménagement d'une façon qui redonnera à ce secteur son ancienne importance historique. Elles sont délimitées par la rivière des Outaouais, la zone de l'Escarpement, la colline de la cathédrale, le centre-ville et la rue Albert, et incluent les ponts des rues Booth et Scott. Elles sont situées près de la Cité parlementaire, de la rue Preston, de Bayview et des îles Chaudière, Victoria et Albert. Elles seront desservies par la station de train léger sur rail Bayview à l'intersection de la Ligne de la Confédération et de la Ligne Trillium, la station de train léger sur rail Pimisi, plusieurs sentiers polyvalents et une nouvelle Bibliothèque centrale.

Pour cette raison, la Ville d'Ottawa croit que la vision au cœur du projet de réaménagement devrait se réaliser de façon à respecter la vision de la Ville d'Ottawa de ce qui constitue une communauté durable et dynamique où il fait bon vivre, tout en respectant les objectifs définis par la CCN.

La CCN et RLG reconnaissent les avantages de la participation précoce de la Ville aux négociations avec le promoteur privilégié quant aux détails de sa proposition. Comme indiqué dans une lettre du maire adressée aux conseillers municipaux, datée du 12 avril 2017 (voir Document 1), en 2016, la CCN a invité la Ville d'Ottawa à engager « des discussions commerciales confidentielles et exploratoires avec les représentants de RLG afin de discuter de la façon dont la Ville d'Ottawa pourrait participer au processus de réaménagement des plaines LeBreton. »

Le fait de parvenir à un consensus sur la façon dont la Ville et le promoteur privilégié peuvent contribuer au projet de réaménagement des plaines LeBreton profitera à la Ville et au projet dans son ensemble. Les discussions préliminaires visaient essentiellement à établir des faits et à échanger des informations. Par ailleurs, en avril 2017, le maire et le directeur municipal ont rencontré le propriétaire des Sénateurs d'Ottawa ainsi que des représentants de la Ligue nationale de hockey dans le cadre de discussions d'information préliminaires expressément liées à l'aménagement d'un

² <http://ccn-ncc.gc.ca/nos-projets/les-plaines-lebreton>

nouvel aréna pour les Sénateurs d'Ottawa dans la phase initiale du projet de réaménagement.

La CCN et RLG tiennent à reconnaître l'importance de la Ville d'Ottawa en tant que partie intéressée à leurs négociations. Le maire et le directeur municipal ont donc demandé au Conseil municipal de leur octroyer un mandat de participer aux négociations commerciales confidentielles de la CCN avec le promoteur privilégié et, dans la mesure du possible, de négocier une entente de principe concernant le rôle de la Ville dans le projet. Le présent rapport recommande les principes et les intérêts qui régiront la participation de la Ville, étant entendu que toute décision issue desdites négociations sera présentée au Comité et au Conseil aux fins d'examen, de commentaires du public et d'approbation.

Dans une lettre adressée au Conseil le 12 avril 2017 (Document 1), le maire énonce bon nombre des intérêts immédiats et à long terme de la Ville d'Ottawa concernant le projet de réaménagement des plaines LeBreton comme suit. Le projet de réaménagement devrait :

- appuyer les politiques de densification et de renforcement communautaire de la Ville;
- appuyer un aménagement axé sur le transport en commun le long de la Ligne de la Confédération, des prolongements de l'Étape 2 du train léger sur rail (TLR) et du couloir de transport en commun nord-sud appelé Ligne Trillium;
- améliorer la viabilité à long terme et renforcer l'utilisation du transport en commun grâce à des aménagements polyvalents et au repositionnement d'une installation d'envergure comme le centre d'événements importants proposé, qui doit être situé au cœur du réseau de train léger de la Ville;
- examiner des occasions de consolider les liens économiques et touristiques entre Ottawa et Gatineau et d'améliorer le réseau de transport en commun pour les résidents des deux villes;
- participer à la remise en état des friches industrielles sur les plaines LeBreton, conformément aux politiques du Conseil;

- s'assurer que les espaces publics dans le secteur des plaines LeBreton soient de caractère distinctif, tout en étant aménagés d'une manière conforme aux politiques de conception urbaine, d'accessibilité et d'utilisation des terrains de la Ville;
- promouvoir la connectivité avec les réseaux de transport de la Ville, y compris les sentiers piétonniers, cyclables et polyvalents, conformément au Plan de la circulation piétonnière et au Plan sur le cyclisme de la Ville;
- construire des logements abordables au centre-ville et à proximité des services de transport en commun et promouvoir l'offre d'une gamme complète et diversifiée de logements;
- fournir des installations collectives financièrement viables (p. ex. parcs et espaces communautaires);
- créer des emplois à court et à long terme pour les résidents d'Ottawa, tout en favorisant la prospérité économique à long terme de la ville;
- participer à la vision relative au réaménagement de l'un des terrains les plus importants et les plus significatifs sur le plan historique qui sont encore disponibles pour l'aménagement au cœur du centre-ville d'Ottawa;
- rationaliser l'infrastructure matérielle du secteur pour appuyer les efforts d'urbanisme de la Ville;
- améliorer l'accès aux rives de l'historique rivière des Outaouais pour les résidents.

Compte tenu de l'importance des intérêts de la Ville susmentionnés et étant donné que la CCN et le promoteur privilégié reconnaissent le rôle fondamental que la Ville doit jouer dans la réussite du projet de réaménagement des plaines LeBreton, le personnel recommande au Conseil de conférer au maire et au directeur municipal un mandat qui soit conçu de manière assez précis pour fournir des instructions claires relativement aux paramètres, tout en étant assez large pour donner au maire et au directeur municipal la latitude nécessaire pour négocier dans un cadre dynamique dans lequel la Ville n'est pas partenaire.

Voici les principes recommandés pour la participation de la Ville aux négociations commerciales confidentielles engagées entre la CCN et le promoteur privilégié :

1. le réaménagement du site doit refléter les buts et objectifs du Plan officiel de la Ville d'Ottawa, du Plan directeur des transports, du Plan directeur des infrastructures, du Plan sur le cyclisme, du Plan de la circulation piétonnière, des cibles en matière de logement abordable et de toute autre politique de développement de la ville pertinente;
2. toute entente de principe conclue doit viser à protéger les contribuables de la Ville;
3. les rôles doivent être précisés pour tout élément relevant du domaine public;
4. la participation continue du gouvernement fédéral;
5. la coordination des travaux de construction.

En outre, on prévoit que les négociations entre la CCN et RLG comprendront la construction du centre d'événements importants (l'aréna) dans le cadre de la première phase du projet de réaménagement. Toute avancée visant le déménagement de la franchise de la LNH dans un aréna du centre-ville risque de toucher les communautés de l'extrémité ouest directement adjacentes au CCT. Le personnel et le maire estiment que tout déménagement futur devrait inclure une étude sur les avantages éventuels et les répercussions sur la communauté; le présent rapport recommande d'ailleurs au Conseil de conférer au maire et au directeur municipal le mandat d'engager ces discussions le cas échéant, et si c'est approprié, à la suite du réaménagement des plaines LeBreton.

On prévoit que les négociations entre la CCN et le promoteur privilégié prendront encore plusieurs mois et resteront confidentielles. Le personnel ne pourra probablement pas présenter au Conseil de questions de fond visant les négociations ou l'état d'avancement d'une entente de principe avant le début de 2019. Cependant, si des questions devaient être soulevées dans l'intervalle, le personnel recommande de les présenter au Conseil par l'entremise du Comité des finances et du développement économique, conformément aux pratiques exemplaires antérieures concernant les initiatives d'aménagement de grande échelle qui relèvent des mandats de plusieurs comités.

Dès que le Conseil aura approuvé le mandat visant la participation de la Ville aux négociations entre la CCN et le promoteur privilégié, le maire et le directeur municipal aviseront la CCN du mandat octroyé par le Conseil et participeront aux négociations commerciales confidentielles comme demandé.

Dès que la CCN et le promoteur privilégié auront conclu une entente et l'auront rendue publique, le directeur municipal remettra au Conseil un rapport soulignant les résultats des négociations et des discussions préliminaires avec la CCN, le promoteur privilégié et les Sénateurs d'Ottawa, y compris toute entente de principe recommandée avant la conclusion de tout accord, fournissant des renseignements sur tout pouvoir délégué et indiquant les prochaines étapes recommandées.

Répercussions financières

Aucune répercussion financière n'est associée à l'étape de négociations. Toute entente de principe relative à d'éventuels engagements de la Ville dans des volets du plan liés au domaine public (routes, égouts, parcs, etc.) ou toute utilisation d'autres outils financiers admissibles ferait l'objet de la procédure standard de la Ville et serait soumise à l'examen du Comité et du Conseil par voie d'un rapport.

Consultation publique et commentaires

La CCN a entrepris une consultation publique dans le cadre de son processus d'approvisionnement visant le réaménagement des plaines LeBreton. Les négociations engagées entre la CCN et le promoteur privilégié comprennent des renseignements commerciaux confidentiels. Advenant que le Conseil donne au maire et au directeur municipal le mandat de prendre part aux négociations, cette participation sera également de nature commerciale confidentielle.

CONTEXTE

Les plaines LeBreton et la Commission de la capitale nationale

Les plaines LeBreton sont une parcelle de terrain largement sous-exploité que la CCN a acquis dans les années 1960 afin d'y construire un nouveau campus fédéral juste à l'ouest du centre-ville. Ces plaines avaient été un pôle industriel important à Ottawa et accueillait un quartier polyvalent et dynamique, mais la plupart des terrains étaient restés vacants depuis les années 1960, car le campus du gouvernement fédéral prévu ne s'était pas concrétisé.

Les plaines LeBreton possèdent plusieurs caractéristiques géographiques uniques qui fournissent une excellente occasion de réaménagement. Elles sont délimitées par la rivière des Outaouais, la zone de l'Escarpement, la colline de la cathédrale, le centre-ville et la rue Albert, et incluent les ponts des rues Booth et Scott. Elles sont situées près de la Cité parlementaire, de la rue Preston, de Bayview et des îles Chaudière, Victoria et Albert. Elles seront desservies par la station de train léger sur rail Bayview à l'intersection de la Ligne de la Confédération et de la Ligne Trillium, la station de train léger sur rail Pimisi, plusieurs sentiers polyvalents et une nouvelle Bibliothèque centrale.

À compter de 2001, après presque quarante ans d'activités limitées, la CCN a commencé à aménager certains terrains des plaines LeBreton. Le Plan de secteur du cœur de la capitale de la CCN a été mis à jour en 2005 et sert à orienter les priorités de la CCN pour toute la région de la capitale nationale. On trouve deux aires à caractère distinct dans les plaines LeBreton. La partie nord de celles-ci est reconnue comme étant un important emplacement riverain de la masse des terrains d'intérêt national (MTIN) destiné à servir de scène de la capitale et à accueillir des parcs ainsi que des usages culturels et institutionnels d'importance nationale. Le sud des plaines LeBreton a pour rôle de soutenir une collectivité complète bien conçue et axée sur le transport en commun qui comporte des édifices durables et des caractéristiques mises au point en fonction du quartier.

En 2004, la CCN a lancé un premier processus d'approvisionnement concurrentiel pour une partie des plaines LeBreton, à l'issue duquel la société Claridge Homes a été invitée à développer la Phase 1 des plaines, dans la zone située à l'est de la rue Booth, au nord de l'aqueduc. À ce jour, Claridge a aménagé deux tours à logements de hauteur moyenne et des maisons en rangée en copropriété et commence à préparer ses demandes d'aménagement pour un aménagement polyvalent d'environ 1 600 nouvelles unités résidentielles et 22 000 m² de nouveaux espaces commerciaux pour le reste de la Phase 1.

La CCN a également entrepris des travaux de décontamination d'une grande partie du secteur riverain du site en vue d'y aménager le Musée canadien de la guerre et le parc des Plaines-LeBreton. Elle a construit le Monument aux pompiers canadiens et a déplacé une partie de la rue Wellington qui débouchait sur ce qui est aujourd'hui la promenade Sir-John-A.-Macdonald. En 2017, elle a terminé la construction du

Monument national de l'Holocauste du côté nord de la rue Wellington et l'aménagement du parc Pindigen du côté sud de la rue Wellington, à l'est de la rue Booth.

En 2014, la CCN a lancé un processus d'approvisionnement concurrentiel destiné à trouver un promoteur pour l'aménagement de la majorité des autres terres des biens-fonds de la CCN dans les plaines LeBreton, représentant au total 21 hectares. En avril 2016, la candidature du Groupe RendezVous LeBreton (RLG) a été retenue pour le réaménagement d'un lot de 21 hectares et, depuis lors, la CCN a engagé des négociations commerciales confidentielles avec RLG « en vue de conclure une entente sur les modalités régissant le réaménagement futur des Plaines LeBreton. »³

La proposition de RLG comprend un aménagement polyvalent, un centre d'événements importants (c'est-à-dire, un aréna), et un certain nombre d'attraits du domaine public comme un Sensplex, un Centre d'habiletés et un partenariat avec le Musée des sciences et de la technologie.

Une fois que la CCN et RLG auront conclu un accord et que le gouvernement fédéral l'aura approuvé, on s'attend à ce que le projet de réaménagement se déroule en différentes phases, probablement sur plusieurs décennies. Il faut noter que l'on en est encore au stade des négociations. Si celles-ci échouent, le conseil d'administration de la CCN pourra « engager des négociations avec le second [promoteur]. »⁴

Le rôle de la Ville d'Ottawa dans le réaménagement des plaines LeBreton

Malgré que la Ville d'Ottawa ne participe pas directement aux négociations entre la CCN et le promoteur privilégié, elle est considérée comme une partie intéressée. La Ville détient les emprises publiques du secteur, l'aqueduc patrimonial et des servitudes pour les principales infrastructures d'eau et d'égout. En outre, comme indiqué dans les communications de la CCN : « Une fois l'étape de l'approbation fédérale terminée, le projet se poursuivra dans le cadre du processus de planification municipal de la Ville d'Ottawa. Les citoyens auront alors d'autres occasions de participer et de faire des commentaires. »⁵

³ <http://ccn-ncc.gc.ca/nos-projets/les-plaines-lebreton/history-and-regional-context>, carte interactive : « Aménagement futur en 2016 »

⁴ <http://ccn-ncc.gc.ca/articles/negotiations-to-begin-with-rendezvous-lebreton-group>

⁵ <http://ccn-ncc.gc.ca/nos-projets/les-plaines-lebreton>

Comme indiqué plus haut, les plaines LeBreton sont un secteur d'Ottawa ayant une géographie unique et une histoire riche. La vision au cœur du projet de réaménagement devrait se réaliser de façon à respecter la vision de la Ville d'Ottawa de ce qui constitue une communauté durable et dynamique où il fait bon vivre, tout en respectant les objectifs définis par la CCN.

Les éléments fondamentaux de la vision actuelle de la Ville d'Ottawa pour les plaines LeBreton ont été établis au moyen d'une procédure de planification conjointe à laquelle participaient la CCN, la Municipalité régionale d'Ottawa-Carleton (MROC) et la Ville d'Ottawa. Le processus a débuté en 1989 et a mené à la signature de l'entente directrice sur les plaines LeBreton en 1996. Cette entente énonce les actes de transfert, les servitudes et autres mesures nécessaires pour consolider tous les terrains à bâtir appartenant à la CCN, protéger les infrastructures municipales existantes et réunir les terrains pour le Transitway municipal. Cette entente prévoit également un processus en vertu duquel la CCN ferait des demandes de modification aux Plans officiels municipaux en fonction du plan conceptuel. En 1997, les modifications apportées au Plan officiel ont été adoptées par la Ville d'Ottawa et la MROC et elles ont été approuvées par la Commission des affaires municipales de l'Ontario en juin 1999.

En 2001, la CCN a demandé que l'on apporte des modifications à l'ancien Plan officiel de la MROC et à l'ancien Plan secondaire des plaines LeBreton de la Ville d'Ottawa pour refléter l'intention d'aménager les plaines LeBreton en tant que communauté polyvalente. Ces modifications touchaient également les limites de la désignation du Plan officiel, la hauteur des bâtiments et les exigences pour des études futures. Ces modifications au Plan officiel sont entrées en vigueur en 2004 et figurent dans l'actuel Plan officiel de la Ville d'Ottawa.

Depuis 2004, la Ville d'Ottawa a entrepris plusieurs nouvelles initiatives qui orienteront et influenceront tout réaménagement des plaines LeBreton. Ces initiatives comprennent des investissements dans le transport en commun par train léger sur rail, dont deux stations situées dans les plaines LeBreton, le Plan d'action de la rivière des Outaouais, les lignes directrices d'esthétique urbaine, les liaisons cyclistes et piétonnières, la densification, le renforcement des objectifs en matière de logements abordables, l'accessibilité, la remise en état des friches industrielles, la consolidation des liens entre Ottawa et Gatineau, la fourniture d'installations communautaires et le renforcement de la prospérité économique de la région.

La CCN et RLG reconnaissent les avantages de la participation précoce de la Ville aux négociations avec le promoteur privilégié quant aux détails de sa proposition. Comme indiqué dans une lettre du maire adressée aux conseillers municipaux, datée du 12 avril 2017 (voir Document 1), en 2016, la CCN a invité la Ville d'Ottawa à engager «des discussions commerciales confidentielles et exploratoires avec les représentants de RLG afin de discuter de la façon dont la Ville d'Ottawa pourrait participer au processus de réaménagement des plaines LeBreton».

Le fait de parvenir à un consensus sur la façon dont la Ville et le promoteur privilégié pourraient contribuer au projet de réaménagement des plaines LeBreton profiterait à la Ville et au projet dans son ensemble. Les discussions préliminaires visaient essentiellement à établir des faits, notamment à engager des conversations constructives au sujet du programme de remise en état des friches industrielles, de la possibilité de désigner certaines immobilisations municipales, l'offre éventuelle de mesures incitatives à l'aménagement et de soutien municipal pour certains éléments du domaine public visés par le projet.

En avril 2017, le maire et le directeur municipal ont rencontré le propriétaire des Sénateurs d'Ottawa ainsi que des représentants de la Ligue nationale de hockey dans le cadre de discussions d'information préliminaires expressément liées à l'aménagement d'un nouvel aréna pour les Sénateurs d'Ottawa dans la phase initiale du projet de réaménagement des plaines LeBreton.

Compte tenu de l'état d'avancement des négociations entre la CCN et le promoteur privilégié et de la volonté de toutes les parties de reconnaître l'importance de la Ville d'Ottawa en tant que partie intéressée à ces négociations et à la revitalisation de cet important secteur du centre-ville, le maire et le directeur municipal demandent au Conseil de leur conférer le mandat de prendre part à ces négociations commerciales confidentielles et, dans la mesure du possible, de négocier une entente de principe relativement au rôle que la Ville jouerait dans cette partie du réaménagement des plaines LeBreton. Le présent rapport recommande les principes et les objectifs qui régiront la participation de la Ville, étant entendu que toute décision issue de ces négociations sera présentée au Comité et au Conseil aux fins d'examen, de commentaires du public et d'approbation.

De plus, toute avancée visant le déménagement de la franchise de la LNH dans un aréna du centre-ville toucherait les communautés de l'ouest directement adjacentes au

Centre Canadian Tire (CCT). Le personnel et le maire estiment que tout déménagement futur devrait inclure une étude sur les avantages éventuels et les répercussions sur la communauté; le présent rapport recommande d'ailleurs au Conseil de conférer au maire et au directeur municipal le mandat d'engager ces discussions, le cas échéant et si c'est approprié, à la suite du réaménagement des plaines LeBreton.

Le personnel est d'avis que les négociations entre la CCN et le promoteur privilégié prendront encore plusieurs mois et resteront confidentielles. Le personnel ne pourra probablement pas présenter au Conseil des questions de fond visant les négociations ou l'état d'avancement d'une entente de principe avant le début de 2019. Cependant, si des questions devaient être soulevées dans l'intervalle, le personnel recommande de les présenter au Conseil par l'entremise du Comité des finances et du développement économique, conformément aux pratiques exemplaires antérieures concernant les initiatives d'aménagement de grande échelle qui relèvent des mandats de plusieurs comités.

ANALYSE

Comme noté ci-dessus, le processus concurrentiel de la CCN pour le réaménagement de 21 hectares de terrains de la CCN sur les plaines LeBreton a commencé en 2014. Il s'est terminé en avril 2016 avec la sélection du Groupe RendezVous LeBreton (RLG) comme promoteur privilégié pour le réaménagement.

La proposition de RLG, intitulée « IllumiNATION »⁶, comprend cinq districts d'aménagement polyvalent, avec plusieurs liaisons nord-sud et le recouvrement du TLR, trois usages phares publics (le Centre d'événements majeurs, le Centre des habiletés et le Sensplex), l'inclusion de logements abordables, un engagement envers la norme LEED Or pour les édifices de plus de 250 m², avec l'objectif que le secteur devienne la « deuxième collectivité One Planet Living au Canada ».⁷

À la suite du processus de sélection, la CCN a entamé des négociations commerciales confidentielles avec RLG qui est le promoteur privilégié. Les négociations portent notamment sur « la juste valeur marchande des terrains à aménager, l'assainissement,

⁶ http://s3.amazonaws.com/ncc-ccn/documents/RendezVous-LeBreton_fr.pdf?mtime=20170427213329

⁷ http://s3.amazonaws.com/ncc-ccn/documents/fs_-_rendezvous_eval_highlights_-_fr.pdf?mtime=20170504153244

l'aménagement par étapes, la propriété du domaine public, la connectivité des sentiers et la participation des intervenants ». ⁸

Si ces négociations aboutissent à une entente, celle-ci sera soumise au gouvernement fédéral aux fins d'approbation.

La Ville d'Ottawa n'est pas un partenaire dans les négociations entre la CCN et son promoteur privilégié, mais c'est un participant gouvernemental majeur dans le réaménagement des plaines LeBreton et elle continuera de l'être.

En plus d'être responsable de l'autorisation de toutes les demandes d'aménagement dans le secteur, la Ville a un certain nombre de programmes, services et outils financiers qui pourraient servir à faciliter les objectifs de réaménagement de la CCN et de son promoteur privilégié.

Plus important encore, la Ville d'Ottawa a ses propres intérêts immédiats et à long terme liés à la revitalisation des plaines LeBreton. Dans une lettre adressée au Conseil le 12 avril 2017 (Document 1), le maire énonce bon nombre de ces intérêts, comme suit :

- appuyer les politiques de densification et de renforcement communautaire de la Ville;
- appuyer un aménagement axé sur le transport en commun le long de la Ligne de la Confédération, des prolongements de l'Étape 2 du train léger sur rail (TLR) et du couloir de transport en commun nord-sud appelé Ligne Trillium;
- améliorer la viabilité à long terme et renforcer l'utilisation du transport en commun grâce à des aménagements polyvalents et au repositionnement d'une installation d'envergure comme le centre d'événements importants proposé, qui doit être situé au cœur du réseau de train léger de la Ville;
- examiner des occasions de consolider les liens économiques et touristiques entre Ottawa et Gatineau et d'améliorer le réseau de transport en commun pour les résidents des deux villes;

⁸ <http://ccn-ncc.gc.ca/articles/negotiations-to-begin-with-rendezvous-lebreton-group>

- participer à la remise en état des friches industrielles sur les plaines LeBreton, conformément aux politiques du Conseil;
- s'assurer que les espaces publics dans le secteur des plaines LeBreton soient de caractère distinctif, tout en étant aménagés d'une manière conforme aux politiques de conception urbaine, d'accessibilité et d'utilisation des terrains de la Ville;
- promouvoir la connectivité avec les réseaux de transport de la Ville, y compris les sentiers piétonniers, cyclables et polyvalents, conformément au Plan de la circulation piétonnière et au Plan sur le cyclisme de la Ville;
- construire des logements abordables au centre-ville et à proximité des services de transport en commun et promouvoir l'offre d'une gamme complète et diversifiée de logements;
- fournir des installations collectives financièrement viables (p. ex. parcs et espaces communautaires);
- créer des emplois à court et à long terme pour les résidents d'Ottawa, tout en favorisant la prospérité économique à long terme de la ville;
- participer à la vision relative au réaménagement de l'un des terrains les plus importants et les plus significatifs sur le plan historique qui sont encore disponibles pour l'aménagement au cœur du centre-ville d'Ottawa;
- rationaliser l'infrastructure matérielle du secteur pour appuyer les efforts d'urbanisme de la Ville;
- améliorer l'accès aux rives de l'historique rivière des Outaouais pour les résidents.

Compte tenu de l'importance des intérêts de la Ville susmentionnés, et étant donné que la CCN et le promoteur privilégié reconnaissent le rôle fondamental que la Ville doit jouer dans la réussite du projet de réaménagement des plaines LeBreton, le personnel recommande au Conseil de conférer au maire et au directeur municipal un mandat pour participer aux négociations commerciales confidentielles entre la CCN et RLG afin de protéger et de promouvoir les intérêts de la Ville et dans le but de parvenir à une entente de principe qui définira le rôle de la Ville dans le réaménagement futur et qui

sera présentée au Comité des finances et du développement économique et au Conseil aux fins d'examen à la suite du succès des négociations de la CCN.

Parce que la Ville ne participe pas directement aux négociations, le mandat qu'elle souhaite obtenir est conçu pour être suffisamment précis pour fournir une orientation claire en ce qui concerne les paramètres de sa participation, tout en étant suffisamment large pour donner au maire et au directeur municipal la souplesse nécessaire pour négocier dans un environnement dynamique où la Ville n'est pas un partenaire.

Voici les principes recommandés pour la participation de la Ville aux négociations commerciales confidentielles engagées entre la CCN et le promoteur privilégié :

Principe 1 : Le réaménagement du site doit refléter les buts et objectifs du Plan officiel de la Ville d'Ottawa, du Plan directeur des transports, du Plan directeur des infrastructures, du Plan sur le cyclisme, du Plan de la circulation piétonnière, des cibles en matière de logement abordable et de toute autre politique de développement de la Ville pertinente

Le réaménagement de cette zone historiquement importante et géographiquement unique offre une excellente occasion de réaliser un certain nombre des objectifs de planification, de transport, de logement abordable et de développement durable communautaire du Conseil.

Une fois les négociations terminées avec la CCN, on prévoit que le promoteur commencera le processus de demande pour obtenir diverses autorisations de planification auprès de la Ville, chaque demande correspondant à une phase de l'aménagement. On prévoit qu'une modification du Plan secondaire des plaines LeBreton sera présentée au Conseil au début du processus, ce qui établirait le plan directeur pour la zone, et chaque phase comprendrait une demande de modification du zonage et de la division des terres. Une consultation publique aurait lieu lors de chaque phase. En temps normal, le promoteur serait responsable de la construction de tous nouveaux parcs, infrastructures et espaces publics et de leur aménagement polyvalent, conformément aux normes de la Ville.

Étant donné le travail que les Conseils municipaux successifs ont réalisé à ce jour sur les plans directeurs fondamentaux, y compris l'aménagement axé sur le transport en commun, l'esthétique urbaine, le transport multimodal, les communautés polyvalentes et les lignes directrices sur la forêt urbaine, le personnel estime qu'il est important que

la Ville soit en mesure de définir ses attentes, autant pour la CCN que pour le promoteur, au cours de la phase de négociation.

En outre, la Ville s'efforcera de clarifier expressément de quelle façon l'accès du public à la rivière des Outaouais sera amélioré et comment le réaménagement fera des plaines LeBreton une destination nationale.

Principe 2 : Toute entente de principe conclue doit viser à protéger les contribuables de la Ville.

La Ville possède un nombre limité d'outils financiers pour favoriser l'aménagement, y compris le programme de réaménagement des friches industrielles, les exemptions des redevances d'aménagement et les prélèvements spéciaux.

On peut raisonnablement supposer que le promoteur privilégié cherchera à accéder aux outils municipaux disponibles, en tout ou en partie, pour le plan d'aménagement en général et pour le Centre d'événements importants (l'aréna) et les éléments relevant du domaine public en particulier.

En ce qui concerne le programme de remise en état des friches industrielles, il convient de noter que la Ville ne croit pas que les contribuables de la Ville devraient avoir à payer pour la décontamination des terrains des plaines LeBreton qui sont sous la responsabilité du gouvernement fédéral. Étant donné que c'est le gouvernement fédéral qui a pris la décision d'acquérir et de démolir la communauté des plaines LeBreton au début des années 1960, la Ville est d'avis que le gouvernement fédéral devrait être seul responsable de l'assainissement de sa propriété avant l'aménagement.

Si le promoteur souhaite utiliser le pouvoir d'emprunt de la Ville pour garantir un meilleur taux d'intérêt pour toute composante admissible de son réaménagement, la Ville devra s'assurer que le plan de remboursement est entièrement garanti et financé par l'entremise d'un certain nombre de mécanismes, y compris des suppléments sur les billets.

La Ville s'assurera également qu'il est entendu que les coûts supplémentaires du service de transport en commun amélioré vers le Centre d'événements importants seront payés par les utilisateurs du Centre.

Si le promoteur privilégié souhaite avoir accès à un mécanisme de financement municipal, le personnel s'assurera, avec toute la diligence nécessaire, que la Ville et

ses contribuables sont protégés, et les résultats de ce processus de diligence raisonnable seront fournis au Conseil aux fins d'examen si une recommandation est présentée dans le cadre de l'entente de principe ou de toute autre demande. Il est également entendu que toute obligation ou responsabilité éventuelles que la Ville pourrait accepter de prendre devront être garanties par des actifs ou un mécanisme pour recouvrer les coûts auprès du secteur qui en bénéficie.

Principe 3 : Les rôles doivent être précisés pour tout élément relevant du domaine public

Les éléments du domaine public que la CCN et son promoteur privilégié envisagent dans le cadre de cette phase de réaménagement pourraient présumer la participation municipale. C'est dans l'intérêt de la Ville que ces rôles soient articulés et clarifiés. La Ville a besoin de comprendre comment les améliorations du domaine public seront apportées et par qui. La Ville cherchera également à clarifier le rôle futur du gouvernement fédéral dans les éléments du domaine public, comme décrit ci-dessous.

Principe 4 : La participation continue du gouvernement

Comme indiqué dans le Document 1, la coopération et la collaboration entre la Ville d'Ottawa, les gouvernements fédéral et provincial et le secteur privé ont donné lieu à un développement transformationnel dans tout ce secteur – depuis le transport léger sur rail au nettoyage de la rivière des Outaouais en passant par des investissements majeurs dans l'infrastructure de transport.

Étant donné la proximité de l'aménagement des plaines LeBreton à la Cité parlementaire, au Musée canadien de la guerre, au Monument aux pompiers canadiens, au Monument national de l'Holocauste et au parc Pindigen, on peut raisonnablement s'attendre à ce que le gouvernement fédéral conserve un intérêt dans le réaménagement de ce site et continue d'y participer. La Ville demandera à ce que soit précisée la nature de la participation continue du gouvernement fédéral dans le réaménagement dans son ensemble, en plus de son rôle dans les utilisations du domaine public.

Principe 5 : La coordination des travaux de construction

Le réaménagement de cette phase des plaines LeBreton devrait entraîner des investissements majeurs dans les infrastructures de la part du promoteur. On prévoit que la Ville fera également des investissements importants dans ce secteur sur une même période (par exemple, la réfection des rues Albert et Slater, le projet de la Bibliothèque centrale d'Ottawa, etc.). Comme c'est le cas avec n'importe quel projet d'infrastructure, la Ville fera en sorte que les travaux éventuels soient coordonnés et que les infrastructures soient construites de la façon la plus rentable possible, en réduisant au minimum les inconvénients pour les résidents et les navetteurs.

Le Centre Canadian Tire

On prévoit que les négociations entre la CCN et RLG comprendront la construction du Centre d'événements importants (l'aréna) dans le cadre de la première phase du projet de réaménagement. L'organisation des Sénateurs d'Ottawa souhaiterait que l'aréna du centre-ville soit construit et opérationnel en 2021. Dans ce cas, les questions concerneront inévitablement les plans pour l'aréna actuel, le CCT, situé dans le quartier Kanata/Stittsville de la ville.

Le personnel prévoit que les discussions préliminaires concernant l'avenir du bâtiment et des terres actuels du CCT pourront avoir lieu dans le cadre des négociations reliées à l'aréna du centre-ville. Par conséquent, le personnel souhaite obtenir un mandat pour participer à ces discussions, afin de s'assurer que toutes les options débattues font expressément référence aux répercussions sur les communautés de l'ouest de la ville. Étant donné que RLG et les Sénateurs d'Ottawa sont des entités distinctes du secteur privé, ces discussions seraient probablement indépendantes de celles qui auraient lieu entre la CCN et RLG et seraient de très haut niveau. Le personnel prévoit que ces discussions pourraient inclure un certain nombre d'options pour le site, mais qu'elles n'en traiteraient pas en détail.

On prévoit que les discussions au sujet du CCT ne commenceront réellement qu'au moment où le gouvernement fédéral aura approuvé l'entente négociée entre la CCN et RLG. Une fois cette approbation obtenue, le personnel préparera un rapport pour le Comité des finances et du développement économique et le Conseil assorti de recommandations pour les prochaines étapes des négociations avec les Sénateurs

d'Ottawa concernant le déplacement de l'aréna au centre-ville et l'avenir des terres du CCT dans le secteur ouest.

Rôle du Comité des finances et du développement économique

Comme mentionné dans la section Contexte du présent rapport, on prévoit que les négociations commerciales confidentielles entre la CCN et le promoteur privilégié dureront plusieurs mois. Le personnel ne pourra probablement pas présenter au Conseil des questions de fond visant les négociations ou l'état d'avancement d'une entente de principe avant le début de 2019.

Cependant, si des questions touchant les négociations ou l'entente de principe devaient être soulevées dans l'intervalle, le personnel recommande de les présenter au Conseil par l'entremise du Comité des finances et du développement économique, ce qui est conforme aux pratiques antérieures du Conseil concernant les questions importantes qui relèvent des mandats de plusieurs comités permanents. Une fois qu'une entente aura été conclue, on prévoit que les autres éléments seront présentés au Comité permanent ayant le mandat pertinent (par exemple, les demandes pour le programme de remise en valeur des friches industrielles seraient présentées au Comité des finances et du développement économique, les questions de planification passeraient par le Comité de l'urbanisme, les questions portant sur le transport en commun associées au Centre d'événements importants passeraient par la Commission du transport en commun, etc.).

Prochaines étapes

Dès que le Conseil aura approuvé le mandat visant la participation de la Ville aux négociations entre la CCN et le promoteur privilégié, le maire et le directeur municipal aviseront la CCN du mandat octroyé par le Conseil.

Comme indiqué, cette phase des négociations est confidentielle. Le maire et le directeur municipal seront appuyés par le personnel municipal, y compris le Bureau du greffier municipal et avocat général et la trésorière de la Ville, en ce qui a trait à tout aspect des négociations relatives à la Ville d'Ottawa, y compris l'élaboration d'une entente de principe.

Dès que la CCN et le promoteur privilégié auront conclu une entente et l'auront rendue publique, le directeur municipal remettra au Conseil un rapport soulignant les résultats

des négociations et des discussions préliminaires avec la CCN, le promoteur privilégié et les Sénateurs d'Ottawa, y compris toute entente de principe recommandée, avant la conclusion de tout accord, fournissant des renseignements sur tout pouvoir délégué ainsi que les prochaines étapes recommandées.

RÉPERCUSSIONS SUR LES ZONES RURALES

Aucune répercussion pour le secteur rural n'est associée au présent rapport.

CONSULTATION

Le présent rapport porte sur un processus d'approvisionnement dirigé par la CCN. La CCN a effectué une consultation publique dans le cadre de son processus, et les résultats sont affichés sur son site Web. Les négociations engagées entre la CCN et le promoteur privilégié comprennent des renseignements commerciaux confidentiels. Si le Conseil fournit au maire et au directeur municipal le mandat de participer aux négociations, cette participation sera également confidentielle.

REMARQUES PAR LES CONSEILLERS DE QUARTIER

Le présent rapport concerne l'ensemble de la Ville – sans objet.

RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES

Aucune répercussion juridique n'est associée à la phase de négociations. Toute implication juridique qui pourrait découler des négociations serait présentée au Comité et au Conseil aux fins d'examen dans le cadre d'un rapport.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES RISQUES

Il n'y a aucune implication pour la gestion du risque associée au présent rapport.

RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES

Aucune répercussion financière n'est associée à l'étape de négociations. Toute entente de principe relative à d'éventuels engagements de la Ville dans des volets du plan liés au domaine public (routes, égouts, parcs, etc.) ou toute utilisation d'autres outils financiers admissibles ferait l'objet de la procédure standard de la Ville et serait soumise à l'examen du Comité et du Conseil par voie d'un rapport.

RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ

Aucune répercussion sur l'accessibilité n'est associée aux recommandations du rapport.

PRIORITÉS POUR LE MANDAT DU CONSEIL

Cette demande est associée aux priorités pour le mandat du Conseil 2015-2018 suivantes :

PE2 – Soutenir la croissance de l'économie locale

SB2 – Revitaliser les services de loisirs

DOCUMENTS À L'APPUI

Document 1 Lettre du maire Watson aux membres du Conseil du 12 avril 2017
(*déposé auprès du greffier municipal*)

SUITE À DONNER

Dès que le Conseil aura approuvé le mandat visant la participation de la Ville aux négociations entre la CCN et le promoteur privilégié, le maire et le directeur municipal aviseront la CCN du mandat octroyé par le Conseil.