

**Rapport au :**  
**Report to:**

**Comité des finances et du développement économique**  
**Finance and Economic Development Committee**  
**5 juin 2018/ 5 June 2018**

**et au Conseil / and Council**  
**13 juin 2018**  
**13 June 2018**

**Soumis le 29 mai 2018**  
**Submitted on May 29, 2018**

**Soumis par**  
**Submitted by:**  
**Alain Gonthier, Directeur, Services d'infrastructure / Director, Infrastructure**  
**Services**

**et / and**

**Danielle McDonald, Directrice générale, Bibliothèque publique d'Ottawa / Chief**  
**Executive Officer, Ottawa Public Library**

**Personne ressource**  
**Contact Person:**  
**Alain Gonthier, Directeur, Services d'infrastructure / Director, Infrastructure**  
**Services**  
**613-580-2424, 21197, Alain.Gonthier@ottawa.ca**

**et / and**

**Danielle McDonald, Directrice générale, Bibliothèque publique d'Ottawa / Chief**  
**Executive Officer, Ottawa Public Library**  
**613-580-2424, 32189, Danielle.McDonald@ottawa.ca**

**Ward:** À L'ÉCHELLE DE LA VILLE /  
CITY WIDE

**File Number:** ACS2018-PIE-IS-0007

**OBJET:** Plan de mise en œuvre du projet de l'installation commune de la Bibliothèque Publique d'Ottawa et de Bibliothèque et Archives du Canada

**SUBJECT:** Implementation Plan for the Ottawa Public Library and Library and Archives Canada Joint Facility

## **RECOMMANDATIONS DU RAPPORT**

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

- 1. approuve la participation de la Ville d'Ottawa au partenariat de l'installation commune de la Bibliothèque publique d'Ottawa et de Bibliothèque et Archive Canada (« l'installation commune »), telle que décrite dans le présent rapport et résumée dans le document 1; et**
  - a. délègue au directeur municipal le pouvoir de négocier, de finaliser et d'exécuter l'entente de gouvernance « Installation commune de la Bibliothèque publique d'Ottawa et de Bibliothèque et Archives du Canada » (« l'entente de gouvernance ») au nom du Conseil municipal;**
  - b. délègue au directeur municipal le pouvoir de modifier l'entente de gouvernance et les ententes connexes, telle l'entente de réciprocité et de copropriété, aux noms de la Ville et du conseil d'administration de la Bibliothèque publique d'Ottawa, suivant la recommandation du comité directeur exécutif, comme le précise le présent rapport; et**
  - c. délègue au directeur municipal le pouvoir de nommer le représentant de la Ville au comité directeur exécutif, le cas échéant;**
- 2. approuve le plan de mise en œuvre des prochaines phases de l'approvisionnement de l'installation commune, suivant le modèle conception-soumission-construction, comme le précise le présent rapport et comme suit :**
  - a. déléguer au directeur municipal le pouvoir de prendre les mesures nécessaires pour exécuter chaque phase du processus d'approvisionnement pour toute question ne relevant pas déjà d'un**

**pouvoir délégué, y compris la finalisation d'adjudications et de modifications des contrats, dans le cadre du budget approuvé par le Conseil municipal et conformément au Règlement sur l'approvisionnement et aux règlements et politiques connexes de la Ville, ainsi qu'aux recommandations du comité directeur exécutif;**

- b. charger le Bureau de gestion de projets de présenter aux membres du Conseil des mises à jour à chaque étape importante du projet, y compris un compte rendu du pouvoir délégué exercé, comme le précise le présent rapport;**
- 3. délègue au directeur général du Service des loisirs, de la culture et des installations le pouvoir de monter un dossier de décision sur les coûts-avantages de la participation de la Ville et de la Bibliothèque au programme énergétique de quartier du gouvernement fédéral, ainsi que de négocier, de finaliser et d'exécuter une entente avec Services publics et Approvisionnement Canada (SPAC) pour la fourniture de services énergétiques de quartier à l'installation commune de la Bibliothèque publique d'Ottawa et de Bibliothèque et Archives Canada, seulement sur la recommandation du comité directeur exécutif et moyennant un dossier de décision favorable et des avantages pour l'environnement, comme le précise le présent rapport;**
- 4. approuve une autorisation budgétaire additionnelle de 148,8 millions de dollars pour l'installation commune de la Bibliothèque publique d'Ottawa et de Bibliothèque et Archives Canada, établissant le budget total du projet de l'installation commune à 174,8 millions de dollars à être financé tel qu'énoncé dans le présent rapport, y compris par la vente des terrains, comme suit :**
  - a. approuver la vente du terrain situé au 120, rue Metcalfe, et au 191, avenue Laurier Ouest, tel que décrit au présent rapport et comme suit :**
    - i. déclarer partie de la propriété (A), dont la description officielle est partie des lots 50 et 51, avenue Laurier Ouest Nord, plan enregistré 3922, constituant la totalité du NIP 04115-0103 d'une superficie d'environ 1845 m<sup>2</sup> (19 860 pieds carrés), désigné**

parcelle 2 sur le document 2 ci-joint et correspondant au 120, rue Metcalfe, excédentaire aux fins de l'aliénation;

- ii. approuver la vente de la propriété (A) correspondant à la succursale centrale de la bibliothèque actuelle, composée des terrains déclarés excédentaires dans la recommandation 4.a.i (120, rue Metcalfe), et des terrains déclarés excédentaires par la Bibliothèque publique d'Ottawa (191, avenue Laurier Ouest) et décrits dans ce rapport, à Outcore Equities Incorporated et Archean Capital Investments Limited par l'intermédiaire de Slate Properties Incorporated, pour 20 000 000 de dollars aux termes d'une lettre d'intérêt réalisée par la Ville, la Bibliothèque publique d'Ottawa et Slate Properties;
  - iii. désigner partie des terrains correspondant au 191, avenue Laurier Ouest (120, rue Metcalfe) immobilisation municipale destinée à l'emplacement d'une bibliothèque publique en vertu de l'article 110 de la *Loi de 2001 sur les municipalités*, comme le précise le présent rapport;
  - iv. appliquer la désignation d'immobilisation municipale, dans le cadre d'un accord relatif aux immobilisations municipales entre la Ville d'Ottawa et Slate Asset Management Inc., et promulguer un règlement en vertu des exigences de la *Loi de 2001 sur les municipalités* et comme le précise le présent rapport; et
  - v. déléguer au directeur municipal le pouvoir de finaliser et d'exécuter l'accord relatif aux immobilisations municipales en collaboration avec le greffier et avocat général de la Ville;
- b. approuver la vente d'une partie des terrains du 557, rue Wellington, à Bibliothèque et Archives Canada, comme le précise le présent rapport et comme suit :
- i. déclarer partie de la propriété (B), représentant environ 39 % du site de la future installation commune de la Bibliothèque publique d'Ottawa et de Bibliothèque et Archives Canada, dont la description officielle est la totalité du NIP 04112-0027 et partie du NIP 04112-0005, constituant une superficie d'environ

**9569 m<sup>2</sup> (103 000 pieds carrés) sous réserve du levé définitif, désignée parcelles 1, 2, 3 et 4 sur le document 3 ci-joint et correspondant au 557, rue Wellington, excédentaires aux fins de l'aliénation;**

- ii. approuver la vente du terrain décrit à la recommandation 4.b.i (39 % du 557, rue Wellington) à Sa Majesté la Reine pour 3 490 500 dollars en vertu des conditions précisées dans l'entente de gouvernance conclue entre la Ville d'Ottawa, la Bibliothèque publique d'Ottawa et Bibliothèque et Archives Canada;**
- c. suspendre l'application des alinéas suivants de la Politique sur l'aliénation des biens immobiliers et politiques afférentes et de la Politique sur les terrains et le financement pour les logements abordables :**
  - i. alinéa 1 (1.4) de la Politique sur l'aliénation des biens immobiliers et politiques afférentes, afin que tous les produits de l'aliénation de la propriété (A) du 120, rue Metcalfe, et du 191, avenue Laurier Ouest, et de la propriété (B), du 557, rue Wellington, soient affectés au financement du projet de l'installation commune BPO-BAC;**
  - ii. alinéa 5 (5.1) de la Politique sur l'aliénation des biens immobiliers et politiques afférentes exigeant la publication d'un avis annonçant la proposition d'aliénation d'une propriété municipale; et**
  - iii. alinéa 1 (1.2) de la Politique sur les terrains et le financement pour les logements abordables, afin d'exempter la présente aliénation de l'obligation d'affecter 25 % des produits nets des ventes à la Politique sur les terrains et le financement pour les logements abordables.**
- d. déléguer au directeur municipal le pouvoir de négocier, de conclure, d'exécuter et de modifier, au nom de la Ville, les documents définitifs requis pour conclure les transactions immobilières en respectant les paramètres précisés au présent rapport;**

5. **approuve l'inclusion, dans l'approvisionnement de l'installation commune, d'un garage de stationnement souterrain de 200 places appartenant à la Ville, assortie d'une autorisation budgétaire de 18,1 millions de dollars, dont le financement, précisé au présent rapport, prévoit l'utilisation du solde de la réserve pour les frais relatifs aux exigences de stationnement.**

## **REPORT RECOMMENDATIONS**

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

1. **Approve the City of Ottawa's participation in the partnership for the Ottawa Public Library and Library and Archives Canada Joint Facility ("the Joint Facility"), as outlined in this report and summarized in Document 1, and**
  - a. **Delegate authority to the City Manager to negotiate, finalize and execute the Governance Agreement: Ottawa Public Library and Library and Archives Canada Joint Facility ("Governance Agreement") on behalf of City Council;**
  - b. **Delegate authority to the City Manager to amend the Governance Agreement, as well as any related agreements, such as the Reciprocal and Co-Owners Agreement, on behalf of both the City and the Ottawa Public Library Board, based on the recommendation from the Executive Steering Committee, as outlined in this report; and**
  - c. **Delegate authority to the City Manager to appoint the City's representative on the Executive Steering Committee if required;**
2. **Approve the Implementation Plan for the next phases of the design-bid-build procurement of the Joint Facility, as outlined in this report and as follows:**
  - a. **Delegate authority to the City Manager to undertake the actions necessary to proceed through each stage of the procurement process for any matters where there is no pre-existing delegated authority, including finalizing any contract awards and amendments, within the Council-approved budget and in accordance with the City's Procurement By-law, regulations and policies, and as recommended by the Executive Steering Committee;**





**of Property (A) 120 Metcalfe Street, 191 Laurier Avenue West and Property (B) 557 Wellington Street be allocated to the project funding for the new Joint Facility project;**

- ii. Clause 5 (5.1) of the Disposal of Real Property Policy and Procedures requiring notification to the public of the pending sale of a City property; and**
  - iii. Clause 1 (1.2) of the Affordable Housing Land and Funding Policy exempting this disposal from directing 25 per cent of the net sales revenue to the Affordable Housing and Funding Policy.**
- d. Delegate authority to the City Manager to negotiate, conclude, execute and amend on behalf of the City, the final documents required to complete the real estate transactions, within the contractual and financial parameters outlined in this report.**
- 5. Approve that a 200-space, City-owned underground parking facility be included in the procurement for the Joint Facility, with budget authority of \$18.1 million, to be funded as outlined in this report, including the use of the remaining balance in the Cash-in-lieu of Parking reserve.**

## **RÉSUMÉ ET CONTEXTE**

### **Hypothèse et analyse**

Le présent rapport recommande un plan de mise en œuvre du projet d'installation commune de Bibliothèque publique d'Ottawa et Bibliothèque et Archives Canada, qui, s'il est approuvé, aboutira à la création d'un lieu d'intérêt construit selon les normes LEED® or et intégrant des éléments de conception unique inspirés des commentaires du public, et qui verra le jour à la fin de 2024. Situé dans un secteur en processus de renouvellement et de revitalisation, l'immeuble phare sera accessible par le train léger, par des sentiers polyvalents pour cyclistes et piétons et par la route, pour les gens qui doivent se déplacer en voiture.

### **Répercussions financières**

Le personnel recommande une stratégie de financement du projet évalué à 174,8 millions de dollars selon l'estimation des coûts de construction de catégorie C pour l'approvisionnement, réalisable sans recours à des hausses de taxes. Vu l'autorisation budgétaire de la première tranche de 26 millions de dollars approuvée par le Conseil en 2009 et la contribution de 70,6 millions de dollars de Bibliothèque et Archives Canada, on pourra financer les 104,2 millions de dollars restants au moyen de contributions provenant des réserves de la BPO (1 million de dollars), des redevances d'aménagement (3,2 millions de dollars) et des produits de la vente de terrain (20 millions de dollars) pour réduire les exigences de financement par emprunt. Étant donné ces compensations, on estime à 80 millions additionnel de dollars le financement par emprunt nécessaire et à 6,43 millions de dollars les frais annuels de service de la dette. Débutant en 2018, l'élimination du Programme municipal d'allègement fiscal pour immeubles inoccupés signifie que la somme de 6,9 millions de dollars actuellement prévue au budget aux fins de ce programme pourra être réaffectée intégralement à d'autres programmes à compter de 2019 et sera suffisante pour couvrir tous les frais de service de la dette liée à la partie immeuble de la construction.

Le personnel recommande de doter l'installation d'un garage de stationnement de 200 places, nombre bien inférieur aux normes minimales établies dans le Plan directeur des transports. L'installation de 18,1 millions de dollars ferait partie de l'approvisionnement de l'installation commune, mais serait la propriété exclusive de la Ville. Selon l'estimation, les recettes provenant du stationnement paieront les frais de fonctionnement et de financement de l'immobilisation, neutralisant ainsi le coût de l'installation.

Si le plan de mise en œuvre recommandé dans ce rapport est approuvé, le personnel passera à l'étape suivante de l'approvisionnement et entreprendra la finalisation et l'exécution de l'entente de gouvernance et des ententes connexes avec Bibliothèque publique d'Ottawa et Bibliothèque et Archives Canada en vue de la signature de ces ententes et de l'adjudication, à l'automne 2018, du contrat de conception.

### **Définir une vision pour la nouvelle Bibliothèque centrale d'Ottawa en partenariat avec Bibliothèque et Archives Canada**

Les 31 janvier et 8 février 2017, le conseil d'administration de la Bibliothèque publique d'Ottawa (BPO) et le Conseil municipal ont approuvé le rapport Construction de la bibliothèque centrale : Projet conjoint de la Bibliothèque publique d'Ottawa et de Bibliothèque et Archives Canada (OPLB-2017-0101/ACS2017-OCC-OPL-0001), établissant que la nouvelle bibliothèque centrale d'Ottawa sera située au 557, rue Wellington, et construite en partenariat avec Bibliothèque et Archives Canada (BAC), sous réserve des approbations et du financement du gouvernement du Canada et du Conseil municipal.

Une fois conclu, le partenariat liant la Ville d'Ottawa, la Bibliothèque publique d'Ottawa et Bibliothèque et Archives Canada permettra à Bibliothèque publique d'Ottawa-Bibliothèque et Archives Canada de concevoir et de construire une installation unique où chacun pourra fournir ses services respectifs tout en tirant parti du partage des espaces de manière à améliorer l'expérience des résidents et des visiteurs. Les aires communes comprendront des espaces extérieurs pour les programmes et activités, des salles de réunion, un café et une boutique, plusieurs vastes espaces polyvalents pour la programmation et les activités de la BPO, de BAC et de nature communautaire, des salles de qualité muséale pour l'exposition des collections d'objets rares de BAC et un centre de généalogie comportant un lieu de recherche unique en son genre qui mettra ses services et collections à la disposition de la BPO et de BAC.

Le site du 557, rue Wellington, choisi pour l'installation commune de Bibliothèque publique d'Ottawa-Bibliothèque et Archives Canada (l'« installation commune ») se trouve dans le district de la zone de l'Escarpement, élément géologique emblématique de l'entrée ouest du quartier central des affaires d'Ottawa. Située à la limite est des plaines LeBreton, la nouvelle installation avoisinera des résidences ainsi que des zones commerciales et des espaces verts ouverts (le Jardin des provinces). Le ravin naturel confère une visibilité d'intérêt au nouvel immeuble et offre des scènes panoramiques depuis son intérieur. Les vues vers le nord surplomberont le ravin, le parc et l'aqueduc patrimonial dont fait partie la station de pompage historique de la rue Fleet. L'immeuble

offrira des vues dégagées sur la rivière des Outaouais et sera visible depuis la promenade Sir-John-A.-Macdonald et le pont Portage en direction de la ville. Il signalera l'extrémité ouest de la rue Albert, comme le Centre national des arts en signale l'extrémité est. La station Pimisi du train léger sur rail (TLR) se trouve à moins de 300 mètres, et l'installation sera un point de mire du réseau cyclable municipal en développement. Les futurs accès piétonniers seront améliorés par les modifications prévues aux routes et aux intersections longeant le couloir Albert-Slater pour faciliter la circulation et soutenir l'intégration au quartier central des affaires et aux quartiers résidentiels à l'est et au sud.

Le rapport détermine également que l'installation commune sera réalisée selon un modèle d'approvisionnement conception-soumission-construction, la Ville agissant comme chef de projet quant au processus d'approvisionnement et de construction et comme principal bailleur de fonds en ce qui concerne les coûts de la Ville et de la BPO liés au projet. Le rapport a autorisé le personnel à lancer le processus de conception dans la mesure où un contrat ne sera pas accordé avant que le conseil d'administration de la BPO et le Conseil municipal n'approuvent l'accord de relation (désormais appelé « entente de gouvernance ») et la stratégie de financement. En outre, le personnel de la Ville a reçu des directives précises lui demandant de présenter une stratégie d'aliénation de l'immeuble actuel de la succursale centrale de la bibliothèque, de prendre les mesures nécessaires pour l'affectation du 557, rue Wellington, d'élaborer une stratégie de financement du projet, de lancer une étude des besoins de stationnement pour l'installation commune et de présenter à la BPO et au Conseil municipal un plan de mise en œuvre recommandé.

### **Élaboration d'un plan de mise en œuvre pour l'installation commune Bibliothèque publique d'Ottawa et Bibliothèque et Archives Canada**

À la suite de l'approbation du Conseil quant à l'approche de l'installation commune, un Bureau de la gestion du projet a été mis sur pied pour entreprendre le processus d'approvisionnement, et on a formé une équipe de coordination du projet réunissant des représentants de la BPO, de BAC et de toutes les directions générales de la Ville qui fourniront apport et soutien au projet de l'installation commune (Services d'infrastructure, des immobiliers municipaux, des finances, d'urbanisme, du stationnement, de la planification des transports, de l'arpentage, etc.), et des représentants des projets municipaux se déroulant dans le même secteur au cours des prochaines années (dont ceux de la Ligne de la Confédération, du tunnel de stockage des égouts unitaires et de la conception fonctionnelle des rues Albert et Slater). L'équipe de coordination du projet se réunit tous les mois afin d'assurer que les travaux

visant l'installation commune se déroulent en toute conscience des calendriers et des coûts et que tant les risques que les possibilités que présente la concomitance des projets de l'installation commune et des autres projets de la Ville soient tenus en compte dans le plan du projet.

### **Mise à jour sur le plan d'approvisionnement / Plan de mise en œuvre**

Pour entreprendre le processus d'approvisionnement, on a publié un avis de projet de marché pour des services professionnels de conception le 24 mars 2017, sous la supervision du commissaire à l'équité en place depuis le début, en 2015, du projet de la bibliothèque centrale. La première des deux phases du processus d'approvisionnement visant l'installation commune, soit la demande de qualification (DDQ), a été ouverte du 19 mai 2017 au 13 juillet 2017. Trente-trois (33) soumissions ont été évaluées, dont on a retenu une liste de finalistes de cinq (5) équipes qui seront invitées à répondre à la demande de propositions (DP). Les équipes finalistes sont, par ordre alphabétique : Diamond Schmitt Architects (Canada) - KWC Architects (Canada); Mecanoo International B.V. (Hollande) - NORR Architects & Engineers Ltd (Canada); Patkau Architects (Canada) - MSDL Architects (Canada) – GRC Architects (Canada); Revery Architecture (anciennement Bing Thom Architects) (Canada) – GRC Architects (Canada); et Schmidt/hammer/lassen/ architects (Danemark) - KPMB Architects (Canada) - Hobin Architecture Inc. (Canada). Chacune de ces équipes a fait ses preuves en matière de conception architecturale d'un projet d'envergure de portée et de complexité comparables. Elles possèdent toutes une expérience pertinente en conception d'immeubles d'envergure nationale, provinciale, institutionnelle ou municipale, notamment des bibliothèques, des édifices d'archives, des institutions culturelles, des centres de spectacles ou des musées.

Le personnel est à achever la DP pour les travaux d'élaboration conceptuelle, qui devrait être communiquée aux équipes finalistes à peu près au moment où ce rapport sera rendu public. En plus des composantes fonctionnelles de l'installation, qui sont déjà déterminées, la firme de conception retenue devra tenir une vaste consultation sur l'apparence et l'impression de l'immeuble et des espaces publics. L'installation proprement dite sera conçue aux normes LEED® or à tout le moins. Vu la proximité de la station Pimisi du TLR, la conception de l'installation commune reposera sur des hypothèses de faible volume de circulation automobile et de stationnement et accordera une importance prioritaire à l'accès des piétons et des cyclistes. Ainsi, la DP de conception exige que soient prévus, sur place et dans des endroits commodes, au moins 120 espaces de stationnement couverts pour vélos, soit près du double de la recommandation LEED® et le triple de ce que le zonage prévoit.

Le personnel demandera l'autorisation contractuelle et budgétaire d'entreprendre le processus d'approvisionnement, y compris l'adjudication du contrat de conception et du contrat de construction subséquent, tel que le précise ce rapport plus loin. S'il est approuvé, le processus de conception devrait commencer début 2019, et la construction de l'installation Bibliothèque publique d'Ottawa et de Bibliothèque et Archives Canada devrait être terminée à la fin de 2024.

### **Projets connexes**

Les travaux de conception et de construction de l'installation commune tiendront compte du nombre important de projets publics et privés d'aménagement et de construction qui seront réalisés dans le secteur durant la même période ou programmés pour peu après. Comme nous l'avons dit plus haut, cela permettra à la Ville de reconnaître tant le potentiel d'ingénierie de la valeur que les possibilités de liaisons entre les projets connexes tout en réduisant autant que possible les risques associés au chevauchement des échéanciers de travaux. Par exemple, l'étude de conception fonctionnelle du réaménagement des rues Albert et Slater après la mise en service du TLR a déjà reçu l'approbation du Conseil municipal, et elle tient compte de l'installation commune dans la partie ouest du secteur à l'étude. Une partie des terrains ont servi à l'élargissement de l'emprise, et les échéanciers des travaux de ce projet devront être coordonnés. De même, le tunnel de stockage des égouts unitaires (TSEU) passe sous l'emplacement de la bibliothèque, de sorte qu'on devra prêter une attention particulière aux échéanciers, car les retards pourraient empêcher l'accès à l'installation commune. En ce qui concerne la construction de la Ligne de la Confédération, le personnel a pu planifier de bonnes liaisons de sentiers polyvalents entre la station Pimisi du TLR et le site de la bibliothèque, et des améliorations de la connectivité au pont de la rue Booth sont prévues. Il faut tenir compte des travaux ici aussi, parce que, le tunnel du TLR étant contigu au 557, rue Wellington, le Rideau Transit Group utilise actuellement le lieu pour l'échelonnement des travaux; et qu'il faudra déplacer l'infrastructure cellulaire desservant le tunnel du TLR afin de préserver l'intégrité conceptuelle du site de l'installation commune.

L'entrée en service du TLR et le réaménagement des plaines LeBreton devraient revitaliser les quartiers avoisinants et en faire une collectivité plus complète, où se côtoient une variété d'utilisations : résidentielle, professionnelle, commerciale et communautaire. L'installation commune sera une destination phare du secteur, et il est essentiel de le doter d'accès de qualité pour les piétons et les cyclistes durant l'aménagement des quartiers situés entre les plaines LeBreton et le cœur du centre-ville. Ainsi, le personnel de la Ville poursuit ses discussions avec la Commission de la

capitale nationale (CCN) au sujet du terrain situé juste à l'ouest du site de l'installation commune. Quoique la CCN n'envisage pas d'aménager le lieu dans l'immédiat, elle et le personnel de la Ville ont discuté de la nécessité de prévoir des liaisons piétonnières traversant le site, une fois qu'il sera aménagé, et étudient la possibilité de construire un sentier provisoire jusqu'à ce que la CCN aménage le lieu. D'autres possibilités d'aménagement et de connectivité dans le secteur environnant touchent la communauté polyvalente Zibi (îles Chaudière et Albert), les trois tours polyvalentes du 900, rue Albert, l'aménagement polyvalent du 400, rue Albert, le grand projet d'aménagement Claridge East Flats, comportant un nouveau parc et des liaisons piétonnes et cyclables menant à la future station Pimisi du TLR, et Rendezvous LeBreton.

Les demandes de modifications au Plan officiel et au Règlement de zonage relatives à l'installation commune proposent de donner aux terrains correspondant actuellement au 557, rue Wellington, la désignation polyvalente, assortie d'une hauteur maximale de 40 mètres. Ces demandes sont en cours de traitement et devraient faire l'objet de recommandations au Comité de l'urbanisme les prochains mois. Une demande subséquente de réglementation du plan d'implantation sera présentée après le processus de DP et une fois achevée la conception privilégiée.

Outre les possibilités et considérations touchant l'aménagement et la connectivité, le moment de la construction de l'installation commune pourrait rendre cette dernière admissible au nouveau plan énergétique de quartier du gouvernement fédéral, le Programme d'acquisition de services énergétiques (PASE). Par ce programme, le gouvernement fédéral entend transformer la façon dont il fournit des services de chauffage et de climatisation à la région de la capitale nationale afin de la rendre concurrentielle au plan budgétaire et d'améliorer tant la sécurité et la fiabilité de ses opérations que le rendement environnemental de son infrastructure. Puisque la Ville d'Ottawa est propriétaire exploitante d'immeubles situés dans la région de la capitale nationale qui pourraient être visés par le PASE et qu'elle cherche à faire des économies et à trouver des solutions à faible émission de carbone par rapport à la situation actuelle, le personnel a amorcé des discussions avec Services publics et Approvisionnement Canada (SPAC) afin de définir les avantages qu'il y aurait à raccorder certains immeubles de la Ville, dont l'installation commune, aux services énergétiques de quartier (SEQ). La participation aurait une incidence sur la conception, la construction et les opérations de l'installation. Dans le présent rapport, le personnel demande qu'on lui délègue le pouvoir de réaliser un dossier de décision portant sur les coûts-avantages de la participation de l'installation commune au PASE, ainsi que sur

l'immeuble lui-même et la programmation. Le personnel demande également qu'on lui délègue le pouvoir de procéder à une entente avec SPAC visant la fourniture de services énergétiques de quartier à l'installation commune si, et seulement si, le dossier de décision établit que la situation serait à l'avantage de la Ville et de la BPO.

### **Mise à jour sur l'estimation des coûts; stratégie de financement et demande d'autorisation budgétaire; aliénation de propriété**

Approuvé en février 2017, le rapport Construction de la bibliothèque centrale : Projet conjoint de la Bibliothèque publique d'Ottawa et de Bibliothèque et Archives Canada (OPLB-2017-0101/ACS2017-OCC-OPL-0001) estimait le coût du projet de l'installation d'environ 216 000 pi. ca. à 168 millions de dollars (soulignons que ce montant excluait le stationnement). C'était une estimation de catégorie D reposant sur la méthode conception-soumission-construction. Selon une attribution de 133 000 pi. ca. (61 %) à la BPO et de 83 000 pi. ca. (39 %) à BAC, les coûts de la Ville-BPO étaient estimés à 99 millions de dollars et approuvés en principe, tandis que la part de BAC était estimée à 69 millions de dollars. Le rapport prévoyait que, d'après l'estimation du coût du projet, le pire des scénarios eu égard à la contribution de la Ville serait de 94,8 millions de dollars en dette financée par les recettes fiscales. On estimait la pression de fonctionnement accru à 1,8 million de dollars par année. On a demandé au personnel d'élaborer une stratégie de financement pour la part Ville-BPO de l'installation commune et de présenter son rapport dans l'intention de demander l'autorisation de passer à la phase de conception du projet.

Depuis le rapport de février 2017, les coûts du projet ont été examinés et suffisamment rajustés pour que le Conseil municipal établisse l'autorisation budgétaire pour la conception et la construction de l'installation commune sur la base du présent rapport. Globalement, les coûts, y compris le rajustement à des estimations de catégorie C, ont augmenté le coût total du projet de 4 %, ou 6,8 millions de dollars (5,2 millions de dollars pour la part de la Ville-BPO), et l'annulation du Programme d'allègement fiscal pour immeubles inoccupés a donné assez de jeu fiscal pour couvrir les frais annuels de financement par emprunt de Ville de l'installation commune.

Plus précisément, les coûts de construction ont été rajustés à des estimations de catégorie C, ce qui établit le coût total du projet de l'installation commune BPO-BAC à 174,8 millions de dollars. Les estimations rajustées tiennent compte de l'inflation de 3,5 % dans le secteur de la construction (indice des prix de la construction de 2,9 % multiplié par 1,25 année de retard), pour une augmentation de 3,4 millions de dollars, protégeant la taille de l'installation et les impondérables du projet. On a rajusté les

exigences de fonctionnement de l'installation et déterminé la nécessité de déplacer l'infrastructure cellulaire du tunnel du TLR pour préserver l'intégrité conceptuelle de l'installation commune en tenant compte de la portion restante des estimations de coût accrues.

Le Conseil municipal ayant approuvé en 2009 la première tranche de 26 millions de dollars d'autorisation budgétaire pour la nouvelle bibliothèque (à être financée par emprunt), et la majeure partie de cette autorisation n'ayant pas été dépensée, le présent rapport ne demande que l'approbation d'une autorisation budgétaire de 148,8 millions de dollars. L'entente de partage des coûts du projet établit la contribution de BAC à 70,6 millions de dollars (correspondant à sa part de 39 %), les 104,2 millions de dollars restants devant être financés par la Ville et la BPO.

La stratégie de financement recommandée pour la part de la Ville-BPO dans l'installation commune décrite dans ce rapport utilise des contributions du fonds de réserve (de 1 million de dollars) de la bibliothèque, des redevances d'aménagement (3,2 millions de dollars) et des produits de la vente de terrains (20 millions de dollars) afin de réduire les exigences du financement par emprunt. Vu ces compensations basées sur les estimations de catégorie C et les sources de financement identifiées à ce jour, le financement par emprunt estimé pour la portion Ville-BPO du projet de la Bibliothèque centrale d'Ottawa se chiffre à 80 millions de dollars plutôt qu'aux 95 millions de dollars estimés en 2017. Les frais annuels de service de la dette de 6,43 millions de dollars pour l'installation commune, s'ils sont approuvés, seront payés par les taxes à l'échelle de la ville. Bien que ce montant équivaille à une hausse des taxes de 0,5 %, l'élimination, à compter de 2018, du Programme municipal d'allègement fiscal pour immeubles inoccupés signifie que les 6,9 millions de dollars actuellement prévus au budget pour le programme deviendront disponibles et pourront, à partir de 2019, être réaffectés en totalité à d'autres programmes; ce montant est suffisant pour couvrir l'ensemble des frais de service de la dette de la partie immeuble de la construction.

Le personnel estime qu'il s'agit là du pouvoir d'endettement maximal requis, et il continuera de déterminer des sources possibles de financement pour réduire davantage les exigences de financement par emprunt du projet. Comme il est expliqué plus loin, le personnel étudiera la possibilité d'utiliser un plus fort montant de redevances d'aménagement pour financer l'installation commune dans la Mise à jour de 2019 sur les redevances d'aménagement, car le montant des redevances de 2014 était fondé sur une installation une augmentation de l'installation de 10 000 pi. plutôt que l'augmentation estimée de 24 000 pi. ca. dont il est question pour cette installation-ci.

Aussi, la BPO est à élaborer une étude de faisabilité de campagne de financement (à l'aide de consultants externes) afin d'évaluer le potentiel d'éventuelles campagnes de financement générale et de capitalisation, dont la dernière viserait initialement le projet de Bibliothèque centrale d'Ottawa. L'objectif est d'élaborer un dossier de décision qui soit mesurable, atteignable et représentatif des conditions locales et qui, à terme, servira à déterminer l'optimisation des ressources (aux plans qualitatif et quantitatif) d'une campagne de financement. Cette étude sera réalisée en 2018. Enfin, le rapport de février 2017 indiquait que le personnel demanderait des subventions d'infrastructure aux programmes fédéraux et provinciaux, et le présent rapport tient compte de la poursuite de ces efforts.

Toute somme additionnelle provenant de redevances d'aménagement, d'autres ordres de gouvernement ou d'une campagne de financement aiderait à réduire la dette globale liée à l'immeuble, et la réussite de ces efforts se reflétera dans le cadre du processus budgétaire annuel.

L'estimation des frais de fonctionnement annuels de la partie de la BPO et la prestation de services améliorée est établie à 1,865 million de dollars, qui sera considérée comme une pression additionnelle sur l'exercice budgétaire de l'année durant laquelle la bibliothèque deviendra fonctionnelle, ou plus tôt si nécessaire.

Comme en tient compte la stratégie budgétaire et suivant les directives reçues, le personnel a élaboré une stratégie d'aliénation visant l'immeuble de la succursale centrale de la bibliothèque et la location des droits relatifs à la propriété du dessus (droits aériens), au 191, avenue Laurier Ouest, et au 120, rue Metcalfe. Flanquée d'un garage de stationnement de quatre niveaux, la succursale centrale actuelle est un ensemble complexe d'intérêts immobiliers particuliers dont la BPO et la Ville sont propriétaires conjoints et d'intérêts locatifs interdépendants. Il existe en outre un partenariat avec une tierce partie concernant les droits aériens, tierce partie qui est locataire du garage de stationnement en vertu d'un bail concomitant à la location des droits aériens. Ces ententes locatives ont débuté en 1973, alors que la Ville et le conseil d'administration ont contracté, avec le propriétaire de la tour de bureaux construite dans l'emprise aérienne, un bail de 60 ans pour les droits relatifs à la propriété au-dessus et l'exploitation d'un garage de stationnement au-dessous de la bibliothèque. Le bail de 60 ans est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 1973 et prévoyait une durée initiale de dix ans, suivie de cinq renouvellements successifs d'une durée de dix ans chacun. Au terme du délai de l'option (le 30 juin 2034), la tour de bureaux doit revenir à la Ville et à la BPO, qui en seront les propriétaires conjoints. De plus, le bail du garage de stationnement prendrait fin, et l'exploitation du garage reviendrait à la Ville et à la BPO.

Le propriétaire actuel de la tour de bureaux et locataire des droits aériens et du garage de stationnement est Slate Properties Inc. (Slate), et le quatrième de cinq renouvellements a été recommandé dans le rapport « 191, avenue Laurier Ouest-120, rue Metcalfe – Succursale centrale de la bibliothèque – Renouvellement des baux » (ACS2014-PAI-REP-0014), approuvé par le Conseil municipal le 9 juillet 2014. Sur la base d'évaluations externes et internes, le personnel a pu négocier, et il recommande que le site soit vendu et que les droits aériens soient loués à Slate, propriétaire actuel de la tour de bureaux et signataire des baux, pour la somme proposée de 20 millions de dollars. Slate, qui connaît bien l'immeuble et ses parties, offre de la souplesse quant aux dates de clôture, ainsi que la possibilité que la bibliothèque demeure sur place jusqu'à ce que l'installation commune soit prête à l'accueillir et celle de résilier le bail des 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages dès l'occupation du 557, rue Wellington. Dans le cadre de l'accord global, les baux de location des droits aériens et du garage de stationnement liant la Ville et Slate prendront fin, entraînant un manque à gagner de 486 000 \$ par année pour la BPO, tandis que cette dernière louera les 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages sans frais, épargnant ainsi 399 600 \$ par année. Ainsi, à court terme (2018-2024), l'incidence nette de la vente sur le budget de fonctionnement se chiffrera à quelque 86 400 \$, un montant que la BPO gérera à même son budget existant.

Expliqué en détail plus loin, l'accord recommandé entre la Ville et Slate permet à la BPO de demeurer dans ses locaux actuels jusqu'en décembre 2024. D'ici-là, abstraction faite de la pression budgétaire, la BPO n'aura à payer que ses frais de fonctionnement de succursale centrale, puisqu'elle deviendra une immobilisation municipale. L'accord permet aussi à la Ville et Bibliothèque publique d'Ottawa d'obtenir la valeur marchande de la propriété et de l'affecter au financement de sa part de l'installation commune.

En ce qui a trait à l'affectation du terrain du 557, rue Wellington, le personnel a négocié la vente de 39 % de cette propriété à Bibliothèque et Archives Canada (proportionnel à l'espace de BAC en surface seulement) pour environ 3,49 millions de dollars, montant que la stratégie de financement applique à la compensation de la dette de financement de la part de la Ville et Bibliothèque publique d'Ottawa dans l'installation commune.

### **Résultats de l'étude sur le stationnement et recommandation**

Le rapport de février 2017 a déterminé que, vu sa programmation et son emplacement d'intérêt, l'installation commune attirerait 1,68 million de visites par année et qu'étant donné les possibilités limitées de stationnement public dans les environs, un stationnement sur place s'imposerait. On a chargé le personnel d'entreprendre une

étude détaillée des besoins de stationnement de l'installation commune, qui tiendrait compte de la proximité de la station Pimisi du TLR et de présenter un rapport et une recommandation.

L'étude a été réalisée par le MMM Group (maintenant WSP Global), qui a examiné quatre catégories de stationnement (aucun stationnement; moins que le stationnement minimal (1-150); stationnement minimal (151-250); et stationnement de normal à élevé (251 et plus)) en fonction des coûts (immobilisation et fonctionnement) et du recouvrement des coûts, des empiètements de stationnement de l'installation commune aux secteurs adjacents et inversement, de la qualité des autres modes d'accès et de la possibilité d'attirer des événements.

Le demande de places pour voitures durant les périodes de pointe s'est révélée être entre 200 et 309 (projections inférieure et supérieure). L'étude conclut que, par rapport aux autres catégories, c'est le stationnement minimal (entre 151 et 250 places) qui présenterait le plus d'avantages et aucune incidence défavorable. Elle observe qu'un stationnement moins que minimal risquerait fort d'entraîner des empiètements de stationnement sur les secteurs adjacents et nuirait à la capacité d'attirer des visiteurs aux événements spéciaux de jour. L'étude explique que, moins nombreuses seront les places de stationnement offertes, plus aigus seront ces inconvénients, et que le manque de stationnement pourrait influencer sur le nombre de visiteurs et le succès de l'installation.

Se fondant sur les résultats de l'étude sur le stationnement, le personnel recommande la construction d'un garage de stationnement souterrain appartenant à la Ville, qui offrira jusqu'à 200 places pour voitures, et que cette exigence fasse partie du processus d'approvisionnement de l'installation commune. Cette projection inférieure de 200 places correspond à une part modale de 17 % des automobilistes, ce qui est passablement moins que la cible du Plan directeur des transports de 50 % d'automobilistes d'ici 2031, et plus énergique que les autres politiques de la Ville relatives au TLR ou à l'aménagement axé sur le transport en commun, tels le Plan de conception communautaire du secteur de la station Bayview (2013) et les plans d'aménagement axé sur le transport en commun pour les stations Lees, Hurdman, Trembley, St-Laurent, Cyrville et Blair (2014), qui établissent la cible de part modale de l'automobile à 20 %.

La construction d'un stationnement souterrain de 200 places repose sur l'hypothèse selon laquelle la majorité des visiteurs de la bibliothèque s'y rendront par le transport en commun, à vélo, à pied ou une combinaison de ces modes, et c'est pourquoi

l'installation offrira des places de stationnement pour vélos bien plus nombreuses que ce que prévoit le zonage. Cette recommandation tient aussi compte de la grande superficie de la ville, des éventuels problèmes de mobilité de la population vieillissante et des conditions hivernales, des facteurs qui font en sorte que l'automobile pourrait être le seul moyen de transport de certains résidents.

Selon une projection prudente, l'installation commune recevra 4800 visites par jour, par rapport aux actuelles 2000 visites à la succursale centrale. Dans un rayon de 400 m de cette dernière, on trouve 4150 places de stationnement public (sur et hors rue), alors que, dans le même rayon du 557, rue Wellington, il y a moins de 340 de ces places. Qui plus est, le nombre de 200 places est bien inférieur à la normale pour une installation municipale (p. ex., le garage de l'hôtel de ville offre 850 places), et le fait de prévoir un stationnement minimal au moment de la construction éviterait les difficultés que connaît le Centre d'innovation, qu'on a construit tout près de la station Bayview sans stationnement suffisant, obligeant ainsi le Centre à louer des terrains additionnels pour le stationnement après sa construction.

L'estimation de catégorie C du coût de construction du stationnement est de 18,1 millions de dollars. Si la Ville demeure l'unique propriétaire du stationnement et si elle finance la totalité des coûts d'immobilisation et de fonctionnement, ses recettes de stationnement devraient lui permettre de recouvrer la totalité des coûts afférents et une partie des coûts d'immobilisation initiaux, financés au moyen de la réserve pour le règlement financier des exigences de stationnement.

La réserve pour le règlement financier des exigences de stationnement, dans laquelle on a très peu puisé depuis 2013, affiche un solde de 3,7 millions de dollars. Le personnel recommande que ce solde serve à financer le stationnement de la nouvelle bibliothèque, ce qui réduirait le financement par emprunt et les coûts du service de cette dette pour le garage de stationnement. Selon cette stratégie, un emprunt de 14,5 millions de dollars servirait au financement de la construction du garage, et les frais annuels de service de la dette seraient d'environ 1,2 million de dollars. On estime les coûts de fonctionnement du stationnement à 320 000 \$ par année et les coûts du cycle de vie à 4,2 millions de dollars pour les 30 premières années, ou à une moyenne annuelle de 139 250 \$. Les recettes du stationnement devraient être de 1,7 millions à 2,2 millions de dollars par année, d'après différents barèmes de tarifs pour le stationnement de 200 places. Selon ces estimations, les recettes provenant du garage de stationnement suffisent à couvrir les coûts de fonctionnement et d'immobilisation du garage.

## **Le gouvernement fédéral annonce le financement du partenariat de l'installation commune**

Le 28 février 2018, le gouvernement du Canada déposait le budget fédéral de 2018, auquel est prévu sa part du financement de l'installation commune. Cette annonce permettait à la Ville d'Ottawa, à la Bibliothèque publique d'Ottawa et à Bibliothèque et Archives Canada d'entreprendre la finalisation de l'« Entente de gouvernance : Installation commune de la Bibliothèque publique d'Ottawa et de Bibliothèque et Archives Canada », ainsi que le plan de mise en œuvre recommandé pour le projet, aux fins des processus d'approbation respectifs des parties.

La gouvernance du projet de l'installation commune est quelque peu complexe, car elle lie trois parties distinctes: la Ville d'Ottawa, la Bibliothèque publique d'Ottawa et Bibliothèque et Archives Canada, chacune ayant ses propres préoccupations en matière de gouvernance. De plus, les processus d'approbation du gouvernement fédéral sont stratifiés et se déroulent en plusieurs phases et selon différents échéanciers. L'exercice financier de ce gouvernement va du 1<sup>er</sup> avril au 31 mars, alors que celui de l'administration municipale (sachant que la BPO est financée par le processus budgétaire annuel de la Ville) va du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

Dans ces conditions, on a ébauché une entente de gouvernance prévoyant un cadre d'exécution du projet et d'élaboration des quelque 40 ententes secondaires relatives à la construction et aux futures opérations. Globalement, l'entente de gouvernance prévoit que la Ville est propriétaire du site et le demeurera jusqu'à ce que l'installation soit construite, après quoi une partie de la propriété sera transférée à BAC selon un partage proportionnel d'environ 61 % pour la Ville et 39 % pour BAC. BAC paiera sa part du coût de l'installation, établie selon son pourcentage de propriété, à mesure de l'avancement du projet et de la construction. Tous les coûts du projet seront partagés sur cette base, à l'exception du garage de stationnement, dont les coûts seront à la seule charge de la Ville si le projet du garage est approuvé.

La Ville fournira au projet tous les services de gestion de projet, et on mettra sur pied une équipe du projet conjoint (ÉPC) formée de représentants des trois parties qui se chargeront de prendre les décisions opérationnelles au quotidien. La supervision stratégique et la prise de décisions majeures, portant par exemple sur le contenu et l'adjudication du contrat de services de conception et du contrat de construction ou sur la portée modifiée de ces contrats, seront assurées par un comité directeur exécutif (CDE). Initialement, les personnes nommées au CDE seront le directeur général des Services de la planification, de l'infrastructure et du développement économique de la

Ville d'Ottawa, la directrice générale de la Bibliothèque publique d'Ottawa et, au nom de Bibliothèque et Archives Canada, le bibliothécaire et archiviste du Canada. Les membres de l'ÉPC ou du CDE pourraient nommer des délégués afin que les décisions nécessaires puissent être prises en tout temps, dans le respect des calendriers efficaces prévus à l'entente.

Le processus de prise de décisions du CDE et de l'ÉPC exige le consensus. Ainsi, deux des trois parties ne suffisent pas à approuver une modification; il faut l'accord des trois parties. Comme dans tous les projets, une modification ne peut être approuvée ou exécutée si les fonds prévus au budget ne le permettent pas. Les dispositions de résolution des différends prévoient le règlement plutôt rapide des désaccords au moyen d'une méthode hiérarchisée et n'admettent pas les différends entre la Ville et le conseil d'administration de la BPO. En premier lieu, il doit y avoir négociations au sein de l'ÉPC, puis négociations au sein du CDE. Si ces étapes de négociations ne résolvent pas le différend dans les 20 jours ouvrables, on entreprend les étapes finales, qui sont la médiation facultative et l'arbitrage exécutoire.

D'autres dispositions établissent des lignes directrices et des échéanciers visant à conclure des ententes de réciprocité qui régiront les opérations de l'installation commune, une fois celle-ci terminée, suivant le même ratio de propriété et basant le partage des coûts de fonctionnement, de cycle de vie et d'entretien sur l'utilisation réelle de l'installation par le conseil d'administration de la BPO et BAC.

Des dispositions concernant la résiliation pour inexécution ou autre motif sont prévues, et chacune reflète l'engagement à long terme que demande le projet en exigeant le versement d'une indemnisation à la partie non défaillante ou non résiliante pour compenser les fonds dépensés à la date de résiliation ainsi que les frais raisonnablement encourus pour restructurer le projet après la résiliation.

Bien que le gouvernement fédéral ait annoncé le financement du partenariat dans l'installation commune, les approbations officielles, par le gouvernement du Canada, du projet et du pouvoir de dépenser pour les phases de planification et de conception ne sont pas attendues avant l'automne 2018; elles devraient être suivies de près par la finalisation de l'entente de gouvernance. Les approbations subséquentes auront ensuite lieu à différentes phases.

Le rapport de février 2017 prévoyait les approbations du conseil d'administration de la BPO et du Conseil municipal au moment de l'adjudication du contrat de conception et du contrat de construction. Le personnel recommande à présent une autre approche.

Parmi les leçons apprises en matière d'incidence possible des différents processus de prise de décision et d'approbation entre la municipalité et ses partenaires fédéraux, il y a l'incidence matérielle de ces différences sur les échéanciers, qui peuvent ajouter des mois à chaque point de décision. Vu l'influence des retards sur les coûts de la construction, le présent rapport recommande que soient délégués au personnel le pouvoir et l'autorisation budgétaire requis pour lancer les processus de conception et de construction, comme il a été fait pour les projets du Centre d'innovation et de la Cour des arts. Il recommande également de déléguer au directeur municipal le pouvoir de négocier, de finaliser et de conclure l'entente de gouvernance au nom de la Ville et de modifier cette entente et les ententes connexes, telles que l'entente de réciprocité et de copropriété et l'aliénation de propriété, au nom de la Ville et du conseil d'administration de la BPO, suivant la recommandation du comité directeur exécutif. Effectuée de cette manière, la délégation de pouvoir devrait réduire le risque d'augmentation des coûts entraînée par le retard des approbations de la Ville et de la BPO.

À chaque étape du projet de l'installation commune, le Conseil municipal d'Ottawa et le conseil d'administration de la BPO recevront des mises à jour. Aussi, le Conseil municipal et le conseil d'administration sont considérés comme les groupes clés auxquels l'équipe de conception adressera le plan d'engagement des intervenants qu'elle élaborera. Des mises à jour et des mises au point sur certains sujets seront présentées tout au long de la phase de construction, et la Ville lancera un programme de communication avec le public sur les incidences des travaux.

## **DISCUSSION**

### **Faire approuver la participation de la Ville d'Ottawa à l'entente de gouvernance**

1. approuve la participation de la Ville d'Ottawa au partenariat de l'installation commune de la Bibliothèque publique d'Ottawa et de Bibliothèque et Archive Canada (« l'installation commune »), telle que décrite dans le présent rapport et résumée dans le document 1; et
  - a. délègue au directeur municipal le pouvoir de négocier, de finaliser et d'exécuter l'entente de gouvernance « Installation commune de la Bibliothèque publique d'Ottawa et de Bibliothèque et Archives du Canada » (« l'entente de gouvernance ») au nom du Conseil municipal;
  - b. délègue au directeur municipal le pouvoir de modifier l'entente de gouvernance et les ententes connexes, telle l'entente de réciprocité et de copropriété, aux noms de la Ville et du conseil d'administration de la

Bibliothèque publique d'Ottawa, suivant la recommandation du comité directeur exécutif, comme le précise le présent rapport; et

- c. délègue au directeur municipal le pouvoir de nommer le représentant de la Ville au comité directeur exécutif, le cas échéant.

Les 31 janvier et 8 février 2017, le conseil d'administration de la Bibliothèque publique d'Ottawa (BPO) et le Conseil municipal ont approuvé le rapport Construction de la Bibliothèque centrale : Projet conjoint de la Bibliothèque publique d'Ottawa et de Bibliothèque et Archives Canada (OPLB-2017-0101/ACS2017-OCC-OPL-0001). Ce rapport établissait que la nouvelle bibliothèque centrale d'Ottawa serait située au 557, rue Wellington, et bâtie comme une installation conception-soumission-construction en partenariat avec Bibliothèque et Archives Canada (BAC), sous réserve des approbations et du financement du gouvernement du Canada et du Conseil municipal. Le rapport contenait aussi un accord de relation qui servirait de base à l'entente de gouvernance du projet de l'installation commune.

L'entente de gouvernance sur le projet de l'installation commune doit tenir compte de ce qu'elle lie trois parties distinctes – la Ville d'Ottawa, le conseil de la Bibliothèque publique d'Ottawa et Bibliothèque et Archives Canada – dont chacune a ses propres préoccupations en matière de gouvernance. De plus, les processus d'approbation du gouvernement fédéral sont stratifiés et se déroulent en plusieurs phases et selon différents échéanciers. L'exercice financier de ce gouvernement va du 1er avril au 31 mars, alors que celui de l'administration municipale (sachant que la Bibliothèque publique d'Ottawa est financée par le processus budgétaire annuel de la Ville) va du 1er janvier au 31 décembre.

L'entente de gouvernance ébauchée respecte les principes de l'accord de relation approuvé. Globalement, l'entente de gouvernance prévoit que la Ville est propriétaire du site et le demeurera jusqu'à ce que l'installation soit construite, après quoi une partie de la propriété sera transférée à BAC selon un partage proportionnel d'environ 61 % pour la Ville et 39 % pour BAC. BAC paiera sa part du coût de l'installation, établie selon son pourcentage de propriété, à mesure de l'avancement du projet et de la construction. Tous les coûts du projet seront partagés sur cette base, à l'exception du garage de stationnement, dont les coûts seront à la seule charge de la Ville si le projet du garage est approuvé.

L'entente de gouvernance oriente aussi l'exécution du projet et l'élaboration des quelque 40 ententes secondaires relatives à la construction et aux futures opérations.

La Ville fournira tous les services de gestion du projet. La supervision stratégique et la prise de décisions majeures, portant par exemple sur le contenu et l'adjudication du contrat de services de conception et le contrat de construction ou sur la portée modifiée de ces contrats, sont assurées par un comité directeur exécutif (CDE). Initialement, les personnes nommées au comité directeur exécutif seront le directeur général des Services de la planification, de l'infrastructure et du développement économique de la Ville d'Ottawa, la directrice générale de la Bibliothèque publique d'Ottawa et, au nom de Bibliothèque et Archives Canada, le bibliothécaire et archiviste du Canada. Une équipe du projet conjoint (ÉPC) sera formée de représentants des trois parties qui se chargeront de prendre les décisions opérationnelles au quotidien. Les membres de l'ÉPC ou du CDE peuvent nommer des délégués afin que les décisions nécessaires puissent être prises en tout temps, dans le respect des calendriers efficaces prévus à l'entente.

Le processus de prise de décisions du CDE et de l'ÉPC exige le consensus. Ainsi, deux des trois parties ne suffisent pas à approuver une modification; il faut l'accord des trois parties. Les dispositions de résolution des différends prévoient le règlement plutôt rapide des désaccords au moyen d'une méthode hiérarchisée et n'admettent pas les différends entre la Ville et le conseil d'administration de la BPO. En premier lieu, il doit y avoir négociations au sein de l'ÉPC, puis négociations au sein du CDE. Si ces deux étapes ne résolvent pas le différend dans les 20 jours ouvrables, on entreprend les étapes finales, qui sont la médiation facultative et l'arbitrage exécutoire.

Comme dans tous les projets, une modification ne peut être approuvée ou exécutée si les fonds prévus au budget ne le permettent pas.

D'autres dispositions établissent des lignes directrices et des échéanciers visant à conclure des ententes de réciprocité qui régiront les opérations de l'installation commune, une fois celle-ci terminée, suivant le même ratio de propriété et basant le partage des coûts de fonctionnement, de cycle de vie et d'entretien sur l'utilisation réelle de l'installation par le conseil d'administration de la BPO et BAC.

Des dispositions concernant la résiliation pour inexécution ou autre motif sont prévues, et chacune reflète l'engagement à long terme que demande le projet en exigeant le versement d'une indemnisation à la partie non défaillante ou non résiliante pour compenser les fonds dépensés à la date de résiliation ainsi que les frais raisonnablement encourus pour restructurer le projet après la résiliation.

Le 28 février 2018, le gouvernement du Canada déposait le budget fédéral de 2018, auquel sont prévus des fonds pour financer la part de BAC dans l'installation commune. Cette annonce permettait à la Ville d'Ottawa, à la Bibliothèque publique d'Ottawa et à Bibliothèque et Archives Canada d'entreprendre la finalisation de l'« Entente de gouvernance : Installation commune de la Bibliothèque publique d'Ottawa et de Bibliothèque et Archives Canada », ainsi que le plan de mise en œuvre recommandé pour le projet, aux fins des processus d'approbation respectifs des parties.

Bien que le gouvernement fédéral ait annoncé le financement du partenariat dans l'installation commune, les approbations officielles, par le gouvernement du Canada, du projet et du pouvoir de dépenser pour les phases de planification et de conception ne sont pas attendues avant l'automne 2018; elles devraient être suivies de près par la finalisation de l'entente de gouvernance. Les approbations subséquentes auront ensuite lieu à différentes phases.

Le rapport de février 2017 prévoyait les approbations du conseil d'administration de la BPO et du Conseil municipal au moment de l'adjudication du contrat de conception et du contrat de construction. Le personnel recommande à présent une autre approche. Parmi les leçons apprises en matière d'incidence possible des différents processus de prise de décision et d'approbation entre la municipalité et ses partenaires fédéraux, il y a l'incidence matérielle de ces différences sur les échéanciers, qui peuvent ajouter des mois à chaque point de décision. Vu l'influence des retards sur les coûts de la construction, le présent rapport recommande que soient délégués au personnel le pouvoir et l'autorisation budgétaire requis pour lancer les processus de conception et de construction, comme il a été fait pour le projet de la Cour des arts.

Il recommande également de déléguer au directeur municipal le pouvoir de négocier, de finaliser et d'exécuter l'entente de gouvernance au nom de la Ville et de modifier cette entente et les ententes connexes, telles que l'entente de réciprocité et de copropriété, aux noms de la Ville et du conseil d'administration de la Bibliothèque publique d'Ottawa, suivant la recommandation du comité directeur exécutif. Effectuée de cette manière, la délégation de pouvoir devrait réduire le risque d'augmentation des coûts entraînée par le retard des approbations de la Ville et de la BPO.

On a aussi structuré l'approvisionnement de manière à accommoder le processus d'approbation multiphase du gouvernement fédéral, afin de réduire le plus possible les éventuels effets défavorables d'une approbation retardée par le calendrier fédéral.

## **Mise à jour sur le plan d'approvisionnement et mise en œuvre du plan de l'installation commune**

2. approuve le plan de mise en œuvre des prochaines phases de l'approvisionnement de l'installation commune, suivant le modèle conception-soumission-construction, comme le précise le présent rapport et comme suit :
  - a. déléguer au directeur municipal le pouvoir de prendre les mesures nécessaires pour exécuter chaque phase du processus d'approvisionnement pour toute question ne relevant pas déjà d'un pouvoir délégué, y compris la finalisation d'adjudications et de modifications des contrats, dans le cadre du budget approuvé par le Conseil municipal et conformément au Règlement sur l'approvisionnement et aux règlements et politiques connexes de la Ville, ainsi qu'aux recommandations du comité directeur exécutif;
  - b. charger le Bureau de gestion de projets de présenter aux membres du Conseil des mises à jour à chaque étape importante du projet, y compris un compte rendu du pouvoir délégué exercé, comme le précise le présent rapport;

Le rapport de février 2017 déterminait également que l'installation commune serait réalisée selon un modèle d'approvisionnement conception-soumission-construction permettant une emprise maximale sur la conception et la construction, la maîtrise du budget, car un prix fixe est obtenu avant l'adjudication des contrats de construction et un processus de mise en œuvre simplifié.

Il a été approuvé que la Ville d'Ottawa serait le chef de projet en matière d'approvisionnement et de construction, et on a délégué au personnel le pouvoir de lancer le processus d'approvisionnement en ce qui a trait à la conception dans la mesure où un contrat ne sera pas accordé avant que le conseil d'administration de la BPO et le Conseil municipal n'aient approuvé l'entente de gouvernance et la stratégie de financement.

Le processus d'approvisionnement repose sur des pratiques normalisées, établies en vertu des règlements municipaux, des règles et des politiques de la Ville et des lois provinciales et municipales applicables. Le plan d'approvisionnement a été élaboré par le personnel du service de la planification et de l'infrastructure en collaboration avec la BPO, BAC, les services d'approvisionnement et un commissaire à l'équité (The Public Sector Company), et examiné par des experts externes (Mott McDonald). Il entend

attirer un nombre important de soumissionnaires qualifiés, aptes à concevoir une architecture emblématique sur un site historique. L'approvisionnement en services professionnels de conception comprend trois éléments : l'avis de projet de marché, la demande de qualifications et la demande de propositions. Chacune de ces étapes sera supervisée par le comité directeur exécutif, assisté d'une équipe d'experts internes et externes et du commissaire à l'équité.

L'avis de projet de marché (APM) pour les services professionnels de conception a été publié le 24 mars 2017. Ainsi, on avisait le marché à l'avance du projet de marché et on signifiait que, si la Ville donnait du temps, c'était qu'elle entendait recevoir la meilleure réponse possible des éventuels soumissionnaires. L'APM indiquait que la Ville prévoyait mener un processus concurrentiel en deux étapes pour les services professionnels de conception du projet de l'installation commune. L'équipe idéale devait avoir fait ses preuves et pouvoir démontrer sa capacité de fournir à la Ville les services requis, à savoir :

- réalisation d'un projet de bibliothèque et/ou d'archives d'envergure, de portée et de complexité comparables démontrant l'excellence en conception architecturale; expérience pertinente souhaitable en construction d'immeubles d'envergure nationale, provinciale, institutionnelle ou municipale, tels des institutions culturelles, des salles de spectacles ou des musées;
- expérience confirmée en engagement du public et capacité de mener et de gérer des séances de consultation publique;
- maîtrise des pratiques de construction durable et de la certification LEED®® v4; et
- capacité à travailler en anglais comme en français.

L'APM a suscité un intérêt considérable. Deux addenda ont été publiés, et le document a été téléchargé plus de 130 fois.

La demande de qualification (DDQ) a été ouverte du 19 mai 2017 au 13 juillet 2017, et le processus a été administré par les Services de l'approvisionnement et supervisé par le commissaire à l'équité. La DDQ invitait les parties intéressées à présenter des soumissions indiquant leur intérêt dans le projet de l'installation commune et démontrant les qualifications nécessaires pour soumissionner. Tel qu'indiqué dans DDQ, à la suite d'une évaluation technique des soumissions, les promoteurs les mieux notés ont été invités à participer à un processus d'entrevue dont le but était de

développer les critères identifiés dans l'appel de critères (tels la maîtrise technique, l'excellence en conception, l'engagement du public, la stratégie de communication et l'intégration de la technologie), la Ville sélectionnerait jusqu'à cinq équipes finalistes qu'elle inviterait à participer à l'étape suivante d'un processus de sélection concurrentiel, soit la demande de propositions (DP).

La DDQ établissait la vision d'une installation commune BPO-BAC moderne, vouée à devenir une destination municipale et nationale offrant une expérience enrichissante à tous ses visiteurs, comprenant de nombreux éléments d'espace public et présentant des occasions de programmation partagée. Elle reconnaissait aussi l'importance de l'emplacement de l'installation dans le district de l'Escarpement, sa proximité de la Cité parlementaire et du train léger rapide, le ravin naturel conférant une visibilité distinctive au nouvel immeuble, depuis lequel les visiteurs auraient des vues panoramiques. L'installation commune signalera l'extrémité ouest de la rue Albert, comme le Centre national des arts en signale l'extrémité est.

Trente-trois (33) soumissions ont été évaluées, et huit (8) firmes ont été interviewées, desquelles on a retenu cinq (5) équipes finalistes qui seront invitées à répondre à la demande de propositions (DP). Les équipes finalistes sont, par ordre alphabétique : Diamond Schmitt Architects (Canada) - KWC Architects (Canada); Mecanoo International b.v. (Hollande) - NORR Architects & Engineers Ltd (Canada); Patkau Architects (Canada) - MSDL Architects (Canada) – GRC Architects (Canada); Revery Architecture (anciennement Bing Thom Architects) (Canada) – GRC Architects (Canada); et Schmidt/hammer/lassen/ architects (Danemark) - KPMB Architects (Canada) - Hobin Architecture Inc. (Canada). Chacune de ces équipes a fait ses preuves en matière de conception architecturale de projets d'envergure de portée et de complexité comparables. Toutes possèdent une expérience pertinente en conception d'immeubles d'envergure nationale, provinciale, institutionnelle ou municipale, notamment des bibliothèques, des édifices d'archives, des institutions culturelles, des salles de spectacles ou des musées.

Le personnel est à achever la DP pour les travaux d'élaboration conceptuelle, qui devrait être communiquée aux équipes finalistes à peu près au moment où le présent rapport sera rendu public. En plus des composantes fonctionnelles de l'installation, qui sont déjà déterminées, comme la construction aux normes LEED® or à tout le moins et l'exigence d'y incorporer la culture et le caractère autochtones d'Ottawa, il faudra reconnaître le site en tant que carrefour piétonnier et cycliste. Par exemple, la DP de conception comprendra des exigences, sur place et dans des endroits commodes, au

moins 120 espaces de stationnement couverts pour vélos, soit près du double de la recommandation LEED® et le triple de ce que le zonage prévoit.

Le processus de DP comportera une visite du lieu, des rencontres commerciales confidentielles, critères d'évaluation détaillés et, une fois que le proposant recommandé aura été approuvé par le comité directeur exécutif conformément à l'entente de gouvernance, l'adjudication du contrat. Cela devrait avoir lieu à l'automne 2018.

Le processus de conception devrait commencer au début de 2019 et, comme le précise la DP, il comprendra, durant la phase d'élaboration conceptuelle, un solide processus d'engagement et de consultation du public que mènera l'équipe de conception. L'engagement du public portera alors sur l'apparence et l'impression de l'immeuble et sur les composantes des espaces publics. Il sera entrepris de manière à permettre au public de réagir à l'information et aux suggestions reçues. Outre le grand public, des intervenants clés seront consultés, soit la communauté autochtone, L'association des Amis de la Bibliothèque publique d'Ottawa, les membres du conseil d'administration de la BPO et les membres du Conseil municipal. Aussi, la Commission de la capitale nationale (CCN) étant un intervenant clé pour BAC, on établira un processus d'approbation de la conception touchant la partie de l'installation commune destinée à BAC. L'exigence de consultation nationale de BAC sera incluse dans le plan.

La consultation menée par l'équipe de conception n'est qu'une partie du plan global de communication et d'engagement du public en cours d'élaboration pour l'installation commune. Ce plan a pour objet de tenir le public informé et aussi intéressé que possible tout au long du projet, soit de 2018 à l'ouverture officielle de l'installation. Comme on peut s'y attendre, le plan sera essentiellement axé sur l'engagement du public durant la phase de conception, puis il s'intéressera surtout à l'information du public durant la période de construction, et ce, à l'aide des pratiques exemplaires employées dans d'autres projets d'envergure de la Ville.

Lorsque le travail de conception débutera, on commencera les travaux d'assainissement et d'aménagement du site. Après la finalisation de la conception, on publiera la demande de soumissions pour les services de construction. On s'attend à ce que les travaux commencent peu après l'adjudication du contrat de construction et qu'ils soient terminés à la fin de 2024.

Le Conseil municipal et le conseil d'administration de la Bibliothèque publique d'Ottawa recevront des mises à jour à chacune des grandes étapes et chaque fois qu'il y aura des changements ou des retards majeurs dans les échéanciers du projet. Tout au long

de la période de construction, d'autres mises à jour seront fournies régulièrement. Aussi, des activités seront programmées lorsqu'il y aura lieu (p. ex., inauguration des travaux, ouverture officielle).

Voici l'échéancier provisoire :

Tableau 1 : L'échéancier provisoire

Étape du projet	Date d'achèvement
Approbation de principe du projet de l'installation commune par le conseil d'administration de la BPO et le Conseil municipal	Hiver 2017
Annonce du budget du gouvernement du Canada pour la part de BAC dans l'installation commune	Hiver 2018
Approbation par le conseil d'administration de BPO et du Conseil municipal de : l'entente de gouvernance, la stratégie de financement, les recommandations relatives au stationnement et l'aliénation des biens du 191, avenue Laurier Ouest, et du 120, rue Metcalfe	Printemps 2018
Approbation des modifications au zonage et au Plan officiel pour l'emplacement	Printemps/ Été 2018
Approbation du projet et autorisation de dépenser données par le gouvernement du Canada à BAC (incluant l'entente de gouvernance)	Automne 2018
Adjudication du contrat et début des travaux de conception	Automne 2018
Approbation(s) de la conception (BAC) par la CCN	2019-2020
Achèvement des travaux de conception – Dessins d'exécution prêts pour l'appel d'offres	2020
Approbation de dépenses à BAC par le gouvernement du Canada	2020
Début des travaux (assainissement)	2020

Adjudication du contrat de services à un entrepreneur général	2021
Début des travaux de construction	2021
Achèvement substantiel des travaux	2024
Mobilier de l'installation et emménagement	2024
Entrée en service de l'installation (ouverture au public)	2024
Achèvement complet de la construction (correction des lacunes)	2025
Certification LEED®	2025

### Projets connexes

3. délègue au directeur général du Service des loisirs, de la culture et des installations le pouvoir de monter un dossier de décision sur les coûts-avantages de la participation de la Ville et de la Bibliothèque au programme énergétique de quartier du gouvernement fédéral, ainsi que de négocier, de finaliser et d'exécuter une entente avec Services publics et Approvisionnement Canada (SPAC) pour la fourniture de services énergétiques de quartier à l'installation commune de la Bibliothèque publique d'Ottawa et de Bibliothèque et Archives Canada, seulement sur la recommandation du comité directeur exécutif et moyennant un dossier de décision favorable et des avantages pour l'environnement, comme le précise le présent rapport;

Non seulement l'installation commune sera située dans un décor naturel particulièrement beau, mais elle sera construite dans un secteur en cours de renouvellement et de revitalisation. Ainsi, la conception et la construction tiendront compte et tireront parti du nombre important de projets publics et privés d'aménagement et de construction qui seront réalisés dans le secteur durant la même période ou programmés pour peu après; à leur tour, la conception et la construction de ces projets tiendront compte de la présence de l'installation commune. Une bonne planification des projets et une bonne communication entre eux permettront d'améliorer considérablement la connectivité cycliste et piétonne dans le secteur, du cœur du centre-ville au quartier central, en passant par Mechanicsville, Hintonburg, la rivière des Outaouais et la Cité parlementaire.

Avec l'entrée en service du TLR et le réaménagement des plaines LeBreton – dont le grand projet d'aménagement Claridge East Flats et le projet de Rendezvous LeBreton – , on s'attend à ce que les quartiers avoisinants se transforment en une collectivité plus complète où se côtoient des utilisations variées : résidentielle, professionnelle, commerciale et communautaire. Le personnel de la Ville poursuit ses discussions avec la Commission de la capitale nationale (CCN) au sujet du terrain situé juste à l'ouest de l'installation commune. Quoique la CCN n'envisage pas d'aménager le lieu dans l'immédiat, elle et le personnel de la Ville ont discuté de la nécessité de prévoir des liaisons piétonnières traversant le site, une fois qu'il sera aménagé, et étudient la possibilité de construire un sentier provisoire jusqu'à ce que la CCN aménage le lieu. D'autres possibilités d'aménagement et de connectivité touchent la communauté polyvalente Zibi (îles Chaudière et Albert), les trois tours polyvalentes du 900, rue Albert, et l'aménagement polyvalent du 400, rue Albert.

Les demandes de modifications au Plan officiel et au Règlement de zonage relatives à l'installation commune proposent de donner aux terrains correspondant actuellement au 557, rue Wellington, la désignation polyvalente, assortie d'une hauteur maximale de 40 mètres. Ces demandes sont en cours de traitement et devraient faire l'objet de recommandations au Comité de l'urbanisme durant les mois qui viennent. Une demande subséquente de réglementation du plan d'implantation sera présentée après le processus de DP et une fois achevée la conception privilégiée.

Également, la Ville est à déterminer à la fois le potentiel d'ingénierie de la valeur et les possibilités de liaisons entre projets connexes tout en réduisant autant que possible les risques de chevauchement des échéanciers des travaux.

Un Bureau de gestion du projet a été mis sur pied pour entreprendre le processus d'approvisionnement, et on a formé une équipe de coordination du projet réunissant des représentants de la BPO, de BAC et de toutes les directions générales de la Ville qui fourniront apport et soutien au projet de l'installation commune (Services d'infrastructure, des immobiliers municipaux, des finances, d'urbanisme, du stationnement, de la planification des transports, de l'arpentage, etc.), et des représentants des projets municipaux se déroulant dans le même secteur au cours des prochaines années (dont ceux de la Ligne de la Confédération, du tunnel de stockage des égouts unitaires et de la conception fonctionnelle des rues Albert et Slater). L'équipe de coordination du projet se réunit tous les mois afin d'assurer que les travaux visant l'installation commune se déroulent en toute conscience des calendriers et des coûts et que tant les risques que les possibilités que présente la concomitance des projets de la Ville – installation commune et autres – soient tenus en compte. Par

exemple, l'étude de conception fonctionnelle du réaménagement des rues Albert et Slater après la mise en service du TLR, déjà approuvée par le Conseil municipal, tient compte de l'installation commune dans le secteur ouest du secteur à l'étude, où une partie des terrains ont servi à l'élargissement de l'emprise. On entreprend la conception détaillée de la route, et les échéanciers des travaux de ce projet devront être harmonisés avec ceux de l'installation commune. De même, le tunnel de stockage des égouts unitaires (TSEU) passe sous l'emplacement de l'installation commune, de sorte qu'on devra prêter une attention particulière aux échéanciers des travaux, car les retards du projet du TSEU pourraient empêcher l'accès à l'installation commune.

En ce qui concerne la construction de la Ligne de la Confédération, le personnel a pu planifier de bonnes liaisons de sentiers polyvalents entre la station Pimisi du TLR et le site de l'installation commune, et des améliorations de la connectivité au pont de la rue Booth sont prévues. Il faut tenir compte des travaux ici aussi, parce que, le tunnel du TLR étant contigu au 557, rue Wellington, le Rideau Transit Group utilise actuellement le lieu pour l'échelonnement des travaux; et qu'il faudra déplacer l'infrastructure cellulaire desservant le tunnel du TLR afin de préserver l'intégrité conceptuelle du site de l'installation commune.

Outre les possibilités et considérations touchant l'aménagement et la connectivité, le moment de la construction de l'installation commune pourrait rendre cette dernière admissible au nouveau plan énergétique de quartier du gouvernement fédéral, le Programme d'acquisition de services énergétiques (PASE), qui alimente les immeubles fédéraux et autres en eau chaude à basse température et en eau froide. Par le PASE, le gouvernement fédéral entend transformer la façon dont il fournit des services de chauffage et de climatisation à la région de la capitale afin de la rendre concurrentielle au plan budgétaire et d'améliorer tant la sécurité et la fiabilité de ses opérations que le rendement environnemental de son infrastructure.

Récemment, Services publics et Approvisionnement Canada (SPAC) a approché la Ville d'Ottawa au sujet du PASE, afin de fournir des services énergétiques de quartier à certains édifices municipaux. Puisque la Ville est propriétaire exploitante d'immeubles situés dans la région de la capitale nationale qui pourraient être visés par le PASE et qu'elle cherche à faire des économies et à trouver des solutions à faible émission de carbone par rapport à la situation actuelle, le personnel a amorcé des discussions avec SPAC afin de définir les coûts-avantages qui découleraient du raccordement de certains immeubles de la Ville aux services énergétiques de quartier (SÉQ).

Les discussions générales sont guidées par un protocole d'entente (PE) entre la Ville d'Ottawa – sous la gouverne du directeur général des loisirs, de la culture et des installations – et SPAC. De manière générale, le PE exige qu'un dossier de décision sur les coûts-avantages soit monté pour chaque installation et validé par une tierce partie. Le dossier de décision comprendrait une analyse de toutes les options, y compris la situation municipale actuelle (le statu quo), l'analyse financière de toutes les options viables, dont l'estimation totale des coûts-économies, et l'analyse des risques de toutes les options viables. Si le choix du PASE se confirmait, ce programme fournirait des services énergétiques de quartier à certaines installations de la Ville d'Ottawa, et lui incomberaient la construction, le fonctionnement et l'entretien des installations énergétiques de quartier, y compris le poste de transmission d'énergie construit à cette fin et aux fins du remplacement de l'infrastructure de production et de distribution au terme de son cycle de vie, ainsi que tous les coûts y afférents.

Comme la participation de l'installation commune influencerait sur la conception, la construction et les opérations, le personnel demande qu'on lui délègue le pouvoir de monter un dossier de décision sur les coûts-avantages de cette participation au PASE pour l'immeuble proprement dit et la programmation. Vu l'influence des retards de construction sur les coûts, le personnel demande aussi qu'on lui délègue le pouvoir de conclure, avec SPAC, une entente visant la fourniture de services énergétiques de quartier à l'installation commune si, et seulement si, le dossier de décision établit que la situation est à l'avantage de la Ville et de la BPO et est appuyée par le comité directeur exécutif.

### **Autorisation budgétaire et stratégie de financement**

4. approuve une autorisation budgétaire additionnelle de 148,8 millions de dollars pour l'installation commune de la Bibliothèque publique d'Ottawa et de Bibliothèque et Archives Canada, établissant le budget total du projet de l'installation commune à 174,8 millions de dollars à être financé tel qu'énoncé dans le présent rapport, y compris par la vente des terrains, comme suit :
  - a. approuver la vente du terrain situé au 120, rue Metcalfe, et au 191, avenue Laurier Ouest, tel que décrit au présent rapport et comme suit :
    - i. déclarer partie de la propriété (A), dont la description officielle est partie des lots 50 et 51, avenue Laurier Ouest Nord, plan enregistré 3922, constituant la totalité du NIP 04115-0103 d'une superficie d'environ 1845 m<sup>2</sup> (19 860 pieds carrés), désigné parcelle 2 sur le

document "X" ci-joint et correspondant au 120, rue Metcalfe, excédentaire aux fins de l'aliénation;

- ii. approuver la vente de la propriété (A) correspondant à la succursale centrale de la bibliothèque actuelle, composée des terrains déclarés excédentaires dans la recommandation 4.a.i (120, rue Metcalfe), et des terrains déclarés excédentaires par la Bibliothèque publique d'Ottawa (191, avenue Laurier Ouest) et décrits dans ce rapport, à Outcore Equities Incorporated et Archean Capital Investments Limited par l'intermédiaire de Slate Properties Incorporated, pour 20 000 000 de dollars aux termes d'une lettre d'intérêt réalisée par la Ville, la Bibliothèque publique d'Ottawa et Slate Properties;
  - iii. désigner partie des terrains correspondant au 191, avenue Laurier Ouest (120, rue Metcalfe) immobilisation municipale destinée à l'emplacement d'une bibliothèque publique en vertu de l'article 110 de la *Loi de 2001 sur les municipalités*, comme le précise le présent rapport;
  - iv. appliquer la désignation d'immobilisation municipale, dans le cadre d'un accord relatif aux immobilisations municipales entre la Ville d'Ottawa et Slate Asset Management Inc., et promulguer un règlement en vertu des exigences de la *Loi de 2001 sur les municipalités* et comme le précise le présent rapport; et
  - v. déléguer au directeur municipal le pouvoir de finaliser et d'exécuter l'accord relatif aux immobilisations municipales en collaboration avec le greffier et avocat général de la Ville;
- b. approuver la vente d'une partie des terrains du 557, rue Wellington, à Bibliothèque et Archives Canada, comme le précise le présent rapport et comme suit :
- i. déclarer partie de la propriété (B), représentant environ 39 % du site de la future installation commune de la Bibliothèque publique d'Ottawa et de Bibliothèque et Archives Canada, dont la description officielle est la totalité du NIP 04112-0027 et partie du NIP 04112-0005, constituant une superficie d'environ 9569 m<sup>2</sup> (103 000 pieds carrés) sous réserve du levé définitif, désignée

- parcelles 1, 2, 3 et 4 sur le document 3 ci-joint et correspondant au 557, rue Wellington, excédentaires aux fins de l'aliénation;
- ii. approuver la vente du terrain décrit à la recommandation 4.b.i (39 % du 557, rue Wellington) à Sa Majesté la Reine pour 3 490 500 dollars en vertu des conditions précisées dans l'entente de gouvernance conclue entre la Ville d'Ottawa, la Bibliothèque publique d'Ottawa et Bibliothèque et Archives Canada;
- c. suspendre l'application des alinéas suivants de la Politique sur l'aliénation des biens immobiliers et politiques afférentes et de la Politique sur les terrains et le financement pour les logements abordables :
- i. alinéa 1 (1.4) de la Politique sur l'aliénation des biens immobiliers et politiques afférentes, afin que tous les produits de l'aliénation de la propriété (A) du 120, rue Metcalfe, et du 191, avenue Laurier Ouest, et de la propriété (B), du 557, rue Wellington, soient affectés au financement du projet de l'installation commune BPO-BAC;
  - ii. alinéa 5 (5.1) de la Politique sur l'aliénation des biens immobiliers et politiques afférentes exigeant la publication d'un avis annonçant la proposition d'aliénation d'une propriété municipale; et
  - iii. alinéa 1 (1.2) de la Politique sur les terrains et le financement pour les logements abordables, afin d'exempter la présente aliénation de l'obligation d'affecter 25 % des produits nets des ventes à la Politique sur les terrains et le financement pour les logements abordables.
- d. déléguer au directeur municipal le pouvoir de négocier, de conclure, d'exécuter et de modifier, au nom de la Ville, les documents définitifs requis pour conclure les transactions immobilières en respectant les paramètres précisés au présent rapport.

Approuvé en février 2017, le rapport Construction de la bibliothèque centrale : Projet conjoint de la Bibliothèque publique d'Ottawa et de Bibliothèque et Archives Canada (OPLB-2017-0101/ACS2017-OCC-OPL-0001) estimait le coût du projet de l'installation d'environ 216 000 pi<sup>2</sup>, à 168 millions \$ (à noter que ce montant excluait le stationnement). C'était une estimation de catégorie D, reposant sur la méthode de

conception-soumission-construction des projets, que le Conseil municipal avait alors approuvée en principe.

Ledit rapport indiquait également la Ville comme principal bailleur de fonds des coûts engagés par cette dernière et la BPO en lien avec ce projet, compte tenu de son statut de haut-lieu, d'édifice emblématique et de point d'intérêt pour toute la ville. Selon une attribution de 133 000 pi<sup>2</sup> (61 %) à la BPO et de 83 000 pi<sup>2</sup> à BAC (39 %), les coûts de la Ville-BPO étaient estimés à 99 millions \$, tandis que la part de BAC était estimée à 69 millions \$. Le rapport prévoit que, d'après l'estimation du coût du projet, le pire des scénarios eu égard à la contribution de la Ville serait de 94,8 millions en dette financée par les recettes fiscales. Les coûts d'exploitation devraient augmenter de 1,8 million \$ par an. Les employés ont été chargés d'élaborer une stratégie de financement pour la part de l'installation conjointe assumée par la Ville et la BPO et de présenter un rapport dans l'intention de demander l'autorisation de passer à la phase de conception du projet.

Depuis le dépôt du rapport, en février 2017, les coûts du projet ont été vérifiés et rajustés afin de permettre au Conseil municipal de fournir l'autorisation budgétaire pour la conception et la construction de l'installation conjointe visée dans le présent rapport. Plus précisément, les coûts de construction ont été rajustés à des estimations de catégorie C, ce qui établit le coût total du projet de l'installation commune BPO-BAC à 174,8 millions \$, soit une hausse de 4 %, ou 6,8 millions \$, par rapport aux estimations de la catégorie D, (la portion assumée par la Ville et la BPO s'élève à 5,2 millions \$). Les estimations rajustées tiennent compte de l'inflation de 3,5 % dans le secteur de la construction (indice des prix de la construction de 2,9 % multiplié par 1,25 année de retard sur le calendrier du projet), pour une augmentation de 3,4 millions \$, protégeant la taille de l'installation et les impondérables du projet. On a rajusté les exigences de fonctionnement de l'installation et déterminé la nécessité de déplacer l'infrastructure cellulaire du tunnel du TLR pour préserver l'intégrité conceptuelle de l'installation commune en tenant compte de la portion restante des estimations de coûts accrus.

La part des coûts de construction totaux financés par la Ville, qui est fondée sur le partage proportionnel de la superficie en pieds carrés entre la Ville et la BPO (61 %) et BAC (39 %), repose sur la réévaluation de l'estimation des coûts de catégorie C, qui s'élève à 104,2 millions \$, comparativement à l'estimation des coûts de catégorie D, qui s'établissait à 99 millions \$ et avait été approuvée en principe en février 2017.

Tableau 2 : Allocation des fonds requis pour l'installation commune BPO-BAC

	<b>Ville et BPO</b>	<b>BAC</b>	<b>Total</b>
Coûts du site	2 773 600 \$	1 773 300 \$	4 546 900 \$
Coûts de construction	81 116 300 \$	50 317 800 \$	131 434 100 \$
Coûts d'aménagement / accessoires	21 973 000 \$	15 002 600 \$	36 975 600 \$
TVH @ 1,76 %	1 863 200 \$	-	1 863 200 \$
<b>Coût total</b>	<b>107 726 100 \$</b>	<b>67 093 700 \$</b>	<b>174 819 800 \$</b>
Terrain	(3 490 500 \$)	3 490 500 \$	-
<b>Besoins de financement nets</b>	<b>104 235 600 \$</b>	<b>70 584 200 \$</b>	<b>174 819 800 \$</b>

La valeur des biens-fonds visés au tableau 2 est fondée sur la part proportionnelle de la valeur estimative du terrain sis au 557, rue Wellington (8,95 millions \$) qui est affectée à BAC (39%), et s'élève à 3,49 millions \$. Si la cession de cette portion est approuvée, comme le recommande le présent rapport, la Ville verra la part totale de ses coûts de construction réduite d'autant.

Les employés recommandent que l'on établisse le budget de ce projet à ce stade du processus d'approvisionnement, avant que l'on attribue un contrat définitif, afin de réaliser le projet conformément au calendrier prévu et de réduire ainsi le risque de majoration des coûts de construction due à des retards. Ils demandent donc une autorisation budgétaire pour le coût de construction estimatif total de 174,8 millions \$. Le Conseil municipal ayant approuvé en 2009 la première tranche de 26 millions \$ d'autorisation budgétaire pour la nouvelle bibliothèque (à financer par l'emprunt), et la majeure partie de cette autorisation n'ayant pas été dépensée, le présent rapport ne demande que l'approbation d'une autorisation budgétaire de 148,8 millions \$. L'entente de partage des coûts du projet établit la contribution de BAC à 70,6 millions \$ (correspond à sa part de 39 %), sous réserve de l'approbation du gouvernement du Canada, la Ville et la Bibliothèque publique d'Ottawa finançant les 104,2 millions \$ restants.

Pour élaborer la stratégie de financement recommandée, il a d'abord fallu identifier toutes les sources de financement connues et confirmées, puis, une fois ces sources

déduites, déterminer la part proportionnelle de la Ville et de la BPO qui devait être financée par l'emprunt. Ces besoins ont été évalués en fonction du niveau d'abordabilité de la nouvelle dette et du plan d'immobilisations général de la Ville. Il s'agit d'une approche prudente en ce sens que les employés ont fondé leurs estimations sur le montant de dette maximal susceptible d'être requis pour financer le projet. D'autres sources de revenus pourraient contribuer à réduire le recours à la dette, comme une mise à jour des redevances d'aménagement, l'octroi de subventions par d'autres paliers de gouvernement ou l'organisation d'une collecte de fonds, comme l'explique le présent rapport ci-après.

Sources de financement connues disponibles et dont on recommande l'affectation à l'installation commune :

**Vente de biens-fonds** – Comme l'évoquent le rapport de février 2017 et le présent rapport un peu plus loin, le Bureau des services immobiliers municipaux recommandent à la Ville et à la BPO de déclarer excédentaires les droits afférents à ses biens situés au 120, rue Metcalfe et au 191, avenue Laurier Ouest, incluant les droits d'emprise aérienne et la location du garage de stationnement. Les employés recommandent que tous les produits de l'aliénation des biens-fonds du 120, rue Metcalfe et du 191, avenue Laurier Ouest soient affectés au financement du projet de l'installation commune. Le prix d'achat convenu s'élève à 20 millions \$; la Ville devrait recevoir 10 millions \$ dès la conclusion, programmée pour cette année, et 10 millions \$ à l'échéance de la période d'occupation de la bibliothèque, prévue pour fin 2024.

**Redevances d'aménagement** – L'étude préliminaire sur les redevances d'aménagement 2014 signalait les coûts liés à la croissance éligibles de 3,6 millions \$ pour l'ajout de 10 000 pi<sup>2</sup> à bibliothèque l'existant, ce qui permettre à l'installation commune de disposer de 3,24 millions \$ en produits tirés des redevances d'aménagement.

**Réserves de la bibliothèque** – Au 31 décembre 2017, les réserves de la bibliothèque affichaient un solde non engagé de 4,5 millions \$. Les employés recommandent que l'on puise 1 million \$ dans ces fonds de réserve pour couvrir une partie des coûts du projet d'installation conjointe imputés à la Ville et à la BPO.

Grâce à ces compensations, fondées sur les estimations de catégorie C et les sources de financement identifiées jusqu'à présent, le financement par emprunt estimé pour la

portion Ville-BPO du projet de la Bibliothèque centrale d'Ottawa se chiffre à 80 millions \$ au lieu des 95 millions \$ prévus en 2017.

Tableau 3 : Financement par emprunt estimé nécessaire

	<b>Coût / (recettes) de la bibliothèque</b>	<b>Coût / (recettes) du garage de stationnement</b>
Partage de l'édifice entre la Ville et la BPO	104 235 600 \$	18 132 900 \$
Réserves	(1 000 000 \$)	(3 667 000 \$)
Redevances d'aménagement	(3 240 000 \$)	-
Produit de l'aliénation des biens-fonds	(20 000 000 \$)	-
<b>Financement par emprunt total nécessaire</b>	<b>79 995 600 \$</b>	<b>14 465 900 \$</b>

En adoptant le cadre budgétaire, le Conseil appuie le recours au financement par emprunt pour les projets emblématiques identifiables. Un projet emblématique s'entend de tout projet unique qui contribue à la qualité de vie globale de la ville et présente des avantages durables. Le projet de l'installation commune correspond à ce critère et a déjà été qualifié de projet d'immobilisations emblématique.

Selon les estimations, les frais de service annuels de la dette (coûts du principal et des intérêts) que le projet d'installation conjointe exigera s'élèveront à 6,43 millions \$, si l'on suppose l'émission de titres de créance sur 20 ans à un taux d'intérêt de 4,5 %. En cas d'approbation, les frais de service de la dette seront financés par les taxes municipales. Même si ce chiffre équivaut à une hausse des taxes de 0,5 %, l'annulation du Programme d'allègement fiscal pour immeubles inoccupés (AFII) approuvée par le Conseil et entrée en vigueur en 2018, signifie que la somme de 6,9 millions \$ actuellement prévue au budget aux fins de ce programme pourra être réaffectée intégralement à d'autres programmes à compter de 2019. Cette quantité sera suffisante pour couvrir tous les frais de service de la dette liée à la partie immeuble de la construction.

Le personnel estime qu'il s'agit là du montant maximum du pouvoir d'endettement maximal requis. Les employés de la Ville et de la BPO ont également repéré d'autres sources de financement possibles, décrites ci-dessous, qu'il y aurait lieu d'examiner plus en profondeur. Les produits susceptibles de découler de ces sources ne sont pas inclus dans la stratégie de financement proposée, mais si la Ville et la BPO parviennent à obtenir une partie de ces fonds, elles les alloueront au projet afin de réduire leur dépendance globale du financement par emprunt. Voici les sources de financement qu'il faudrait étudier plus avant :

**Mise à jour des redevances d'aménagement en 2019** – La prochaine étude préliminaire sur les redevances d'aménagement permettra d'augmenter le montant des redevances d'aménagement alloué, d'autant que celles de 2014 prévoyaient d'ajout de 10 000 pi<sup>2</sup> au bâtiment existant, alors que les nouveaux plans misent sur une augmentation de 24 000 pi<sup>2</sup>. Une analyse plus poussée sera entreprise afin d'étayer l'intention du Conseil de financer la partie du nouvel immeuble consacrée à la croissance à partir des redevances d'aménagement; sans dépasser le montant admissible au plafond du niveau de service historique. En outre, tous les coûts liés à la croissance non financés impliquant le remboursement d'une créance au-delà de l'horizon de planification actuel de 10 ans risquent d'être reporté dans les règlements futurs.

**Subventions d'autres paliers de gouvernement** – Les autorités fédérales et provinciales ont récemment annoncé la prochaine phase du financement des infrastructures. L'un des volets de financement soutient l'infrastructure des loisirs et de la culture de Services communautaires; le Canada et l'Ontario entendent lui allouer 407 millions \$ et 336 millions \$, respectivement, au cours des 10 prochaines années. Pour réduire l'obligation de financer ce projet par emprunt, les employés recommandent donc à la Ville de poursuivre sa stratégie auprès des deux paliers de gouvernement afin qu'ils subventionnent en partie les besoins de financement net du projet de nouvelle bibliothèque en puisant dans ce fonds d'infrastructure et dans toute autre source de financement gouvernemental susceptible d'être mise sur pied durant le cycle de vie du projet.

**Collecte de fonds** – En 2015, la BPO a mené une enquête préliminaire sur le potentiel des activités de collecte de fonds. À l'époque, on estimait possible de réunir approximativement 3 millions \$, à l'exclusion des coûts liés à la conception et à l'organisation de la collecte. Ceci dit, cette étude s'est déroulée avant qu'il ne soit décidé de bâtir le nouvel immeuble et de conclure un partenariat avec BAC.

Selon le rapport de février 2017, une stratégie de financement qui permettrait de compenser la portion des coûts de financement de la nouvelle installation par emprunt de la Ville et de la BPO pourrait résider dans la mise sur pied et l'organisation d'une campagne de financement. Une étude visant à analyser les possibilités d'organiser une campagne de financement pour la bibliothèque centrale d'Ottawa est en cours et elle devrait être complétée en 2018. Elle comprend l'identification des options, des ressources nécessaires et des sources de financement possibles, ainsi que des recommandations. Les fonds ainsi recueillis peuvent être alloués à une nouvelle source de financement pour ce projet ou reconnus comme revenu annuel contribuant à neutraliser la hausse des coûts d'exploitation.

Tout revenu additionnel tiré des redevances d'aménagement, des autres paliers de gouvernement ou d'une campagne de financement contribuerait à atténuer l'exigence d'emprunt global pour le bâtiment; une fois atteints, ces efforts se traduiraient dans le processus budgétaire annuel.

Les frais d'exploitation annuels liés à l'espace de la BPO et à l'amélioration de la prestation de services devraient s'élever à 1,865 million \$, et être pris en compte dans les pressions budgétaires additionnelles de l'année où la bibliothèque entrera en service ou plus tôt, au besoin.

#### ***Aliénation de propriétés – 191, avenue Laurier Ouest et 120, rue Metcalfe.***

Tel qu'indiqué dans la stratégie de financement et ainsi qu'ils y étaient invités dans le rapport de février 2017, les employés ont élaboré une stratégie d'aliénation pour la structure de la bibliothèque principale actuelle, le bail visant les droits d'emprise aérienne et le bail de location du garage situé au 191, avenue Laurier Ouest et au 120, rue Metcalfe.

Le bâtiment de la succursale de la bibliothèque centrale actuelle et le garage de stationnement à quatre étages y adossé constituent un ensemble de biens immobiliers complexe et unique, qui appartient conjointement à la CBPO et à la Ville et fait l'objet d'intérêts de location interreliés. Les parcelles réunies sont décrites comme constituant officiellement le lot 49 et une partie des lots 50 et 51, avenue Laurier Ouest Nord, plan enregistré n° 3922, et représentées par les parcelles 1 et 2 sur le document 2, ci-joint. Le conseil d'administration de la BPO a acheté la parcelle 1 en 1922, alors que la Ville d'Ottawa a acquis la parcelle 2 en 1903. Le document 4 présente la répartition des intérêts dans la propriété.

En plus de la propriété conjointe de l'immeuble, les droits d'emprise aérienne sont l'objet d'un partenariat conclu avec une tierce partie. La nature de ce partenariat remonte à 1973, date à laquelle la Ville et le conseil d'administration de la BPO ont conclu, conjointement, un contrat de location de 60 ans (basé sur une période originale de 10 ans plus cinq périodes de renouvellement de dix ans) avec Gillin Engineering and Construction Limited (locataire des droits d'emprise aérienne) pour l'espace situé au troisième étage de la bibliothèque centrale. Gillin Engineering a construit une tour à bureau de 16 étages, d'une superficie de 206 726 pi<sup>2</sup>, appelée édifice Sir Richard Scott Building, dotée d'une enveloppe visant les droits d'emprise aérienne et les droits d'accès au rez-de-chaussée via un hall d'ascenseurs séparé. L'adresse municipale de la structure est le 191, avenue Laurier Ouest.

Parallèlement à la construction de l'édifice de la bibliothèque et de la tour à bureaux, la Ville et la BPO ont aménagé un garage souterrain de quatre étages, qui dispose de 170 places de stationnement et d'une rampe commune mais dont les zones de chargement de la bibliothèque et de la tour à bureaux sont séparées. La Ville et la BPO ont conclu un bail de location du garage avec les locataires des droits d'emprise aérienne et loué les 170 espaces de stationnement destinés aux sous-locataires des locataires des droits d'emprise aérienne. La location des places de stationnement du garage souterrain est gérée en même temps que la location des droits d'emprise aérienne. La tour à bureaux est assurée d'avoir des places de stationnements à proposer à ses sous-locataires.

Le bail de location du garage exige du locataire des droits d'emprise aérienne qu'il réserve 60 places : 40 places de stationnement public sont assignées à la BPO et 20 places sont réservées au personnel de la BPO, qui en utilise actuellement neuf (9). Le locataire des droits d'emprise aérienne conserve toutes les recettes tirées de l'utilisation du garage. Ce dernier est responsable des dépenses liées à l'exploitation quotidienne du garage, alors que la BPO est responsable des services publics (électricité et alimentation en gaz naturel) et que la Ville est tenue de faire les réparations liées au cycle de vie du bien.

À l'heure actuelle, la location annuelle des droits d'emprise aérienne s'élève à 286 000 dollars, un montant net, puisqu'il n'y a pas de coûts d'exploitation. La location brute annuelle du garage s'élève à 230 000 dollars. Les coûts d'exploitation annuels liés aux services publics à l'intérieur du garage, qui sont estimés à 30 000 dollars, sont imputés au budget de fonctionnement de la BPO. Les coûts du cycle de vie du garage sont payés par la Ville conformément au calendrier d'amortissement prévu. Les dépenses annuelles liées au cycle de vie devraient se chiffrer à 115 000 \$, en moyenne, au cours

des 17 prochaines années. Une fois les coûts des services publics pris en compte, les baux de location du garage et des droits d'emprise aérienne génèrent des recettes estimées à environ 486 000 \$ par an, qui sont remises à la BPO pour compenser les coûts d'exploitation.

Une fois échu le délai de l'option de 60 ans (30 juin 2034), la tour à bureaux devrait revenir à la Ville et à la BPO et leur appartenir conjointement. De plus, le bail de location du stationnement public prendra alors fin et la Ville et la BPO en reprendront le contrôle.

Le propriétaire actuel de la tour à bureaux et détenteur des baux visant les droits d'emprise aérienne et le garage est Slate Properties Inc. (Slate); la quatrième période de renouvellement (sur cinq) a fait l'objet d'une recommandation formulée dans le rapport « 191, avenue Laurier Ouest /120, rue Metcalfe – Succursale centrale de la Bibliothèque – Renouvellement de baux » (ACS2014-PAI-REP-0014) que le conseil municipal a approuvée le 9 juillet 2014.

S'agissant des options pour la cession du site de la succursale centrale de la bibliothèque, l'aspect important à comprendre c'est que la structure de la bibliothèque et la tour à bureaux ne constituent aucunement des parcelles légales séparées. Les parcelles de ces éléments ont été créées et décrites dans le bail de location des droits d'emprise aérienne. La cession de l'élément de la bibliothèque sis au 120, rue Metcalfe devrait aussi comprendre la cession des baux de location des droits d'emprise aérienne et du garage liés au 191, avenue Laurier Ouest. En outre, la propriété conjointe du site s'avère quelque peu complexe, puisque la CBPO exige le consentement et l'approbation du conseil municipal pour l'aliénation et l'acquisition de biens-fonds. Plus précisément, la *Loi sur les bibliothèques publiques* stipule que : « Le conseil peut, avec le consentement du conseil municipal... (a) acquérir, en les achetant, en les louant à bail, en les expropriant ou d'une autre façon, les biens-fonds nécessaires à ses besoins; (b) construire des bâtiments, les agrandir ou les transformer; (c) acquérir ou construire un bâtiment dont la superficie est supérieure à ce qui est nécessaire aux fins de la bibliothèque, et donner à bail la partie dont il n'a pas besoin; et (d) vendre, louer à bail ou aliéner d'une autre façon un bien-fonds ou un bâtiment dont il n'a pas besoin. »

Conformément aux politiques municipales, les employés ont lancé un processus de diffusion à l'interne afin de déterminer si les installations de la bibliothèque et les locaux occupés par l'administration, ainsi que les droits d'emprise aérienne et les droits d'exploitation souterraine étaient excédentaires pour les besoins de programmation de la Ville. Les résultats de la consultation montrent qu'il n'y a pas lieu de conserver les

installations de 84 092 pi<sup>2</sup> de la bibliothèque pour un autre objectif de la Ville, ni l'espace de 18 240 pi<sup>2</sup> réservé à l'administration de la location jusqu'au 30 juin 2034. En outre, les résultats de cette diffusion interne n'ont pas permis de déterminer la nécessité, à l'avenir, d'une tour à bureaux vacante de 206 726 pi<sup>2</sup> (droits d'emprise aérienne) et d'une structure de stationnement de quatre étages (intérêt dans garage loué), d'ici le 30 juin 2034. Selon la circulation interne, et conformément à la Politique sur l'aliénation des biens immobiliers et politiques afférentes approuvées par le Conseil en 2012, le personnel recommande que la Ville et la CBPO déclarent excédentaires leurs propriétés sises au 120, rue Metcalfe et au 191, avenue Laurier Ouest, y compris les droits de location de l'emprise aérienne et du garage qu'elles détiennent. Pour faciliter et simplifier l'aliénation desdits biens-fonds, les employés recommandent à la CBPO de déléguer à la Ville ses droits en la matière, et ce, conformément aux recommandations formulées dans le présent rapport.

Durant le processus de diffusion interne, Slate a été interrogée au sujet de son intérêt à acquérir ces biens-fonds. La société s'est dite intéressée à réunir tous les droits de propriété; le personnel du Bureau des services immobiliers municipaux a donc engagé des discussions informelles. Les discussions préliminaires ont révélé plusieurs raisons pratiques et financières de négocier directement avec Slate, telles que :

- l'acquisition de ces biens-fonds permettrait à Slate de mieux planifier une stratégie de location des bureaux au 191, avenue Laurier Ouest, et un programme de renouvellement du cycle de vie;
- Slate a une connaissance pratique de ces biens-fonds, de leur fonctionnement général et du partage des systèmes. À titre d'acheteur tiers, elle est aussi mieux placée pour évaluer le risque d'investissement;
- pour un acheteur tiers, la structure des biens-fonds et des droits de location ajoute à la complexité, puisque les droits de propriété ne seront pas tous acquis avant 2034. Cette complexité crée un risque, en particulier, dans la rénovation (réutilisation évolutive) de l'élément bibliothèque, qui partage des systèmes avec la tour à bureaux de Slate, et dans la définition de la valeur de réversion de l'élément bureau. Au moment de formuler une valeur indépendante, un acheteur potentiel conclurait probablement des ententes inconnues avec Slate;
- le moment de la vente n'est pas si important aux yeux de Slate, puisqu'elle serait liée par contrat jusqu'en 2034. Elle a fait savoir qu'elle était prête à s'adapter au

calendrier du projet conjoint de la Ville et de la BPO, y compris à tout retard éventuel dans la construction de l'édifice du 557, rue Wellington;

- la vente à un tiers (en l'espèce, autre que Slate) ne relèverait pas pour autant la BPO de son obligation de louer l'aire de bureaux de 18 240 pi<sup>2</sup> jusqu'au 30 juin 2034. Cette obligation représente, pour les 16 années restantes, un engagement de 399 600 dollars ajusté à l'inflation des coûts d'exploitation, et un loyer de base à ajuster au loyer du marché en 2024, et ce, pour les dix dernières années de l'échéance. Slate s'est dit prête à ajuster le paiement du loyer, le moment de la vente et à résilier le bail afin de faire correspondre la date d'occupation à celle du 557, rue Wellington.

L'examen de tous les avantages et risques a permis aux employés d'en conclure que, dans l'ensemble, Slate était la mieux placée pour acquérir tous les intérêts dans les biens-fonds, selon des modalités qui offrent la plus grande valeur à la Ville et la BPO. La connaissance que Slate a de l'édifice, associée à l'augmentation de la valeur de tous les intérêts dans les biens-fonds à acquérir en font l'acheteur le plus logique. La flexibilité dont a fait preuve Slate à la clôture, l'option de cession-bail de la bibliothèque et la possibilité de résilier les baux visant les 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages l'occupation au 557, rue Wellington (au lieu d'une date spécifique) ont placé Slate dans une position privilégiée. En outre, exposer le bien-fonds du 120, rue Metcalfe et du 191, avenue Laurier Ouest sur le marché libre comporte des risques pour la capacité de la Ville à attirer un acheteur tiers disposé à acquérir uniquement des intérêts partiels dans le bien-fonds jusqu'en 2034 selon le calendrier souhaité par la Ville et la BPO.

En avril 2018, des estimations ont été commandées à l'interne et à l'externe afin d'établir la valeur des intérêts multiples dans le bien-fonds, selon différents scénarios. À l'issue d'une analyse, leur valeur, qui est estimée à 20,65 millions \$, est jugée refléter la valeur marchande la plus raisonnable, le client recevant une tour à bureaux vide à la fin de la location des droits d'emprise aérienne.

Une fois achevé ce travail de diligence raisonnable, les employés ont engagé des discussions avec Slate Properties Inc. afin de déterminer si les deux parties pouvaient s'entendre sur des paramètres financiers et contractuels raisonnables et aboutir à une entente d'achat et de vente des intérêts des différents biens-fonds. Leur valeur sur le marché ne tenait pas compte des avantages que Slate offrait à la BPO vis-à-vis de la reprise du bail de l'édifice de la bibliothèque, ni de la flexibilité offerte alors, une fois que la nouvelle installation conjointe sera en service. Les parties se sont entendues sur ces

paramètres et le prix d'achat, qui sont indiqués dans la lettre d'intérêt jointe au document 5 et mentionnés ci-dessous :

**Prix d'achat :** Les parties ont convenu d'un prix d'achat de 20 000 000 \$. À l'exécution de la convention d'achat et de vente, la Ville recevra la somme de 500 000 \$ en dépôt. Un deuxième paiement de 9 500 000 \$ sera versé à la Ville à la conclusion de la transaction. Le solde de 10 000 000 \$ sera crédité à la date de clôture, à titre de prêt au vendeur qui sera dû à la Ville à la fin de l'occupation, par la bibliothèque, des biens-fonds visés.

**Date de clôture :** La clôture de cette transaction devra intervenir, au plus tard, le 1 juin 2018. Depuis l'exécution de la lettre ci-jointe, les délais ont changé et Slate a tenu compte de ces délais révisés. Une date de clôture est prévue pour cette année civile 2018.

**Occupation des biens-fonds visés par la BPO :** La BPO pourra continuer à occuper les locaux de la succursale centrale de la bibliothèque ainsi que les 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages jusqu'au 31 décembre 2024. La lettre ci-jointe ayant été exécutée, le calendrier des travaux proposé a changé et Slate en a pris en note et en tiendra compte dans les documents définitifs. Slate a accepté de louer ces espaces à la BPO à un prix symbolique. La BPO continuera d'acquitter les coûts d'exploitation des locaux de la principale succursale; en revanche, elle ne règlera ni les frais de location ni les coûts opérationnels visant les 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages. Slate conserve le droit de résilier le bail des 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages à condition d'envoyer un préavis à la Ville soixante (60) jours à l'avance. La Ville pourra demeurer dans les locaux jusqu'au 31 décembre 2026, advenant que le projet de la nouvelle bibliothèque soit retardé; en revanche, tout prolongement après cette date ne pourra pas se faire pour un loyer symbolique.

**Coûts du cycle de vie :** Pendant que la BPO occupera les locaux des biens-fonds visés, la Ville et Slate devront s'acquitter de la part proportionnelle des coûts des éléments du cycle de vie qui doivent être réglés. Un calendrier des améliorations du cycle de vie prévues sera défini et inscrit dans la convention d'achat et de vente.

Dans le cadre de l'accord global, les baux des droits d'emprise aérienne et du garage de stationnement liant la Ville et Slate prendront fin, ce qui entraînera un manque à gagner de 486 000 \$ par an pour la BPO. Au même moment, Slate résiliera la location des 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages, et la BPO signera un nouveau bail afin de pouvoir conserver ces

étages sans frais, ce qui lui permettra ainsi d'épargner 399 600 \$ par an. Par conséquent, si cette vente est approuvée, à court terme (2018-2024), son incidence nette sur le budget de fonctionnement se chiffrera à quelque 86 400 \$ par an, un montant que la BPO gèrera à même son budget.

Malgré les faibles pressions budgétaires pour la BPO, l'accord global conclu entre Slate et la Ville permet à cette dernière d'obtenir la valeur marchande de la propriété et de l'affecter au financement de la construction de sa part de la nouvelle installation conjointe de la Ville et de la Bibliothèque publique d'Ottawa. Le prix d'achat convenu reflète les évaluations de la valeur marchande. En outre, cet accord permet à la BPO de demeurer dans ses locaux actuels jusqu'en décembre 2024; d'ici là, la BPO n'aura qu'à payer ses frais de fonctionnement continu des locaux de succursale centrale, ainsi que les pressions budgétaires. Elle ne devra verser aucun loyer pour les locaux de la succursale ou des bureaux administratifs aux 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages. L'obligation de payer le loyer des locaux administratifs jusqu'en 2034 est levée, ce qui permettra à la BPO d'éviter d'acquitter des coûts élevés et d'épargner ainsi de l'argent.

### ***Aliénation d'un bien-fonds — partie du 557, rue Wellington***

La cession des droits de propriété à l'intérieur d'une future installation à utilisation commune est une situation particulière. Pour établir une valeur de référence pour la propriété afin que les contribuables de la Ville obtiennent la meilleure valeur possible pour leur bien-fonds dans le cadre des négociations avec Bibliothèque et Archives Canada, des évaluations marchandes du site, datées d'avril 2017, ont été effectuées à l'interne et à l'externe. Cette démarche a permis d'établir à 1 023 dollars le mètre carré (95 dollars le pied carré) la valeur unitaire du terrain aménageable libre de toutes charges. Cette valeur marchande servant de guide, une valeur initiale de 3 490 500 dollars a été attribuée pour 39 pour cent du site original (8 754 mètres carrés). Cette valeur marchande estimée suppose la totalité des droits de propriété sur un site à aménager propre.

Les travaux de préconception de l'installation, lesquels fournissent le cadre d'une bonne partie des modalités et conditions de l'entente de gouvernance, prévoient que la Ville construira sur place, à ses frais et suivant l'approbation du Conseil, un garage de stationnement sous l'installation commune, lequel sera propriété de la Ville.

Bibliothèque et Archives Canada a accepté la stratification des droits de propriété du site et la Couronne ne détiendra aucun droit sur l'emplacement dans sa partie souterraine (garage de stationnement). La compensation initiale devrait être rajustée à la baisse afin de refléter le fait que les droits de propriété à transférer à la Couronne

seront stratifiés, la Ville conservant l'entière propriété de la composante souterraine du projet conjoint.

Le site comporte des contraintes environnementales et le budget de construction de la nouvelle bibliothèque inclut les coûts afférents à la décontamination du site.

L'assainissement du site est une dépense du projet conjoint, la part de Bibliothèque et Archives Canada pour le nettoyage du site s'établissant à 39 pour cent, conformément à l'entente de gouvernance. La valeur marchande estimée suppose que l'emplacement est libre de contamination environnementale et ainsi, la valeur estimée de 3 490 500 dollars devrait être rajustée à la baisse afin de refléter la part assumée par BAC pour l'assainissement du site.

Il existe par ailleurs des facteurs de compensation pour les influences à la baisse sur la valeur estimée. En mars 2018, des parties de l'ancienne emprise de la rue Wellington, qui n'étaient plus requises pour le couloir de transport en commun par train léger, ont été ajoutées à l'extrémité nord de la propriété augmentant ainsi sa taille de 8 754 mètres carrés (94 227 pieds carrés) à 9 569 mètres carrés (102 990 pieds carrés), sous réserve de l'arpentage définitif. La valeur estimée devrait être rajustée à la hausse afin de refléter une augmentation de 9,3 pour cent de la taille du site.

La valeur initiale estimée est fondée sur la conclusion d'une transaction immobilière en date d'avril 2017. Cependant, la fermeture et le transfert des fonds, conformément à l'entente de gouvernance, se dérouleront une fois la construction de l'installation terminée à la fin de 2023. Ce retard de paiement aurait pour effet de soutenir un rajustement à la hausse du prix d'acquisition de BAC, tenant compte de la valeur temporelle de l'argent.

À la lumière de ces facteurs, le personnel de la Ville et de BAC ont déterminé que les pressions à la hausse et à la baisse de la valeur marchande estimée initiale se contrebalancent pour l'essentiel. La valeur marchande estimée de 3 490 500 dollars est retenue comme correspondant de façon satisfaisante aux coûts et risques associés à 39 pour cent des droits de propriété du 557, rue Wellington, conformément aux modalités de l'entente de gouvernance.

### ***Aliénation de propriété – Délégation de pouvoirs et dérogations standards pour les deux propriétés***

La vente des intérêts dans la bibliothèque sise au 120, rue Metcalfe et au 191, avenue Laurier Ouest (propriété A) et des intérêts partiels au 557, rue Wellington (propriété B) repose sur la production des documents et des contrats définitifs. Pour boucler les

transactions, les employés demandent la délégation de pouvoirs en vue de négocier, de conclure et d'exécuter les documents définitifs en respectant les paramètres contractuels et financiers énoncés dans la lettre d'intérêt avec Slate et dans l'entente de gouvernance avec BAC. Au cas où les employés ne parviendraient pas à conclure ces actions selon les paramètres établis, ils en rendront compte au conseil d'administration de la Bibliothèque publique, au Comité des finances et du développement économique et au conseil municipal.

Conformément à la stratégie de financement approuvée en principe dans le rapport de février 2017 et aux recommandations formulées dans ledit rapport, il est demandé au Conseil municipal de renoncer à la disposition de l'article 1(1.4) de la Politique sur l'aliénation des propriétés et des politiques afférentes, et à la disposition de l'article 1 (1.2) de la Politique sur les terrains et le financement pour les logements abordables, et d'approuver que tous les produits (estimés à 23 490 500 \$ au total) de l'aliénation du 120, rue Metcalfe, du 191, avenue Laurier Ouest et de la partie du site de l'installation conjointe au 557, rue Wellington soient affectés au financement du projet de l'installation commune.

Il est également demandé au Conseil de surseoir à la disposition de l'article 5 (5.1) de la Politique sur l'aliénation des biens immobiliers et politiques afférentes exigeant la publication d'un avis annonçant la proposition d'aliénation d'une propriété municipale. En règle générale, la diffusion d'une propriété sur le marché attire les meilleurs prix. Or, tel qu'indiqué dans la section Contexte, en ce cas, le locataire des droits d'emprise aérienne est avant tout un partenaire commercial de la Ville et de la BPO jusqu'en 2034. L'entente d'aménagement de 1973 et la location des droits d'emprise aérienne ne prévoyaient pas que la Ville ou la BPO se retire du site et le cède. Le bail de location des droits d'emprise aérienne ne contient aucune clause portant sur leur éventuelle vente au locataire ou à une tierce partie. La Ville et la BPO cherchant à aliéner cette propriété, la première étape logique consiste à communiquer avec le locataire des droits d'emprise aérienne et à vérifier dans quelle mesure l'acquisition des droits de propriété restants au 120, rue Metcalfe et au 191, avenue Laurier Ouest l'intéresse.

S'agissant du 557, rue Wellington, la Ville co-développe le site et en vend un pourcentage, conformément à l'entente de gouvernance. La politique de diffusion sur le marché libre n'est pas pertinente dans cette situation.

***Déclaration temporaire d'une immobilisation municipale destinée à une partie des biens-fonds du 120, rue Metcalfe et du 191, avenue Laurier Ouest***

La propriété située au 191, avenue Laurier Ouest mesure approximativement 291 304 pi<sup>2</sup>. Le présent rapport recommande que l'on approuve la désignation d'immobilisation municipale et l'exemption des taxes municipales y afférentes uniquement pour la partie de la propriété qui continuera à être occupée exclusivement par la BPO.

La surface totale du bâtiment est répartie comme suit :

- 206 726 pi<sup>2</sup> de la tour à bureaux entièrement loués à Slate Properties; moins
  - 18 240 pi<sup>2</sup>, soit les 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages de la tour à bureaux dont le bail a été rendu à la Ville d'Ottawa et à la BPO;
- 66 338 pi<sup>2</sup> d'espace de bibliothèque, entièrement occupés par la BPO; et
- 17 754 pi<sup>2</sup> de garage de stationnement, entièrement loués à Slate Properties.

Tout l'espace occupé par la Ville (84 578 pi<sup>2</sup>), qui constitue un actif municipal, est actuellement exempté des taxes foncières municipales. Une fois aliéné, l'espace occupé par la BPO deviendra imposable.

Afin de réduire les coûts que la Ville devra acquitter pendant la période temporaire où elle aura repris le bail, il est recommandé de désigner la superficie actuelle de 84 578 pi<sup>2</sup> (66 338 pi<sup>2</sup> (bibliothèque centrale) et 18 240 pi<sup>2</sup> (4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages)) immobilisation municipale afin de l'exempter des taxes foncières et scolaires. Le sous-paragraphe 110(6) de la *Loi de 2001 sur les municipalités* autorise le conseil d'une municipalité à exonérer les impôts prélevés aux fins municipales et scolaires sur lesquelles des immobilisations municipales sont situées. Le Règlement de l'Ontario 151/16 prévoit à l'article 2(1)11 que les « installations municipales servant aux bibliothèques publiques » constituent une catégorie d'immobilisations municipales admissibles.

Les taxes foncières de 2016 imposées à l'espace loué se sont élevées à 1,2 M\$, soit 6,37 par pi<sup>2</sup>. Si l'espace que la Ville occupe devenait imposable et si cette dernière devait le louer temporairement durant la construction des nouvelles installations, les coûts annuels qu'elle aurait à acquitter pourraient atteindre 539 461 \$.

Afin de maintenir les économies d'impôt foncier applicables à un bail commercial, il est recommandé de désigner l'espace occupé par la Ville immobilisation commerciale et de l'exonérer des taxes prélevées à des fins municipales et scolaires. Bien que la Ville ait

repris le bail de location des 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages, qu'elle en conserve la propriété et qu'elle soit généralement exemptée des taxes foncières municipales tant qu'ils lui appartiennent et qu'elle les occupe, l'adoption d'une désignation immobilisation commerciale maintenant au lieu d'attendre jusqu'à ce que la propriété ait été aliénée permettra d'alléger les pressions financières potentielles pour la Ville et la BPO et d'assurer ainsi à la Ville de continuer à être exemptée des taxes. Par conséquent, on recommande d'approuver la désignation immobilisation commerciale avant son aliénation afin que la Ville continue d'être exemptée des taxes foncières.

### **Résultats de l'étude sur le stationnement et inclusion d'un garage dans le processus d'approvisionnement pour l'installation commune**

5. approuve l'inclusion, dans l'approvisionnement de l'installation commune, d'un garage de stationnement souterrain de 200 places appartenant à la Ville, assortie d'une autorisation budgétaire de 18,1 millions de dollars, dont le financement, précisé au présent rapport, prévoit l'utilisation du solde de la réserve pour les frais relatifs aux exigences de stationnement.

Le rapport de février 2017 a déterminé que, vu sa programmation unique et son emplacement d'intérêt, l'installation commune attirerait 1,68 million de visites par année et qu'étant donné les possibilités limitées de stationnement public dans les environs, un stationnement sur place s'imposerait. On a chargé le personnel d'entreprendre une étude détaillée des besoins de stationnement de l'installation commune, qui tiendrait compte de la proximité de la station Pimisi du TLR et de présenter un rapport et une recommandation au Comité et au Conseil.

### ***Politiques sur le stationnement à l'installation commune approuvées par le Conseil***

Le Conseil a approuvé un certain nombre de politiques en ce qui concerne le rôle du stationnement dans le contexte du Plan officiel (PO) de la Ville et d'autres plans directeurs connexes, plus précisément, le Plan directeur des transports (PDT), la Stratégie municipale de gestion des stationnements et le *Règlement général de zonage (Règlement de zonage)*. Toutes ces politiques ont été examinées dans le cadre de l'étude sur le stationnement et prises en compte dans l'élaboration de la recommandation du personnel. On a également examiné les points de référence dans d'autres documents de planification approuvés par le Conseil, comme le Plan de conception communautaire du secteur de la station Bayview (2013), le Plan de district

de la zone de l'Escarpement (2008) et les récents plans d'aménagement axé sur le transport en commun (AATC).

Toutes ces politiques ont contribué à clarifier la démarche du personnel pour déterminer le niveau de stationnement qui, de l'avis du personnel, est nécessaire pour cette installation. Les faits saillants de l'examen des politiques sont énumérés ci-dessous.

#### *Le Plan directeur des transports (PDT)*

Le PDT comprend plusieurs orientations qui concernent la nouvelle installation commune, notamment :

- maximiser les options de transport pour les résidents, peu importe leur âge et leur capacité;
- soutenir un centre-ville dynamique en préservant l'accès aux transports, tout en mettant l'accent sur la marche, le vélo et le transport en commun;
- aider les entreprises et les institutions à rester accessibles aux clients et aux usagers, y compris ceux de l'extérieur d'Ottawa et
- offrir une gamme d'options pour les déplacements adaptées aux diverses cultures et aux différents modes de vie.

Le PDT précise le type de stationnement qui est privilégié. Il favorise le stationnement souterrain plutôt qu'en surface, car le stationnement souterrain permet d'attribuer un pourcentage plus élevé des terres à l'utilisation proposée. La modification au Plan officiel 150 (MPO 150) appuie cette orientation et stipule que le stationnement devrait être souterrain ou situé dans des structures incorporant d'autres utilisations.

Le PDT propose également un objectif de 50 % de la part modale pour les autres moyens de transport (10 % pour la marche, 5 % pour le vélo, 26 % pour le transport en commun et 9 % pour l'utilisation d'une automobile en qualité de passager) d'ici 2031. Cela représenterait une diminution de la part modale de l'automobile de 55 % en 2011 à 50 % en 2031.

Enfin, le PDT comprend une orientation pour mettre en œuvre les objectifs de la Stratégie municipale de gestion du stationnement.

### *Stratégie municipale de gestion du stationnement*

La Stratégie municipale de gestion du stationnement appuie clairement l'utilisation d'autres modes de transport. Comme c'est le cas dans le PDT, elle reconnaît que le vélo, la marche et le transport en commun ne représentent pas toujours une solution complète. Elle prévoit qu'un équilibre est nécessaire entre tous les modes de transport. Cet équilibre peut favoriser d'autres moyens de transport, mais il tient aussi compte des personnes qui auront besoin de conduire pour des raisons de nécessité (p. ex., mobilité, proximité, etc.).

La Stratégie municipale de gestion du stationnement expose les objectifs du Programme municipal de gestion du stationnement de la Ville comme suit :

1. fournir et entretenir un nombre suffisant de parcs de stationnement publics abordables, sûrs, accessibles, pratiques et attrayants;
2. offrir et promouvoir des services de stationnement abordables à court terme et des services d'application des règlements équitables et cohérents, qui soutiennent les commerces locaux, les institutions et le tourisme;
3. offrir, mettre en place et maintenir des programmes et des installations qui encouragent l'utilisation d'autres moyens de transport, comme le transport en commun, le covoiturage, le taxi, l'autopartage, le vélo et la marche;
4. appuyer la densification résidentielle et résoudre les problèmes de stationnement engendrés par les générateurs de circulation ou l'utilisation conflictuelle des routes, notamment par la mise en place, dans les zones résidentielles, de programmes de permis de stationnement dans la rue pour soustraire les résidents du secteur et leurs visiteurs aux règlements sur le stationnement qui ciblent les non-résidents et
5. veiller à ce que les revenus générés par le Programme municipal de gestion du stationnement suffisent à couvrir totalement toutes les dépenses de fonctionnement et d'entretien du cycle de vie, à contribuer à un fonds de réserve pour financer l'élaboration, le fonctionnement et la promotion à venir du système de stationnement et à aider à financer des projets qui s'y rapportent afin d'encourager l'utilisation d'autres moyens de transport.

En ce qui concerne l'installation commune, l'élément clé consistait à déterminer le nombre approprié de places de stationnement pour les visiteurs nécessaire en fonction de la programmation. La concordance avec la Stratégie municipale de gestion du

stationnement est double dans ce cas-ci. Tout d'abord, il y a l'obligation de fournir des places de stationnement à court terme à l'appui de cette importante institution et de ses diverses fonctions. Deuxièmement, en l'absence d'un nombre suffisant de places de stationnement public de remplacement, on court le risque que le manque de places de stationnement à court terme ait des répercussions négatives sur les secteurs avoisinants. C'est particulièrement préoccupant là où il y a des quartiers résidentiels à proximité, car il pourrait y avoir un débordement de circulation et des empiètements de stationnement dans ces quartiers. Les répercussions de cette situation sont amplifiées lorsqu'il y a déjà un nombre limité de places de stationnement public.

L'analyse qui a été effectuée dans le cadre de l'étude sur le stationnement a permis de clarifier ce qui représentait un nombre suffisant de places de stationnement à l'installation commune et a également tenu compte de l'offre de stationnement à proximité. Sur une base continue, les objectifs de la Stratégie municipale de gestion du stationnement aideront à guider la gestion de tout stationnement public qui pourrait être inclus dans cette installation; par exemple, en accordant la priorité au stationnement à court terme (visiteur) par rapport au stationnement à long terme. La Stratégie municipale de gestion du stationnement propose divers outils pour atteindre cet objectif, y compris des lignes directrices pour fixer les tarifs de stationnement.

#### *Le Règlement de zonage général (Règlement de zonage)*

L'emplacement de l'installation commune au 557, rue Wellington se trouve dans la « Zone Z » selon l'annexe 1A du *Règlement de zonage général*. En raison de sa proximité à une station de transport en commun rapide, il n'existe aucune obligation minimale de fournir des places de stationnement à l'installation commune. Il n'y a pas non plus d'exigence maximale en matière de stationnement. Cela dit, si l'installation commune était située à quelques mètres au sud, de l'autre côté de la rue Albert, l'exigence minimale pour le stationnement serait de 250 places de stationnement (basé sur 20 000 mètres carrés de surface de plancher brute).

Le *Règlement de zonage* exige un nombre minimal de places de stationnement pour les vélos (40 places) pour l'installation commune. Le fait d'offrir des places de stationnement pour les vélos encouragera un plus grand nombre d'employés et de visiteurs à se déplacer en vélo et appuiera également les politiques du PDT et les objectifs de la Stratégie municipale de gestion du stationnement en encourageant l'utilisation d'autres moyens de transport.

### *Autres documents de planification*

Le Plan de conception communautaire du secteur de la station Bayview (2013) et les plans d'aménagement axé sur le transport en commun (AATC) pour Lees, Hurdman, Tremblay, St-Laurent, Cyrville et Blair (2014) aident à mettre davantage en contexte les attentes en ce qui concerne la répartition modale à considérer pour l'installation commune. Dans les deux cas, l'objectif de la part modale de l'automobile est de 20 %, le reste étant composé de 65 % pour le transport en commun et 15 % pour la marche/le vélo.

L'emplacement de l'installation commune fait partie du secteur LeBreton Sud dans le Plan de district de la zone de l'Escarpement (2008). L'approche globale de ce plan en ce qui a trait au stationnement consiste à consolider et à dissimuler les places de stationnement de sorte qu'elles ne nuisent pas au caractère du secteur. Conformément au PDT et à la MPO 150, les nouveaux aménagements devraient offrir des places de stationnement intérieur. Cet objectif pourrait être atteint en aménageant un stationnement souterrain ou, lorsque le coût est prohibitif, une partie du stationnement peut être située au niveau du socle des nouveaux bâtiments.

### ***L'étude sur le stationnement***

L'étude a été réalisée par le MMM Group (maintenant WSP Global), qui a examiné quatre catégories de stationnement (aucun stationnement; moins que le stationnement minimal (1-150); stationnement minimal (151-250); et stationnement de normal à élevé (251 et plus)) en fonction des recouvrement des coûts (immobilisation et fonctionnement), des empiètements de stationnement de l'installation commune aux secteurs adjacents et inversement, de la qualité des autres modes d'accès et de la possibilité d'attirer des événements. Ils ont également procédé à un examen d'une étude de cas pour des installations semblables.

### *Études de cas*

Un certain nombre d'institutions semblables ont été analysées afin de voir de quelle façon elles fournissent le stationnement et dans quelle mesure l'accès aux aires de stationnement et aux options de transport en commun est disponible. Cette analyse portait sur des bibliothèques centrales de construction récente au Canada et aux États-Unis, ainsi que sur d'autres institutions similaires dans la région de la capitale nationale.

Emplacement de la bibliothèque centrale dans d'autres villes

Cette étude de cas comprenait les bibliothèques centrales suivantes :

Tableau 4 : étude de cas comprenait les bibliothèques centrales

	<b>N<sup>bre</sup> de visiteurs annuels (en millions)</b>	<b>Près du transport en commun rapide?</b>	<b>Stationnement sur place</b>	<b>Stationnement public hors rue dans les 200 m</b>	<b>Stationnement public hors rue dans les 400 m</b>
Bibliothèque centrale de Halifax	1,9	Non*	87	696	2 098
Montréal – La Grande Bibliothèque / Bibliothèque et Archives nationales du Québec	2,5	Oui	385	1 200	2 390
Bibliothèque centrale de Calgary ( <i>en construction</i> )	À déterminer	Oui	0	1 404	2 590
Bibliothèque centrale de Vancouver	6,9	Oui	638	1 069	4 664
Bibliothèque centrale de Seattle	1,5	Oui	143	2 241	9 115
Installation commune BPO/BAC ( <i>prévue</i> )	1,7-2,2	Oui	À déterminer	0	60

\*Desservie par plus de 20 circuits d'autobus

Voici un résumé des résultats de cette analyse :

- toutes les bibliothèques sont situées dans des zones centrales et dans des environnements adaptés aux cyclistes et aux piétons;
- toutes les bibliothèques offrent un stationnement sur place, à l'exception de la bibliothèque centrale de Calgary;
- toutes les bibliothèques sont à distance de marche d'un réseau de transport en commun de niveau supérieur (métro ou train léger), à l'exception de la bibliothèque centrale de Halifax;
- l'environnement immédiat des bibliothèques est dense, et il y a beaucoup d'autres utilisations dans le secteur, y compris une abondance d'infrastructures de stationnement public hors rue (bureaux, commerces de détail, services, musées, etc.) dans un rayon de 200 m de la bibliothèque et
- de nombreuses options sont offertes pour le stationnement public (sur rue et hors rue) dans l'environnement immédiat des bibliothèques.

*Institutions similaires dans la région de la capitale nationale*

Les institutions locales suivantes ont été examinées dans le cadre de cette analyse :

Tableau 5 : Les institutions locales

	<b>N<sup>bre</sup> de visiteurs annuels (en millions)</b>	<b>Stationnement sur place</b>	<b>Stationnement public hors rue dans les 200 m</b>	<b>Stationnement public hors rue dans les 400 m</b>
Musée canadien de l'histoire	1,6	580	178	574
Musées des beaux-arts du Canada	0,3	420	0	191
Musée canadien de la guerre	0,5	310	0	0

Musée canadien de la nature	0,5	192	100	643
Installation commune BPO/BAC (prévue)	1,7-2,2	À déterminer	0	60

Voici un résumé des résultats de cette analyse :

- toutes les institutions offrent le stationnement sur place (généralement souterrain);
- toutes les institutions sont situées dans des environnements adaptés aux cyclistes et aux piétons;
- toutes les institutions sont bien desservies par le transport en commun (certaines mieux que d'autres);
- toutes les institutions ont la capacité de tenir des événements spéciaux en plus des fonctions muséales de base (conférences, concerts, réceptions, etc.);
- les tarifs de stationnement visent les utilisateurs à long terme plutôt qu'à court terme et
- l'offre de stationnement public aux alentours de chaque institution varie de l'une à l'autre.

### *Méthodologie*

Afin d'évaluer les besoins de stationnement pour la nouvelle installation commune, le consultant a suivi un processus global et échelonné qui a d'abord permis de déterminer et de segmenter les différents types d'utilisateurs (c'est-à-dire, visiteurs réguliers de la BPO et de BAC, employés et participants à des événements spéciaux). En identifiant les types d'utilisateurs, l'objectif consistait à créer des profils de demande typique en matière de stationnement pour chacun. Pour ce faire, on a suivi les étapes suivantes :

- déterminer le nombre d'utilisateurs par type d'utilisateur;

- établir la répartition des utilisateurs selon l'heure de la journée/le jour de la semaine;
- déterminer la durée moyenne de la visite pour chaque type d'utilisateur;
- faire une prévision de la part modale pour chaque type d'utilisateur et
- déterminer l'impact des autres sources de stationnement.

En suivant ce processus, on a obtenu une projection minimale et maximale pour toutes les variables dans l'intention d'établir une plage des demandes de stationnement prévues pour les différents moments de la journée.

Les données de la BPO et de BAC relativement au stationnement pour les employés, les sondages de la clientèle de la BPO et les enquêtes origine-destination régionales ont été examinés. On a également utilisé les données des sondages de récentes études sur le stationnement au centre-ville. Pour les visiteurs de la BPO et de BAC, la part modale de l'automobile a été prudemment estimée à 15 % à 20 % pour tenir compte des répercussions du TLR et de l'accès à des infrastructures cyclables et piétonnières améliorées. Les répartitions modales suivantes ont été utilisées :

Tableau 6 : Les répartitions modales

<b>Visiteurs</b>	<b>Limite inférieure</b>	<b>Limite supérieure</b>
BPO	15 %	18 %
BAC	20 %	20 %

Une répartition modale plus élevée pour les visiteurs de BAC a été utilisée, car on s'attend à ce qu'une plus grande proportion de ce groupe provienne de l'extérieur. Cela signifie qu'à la limite inférieure, on prévoit que 85 % des visiteurs de la BPO et 80 % des visiteurs de BAC utiliseront d'autres modes de transport.

En comparaison, des études récentes ont généré des informations de référence sur la part modale actuelle de l'automobile :

Tableau 7 : Part modale de l'automobile

	<b>Part modale de l'automobile</b>
Étude sur le stationnement du secteur central 2016	27 %
Étude sur le stationnement local au centre-ville 2014	38 %
Enquête origine-destination 2011	
Quartier de la galerie d'art	45 %
Quartier du Musée de la guerre	38 %

Comme indiqué précédemment, la part modale de l'automobile prévue pour les visiteurs de l'installation commune atteint et dépasse l'objectif de part modale pour les aménagements axés sur le transport en commun (20 %).

En ce qui concerne la part modale de l'automobile pour les employés, la limite inférieure (23 %) a été estimée à partir des habitudes actuelles des employés, et la limite supérieure (38 %) a été estimée en se fondant sur les données actuelles sur la part modale du secteur des plaines LeBreton. Bien que les données de la part modale indiquent que certains employés se rendront à l'installation commune en voiture, aucun stationnement réservé aux employés ni stationnement mensuel ne sera offert.

Un certain nombre de sources d'informations ont été consultées dans le cadre du processus d'analyse, notamment :

- le Programme directeur de l'installation commune BPO-BAC (Ressource Planning Group Inc., 2016);
- les sondages de la clientèle de la BPO (Nanos Research, 2015);
- les transactions de bibliothèque de la BPO à partir de la Bibliothèque centrale actuelle (2016);
- les données de la BPO et de BAC sur les quarts/le stationnement des employés;

- les enquêtes origine-destination du Comité Trans Ottawa/Gatineau (2005 et 2011);
- le guide *Parking Generation* (ITE);
- les données sur l'occupation des stationnements de l'étude sur le stationnement du secteur central (2016);
- les données sur le sondage de l'étude sur le stationnement du secteur central (2016) et
- les données sur le sondage de l'étude sur le stationnement local au centre-ville (2015).

### Analyse

La méthodologie utilisée a permis de déterminer les périodes de pointe à partir des profils des demandes. La période de pointe devrait être au milieu de la journée (entre midi et 14 h) les jours de semaine. Le tableau ci-dessous indique le nombre d'utilisateurs que l'on attend à l'installation au cours de la période de pointe ainsi que la demande de places de stationnement correspondante fondée sur les parts modales de l'automobile utilisées dans les modèles de projection. Nota : le terme « véhicule de service » désigne tout véhicule nécessaire sur une base continue, et on a déterminé que la nouvelle installation commune aura besoin de cinq places de stationnement réservées aux véhicules de service (deux pour le personnel des installations de la Ville d'Ottawa et trois pour les entrepreneurs).

Tableau 8 : Demande de stationnement de pointe

	Limite inférieure		Limite supérieure	
	Utilisateurs en période de pointe	Véhicules en période de pointe	Utilisateurs en période de pointe	Véhicules en période de pointe
Visiteurs de la BPO	891	134	1 158	209
Visiteurs de BAC	150	30	175	35

Employés de la BPO	103	25	103	40
Employés de BAC	90	21	90	35
Véhicules de service		5		5
<b>Total</b>	<b>1 234</b>	<b>215</b>	<b>1 526</b>	<b>324</b>

En se fondant sur toutes les données, à sa période la plus occupée, on s'attend à recevoir entre 1 234 et 1 526 personnes à l'installation commune. En utilisant les limites inférieure et supérieure prévues, cela se traduirait par une demande pour 215 à 324 places de stationnement pour les véhicules.

Comme l'indique le programme directeur, des événements spéciaux auront lieu à la nouvelle installation commune. Voici le nombre de participants prévu selon l'emplacement à n'importe quel moment :

- foyer/entrée - jusqu'à 300 participants, mais cet espace ne peut pas être utilisé au maximum de sa capacité lorsque la bibliothèque est ouverte (on a supposé jusqu'à 100 participants lorsque la bibliothèque est ouverte);
- salle polyvalente - salle de style auditorium pouvant contenir jusqu'à 320 participants;
- théâtre boîte noire - jusqu'à 80 participants;
- salles de réunion - jusqu'à 120 participants.

Bien que l'analyse des utilisateurs ci-dessus ait tenu compte des événements à plus petite échelle, les chiffres ne tiennent pas compte des événements d'envergure.

Les événements d'envergure pourraient inclure de 300 à 800 participants (jusqu'à 600 pendant la journée et jusqu'à 800 les soirs et les fins de semaine). Il s'agit d'événements comme des réceptions, des mariages et des conférences, entre autres. Ces événements sont plus susceptibles de se produire dans la soirée ou la fin de semaine, qui ne seront probablement pas des périodes de pointe en ce qui a trait aux visiteurs habituels de l'installation commune. Tous les événements de grande envergure qui ont lieu au milieu de la journée nécessiteront une gestion d'événement

précise, et c'est particulièrement vrai si elles ont lieu en milieu de journée pendant la semaine. Il pourrait falloir gérer les communications et prendre des dispositions qui permettraient d'orienter les personnes vers d'autres modes de transport ou d'autres places de stationnement disponibles ailleurs.

### *Conditions de l'emplacement*

L'installation commune sera située à proximité de la future Ligne de la Confédération du TLR. La station Pimisi sera située à l'intersection de la rue Booth et de la rue Albert, qui est à trois ou quatre minutes de marche de la future bibliothèque (environ 250 mètres). Cela permet d'utiliser une projection des parts modales ambitieuse.

Du point de vue du stationnement, l'offre de stationnement public actuelle autour de l'emplacement de l'installation commune est extrêmement limitée sur la rue et hors rue. Il n'y a presque aucune autre place de stationnement public à moins de 200 mètres. Dans un rayon de 400 mètres, il y a actuellement entre 270 et 365 places de stationnement sur rue, selon le moment de la journée. Le stationnement sur rue comprend des places de stationnement payantes et gratuites avec une durée maximale d'une à trois heures, selon la rue. Parmi les places de stationnement à proximité, beaucoup se trouvent dans des secteurs résidentiels, sur des rues comme Cambridge, Lebreton, Bell et Arthur.

Il n'y a que deux installations de stationnement public hors rue dans un rayon de 400 mètres, comportant 60 places de stationnement en tout. Il s'agit du stationnement de surface au 422, rue Slater (10 places) et de l'installation de stationnement située au 473, rue Albert (50 places). Il existe plusieurs autres installations de stationnement public à l'extérieur du rayon de 400 mètres, toutefois, le coût, la distance et la disponibilité du stationnement à ces installations font en sorte qu'elles ne seraient probablement pas utilisées de manière significative par les clients de la bibliothèque.

La présence de plus de 360 places de stationnement public dans les environs ne signifie pas que ces espaces sont disponibles à n'importe quel moment. En fait, pendant la période où l'on s'attend à ce que l'installation commune soit la plus achalandée (milieu de journée et après-midi en semaine), la demande pour des places de stationnement dans le secteur sera tout aussi forte. Le tableau suivant indique les taux d'occupation pour le stationnement sur rue et hors rue dans un rayon de 400 mètres à différents moments de la journée.

Tableau 9 : Les taux d'occupation pour le stationnement sur rue et hors rue dans un rayon de 400 mètres

<b>Occupation</b>	<b>Après-midi en semaine</b>	<b>Soir de semaine</b>	<b>Samedi après-midi</b>	<b>Dimanche après-midi</b>
Sur rue	88 %	46 %	69 %	69 %
Hors rue	80 %	80 %	s.o.	s.o.

Ainsi, le secteur avoisinant ne peut répondre que de façon limitée à la demande de stationnement générée par l'installation conjointe. De plus, tout stationnement sur rue utilisé pour l'installation pourrait avoir un effet négatif sur certains quartiers adjacents. De même, le réseau routier du secteur est discontinu en raison de l'escarpement, ce qui rend l'accès des véhicules plus complexe et potentiellement intrusif pour les quartiers lorsque les gens sont à la recherche d'un stationnement.

On s'attend à ce que l'offre de places de stationnement public avoisinantes puisse répondre à la demande de stationnement pour 15 véhicules en semaine et environ 50 véhicules les fins de semaine. Par conséquent, le pic de demande de stationnement dans l'aire de stationnement pourrait être légèrement réduit pendant les jours de semaine et les samedis.

Ayant appliqué un processus systématique pour déterminer la demande en matière de stationnement prévue, on constate que seule une très faible partie de cette demande pourra être comblée par le stationnement dans les environs. En prenant tout en compte, au cours d'une journée typique de la semaine, les besoins de stationnement de pointe à l'installation commune se situent entre 200 (215 moins 15) à leur limite inférieure et 309 (324 moins 15) à leur limite supérieure. Lors d'un samedi typique, les besoins de stationnement à l'installation commune vont de 167 (limite inférieure) à 241 (limite supérieure).

Ces chiffres sont tous fondés sur les conditions actuelles. Un aménagement important du secteur des plaines LeBreton devrait avoir lieu au cours des prochaines années. Dans un rayon de 400 mètres de la nouvelle installation commune, il y a actuellement quatre projets d'aménagement proposés :

- Plaines LeBreton Est (Claridge) - cinq tours comportant 1 600 unités d'habitation
- 31, rue Cambridge Nord - immeuble de 18 étages comportant 200 unités

- 400, rue Albert - trois tours allant jusqu'à 27 étages
- Rendezvous LeBreton

Il y a également deux autres projets d'aménagement à moins de 800 mètres de l'emplacement visé qui seront situés au 900, rue Albert et qui comprendraient trois tours allant de 32 à 65 étages, ainsi que l'aménagement Zibi le long de la rivière des Outaouais sur les îles Chaudière et Victoria.

Des places de stationnement public sur rue et hors rue pourraient être ajoutées dans le cadre de ces aménagements. Toutefois, ces aménagements entraîneront leurs propres contraintes conflictuelles. En réalité, il est peu probable qu'ils créent beaucoup de nouvelles places de stationnement pour les utilisateurs de la bibliothèque, en particulier dans le cas des aménagements résidentiels.

### **Recommandation d'un garage de 200 places**

Se fondant sur les résultats de l'étude sur le stationnement, le personnel recommande la construction d'un garage de stationnement souterrain appartenant à la Ville, qui offrira jusqu'à 200 places de stationnement pour les véhicules et recommande que cette exigence fasse partie du processus d'approvisionnement de l'installation commune. Cette projection inférieure de 200 places correspond à une part modale des automobilistes de 17 %, ce qui est passablement inférieur à la cible du Plan directeur des transports de 50 % d'automobilistes d'ici 2031, et plus ambitieux que les autres politiques de la Ville relatives au TLR ou à l'aménagement axé sur le transport en commun, comme le Plan de conception communautaire du secteur de la station Bayview (2013) et les plans d'aménagement axé sur le transport en commun (AATC) pour les stations Lees, Hurdman, Tremblay, St-Laurent, Cyrville et Blair (2014), qui établissent la cible de la part modale de l'automobile à 20 %. L'étude a également recommandé que le nombre de places de stationnement pour vélos soit supérieur aux exigences du *Règlement sur le zonage*, proposant au moins 100 à 125 places de stationnement pour vélos (l'exigence LEED® serait de 66 à 86). L'installation comporterait également au moins une borne pour charger les voitures électriques.

La construction d'un stationnement souterrain de 200 places repose sur l'hypothèse selon laquelle la majorité des visiteurs de la bibliothèque s'y rendront par le transport en commun, à vélo, à pied ou une combinaison de ces modes, et c'est pourquoi l'installation offrira des places de stationnement pour vélos bien plus nombreuses que ce que prévoit le zonage. Cette recommandation tient aussi compte de la grande superficie de la ville, des éventuels problèmes de mobilité de la population vieillissante

et des conditions hivernales, des facteurs qui font en sorte que l'automobile pourrait être le seul moyen de transport de certains résidents.

Comme on l'a noté ci-dessus, l'étude sur le stationnement a permis de constater que la demande de stationnement pour les véhicules pendant les périodes de pointe se situe entre 200 et 309 (limites inférieure et supérieure prévues). L'étude a conclu que, par rapport aux autres catégories, c'est le stationnement minimal (entre 150 et 251 places) qui présenterait le plus d'avantages et aucune incidence défavorable. Elle observe qu'un stationnement moins que minimal risquerait fort d'entraîner des empiètements de stationnement sur les secteurs adjacents et nuirait à la capacité d'attirer des visiteurs aux événements spéciaux de jour. L'étude explique que, moins nombreuses seront les places de stationnement offertes, plus aigus seront ces inconvénients, et que le manque de stationnement pourrait influencer sur le nombre de visiteurs et le succès de l'installation.

Par comparaison, selon une projection prudente, l'installation commune recevra 4 800 visites par jour, par rapport aux 2 000 visites à la succursale centrale actuelle. Dans un rayon de 400 m de cette dernière, on trouve 4 150 places de stationnement public (sur et hors rue), alors que, dans le même rayon du 557, rue Wellington, il y a moins de 340 de ces places. Qui plus est, le nombre de 200 places est bien inférieur à la normale pour une installation municipale (p. ex., le garage de l'hôtel de ville offre 850 places), et le fait de prévoir un stationnement minimal au moment de la construction éviterait les difficultés que connaît le Centre d'innovation, qu'on a construit tout près de la station Bayview sans stationnement suffisant, obligeant ainsi le Centre à louer des terrains additionnels pour le stationnement après sa construction.

L'estimation de catégorie C du coût de construction du stationnement est de 18,1 millions de dollars. Le personnel recommande que la Ville soit l'unique propriétaire du stationnement, et que ce dernier soit financé par une combinaison de la réserve pour le règlement financier des exigences de stationnement et du financement par emprunt.

Plus précisément, la réserve pour le règlement financier des exigences de stationnement est utilisée pour l'acquisition, l'établissement, l'aménagement ou l'amélioration des terrains ou des installations de stationnement et d'autres activités de stationnement connexes. En 2013, le Conseil municipal a abrogé le *Règlement régissant le règlement financier des exigences de stationnement* et, depuis, la réserve a été peu utilisée, sauf pour payer quelques petites études sur le stationnement. Cette réserve affiche un solde de 3,667 millions de dollars, tenant compte des engagements non réglés et des dépenses prévues au budget pour 2018. Le personnel recommande

que ce solde serve à financer le stationnement de la nouvelle installation commune, ce qui réduirait le financement par emprunt et les coûts du service de la dette pour le garage de stationnement.

Si on utilise la réserve pour le règlement financier des exigences de stationnement, un emprunt de 14,5 millions de dollars servirait au financement de la construction du garage, et les frais annuels de service de la dette seraient d'environ 1,2 million de dollars. On estime les coûts de fonctionnement du stationnement à 320 000 \$ par année et les coûts du cycle de vie à 4,2 millions de dollars pour les 30 premières années, soit une moyenne annuelle de 139 250 \$. Les recettes du stationnement devraient être de 1,7 million à 2,2 millions de dollars par année, d'après différents barèmes de tarifs pour le stationnement de 200 places. Selon ces estimations, les recettes provenant du garage de stationnement suffisent à couvrir les coûts de fonctionnement et d'immobilisation du garage.

## **Résumé**

Le présent rapport recommande un plan de mise en œuvre du projet d'installation commune de Bibliothèque publique d'Ottawa et Bibliothèque et Archives Canada, qui, s'il est approuvé, aboutira à la création d'un lieu d'intérêt construit selon les normes LEED® or et intégrant des éléments de conception unique inspirés des commentaires du public, et qui verra le jour à la fin de 2024. Situé dans un secteur en processus de renouvellement et de revitalisation, l'immeuble phare sera accessible par le train léger, par des sentiers polyvalents pour cyclistes et piétons et par la route, pour les gens qui doivent se déplacer en voiture.

Le personnel recommande une stratégie de financement du projet évalué à 174,8 millions de dollars selon l'estimation des coûts de construction de catégorie C pour l'approvisionnement, réalisable sans recours à des hausses de taxes. Vu l'autorisation budgétaire de la première tranche de 26 millions de dollars approuvée par le Conseil en 2009 et la contribution de 70,6 millions de dollars de Bibliothèque et Archives Canada, on pourra financer les 104,2 millions de dollars restants au moyen de contributions provenant des réserves de la BPO (1 million de dollars), des redevances d'aménagement (3,2 millions de dollars) et des produits de la vente de terrain (20 millions de dollars) pour réduire les exigences de financement par emprunt. Étant donné ces compensations, on estime à 80 millions de dollars le financement par emprunt nécessaire et à 6,43 millions de dollars les frais annuels de service de la dette. Débutant en 2018, l'élimination du Programme municipal d'allègement fiscal pour immeubles inoccupés signifie que la somme de 6,9 millions de dollars actuellement

prévue au budget aux fins de ce programme pourra être réaffectée intégralement à d'autres programmes à compter de 2019 et sera suffisante pour couvrir tous les frais de service de la dette liée à la partie immeuble de la construction.

Le personnel recommande de doter l'installation d'un garage de stationnement de 200 places, nombre bien inférieur aux normes minimales établies dans le Plan directeur des transports. L'installation de 18,1 millions de dollars ferait partie de l'approvisionnement de l'installation commune, mais serait la propriété exclusive de la Ville. Selon l'estimation, les recettes provenant du stationnement paieront les frais de fonctionnement et de financement de l'immobilisation, neutralisant ainsi le coût de l'installation.

Si le plan de mise en œuvre recommandé dans ce rapport est approuvé, le personnel passera à l'étape suivante de l'approvisionnement et entreprendra la finalisation et l'exécution de l'entente de gouvernance et des ententes connexes avec Bibliothèque et Archives Canada en vue de la signature de ces ententes et de l'adjudication, à l'automne 2018, du contrat de conception.

## RÉPERCUSSIONS SUR LES ZONES RURALES

Aucune répercussion sur les zones rurales n'est associée au présent rapport.

## CONSULTATION

La consultation publique est une priorité du projet de l'installation commune BPO-BAC depuis le début au projet. Le public a eu l'occasion de participer à chacune des étapes de l'élaboration. Depuis 2015 surtout, plus de 5000 résidents ont formulé des commentaires sur le projet au cours de quatre activités officielles de consultation employant différentes méthodes, dont les réunions publiques et la collecte électronique de renseignements. Ces activités étaient :

- 2015 – Sondage : 1500 opinions ont été recueillies lors du sondage réalisé en personne et en ligne sur ce qui importe dans l'aménagement d'une bibliothèque centrale.
- 2016 – Critères d'évaluation de l'emplacement : 176 participants en personne et 2401 participants en ligne ont exprimé ce qu'ils jugeaient important dans le choix de l'emplacement de la Bibliothèque centrale.
- 2016 – Programme de construction fonctionnelle : 121 personnes ont participé à deux réunions publiques traitant des espaces et des services de la nouvelle installation.
- 2017 – Sondage : 1000 opinions ont été recueillies par sondage téléphonique et en ligne sur le partenariat avec Bibliothèque et Archives Canada et sur l'emplacement proposé.

D'autres consultations ont eu lieu récemment à propos des travaux connexes, tels que l'étude de conception fonctionnelle du réaménagement des rues Albert et Slater après la mise en service du TLR et la demande de modifications au Plan officiel et au Règlement de zonage visant le 557, rue Wellington. En outre, la conseillère McKenney a tenu une séance porte ouverte le 26 avril 2018 (environ 140 personnes y ont assisté) portant sur l'édification de collectivités complètes et l'évolution future du secteur des plaines LeBreton. La séance donnait aussi au public l'occasion de commenter la demande d'aménagement active du 557, rue Wellington.

Le rapport explique que, comme le projet aborde les phases de conception et de construction, un plan global de communications et d'engagement du public est en cours d'élaboration. Ce plan a pour objet de tenir le public aussi informé et intéressé que

possible tout au long du projet, soit de 2018 à l'ouverture officielle de l'installation. Comme on peut s'y attendre, le plan sera essentiellement axé sur l'engagement du public durant la phase de conception, puis il s'intéressera surtout à l'information du public durant la période de construction, et ce, à l'aide des pratiques exemplaires employées dans d'autres projets d'envergure de la Ville.

Comme le précise le rapport, la consultation sur les prochaines phases du projet de l'installation commune comprendra un solide processus d'engagement et de consultation du public durant la phase d'élaboration conceptuelle que pilotera l'équipe de conception. Cette phase devrait débuter en 2019. Alors, l'engagement du public portera sur l'apparence et l'impression de l'immeuble et sur les composantes des espaces publics. Le Conseil municipal et le conseil d'administration de la Bibliothèque publique d'Ottawa recevront des mises à jour à chacune des grandes étapes et chaque fois qu'il y aura des changements ou des retards majeurs dans les échéanciers du projet. Tout au long des travaux de construction, d'autres mises à jour seront communiquées régulièrement à tous les intervenants et au public. Aussi, des activités seront programmées lorsqu'il y aura lieu (p. ex., inauguration des travaux, ouverture officielle).

Il pourrait également y avoir des exigences fédérales en matière de consultation, touchant la partie de Bibliothèque et Archives Canada de l'installation commune. L'exigence de consultation nationale de BAC sera incluse dans le plan de communication et d'engagement.

## **COMMENTAIRES DES CONSEILLERS DE QUARTIER**

Ce rapport concernant l'ensemble de la Ville.

## **COMMENTAIRES DES COMITÉS CONSULTATIFS**

Ne s'applique pas.

## **RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES**

Les répercussions juridiques ont été précisées et prises en compte dans l'entente de gouvernance, dont il est question dans le présent rapport. Toutes les autres répercussions juridiques seront traitées dans les diverses ententes secondaires découlant de l'entente de gouvernance et qui seront produites au fil du déroulement du projet.

## RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES RISQUES

Il y a des répercussions sur la gestion des risques. Les risques en question ont été cernés et expliqués dans le rapport et sont gérés par le personnel compétent.

## RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES

Les répercussions financières de l'installation commune et du garage de stationnement sont indiquées dans le corps du présent rapport.

Le tableau ci-dessous, fourni au approbation du Conseil, présente les sources de financement, le financement estimatif de la dette exigé pour l'installation commune et le garage de stationnement :

Tableau 3 : Financement par emprunt estimé nécessaire

	<b>Coût / (recettes) de la bibliothèque</b>	<b>Coût / (recettes) du garage de stationnement</b>
Partage de l'édifice entre la Ville et la BPO	104 235 600 \$	18 132 900 \$
Réserves	(1 000 000 \$)	(3 667 000 \$)
Redevances d'aménagement	(3 240 000 \$)	-
Produit de l'aliénation des biens-fonds	(20 000 000 \$)	-
<b>Financement par emprunt total nécessaire</b>	<b>79 995 600 \$</b>	<b>14 465 900 \$</b>

Sur la base du budget adopté en 2018, le montant des frais de service de la dette représente approximativement 5,6 % des fonds propres de la Ville. En outre, cette dernière devra émettre de nouveaux titres de créance à hauteur de 1,2 milliard \$ avant que les frais de service de la dette n'atteignent la limite de 7,5 % établie par le Conseil. Selon l'estimation supérieure totale des créances projetées de 94,5 millions \$ associées au remplacement de la succursale centrale et du stationnement, les frais de service de la dette future peuvent donc être adaptés à ce seuil. Selon les estimations, les frais de service annuels de la dette (coûts du principal et des intérêts) qui sera requise, si l'on

suppose l'émission de titres de créance sur 20 ans à un taux d'intérêt de 4,5 %, s'élèvent à :

Tableau 10 : Estimation du service de la dette arrivant à échéance dans 20 ans

	<b>Bâtiment</b>	<b>Stationnement</b>
Financement par emprunt requis	79 995 600 \$	14 465 900 \$
Service annuel de la dette sur 20 ans	6 428 532 \$	1 162 495 \$

Tel qu'indiqué dans le rapport, le service de la dette de 6,43 millions \$ requis pour l'aménagement de l'installation sera financé par les taxes municipales. Quant à celui de 1,162 million \$ requis pour la construction du garage, il sera recouvert à partir des recettes de stationnement nettes, qui devraient osciller entre 1,24 et 1,74 million \$ an, soit suffisamment pour couvrir les frais de service de la dette liée à l'aménagement du garage. Les 6,43 millions \$ que la Ville tire annuellement de ses taxes municipales équivalent à une hausse de 0,5 % des impôts. En 2017, le Conseil a approuvé l'annulation du Programme d'allègement fiscal pour immeubles inoccupés (AFII) entrée en vigueur en 2018. Autrement dit, la somme de 6,9 millions \$ actuellement prévue aux fins de ce programme pourra être réaffectée intégralement à d'autres programmes à compter de 2019. Cette quantité sera suffisante pour couvrir tous les frais de service de la dette liée à la partie immeuble de la construction.

### **RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ**

Aucune répercussion sur l'accessibilité n'est associée au présent rapport.

### **RÉPERCUSSIONS ENVIRONNEMENTALES**

Cet emplacement comporte des contraintes environnementales et le budget de construction de la nouvelle bibliothèque inclut les coûts afférents à la décontamination du site.

### **PRIORITÉS POUR LE MANDAT DU CONSEIL**

Ce rapport répond à la priorité du mandat du Conseil HC 4 — soutenir les arts, le patrimoine et la culture, et plus précisément à HC4.3 — construction de la bibliothèque centrale.

**DOCUMENTS À L'APPUI**

- Document 1 : Sommaire de l'entente de gouvernance
- Document 2 : Plan enregistré du 120, rue Metcalfe et du 191, avenue Laurier Ouest
- Document 3 : Plan d'arpentage du 557, rue Wellington
- Document 4 : Droit de propriété du 120, rue Metcalfe
- Document 5 : Déclaration d'intérêt pour le 120, rue Metcalfe et le 191, avenue Laurier Ouest

**SUITE À DONNER**

Suivant l'approbation du Conseil, le personnel donnera suite aux recommandations du présent rapport, y compris aux directives correspondantes du Conseil.