

1. **Lansdowne Partnership Sustainability Plan and Implementation Report**
- Plan de viabilité de la société en commandite du parc Lansdowne et  
Rapport sur la mise en œuvre**

**Committee Recommendations, as amended**

**That Council:**

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

**Planning and Design**

  - a. **Approve in principle the recommended concept plan, including the development of a new Event Centre, new North Side Stands, a new mixed-use development in the**

location of the existing Civic Centre, comprising 100,000 square feet of retail and 1200 new housing units as the basis for negotiations between the City and the Ottawa Sports and Entertainment Group for the redevelopment of those elements of Lansdowne Park subject to the Lansdowne Partnership, as described in this report;

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

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

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

### **Air Rights**

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

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

- e. Approve the recommended business model and financial funding strategy for the redevelopment of the portions of Lansdowne Park subject to the Lansdowne Park Partnership Plan, as outlined in this report, and establish budget authority for the cost of construction and preliminary works being established with an upset limit of \$332.6 million, to be financed by a combination of the sale of air rights, debt and City capital budgets for City-specific and internal project management costs, with annual debt servicing to be funded by property tax uplift, ticket surcharge revenue, net cashflows from the Lansdowne Master Limited Partnership (LMLP) waterfall, on the condition that the planned uses and source of funds for the City portion maintains revenue neutrality for the City and is aligned with the Long Range Financial Plan.**

### **Project Agreements**

- f. Delegate the authority to the City Manager to renegotiate the terms and conditions of the Partnership with the Ottawa Sports and Entertainment Group for the redevelopment of Lansdowne Park for the construction of a new Event Centre, the reconstruction of the North Side Stands and new retail space with a podium component that is aligned with the legal framework and amendments described in this report and within the parameters of the recommended Financial Funding Strategy, to be reported back to Council for their consideration in the first half of 2023, dependent**

on the progress of negotiations.

- g. Approve the estimated costs of \$8 million for the next steps in the project to be spent against the project budget authority and cost sharing provisions as outlined in this report and authorize the City Manager to formalize Engagement and Cost Sharing Agreements with OSEG for the planning, design and engineering steps for the public sports facilities required to be completed until the next Council approval in the project.

**3. Direct staff explore all funding opportunities or programs that could enhance or increase the level of affordability of these units; and**

- a. **That staff work through the Air Rights disposal process and with the future Air Rights developer and non-profit housing provider to advance any and all options to increase the level of affordability or to increase the number of affordable units at Lansdowne;**
- b. **That staff explore opportunities through the Affordable Housing LRFP funding strategy to waive any development charge or building permit fee exemptions and/or equity contributions to any non-profit developer that could lead to greater affordability or additional units at Lansdowne; and**
- c. **That staff report back on these efforts prior to final approval and execution of the Lansdowne Partnership Sustainability Plan and corresponding agreements.**

**Recommandations du Comité, telles que modifiées**

Que le Conseil municipal :

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

#### **Planification et conception**

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

**l'Ottawa Sports and Entertainment Group pour le réaménagement des éléments du parc Lansdowne qui font l'objet de l'accord de société en commandite du parc Lansdowne, selon les modalités exposées dans ce rapport;**

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

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

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

d'en rendre compte au Conseil municipal dans le premier semestre de 2023, selon l'avancement des négociations;

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

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

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

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

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

- f. **Délègue au directeur municipal le pouvoir de renégocier les**

clauses et les conditions de l'accord de société en commandite avec l'Ottawa Sports and Entertainment Group pour le réaménagement du parc Lansdowne en prévision de la construction d'un nouveau centre d'événements, de la reconstruction des gradins du côté nord et d'un nouvel espace de vente au détail avec un podium qui cadre avec la structure juridique et les modifications décrites dans ce rapport et selon les paramètres de ce qui est recommandé et de ce qui permet de réaliser la Stratégie de financement proposée, afin d'en rendre compte au Conseil municipal pour étude dans le premier semestre de 2023, selon l'avancement des négociations;

- g. Approuve les coûts estimatifs de 8 millions de dollars pour les prochaines étapes du projet, à consacrer aux pouvoirs budgétaires du projet, ainsi que les dispositions prévues pour le partage des coûts selon les modalités exposées dans ce rapport, et d'autoriser le directeur municipal à officialiser les accords de consultation et de partage des coûts avec l'OSEG pour les étapes de la planification, de la conception et de l'ingénierie des infrastructures sportives publiques à achever jusqu'à ce que le Conseil approuve ensuite le projet.

3. Dirige le personnel d'examiner l'ensemble des possibilités ou programmes de financement susceptibles d'améliorer l'abordabilité des logements;

- a. Que le personnel s'occupe de la cession des droits relatifs à la propriété du dessus et collabore avec le futur promoteur de ces droits et le futur fournisseur de logements à but non lucratif pour promouvoir toutes les solutions susceptibles d'améliorer l'abordabilité ou d'augmenter le nombre de logements abordables à Lansdowne;



- b. Que le personnel explore les possibilités de la stratégie de financement du Plan financier à long terme pour le logement en vue d'une renonciation aux redevances d'aménagement, aux droits de permis de construire ou aux conditions d'apport en capital imposés aux promoteurs à but non lucratif afin d'améliorer l'abordabilité ou d'augmenter le nombre de logements abordables à Lansdowne;
- c. Que le personnel présente un rapport à ce sujet avant l'approbation finale et l'exécution du Plan de viabilité de la société en commandite du parc Lansdowne et des ententes connexes.

FOR THE INFORMATION OF COUNCIL

Finance and Economic Development Committee also approved the following Motion:

**WHEREAS** this report has City-wide implications, as referenced in the Ward Councillor Comment section of the staff report; and

**WHEREAS** the Councillor for the ward in which Lansdowne Park is located has requested an amendment to the Ward Councillor Comment section of the staff report to remove reference to his being aware of the report recommendations, as he did not see the final recommendations of the report before it was released;

**THEREFORE BE IT RESOLVED** that the staff report be revised to replace the text under the Ward Councillor Comment Section with the following: "This is a City-wide report".

À TITRE D'INFORMATION AU CONSEIL

Le Comité des finances et du développement économique a également approuvé la motion suivante :

**ATTENDU QUE** ce rapport concerne l'ensemble de la Ville, comme il est indiqué à la section « Commentaires des conseillers de quartier » du rapport du personnel; et

**ATTENDU QUE** le conseiller du quartier dans lequel se trouve le parc Lansdowne a demandé à ce qu'on retire de cette section l'indication voulant qu'il ait pris connaissance des recommandations du personnel, puisqu'il n'a pas vu les recommandations finales avant la publication du rapport;

**PAR CONSÉQUENT, IL EST RÉSOLU QUE** le texte de la section « Commentaires des conseillers de quartier » du rapport du personnel soit remplacé par ceci :  
« Le présent rapport concerne l'ensemble de la Ville ».

Documentation/Documentation

1. General Manager's report, Planning, Real Estate and Economic Development Department, dated April 26, 2022 (ACS2022-PIE-GEN-0003)  
  
Rapport du Directeur général, Services de la planification, des biens immobiliers et du développement économique, daté le 26 avril 2022 (ACS2022-PIE-GEN-0003)
2. Extract of draft Minutes, Finance and Economic Development Committee, May 6, 2022  
  
Extrait de l'ébauche du procès-verbal, Comité des finances et du développement économique, le 6 mai 2022