

**Report to
Rapport au:**

**Finance and Economic Development Committee / Comité des finances et du
développement économique
December 17, 2021 / 17 décembre 2021**

**and Council / et au Conseil
January 26, 2022 / 26 janvier 2022**

**Submitted on December 8, 2021
Soumis le 8 décembre 2021**

**Submitted by
Soumis par:
Michael Morgan
Director / Directeur
Rail Construction Program / Programme de construction du rail**

**Contact Person
Personne ressource:
Michael Crofts,
Program Manager, Acquisitions / Gestionnaire de programme, Acquisitions
613-580-2424,16577, Michael.Crofts@ottawa.ca**

Ward: CITY-WIDE

File Number: ACS2021-TSD-RCP-0001

**SUBJECT: Authority in Respect of Certain Corollary Agreements in Respect of
Trillium Line**

**OBJET : Délégation de pouvoir entourant certaines ententes corollaires a
relativement à la Ligne Trillium.**

REPORT RECOMMENDATIONS

That the Finance and Economic Development Committee recommend Council:

- 1. Approve the acquisition of a fee simple interest in lands owned by Canadian Pacific Railway municipally known as 3101 Albion Road, shown on Documents 1 & 2 being the “Lands”, either by:
 - a. a negotiated purchase agreement for the combined value of \$6,362,400, plus all applicable taxes and closing costs (the “Purchase Agreement”) to be funded through accounts 908239 and 908550, as outlined in this report; or**
 - b. the exercise of the City’s Option to Purchase the Lands pursuant to the Lease between the City and Canadian Pacific Railway Company (the “Option Agreement”);****
- 2. Delegate authority to the Director, Corporate Real Estate Office to enter into, conclude, execute, amend and implement on behalf of the City, the Purchase Agreement or the Option Agreement, and to negotiate, execute, amend and implement all ancillary documents required in order to give effect to the transactions contemplated by the Purchase Agreement or the Option Agreement, as applicable, as described in this report; and**
- 3. Delegate the authority to the Director, Rail Construction Program to negotiate, finalize and execute the Station Construction Agreement and the Station Operating Agreement for the Airport Rail Link with the Ottawa Macdonald-Cartier International Airport Authority with respect to the Airport Rail Link, and to negotiate, execute, amend and implement all ancillary documents required in order to give effect to the arrangements contemplated by the Station Construction Agreement and the Station Operating Agreement, as applicable, as described in this report.**

RECOMMANDATIONS DU RAPPORT

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

- 1. D'approuver l'acquisition en fief simple de terrains appartenant à la compagnie Chemin de fer Canadien Pacifique (CFCP) et ayant pour désignation municipale 3101, chemin Albion, présentés dans les documents 1 et 2 (« terrains »), soit :**
 - a. en concluant un contrat d'achat négocié d'une valeur combinée de 6 362 400 \$, plus toutes les taxes applicables et les frais de clôture (« contrat d'achat »), dont le financement proviendra des comptes 908239 et 908550, comme il est décrit dans le présent rapport;**
 - b. soit en exerçant l'option d'achat de la Ville pour les terrains en question, conformément au bail entre la Ville et le CFCP (« option d'achat »);**
- 2. De déléguer au directeur du Bureau des biens immobiliers municipaux le pouvoir de négocier, conclure, modifier et exécuter au nom de la Ville le contrat d'achat ou l'option d'achat, et de négocier, exécuter, modifier et signer tous les documents connexes nécessaires aux fins de rendre exécutoires les transactions envisagées dans le cadre du contrat d'achat ou de l'option d'achat le cas échéant, comme il est décrit dans le présent rapport.**
- 3. De déléguer au directeur du Programme de construction du train le pouvoir de négocier, parachever et exécuter l'entente de construction de la station et l'entente d'exploitation de la station de la liaison ferroviaire vers l'aéroport conclues avec l'Administration de l'aéroport international Macdonald-Cartier d'Ottawa et de négocier, exécuter, modifier et signer tous les documents connexes nécessaires afin de rendre exécutoires les dispositions envisagées dans le cadre des ententes de construction et**

d'exploitation de la station, le cas échéant, comme il est décrit dans le présent rapport.

CONTEXTE

Acquisition des terrains de l'ancienne installation de remisage et d'entretien de l'O-Train

Depuis avril 2001, la Ville d'Ottawa loue de la compagnie de Chemin de fer Canadien Pacifique (CFCP) une parcelle de terrains mesurant environ 8,5 acres, qui comporte une installation de remisage et d'entretien ferroviaire. Les terrains se trouvent à l'intérieur d'une ancienne cour ferroviaire de 60 acres appartenant à la compagnie CFCP, située au sud du chemin Walkley entre les chemins Albion et Conroy et longeant le côté nord de la Ligne Walkley du CFCP. Les terrains sont utilisés par la Ville comme cour (Walkley) pour la Ligne Trillium (Ligne 2) de l'O-Train. Il s'agit de l'installation principale d'entretien, de remisage et de réparation depuis l'aménagement de la ligne, laquelle a desservi de 2001 à 2015 le parc original de véhicules composé de trois trains Bombardier Talent. L'installation a continué de servir de cour principale lorsque la ligne a été prolongée en 2015. On l'a utilisée pour l'entretien, la réparation et le remisage des trains Alstom LINT jusqu'en avril 2020.

La Ville a effectué plusieurs améliorations sur ce site depuis la création du service original en 2001; entre autres, elle y a ajouté des voies ferrées et a construit un nouveau bâtiment à charpente d'acier. Il a été déterminé que le site et les bâtiments originaux ne pourraient pas répondre aux besoins d'entretien des véhicules de plus grande taille du projet de l'Étape 2, les trains mesurant 80 mètres. La décision a donc été prise de construire, en vue de l'expansion du service, une nouvelle installation sur une parcelle de terrains adjacents appartenant à la Ville. Le bail de l'installation d'entretien originale comporte une option d'achat des terrains qui arrive à échéance le 31 décembre 2021.

Le personnel du Programme de construction du train et de la Direction des opérations ferroviaires et de transport en commun a évalué la capacité de l'installation de remisage et d'entretien de la nouvelle cour Walkley, celle de l'Étape 2 du TLR, et a déterminé qu'il faudrait plus d'espace si le nombre de véhicules devait augmenter pour répondre à une fréquence accrue du service. Or, la possibilité nous est offerte d'augmenter la capacité et la taille de la nouvelle installation d'entretien en achetant les terrains en question et en utilisant, au besoin, certains des aménagements existants, comme les voies ferrées pour le remisage et le bâtiment à charpente d'acier construit en 2015. La nouvelle installation et les terrains de la Ville sont jugés suffisants pour répondre à l'expansion

des opérations. Néanmoins, le personnel planche sur l'intégration d'une partie de ces terrains additionnels aux activités municipales afin de consolider les opérations de l'Étape 2 du TLR.

La politique de protection des emprises du Plan officiel de la Ville (article 2.3, numéro 28) stipule que la Ville fera l'acquisition d'emprises ferroviaires excédentaires et envisagera l'achat d'autres couloirs ferroviaires, au fur et à mesure qu'ils seront libérés, sous réserve de la disponibilité des fonds, et les réservera en vue de l'aménagement futur de couloirs de transport et d'infrastructures. La Déclaration de principes provinciale de 2020 encourage également la protection et la réutilisation de couloirs abandonnés (article 1.6.8.4).

Certaines ententes relatives à la station de l'Aéroport

Dans le cadre du projet de l'Étape 2 du TLR, la Ville construit une nouvelle liaison ferroviaire vers l'aéroport, un embranchement de 4 km reliant la Ligne 2 à l'Aéroport international Macdonald-Cartier d'Ottawa et comptant deux nouvelles stations : la station Uplands et la station de l'Aéroport. Une fois achevé, le lien ferroviaire vers l'aéroport aura sa propre voie ferrée, distincte de la Ligne 2 principale, à partir de la station South Keys.

Dans le cadre du projet de l'Étape 2 du TLR et de l'inclusion du lien ferroviaire vers l'aéroport, en mars 2017, le Conseil a délégué au directeur municipal le pouvoir de négocier, de parachever et de signer le protocole d'entente intervenu avec l'Administration de l'aéroport international Macdonald-Cartier d'Ottawa (Administration aéroportuaire) en ce qui concerne le lien ferroviaire vers l'aéroport. Le protocole d'entente a été parachevé et signé en mai 2018 dans le but de :

- faciliter la création du lien ferroviaire vers l'aéroport;
- coordonner la construction du hall de la station de l'Aéroport;
- coordonner l'exploitation future du lien ferroviaire vers l'aéroport conformément au programme de travaux de la Ville de manière à ce qu'elle s'harmonise avec l'achèvement du prolongement de la Ligne Trillium de l'Étape 2 du TLR.

Toutefois, la délégation de pouvoirs accordée en mars 2017 se limite au protocole d'entente et ne comprend pas les ententes pour la construction, les opérations et l'entretien.

Le protocole d'entente envisageait la négociation, le parachèvement et la signature d'ententes connexes avec l'Administration aéroportuaire, notamment les ententes de construction et d'exploitation de la station, conformément à ses dispositions et modalités. L'Administration aéroportuaire construit présentement le hall de la station de l'Aéroport, des travaux qui devraient prendre fin au printemps 2022.

Les négociations en ce qui concerne les ententes de construction et d'exploitation de la station ont progressé considérablement et elles sont prêtes à être signées conformément à ce qu'ont envisagé et convenu les deux parties et selon les dispositions et modalités initiales du protocole d'entente approuvé en 2017.

ANALYSE

Acquisition stratégique des terrains de l'ancienne installation de remisage et d'entretien de l'O-Train

Depuis 2001, la Ville loue et utilise une partie des terrains comme installation de remisage de la cour Walkley de la Ligne 2. Dans le cadre du projet de l'Étape 2, une nouvelle installation d'entretien est en construction sur des terrains adjacents aux terrains existants afin de répondre aux besoins opérationnels du prolongement de la Ligne 2, il s'agit de la nouvelle cour Walkley.

Les terrains en voie d'être acquis couvrent une superficie d'environ 14,46 acres (parcelle « 1" du croquis annexé au titre de document 1). Ils se trouvent au sud du chemin Walkley entre les chemins Albion et Conroy et longent le côté nord du couloir ferroviaire Walkley du CN dans le lotissement Beachburg. L'acquisition des terrains permettra d'agrandir immédiatement et éventuellement la nouvelle installation d'entretien et de protéger de futurs couloirs de transport en commun et projets d'aménagement. Et il s'agit d'une acquisition stratégique. Les terrains forment une partie d'une parcelle plus vaste de terrains appartenant à la compagnie CFCP, celle-ci conservera une partie de la parcelle mesurant approximativement 40 acres (« terrains conservés »).

Une portion des terrains (présentée dans le document 3 annexé au présent rapport) a été acquise par la Ville dans le cadre du Programme de construction du train, une transaction pour permettre réalisation du projet de l'Étape 2 du TLR décrite en détail dans le rapport DEL2019-CREO-0142.

Le bail liant la Ville et le CFCP arrive à échéance le 31 décembre 2021. Le bail comporte une option d'achat des terrains en faveur de la Ville qui s'écoulera à l'échéance du bail. Plutôt que d'exercer cette option d'achat, le personnel a entrepris des négociations avec le CFCP afin d'acquérir les terrains à des conditions plus avantageuses, lesquelles comprennent :

- De nouvelles modalités réduisant le prix d'achat en fonction des conditions environnementales des terrains;
- L'acquisition pour un dollar d'autres terrains adjacents qui forment une partie du chemin d'accès principal aux terrains, sous réserve d'une servitude d'accès aux terrains conservée par le CFCP, comme illustré dans le croquis annexé au titre de document 2 (« parcelle du chemin d'accès »); et
- une option d'achat des terrains conservés à la faveur de la Ville.

L'option d'achat comprise dans le bail ne s'appliquait pas aux terrains conservés. Les dispositions entourant l'option d'achat des terrains conservés prévoient que leur prix d'achat sera éventuellement déterminé au moyen d'évaluations indépendantes afin de confirmer leur valeur marchande au moment où la Ville exercera son option d'achat.

En vertu du contrat, les négociations en ce qui concerne le prix d'achat des terrains ont été étayées par une évaluation indépendante réalisée pour le compte de la Ville afin d'établir une estimation de leur valeur marchande. Selon l'évaluation, une fonction industrielle est l'utilisation optimale et la plus efficace de ces terrains. Les négociations ont débouché sur une entente d'acquisition en fief simple de terrains pour une valeur de 6 362 400 \$.

Il est proposé de financer l'achat des terrains à même les comptes de protection du couloir de transport en commun de 2016 et de 2017 suivants :

- 908239 - 2016 Protection du couloir de transport en commun, maximum 5,24 M\$.
- 908550 - 2017 Protection du couloir de transport en commun, maximum 1,7 M\$.

À la clôture de l'acquisition des terrains, la Ville sera libérée de toutes ses obligations résiduelles à l'endroit de la compagnie CFCP en vertu du bail.

Le personnel recommande au Conseil d'approuver l'acquisition des terrains, une transaction qui protégera des couloirs aux fins de futures utilisations pour le transport. Il recommande également au Conseil de déléguer au directeur du Bureau des biens

immobiliers municipaux le pouvoir de signer et d'exécuter le contrat d'achat et de négocier, parachever, modifier et signer tous les documents connexes nécessaires pour rendre exécutoires les transactions envisagées dans le cadre du contrat d'achat ou de l'option d'achat, le cas échéant, comme il est décrit dans le présent rapport.

Certaines ententes relatives à la station de l'Aéroport

Le personnel demande de conférer des pouvoirs délégués au directeur du Programme de construction du train pour la négociation, le parachèvement et l'exécution de l'entente de construction de la station et de l'entente d'exploitation de la station du lien ferroviaire vers l'aéroport avec l'Administration aéroportuaire, et pour la négociation, le parachèvement, la modification et la signature de tous les documents connexes nécessaires pour rendre exécutoires les dispositions envisagées dans les ententes de construction et d'exploitation de la station, le cas échéant, en fonction des principes suivants :

- Comme prévu dans les dispositions initiales du protocole d'entente, l'entente de construction de la station définit les exigences en ce qui concerne (i) la conception du hall de la station de l'Aéroport et son interface avec le quai de la station et le lien ferroviaire vers la station (ii) l'affectation de personnel de sécurité pour la construction du lien ferroviaire vers l'aéroport (iii) la coordination des mesures de sécurité en lien avec le programme de construction (iv) le calendrier de construction à l'aéroport (l'Administration aéroportuaire s'engageant à terminer la construction du hall de la station de l'Aéroport en avril 2022) (v) les points d'accès et de sortie durant les travaux de construction à l'aéroport (vi) le déplacement des services publics (vii) les exigences en matière d'aménagement paysager, et (viii) l'équipement de perception des tarifs fourni par la Ville.
- Comme prévu dans les dispositions initiales du protocole d'entente, l'entente d'exploitation de la station définit les exigences en ce qui concerne (i) l'intégration physique et fonctionnelle du hall de la station de l'Aéroport et son interface avec le quai de la station et le lien ferroviaire vers la station (ii) tout dommage causé à ces éléments ou leur destruction (iii) les assurances requises pendant l'exploitation (iv) la coordination des exigences de sécurité en lien avec l'exploitation du lien ferroviaire de l'aéroport, et (v) les obligations des deux parties en matière d'entretien en lien avec le hall de la station de l'Aéroport et son interface avec le quai de la station et le lien ferroviaire de la station.

RÉPERCUSSIONS SUR LES ZONES RURALES

Il n'y a pas de répercussions pour le secteur rural.

CONSULTATION

Il n'y a pas eu de consultations publiques eu égard à ce projet.

COMMENTAIRES DES CONSEILLERS ET CONSEILLÈRES DE QUARTIER

La cour Walkley se trouve dans le quartier Gloucester-Southgate, dont Diane Deans est la conseillère. La conseillère Deans est au courant du rapport.

L'Aéroport international d'Ottawa se trouve dans le quartier du conseiller Riley Brockington. Le conseiller Brockington a reçu un exemplaire du rapport et il appuie les recommandations du personnel en ce qui concerne l'entente avec l'Administration aéroportuaire.

RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES

Il n'y a pas d'empêchement de nature juridique à la mise en œuvre des recommandations formulées dans ce rapport.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES RISQUES

Il n'y a pas de répercussions sur le plan de la gestion des risques associées à la mise en œuvre des recommandations du présent rapport, autres que les répercussions décrites dans le présent rapport.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES BIENS

Il n'y a pas de répercussions directes sur la gestion des actifs associées aux recommandations de ce rapport. Il est prévu que la gestion des actifs et des obligations d'entretien sera prise en charge dans le cadre de l'Étape 2 du TLR. Un bâtiment dilapidé existant sera vraisemblablement démolé suivant l'examen de son état par l'équipe des Opérations du transport en commun.

RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES

Acquisition stratégique des terrains de l'ancienne installation de remisage et d'entretien de l'O-Train

Les fonds pour le paiement de 6 362 400 \$, plus les taxes applicables et les frais de clôture se répartissent comme suit :

- Les fonds sont disponibles dans le compte 908239 - 2016 Protection du couloir de transport en commun, maximum 5,24 M\$.
- Les fonds sont disponibles dans le compte 908555 - 2017 Protection du couloir de transport en commun, maximum 1,7 M\$.

Certaines ententes relatives à la station de l'Aéroport

Les dépenses et les obligations de la Ville en vertu de l'entente de construction de la station et de l'entente d'exploitation de la station sont entièrement prévues dans le budget de la Ligne Trillium de l'Étape 2 du TLR.

RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ

Il n'y a pas de répercussions sur l'accessibilité associées aux recommandations du présent rapport.

RÉPERCUSSIONS ENVIRONNEMENTALES

Acquisition stratégique des terrains de l'ancienne installation de remisage et d'entretien de l'O-Train

L'Unité d'assainissement de l'environnement (UAE) du Bureau des biens immobiliers municipaux (BBIM) a été chargée d'effectuer un examen environnemental interne préalable des terrains en question, conformément à la politique municipale d'acquisition de biens-fonds. Un consultant qualifié a été embauché pour réaliser l'évaluation environnementale de site (EES) limitée de la phase I et celle de la phase II en 2020. De plus, des recommandations ont été formulées afin de définir plus précisément les répercussions sur le sol, les eaux souterraines et les sédiments, et une estimation des coûts pour continuer d'en gérer les impacts a été effectuée. D'autres analyses seront réalisées à même les fonds consentis pour l'acquisition des terrains afin de préciser la portée des exigences en matière de gestion et de surveillance. La mise en œuvre de ces recommandations par les occupants du site et par l'UAE fera partie des exigences.

Certaines ententes relatives à la station de l'Aéroport

Comme l'indique le Rapport sur l'évaluation environnementale et la conception fonctionnelle de l'Étape 2 du projet de TLR (ACS2015-CMR-OCM-0017), le lien ferroviaire vers l'aéroport a fait partie de l'évaluation environnementale (EE) du projet.

Le lien ferroviaire vers l'aéroport a été approuvé par le ministère au printemps 2016 dans le cadre de l'EE du prolongement de la Ligne Trillium. Les ententes de construction et d'exploitation de la station ne modifient pas ces approbations.

L'entente de construction de la station confère des obligations environnementales à la Ville et à l'Administration aéroportuaire conformément au sous-bail entre les deux parties. L'exécution du sous-bail et ses obligations afférentes ont été approuvées antérieurement dans le cadre du rapport DEL2019-CREO-0072

PRIORITÉS DU MANDAT DU CONSEIL

Les recommandations du présent rapport donnent suite aux priorités du mandat du Conseil en matière de transports intégrés, de quartiers prospères et d'infrastructures durables.

DOCUMENTS À L'APPUI

Document 1 : Croquis de la propriété - terrains inclus dans l'option d'achat

Document 2 : Croquis de la propriété - parcelle du chemin d'accès

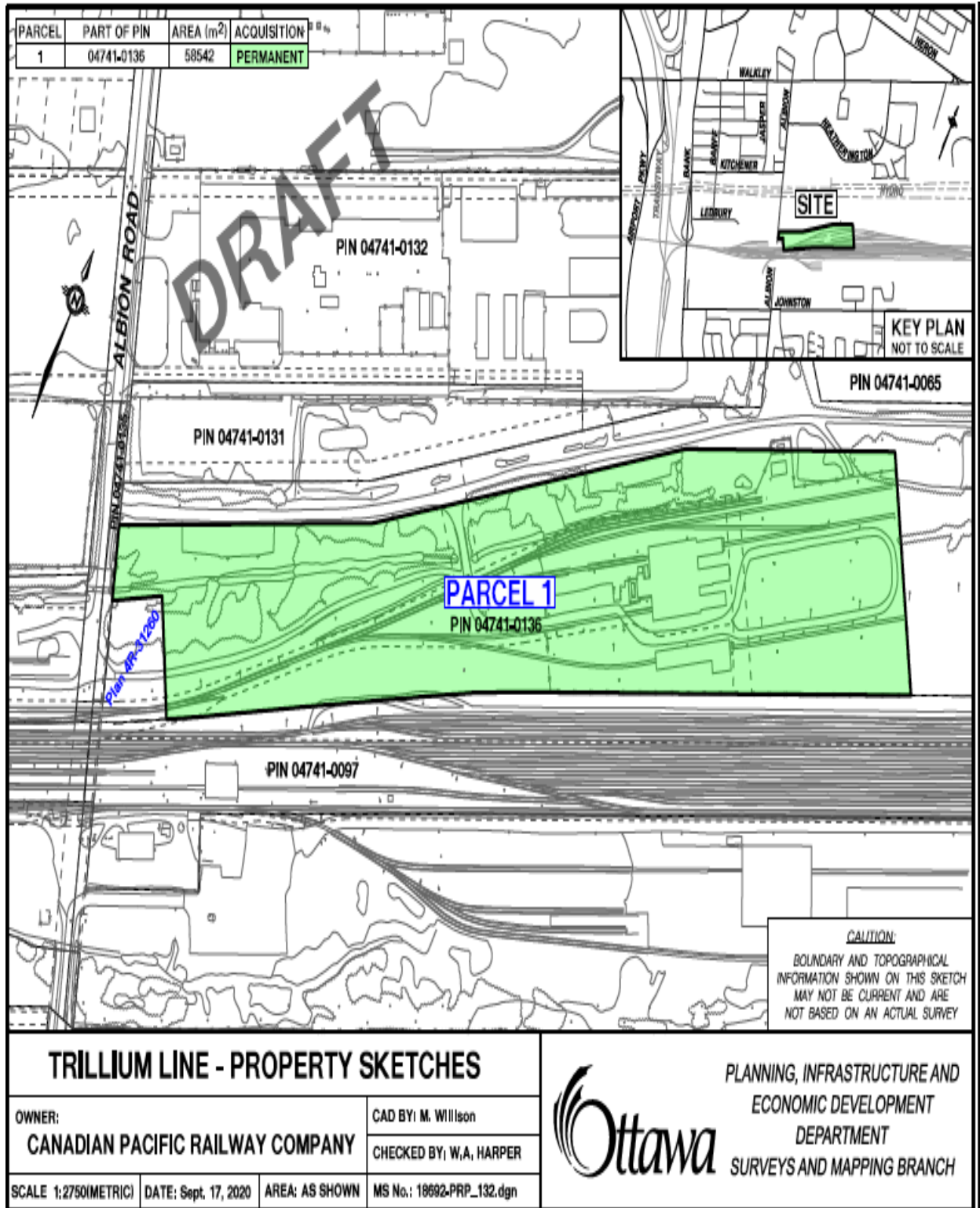
Document 3 : Croquis de la propriété - terrains acquis antérieurement de CFCP par la Ville pour l'Étape 2 du TLR

MESURES À PRENDRE

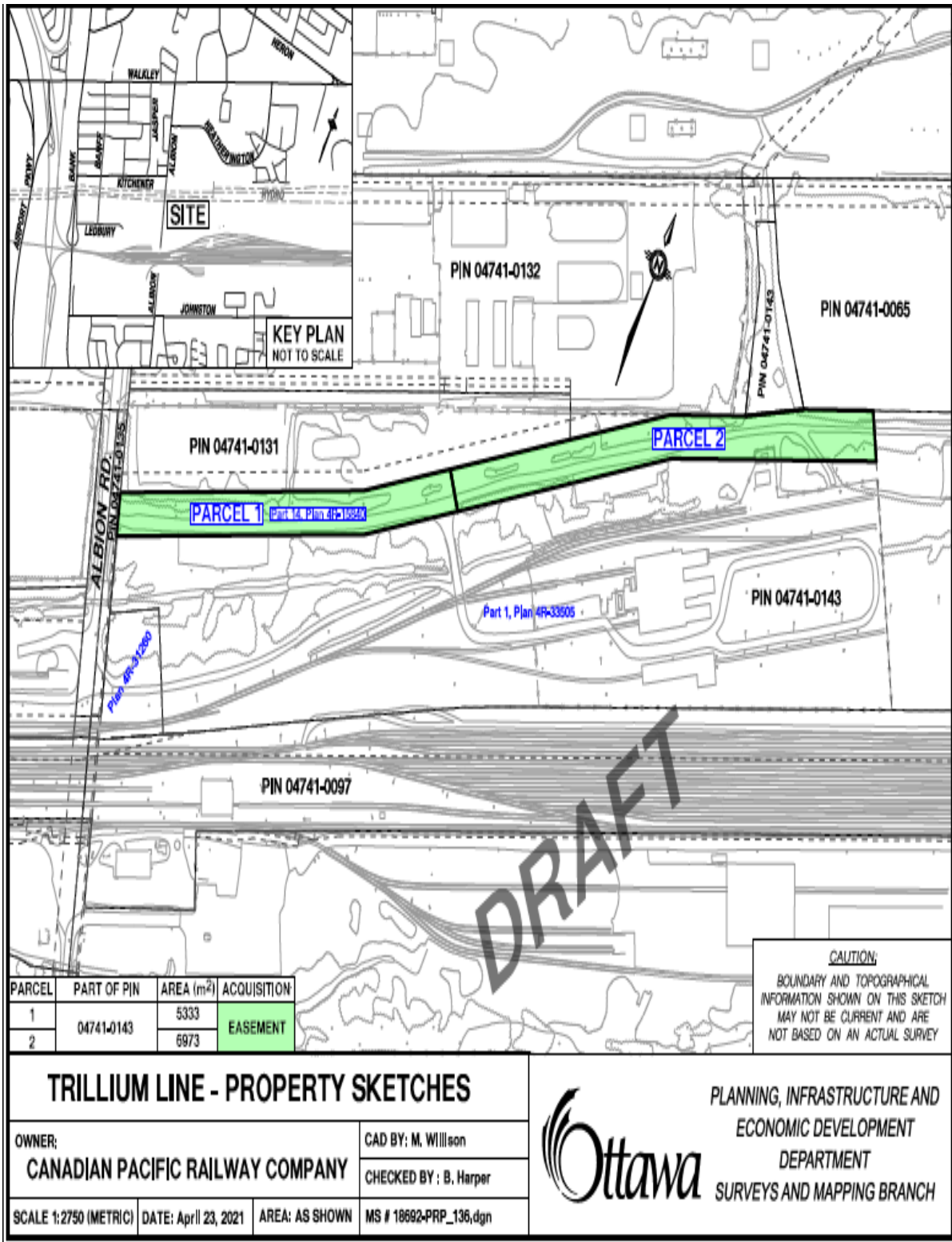
Suivant l'approbation par le Conseil, le conseiller juridique externe Borden Ladner Gervais s.r.l. et le personnel du Bureau des biens immobiliers municipaux mettront en œuvre les recommandations du présent rapport en ce qui a trait à l'acquisition stratégique des terrains de l'ancienne installation de remisage et d'entretien de l'O-Train.

Suivant l'approbation du Conseil, le conseiller juridique externe Norton Rose Fulbright de la Ville et le Programme de construction du train mettront en œuvre les recommandations en ce qui a trait aux ententes liées à l'aéroport.

Document 1 – Terrains inclus dans l’option d’achat



Document 2 – Parcelle du chemin d'accès



Document 3 – Terrains acquis antérieurement de CFCP par la Ville pour
l'Étape 2 du TLR

