

An aerial photograph of Toronto, Ontario, Canada, showing the city skyline with numerous skyscrapers and the waterfront area. The text is overlaid on the image.

Occasion dans le secteur riverain de Toronto

Place de l'Ontario | Appel de propositions d'aménagement

Ontario 

 MARCHÉ
DES
CAPITAUX
CANADA



Table des matières

	Message du premier ministre de l'Ontario	iii
1.	La vision	1
1.1	L'occasion	1
1.2	Objectifs d'aménagement	2
2.	Paramètres de l'offre	5
2.1	Contributions du gouvernement.....	8
3.	Le marché de Toronto	11
3.1	Stabilité et croissance économiques	11
3.2	Un marché concurrentiel à l'échelle internationale	12
3.3	La meilleure qualité de vie.....	12
3.4	Une culture vivante et riche	12
3.5	Un secteur touristique florissant	12
3.6	Un secteur riverain visionnaire	12
4.	Place de l'Ontario	13
4.1	Le site	13
4.2	Biens fonciers et aquatiques	14
4.3	Bâtiments et commodités	16
4.4	Accès au transport en commun et aux véhicules	18
4.5	Propriété du site	19
4.6	Le contexte environnant	21
4.7	Cadre de planification	24
4.8	Les communautés autochtones et l'obligation de consulter de la Couronne ...	25
4.9	Patrimoine culturel	25
5.	Appel de propositions d'aménagement	27
5.1	Éléments du processus	28
5.2	Communications	29
5.3	Contenu de la soumission	30
5.4	Évaluation	33
5.5	Résultats du processus	34

Message du premier ministre de l'Ontario

Le gouvernement de l'Ontario fait du site de la Place de l'Ontario une destination de classe mondiale à l'année longue.

Notre gouvernement est en train de revitaliser ce site riverain unique. Nous en faisons une destination emblématique et spectaculaire qui attirera des visiteurs locaux et internationaux. Ce site pourrait comprendre des points de repère comme des installations récréatives et sportives, des espaces publics et des parcs, des commerces de détail et des attractions de divertissement.

Notre gouvernement appuie le pouvoir, l'innovation et la créativité du secteur privé en tant qu'élément essentiel du processus de transformation. L'Ontario est ouvert aux affaires et nous sommes ouverts aux emplois.

C'est pourquoi nous recherchons activement les meilleurs partenaires du monde entier pour travailler avec nous sur cette occasion unique. Je vous encourage à soumettre vos idées. Nous comptons sur des gens comme vous pour nous aider à réaliser notre vision.

Au nom du gouvernement de l'Ontario, j'ai hâte de travailler avec vous pour façonner l'avenir passionnant du site de la Place de l'Ontario.

A handwritten signature in blue ink, reading "Doug Ford".

Doug Ford
Premier ministre de l'Ontario



Place de l'Ontario



1. La vision

La vision du gouvernement de l'Ontario pour le site de la Place de l'Ontario est une destination de classe mondiale qui attirera toute l'année des visiteurs locaux, provinciaux et internationaux, avec des points d'intérêt potentiels comme des attractions sportives et de divertissement, et des commerces de détail. Ces points de repère pourraient être complétés par des installations récréatives, des espaces publics et des parcs et l'amphithéâtre existant.

1.1 L'occasion

Toutes les grandes villes ont des sites remarquables qui accueillent le monde. Des activités qui suscitent l'énergie. Des bâtiments qui inspirent. Des expériences qui rassemblent les gens pour rire, célébrer et créer des souvenirs. La Place de l'Ontario attend de redevenir remarquable.

Au nom du gouvernement de l'Ontario, KPMG / Colliers (les « conseillers ») vous invitent à réimaginer le potentiel de ce site riverain très en vue (le « site ») et à proposer un concept d'aménagement qui distinguera Toronto et l'Ontario aux yeux du monde entier.

cette occasion vise à créer
quelque chose de remarquable

Dans le cadre de cet appel de propositions d'aménagement, le gouvernement de l'Ontario est à la recherche d'un partenaire visionnaire (ou de partenaires) ayant des idées pour apporter des changements transformationnels qui s'harmonisent avec la vision du gouvernement pour le site en tant que destination de classe mondiale, à l'année longue et d'intérêt mondial - attirant des millions de visiteurs locaux, provinciaux, nationaux et internationaux vers ses attractions touristiques, sportives, commerciales, de loisirs ou de divertissement. L'échelle et le profil du site exigent de grandes idées audacieuses.

Grâce à ce processus, le gouvernement de l'Ontario offre la possibilité d'aménager et de réinventer le site de façon exhaustive, en misant sur ses nombreuses forces :



Un site riverain d'une échelle et d'un profil rares, offrant jusqu'à 68 acres (28 hectares) de terrain et 87 acres (35 hectares) d'eau;



Située au cœur de la ville la plus grande et la plus prospère du Canada, elle est le point d'ancrage de l'une des régions à la croissance la plus rapide en Amérique du Nord;



En position de tirer parti de la croissance et de l'évolution rapides et continues de la région du Grand Toronto (RGT) en tant que l'un des moteurs économiques les plus puissants de l'Amérique du Nord;



Desservi par le transport en commun local et régional, l'autoroute, l'accès ferroviaire et l'accès à l'aéroport, l'emplacement est une porte d'entrée à la ville pour les résidents et les visiteurs;



Proximité du centre financier de Toronto, des quartiers en croissance, des grappes technologiques et de l'Exhibition Place - la principale destination de la ville pour les événements sportifs, les foires commerciales et le divertissement familial;



Le bénéficiaire de l'investissement de 10,9 milliards de dollars récemment annoncé par le gouvernement pour construire une nouvelle ligne de métro directement sur le site d'ici 2027 (la « ligne Ontario »); et



La possibilité de s'associer au gouvernement de l'Ontario dans le cadre d'une vision commune pour créer un nouvel aménagement audacieux.

Comme New York, Chicago, Londres et Hong Kong avant nous - en combinant les forces des secteurs public et privé, nous transformerons une propriété nostalgique mais sous-utilisée en un site unique, une source de fierté stimulante pour les personnes et les familles de l'Ontario et d'ailleurs.

Le gouvernement de l'Ontario s'est engagé à explorer un large éventail d'idées courageuses et à accélérer le développement pour ses partenaires choisis. Nous sollicitons votre inspiration.

1.2 Objectifs d'aménagement

Le gouvernement de l'Ontario s'est engagé à apporter des changements rapidement et efficacement. Nous sollicitons des soumissions d'entreprises, d'organisations, d'équipes ou d'équipes de consortiums ayant l'expérience et la capacité appropriées pour conclure un contrat de location à long terme afin de concevoir, mettre en œuvre et exploiter le concept d'aménagement proposé sur le site.

Les concepts d'aménagement pourraient proposer un usage unique ou un ensemble d'usages complémentaires, y compris le divertissement, les loisirs, les sports, l'accueil et le commerce de détail. Aucun aménagement résidentiel ou utilisation de casino ne sera permis sur aucune partie du site. Bien que le gouvernement privilégie l'aménagement complet de l'ensemble du site, des concepts créatifs et audacieux à plus petite échelle peuvent également être envisagés pour certaines parties du site. Des modifications au site peuvent être envisagées, en fonction d'un concept d'aménagement approprié.



Centre-ville de Toronto



Une occasion d'aménagement
rare et unique

2. Paramètres de l'offre

Le présent appel à propositions d'aménagement est conçu pour donner le plus de souplesse possible aux participants afin qu'ils puissent proposer des projets uniques - mais financièrement viables et durables. Le gouvernement de l'Ontario est à la recherche de solutions commerciales axées principalement sur le divertissement et les loisirs, mais il est ouvert à toutes les idées viables. Bien que les concepts d'aménagement soient encouragés à être ambitieux et audacieux, ils doivent respecter les paramètres d'offre suivants :

Utilisations du site :

- Les zones disponibles pour l'aménagement comprennent l'ensemble de l'île East et l'île West, le continent, le complexe de pavillons et le cinéma Cinésphère. Il n'y a aucune restriction quant à l'utilisation ou à la conservation des biens existants sur le site, à l'exception de la scène Budweiser, comme il est indiqué ci-dessous.
- Les propositions peuvent demander d'aménager la totalité ou une partie du site disponible.
- Les marinas nord et sud peuvent être reconfigurées, déplacées ou modernisées dans le cadre d'un concept d'aménagement. Certaines parties de la marina peuvent être enlevées, mais l'utilisation d'une marina doit être maintenue quelque part sur le site.
- L'aménagement du terrain actuellement loué à Live Nation Entertainment (dans la zone de la scène Budweiser) ne sera pas considéré pour la durée du bail. (Voir ci-dessous pour plus d'informations sur les conditions de location de Live Nation Entertainment.)
- Dans l'ensemble du site, un parc d'au moins 7,5 acres (3 hectares) doit être aménagé. Les concepts qui proposent l'utilisation d'une partie quelconque du parc Trillium devront remplacer ce secteur par un nouvel espace contigu d'une superficie équivalente ailleurs sur le site.
- Le développement résidentiel ou l'utilisation de casinos ne seront pas autorisés sur le site.

Superficie louée :

- Les participants peuvent déterminer l'ensemble ou une partie du site (y compris la zone d'eau) comme étant la zone louée. La préférence est accordée aux soumissions qui sont planifiées de façon exhaustive et qui utilisent l'ensemble du site. Se reporter à la Figure 1 pour les limites générales de la superficie louée.

Figure 1: L'emplacement et les limites générales de la superficie louée



Accès public :

- Il n'y a pas d'obligation d'accès public sans restriction. Si nécessaire, l'accès à l'ensemble ou une partie du site peut être contrôlé et doit refléter les exigences commerciales des soumissions individuelles.
- Selon la nature du concept proposé, le gouvernement pourrait être disposé à améliorer l'accès au site.

Modalités de location de Live Nation Entertainment :

Live Nation Entertainment (« LNE ») est l'une des plus importantes sociétés de divertissement en direct, de promotion d'événements et d'exploitation de salles de spectacles au monde.

LNE exploite l'espace événementiel de 16 000 places (la scène Budweiser) sur l'île Centre, qui accueille plus de 50 événements par année et plus de 650 000 visiteurs par an. La nouveauté en 2019 est l'ajout de The Lakehouse, un salon haut de gamme ouvert toute l'année et situé dans la scène Budweiser. LNE mène ses activités sur le site en vertu d'un bail à long terme qui, si toutes les options sont exercées, pourrait se prolonger jusqu'en 2030. Entre autres dispositions, le bail :

- prévoit l'utilisation non exclusive d'éléments communs dans l'île Est pour permettre aux clients d'accéder en toute sécurité à la scène Budweiser;
- prévoit l'utilisation exclusive de secteurs spécifiques de l'île Est à partir d'environ deux heures avant l'ouverture des portes pour la durée de l'événement;
- empêche toute activité susceptible de déranger visuellement ou de manière sonore les artistes ou le public ou de leur nuire d'une autre manière;
- exige le maintien d'au moins 1200 places de stationnement; et
- interdit la tenue de certains types d'événements, y compris des événements commerciaux de musique contemporaine, sans le consentement de Live Nation dans l'ensemble de la Place de l'Ontario.

En plus des surfaces louées identifiées ci-dessus, LNE organise de temps à autre d'autres événements en direct sur l'île Est par le biais de contrats de location, notamment à la plage Echo.

De plus amples informations sur les conditions de location sont disponibles dans la salle de données. Les participants sont invités à discuter avec des représentants de Live Nation Entertainment si la portée ou l'ampleur de leur concept d'aménagement pourrait profiter à de telles discussions avec les locataires adjacents.

À propos de l'eau :

- Les soumissions qui proposent des modifications aux zones d'eau seront prises en considération. Toutefois, les modifications doivent être délicates et examinées avec soin.
- L'accès à l'eau depuis le site doit demeurer.

Stationnement :

- Les participants devraient considérer l'adéquation du stationnement à leur concept d'aménagement. Il existe environ 1270 places de stationnement en surface sur le site qui sont à la disposition de tous les utilisateurs. De plus, 5150 places de stationnement en surface et 1300 places souterraines sont disponibles à Exhibition Place, immédiatement au nord du site. Le stationnement de l'Exhibition Place appartient à la Ville de Toronto, qui en assure l'exploitation.

2.1 Contributions du gouvernement

Le gouvernement de l'Ontario s'est engagé à réaliser un nouvel avenir pour ce site très en vue. Selon la nature de ce qui est proposé, le gouvernement est disposé à offrir un soutien à ses partenaires d'aménagement de l'une ou de plusieurs des façons suivantes :

Soutien non financier :

- Appuyer toute approbation gouvernementale nécessaire de la part de tous les ordres de gouvernement, c.-à-d. les administrations municipales, provinciales et fédérales.
- Travailler à accroître l'accessibilité au site, y compris l'amélioration des liaisons de transport en commun ou d'autres infrastructures.
- En reconnaissant que la durée du bail peut dépendre de la nature du concept d'aménagement et des dépenses en immobilisations connexes, les participants peuvent proposer une durée qu'ils estiment nécessaire pour faciliter leur proposition. Les utilisations proposées doivent être propices à un contrat de location, puisque le gouvernement de l'Ontario n'envisagera que les concepts qui peuvent être mis en œuvre en vertu d'un tel contrat. Une vente de terrain ou un transfert de propriété ne sera pas envisagé.

Soutien financier :

- Le gouvernement de l'Ontario s'est engagé à faire en sorte que le site soit prêt à être aménagé. En tant que propriétaire foncier, le gouvernement provincial assumera la responsabilité de veiller à ce que des services publics et des services adéquats (électricité, égouts, réseaux d'eau) soient fournis au site et à ce que toutes les mesures nécessaires de gestion du sol ou d'assainissement soient prises pour réaliser le développement. Ce niveau de soutien dépend toutefois d'un concept de développement approprié.
- Le gouvernement de l'Ontario s'est fermement engagé à investir 10,9 milliards de dollars pour améliorer l'accès en transport en commun au site en aménageant une nouvelle ligne de métro et un terminus desservant la Place de l'Ontario et Exhibition Place. Les travaux de construction se dérouleront selon un calendrier accéléré et la nouvelle ligne de métro devrait être pleinement opérationnelle dès 2027.
- Le gouvernement ne versera aucune contribution financière pour la conception ou la construction des installations proposées. Les propositions qui exigent des investissements en immobilisations pour la planification, la conception ou la construction de la part du gouvernement ne seront pas prises en considération.
- Le gouvernement ne versera aucune contribution financière pour le fonctionnement continu ou l'entretien des installations ou des programmes proposés.
- Le gouvernement n'apportera aucune contribution financière à la conception, à la construction ou à l'entretien de tout domaine public ou privé faisant partie du concept d'aménagement.
- Les concepts de développement devraient être commercialement viables et s'auto-financer. Les propositions qui nécessitent des subventions de fonctionnement ou du financement de quelque façon que ce soit (autre que celles décrites ci-dessus pour l'accès au site et l'état de préparation) ne seront pas prises en considération.



Assemblée législative de l'Ontario



Yonge-Dundas Square. Photographie de Destination Ontario.



3. Le marché de Toronto

Toronto est une ville dynamique, branchée et véritablement mondiale. C'est le moteur économique incontesté de l'Ontario et du Canada et l'une des régions les plus vastes et les plus dynamiques d'Amérique du Nord. Avec une forte croissance de la population et de l'emploi au cours des dernières années et l'accueil de millions de visiteurs chaque année en provenance de destinations locales et internationales, Toronto est devenue une ville de choix pour y vivre, y jouer et se divertir.

déterminé à faire en sorte que
le changement se produise

3.1 Stabilité et croissance économiques

Toronto compte près de 3 millions d'habitants et est située au centre des 6,9 millions d'habitants de la région du Grand Toronto (« RGT »). On s'attend à ce que la région du Grand Toronto compte une population de 9,7 millions d'habitants d'ici 2041, ce qui en fait l'une des régions de l'Amérique du Nord dont la croissance est la plus rapide.

Première plaque tournante financière et économique du Canada, la RGT est une puissance économique qui génère un cinquième du PIB du Canada et abrite 40 % du siège social des entreprises du pays. La ville de Toronto peut s'enorgueillir d'une croissance forte et soutenue de son PIB, supérieure d'environ 0,6 % à la moyenne nationale, et d'une croissance de l'emploi de 16 % entre 2008 et 2017. Cette croissance continuera de renforcer les besoins de développement et d'investissement dans la région.

Toronto s'est imposée comme une plaque tournante technologique et est prête pour une croissance alimentée par l'innovation. En 2018, plus d'emplois technologiques ont été créés à Toronto que dans la Silicon Valley, à New York et à Boston réunies.

3.2 Un marché concurrentiel à l'échelle internationale

Toronto s'est établie comme l'un des environnements d'affaires les plus attrayants au monde, offrant une main-d'œuvre diversifiée et hautement scolarisée, un environnement d'affaires solide et stable et des industries diversifiées. Le centre-ville de Toronto est le moteur économique de la ville, avec plus de 600 000 employés, 79 millions de pieds carrés de bureaux et plus de 80 000 unités résidentielles en construction. Une main-d'œuvre hautement qualifiée, un climat d'investissement stable et des taux d'imposition des sociétés peu élevés ont aidé Toronto à créer l'un des environnements d'affaires les plus concurrentiels au monde.

3.3 La meilleure qualité de vie

Toronto offre l'une des meilleures expériences de qualité de vie au monde. Le dernier classement des villes de l'Economist Intelligence Unit a désigné Toronto comme la « meilleure ville dans l'ensemble » pour la qualité de vie et la région métropolitaine la plus sûre en Amérique du Nord. Le classement annuel Mercer sur la qualité de vie a classé Toronto parmi les meilleures villes du monde pour la qualité de vie dans l'ensemble, déterminée par des facteurs tels que les soins de santé, l'économie locale, la sécurité et le niveau de scolarité.

3.4 Une culture vivante et riche

Toronto est l'une des villes les plus diversifiées et les plus dynamiques du monde sur le plan culturel. Avec plus de 230 nationalités différentes représentées dans la ville et près de 40 % de sa population née à l'étranger, Toronto est reconnue internationalement pour sa sécurité, sa diversité et sa richesse culturelle. Son expérience urbaine découle de son multiculturalisme et des événements et festivals culturels uniques qui sont célébrés dans toute la ville.

3.5 Un secteur touristique florissant

Toronto demeure la principale destination touristique au Canada en raison de la diversité de sa culture, de ses attractions, de ses événements et de ses divertissements. Toronto accueille plus de 43 millions de visiteurs par année qui contribuent plus de 8,8 milliards de dollars par année à la ville. Bon nombre des attractions touristiques les plus populaires de Toronto sont situées à proximité du site.

3.6 Un secteur riverain visionnaire

Au cours des 20 dernières années, le secteur riverain de Toronto a été redéfini et vit une renaissance. Aujourd'hui, c'est une destination animée pour les visiteurs et les résidents. Un nouveau domaine public a jeté les bases d'un investissement de plusieurs milliards de dollars, réalisé par le développement résidentiel, de bureaux, de commerces de détail et d'institutions. Le site est une occasion unique de créer une autre destination sur le remarquable rivage de Toronto.

Tandis que Toronto s'impose comme l'une des plus grandes villes du monde, ses résidents et ses visiteurs auront besoin d'un plus grand nombre d'occasions de se divertir. Le site représente une occasion unique de créer quelque chose de remarquable qui peut tirer profit des nombreuses forces de la ville.

4. Place de l'Ontario

4.1 Le site

Cette section donne un aperçu du site et des environs. Pour les détails techniques concernant le site, reportez-vous aux documents disponibles dans la salle de données, comme il est indiqué à la section 5.1.2.

Situé au 851 et 955 boulevard Lake Shore Ouest, à Toronto, le site est situé à l'entrée ouest de Toronto, à seulement quatre kilomètres du centre financier florissant de Toronto. Entouré de quartiers densément peuplés et de carrefours d'emplois de haut niveau, le secteur riverain est à proximité du transport en commun, des chemins de fer régionaux, des aéroports et d'un réseau routier provincial, ce qui le rend facilement accessible à près de sept millions de résidents.

Récupéré à partir du lac Ontario, le site a été conçu avec trois îles distinctes, mais interreliées, entourées d'une série de lagunes abritées et de l'eau libre du lac Ontario. La conception soigneusement étudiée du site a permis d'offrir une vue imprenable sur l'eau et une forte interaction entre le site, le lac et la silhouette de la ville. Se reporter à la Figure 2 pour le contexte du site. Des détails supplémentaires sur le site sont fournis dans la salle de données.

situé au cœur de la ville



Figure 2: Contexte du site

4.2 Biens fonciers et aquatiques

Le site est un mélange unique de terres et d'eau. Des 155 acres (63 hectares) du site, les biens fonciers comprennent 68 acres (28 hectares) de propriété et comprennent les zones suivantes, montrées à la figure 3 :

- **L'île de L'est** : sur 25 acres (10 hectares) l'île East offre un mélange de paysages doux et rugueux. Cette zone est fréquemment utilisée pour accueillir des événements culturels et commerciaux. Inauguré en 2017, le parc Trillium est un nouveau parc de 7,5 acres avec vue panoramique de l'extrémité est de l'île. L'île East comprend également un bâtiment administratif de deux étages, un bâtiment d'entretien et une cour de travaux.
- **L'île de L'Ouest** : d'une superficie de 15 acres (6 hectares), l'île West est un mélange d'une zone naturalisée - comprenant une végétation mature, une plage et un sentier au bord de l'eau - et d'une zone d'événements, comprenant l'ancien « Children's Village », une scène de spectacles et une place publique. L'île West abrite également l'ancien manège de glissoire sur billots « Wilderness Adventure », qui a été partiellement enlevé.
- **L'île Centre** : d'une superficie de 9 acres (3,6 hectares), l'île Centre abrite la scène Budweiser d'une capacité de 16 000 places et ses installations de coulisses, exploitées par Live Nation Entertainment. Cette zone est louée jusqu'en 2030 et n'est actuellement pas incluse de la portée du présent appel à propositions d'aménagement.
- **Complexe de la Cinésphère et des pavillons** : reliant les îles East et West, on trouve un ensemble de structures originales, y compris une marina de 240 places, un complexe de 5 pavillons interconnectés et suspendus au-dessus de l'eau, le dôme de la Cinésphère qui héberge un cinéma IMAX, un ancien restaurant et un pont reliant les îles East et West.
- **Sur le continent** : 20 acres (8 hectares) de terrain entre la lagune intérieure et le boulevard Lake Shore Ouest, utilisés principalement comme stationnement (1270 places). Un bâtiment de sécurité de deux étages et une billetterie sont également situés sur le continent. Six points d'accès relient le continent aux îles.

Les éléments d'actif liés à l'eau représentent près de 87 acres (35 hectares) du site, dont les zones suivantes :

- **Lac Ontario** : le site comprend de vastes étendues d'eau au sud et à l'ouest des îles.
- **Lagunes intérieures** : deux lagunes d'eau douce reliées entre elles sont abritées du lac Ontario, du côté nord du site. Auparavant, les lagunes servaient de cadre à des activités dans l'eau.
- **Passages aquatiques** : les formes du relief permettent à plusieurs passages de se faufiler à travers les îles, créant ainsi des caractéristiques paysagères uniques, avec des ruisseaux et des étangs.
- **Marina sud** : adjacente au complexe des pavillons et à la Cinésphère, la marina sud offre des espaces d'amarrage pour 240 bateaux.
- **Marina nord** : un quai linéaire permet d'amarrer jusqu'à 40 bateaux le long de la bordure nord de la zone intérieure de la lagune.



Figure 3: Vue aérienne étiquetée des terres et des plans d'eau



4.3 Bâtiments et commodités

Construit au début des années 1970, le site contient plusieurs structures qui sont disponibles pour le réaménagement ou la réutilisation adaptative. Reportez-vous à la Figure 4 pour un plan d'implantation des structures principales actuellement sur le site. Des informations complémentaires sur ces structures sont disponibles dans la salle des données :

1. **Complexe des pavillons** : au cœur du site se trouve un complexe de cinq pavillons interconnectés et suspendus au-dessus de la lagune d'eau douce. Chaque pavillon offre plus de 8000 pieds carrés d'espace multifonctionnel pour un total de plus de 40 000 pieds carrés d'espace multifonctionnel.
2. **La Cinésphère** : un dôme triodétique qui a introduit le tout premier cinéma IMAX permanent au monde (de 614 places), elle est reliée au complexe surélevé des pavillons. En 2017, le cinéma a été modernisé avec la plus récente technologie de laser numérique et de système de sonorisation IMAX.
3. **Terrain communal Ouest** : cet espace extérieur polyvalent de l'île West est bordé par quatre structures saisonnières d'un étage, toutes desservies par l'eau courante et l'électricité. Le terrain communal Ouest comprend également des toilettes, une scène et une place publique.
4. **Scène Budweiser** : avec sa capacité de 16 000 places, elle accueille plus de 50 événements musicaux et 650 000 visiteurs par année. La scène Budweiser est l'un des amphithéâtres en plein air les plus populaires au monde par la vente de billets. Cette installation ne pourra être réaménagée avant l'expiration de son bail.
5. **Casse-croûte Vista** : situé du côté sud de l'île East, on y trouve une cuisine et un patio en plein air surplombant le lac Ontario.



6. **River Bar** : un bar en plein air pouvant accueillir 200 personnes.
7. **Immeuble de l'entrée ouest** : l'installation de 10 000 pieds carrés offre un accès contrôlé au complexe des pavillons et à la Cinésphère à partir du continent. L'immeuble de deux étages comprend des bureaux de sécurité, des billetteries, des toilettes et une infrastructure de services publics.
8. **Édifice administratif** : l'édifice administratif de deux étages d'une superficie de 16 000 pieds carrés est situé sur l'île East, à côté du parc Trillium et de l'édifice de maintenance du site.
9. **Édifice et cour de maintenance** : le bâtiment d'entretien de 17 000 pieds carrés est adjacent au bâtiment administratif.
10. **Plage Echo** : une salle de concert extérieure d'une capacité de 5000 places adjacente à la lagune intérieure.
11. **Parc Trillium** : inauguré en juin 2017, le parc Trillium offre un espace de 7,5 acres (3 hectares) avec une structure de pavillon extérieur, de l'art autochtone, un feu de camp, une aire d'événements, des rochers pour l'escalade et des installations sanitaires ouvertes en toutes saisons.
12. **Sentier William G. Davis** : un sentier de 1,3 kilomètre à travers le parc Trillium relie le sentier Pan Am et le sentier Transcanadien sur le continent.
13. **Terrain communal de l'île East** : un espace multifonctionnel de 5 acres sur l'île East, qui abritera temporairement un chapiteau du Cirque du Soleil à l'automne 2019.

Il existe plusieurs autres structures sur le site, y compris un groupe de neuf silos en béton vides, un restaurant côté marina (fermé actuellement), un magasin de la marina et une pompe à carburant, une cloche de temple japonais, une plage et plusieurs installations sanitaires saisonnières réparties sur le site.

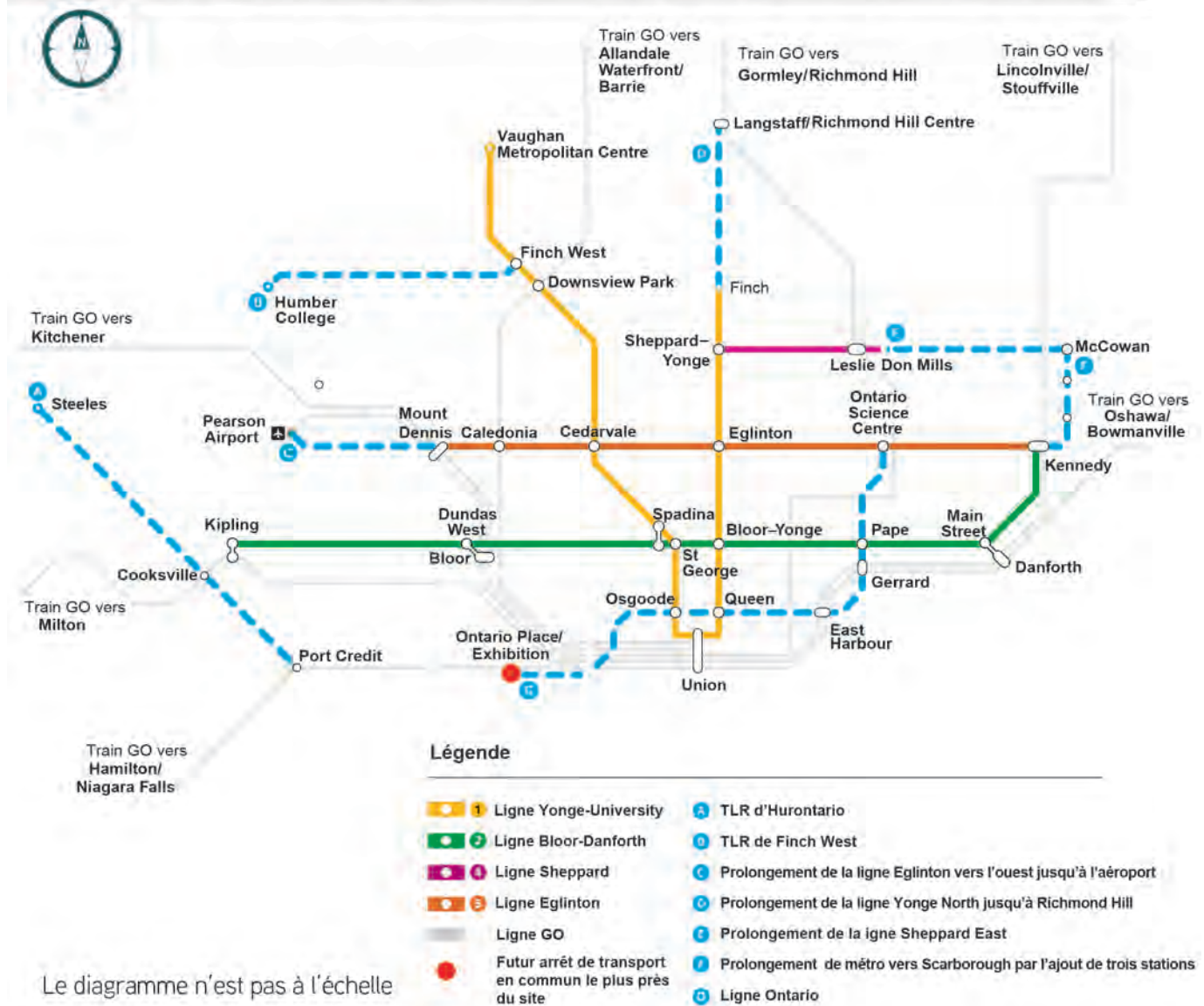


4.4 Accès au transport en commun et aux véhicules

L'accès des véhicules au site se fait par le boulevard Lake Shore Ouest, qui se trouve à proximité de l'autoroute Gardiner (une route municipale intégrée au réseau routier provincial). Le réseau de tramway le plus proche est situé à environ 900 mètres de l'Exhibition Place et est exploité par la Toronto Transit Commission (« TTC »). Trois services de tramway sont offerts à partir de l'Exhibition Place. Le centre de transport en commun Exhibition Place offre également deux services d'autobus et des services ferroviaires régionaux et de banlieue (GO Transit, exploité par Metrolinx, un organisme du gouvernement de l'Ontario).

On compte environ 1270 places de stationnement en surface sur le site, qui sont à la disposition de tous les utilisateurs. De plus, 5150 places de stationnement en surface et 1300 places souterraines sont disponibles à Exhibition Place, immédiatement au nord du site. Le stationnement de l'Exhibition Place appartient à la Ville de Toronto, qui en assure l'exploitation.

Figure 5: Ligne Ontario dans le contexte du réseau de transport en commun à l'échelle de la ville



Le gouvernement déploie d'importants efforts pour améliorer le service de transport en commun dans l'ensemble de la RGT, notamment en offrant des services nouveaux et améliorés dans cette partie de la ville. En avril 2019, le gouvernement de l'Ontario s'est engagé à réaliser le plus important programme de construction de métros de l'histoire du Canada en construisant cinq nouvelles lignes de transport en commun au cours des 12 prochaines années, pour un investissement total de 28,5 milliards de dollars. Parmi les initiatives de transport en commun qui auront une incidence sur le site, notons :

- **Agrandissement de la ligne de métro Ontario jusqu'au site :** le gouvernement de l'Ontario s'est engagé à investir 10,9 milliards de dollars pour agrandir la ligne de métro de Toronto en lançant dès 2027 une nouvelle ligne - la ligne Ontario, entre l'emplacement de la Place de l'Ontario et le Centre des sciences de l'Ontario dans le nord-est de la ville. Cette nouvelle ligne de métro transportera plus de 400 000 passagers par jour en semaine et offrira un accès direct au métro du centre-ville à la Place de l'Ontario (voir la Figure 5). La ligne Ontario est l'une des cinq nouvelles lignes de métro incluses dans l'engagement du gouvernement en matière de transport en commun pour la région du Grand Toronto.
- **Améliorations au système de trains de banlieue GO :** le gouvernement provincial et la Ville de Toronto travaillent de concert pour améliorer, élargir et diversifier les services ferroviaires de banlieue GO dans la région du Grand Toronto. Le plan permettra d'utiliser le train de banlieue comme moyen de transport local. Pour atteindre cet objectif, six nouvelles gares ferroviaires GO seront construites dans la région du Grand Toronto. Dans le cadre de ce plan, une nouvelle gare GO est proposée à Liberty Village. Ceci s'ajoute à la gare GO actuellement à Exhibition Place.
- **Services d'autobus supplémentaires :** à l'été 2018, la TTC a prolongé provisoirement le service d'autobus local jusqu'au site. Le gouvernement de l'Ontario appuie l'amélioration continue du service d'autobus et est disposé à collaborer avec la TTC pour réaliser des améliorations.
- **Initiative de réinitialisation du transport en commun :** la Ville de Toronto, en partenariat avec la TTC et Waterfront Toronto, entreprend l'étude « Reset » sur le transport en commun dans le secteur riverain, y compris une évaluation exhaustive des besoins et des options pour améliorer le transport en commun dans le secteur riverain. Les études de phase 1 et de phase 2 ont été achevées en 2016 et 2018, respectivement. La Ville de Toronto va maintenant de l'avant avec les prochaines étapes du plan du réseau de transport en commun du secteur riverain, qui comprend l'étude du raccordement du transport en commun de niveau supérieur entre la gare Union et Queens Quay.

4.5 Propriété du site

Le site appartient au gouvernement de l'Ontario. Le bail serait un bail direct entre le gouvernement de l'Ontario et le ou les partenaires. Le gouvernement provincial veillera à ce que les conditions appropriées soient en place pour faciliter l'accès au site, comme l'exige la réalisation du ou des concepts proposés. Reportez-vous à la salle des données pour obtenir une carte détaillée de la propriété du site.

Figure 6: Contexte environnant du site



Attractions

1. Le BMO Field
(Le Toronto FC / Argonauts de Toronto)
2. Le Coca Cola Coliseum
(Les Marlies de Toronto de hockey)
3. OVO Athletic Centre
(les Raptors de Toronto entraînement)
4. Le centre Enercare et le centre Beanfield
(Centres de conférences)
5. Rogers Centre (Les Blue Jays de Toronto)
6. L'Aréna Scotiabank (Les Maple Leafs de Toronto et les Raptors de Toronto)
7. Le Palais des congrès du Toronto métropolitain
8. L'Aquarium Ripley de Toronto
9. Medieval Times

Landmarks

1. La Tour du CN
2. Fort York
3. Hôtel de ville de Toronto /
Le Nathan Phillips Square
4. Eaton Centre et Yonge-Dundas Square
5. Université de Toronto
6. Université Ryerson
7. Le Harbourfront Centre
8. Queen Street West (magasinage / loisirs)
9. Assemblée Législative de l'Ontario

Parks

1. Le parc Marilyn Bell
2. Le parc Coronation
3. Le parc Trinity-Bellwoods
4. The Bentway

Exhibition Station
Gare de transit

Terminus futur (approximatif):
Place de l'Ontario / Exhibition Station

Aéroport
Billy Bishop

Le site

4.6 Le contexte environnant

Avec l'Exhibition Place de 192 acres (78 hectares), le site fait partie de l'un des quartiers les plus intéressants de Toronto et constitue une destination régionale et nationale pour les événements sportifs, musicaux, récréatifs et de loisirs. La Figure 6 présente un résumé du contexte environnant du site, notamment :

- **Une plaque tournante régionale et locale du transport en commun à Exhibition Place :** la plaque tournante du transport en commun assure à la fois le transport en commun local (services d'autobus et de tramway en TLR) et le transport ferroviaire des navetteurs jusqu'au secteur.
- **Aéroport Billy-Bishop de Toronto :** situé au sud-est du site sur l'île de Toronto, l'aéroport est actuellement le sixième aéroport le plus achalandé au Canada (en volume de passagers) avec 2,8 millions de passagers en 2017.
- **The Bentway :** Ce nouveau parc linéaire et cette nouvelle piste de patinage offrent une série d'espaces publics et d'attractions entre le quartier et le centre-ville de Toronto. Le parc accueille des activités et des événements toute l'année, y compris des jardins, une patinoire, des marchés, de l'art public, des festivals, du théâtre et des spectacles musicaux.
- **Liberty Village :** Liberty Village est un quartier à forte densité de population et un centre d'emploi en pleine croissance situé au nord du secteur. À son extrémité ouest, le quartier abrite de nombreux entrepôts de briques et de poutres, qui abritent aujourd'hui des entreprises de médias, de musique et de technologie. Les 22 000 habitants de Liberty Village sont regroupés vers l'est. Les commerces de détail et les restaurants sont dispersés dans cette communauté dynamique et en pleine croissance.
- **Le quartier de Fort York :** situé immédiatement à l'est de la précincton, ce quartier a connu un réaménagement important au cours des 10 dernières années avec la construction de plus de 12 tours résidentielles de 6000 unités.
- **Parcs riverains :** De part et d'autre du site, on trouve de grands parcs riverains et des installations récréatives. Le parc Marilyn Bell à l'ouest offre un cours d'eau calme pour l'aviron et le canotage et un grand espace vert informel. Le parc Coronation, avec sa marina et ses champs récréatifs, est situé à l'est de la partie continentale de la Place de l'Ontario.
- **Le sentier riverain Martin Goodman :** le sentier polyvalent de 56 km longe le boulevard Lake Shore Ouest et traverse la limite nord du site pour se rendre directement au centre-ville de Toronto et vers d'autres destinations riveraines.



Exhibition Place

La Place de l'Ontario est séparée de son plus proche voisin, Exhibition Place, par le boulevard Lake Shore Ouest. Le parc d'exposition de 192 acres (78 hectares) est l'une des destinations de sports, de divertissement et de foires commerciales les plus populaires de la province, attirant près de 6 millions de visiteurs par année dans plus de 100 événements.

Les principales attractions situées sur le terrain de l'Exhibition Place comprennent le plus grand centre commercial du Canada, le Enercare Centre, le Coca-Cola Coliseum de 7800 places et le BMO Field de 31 000 places, qui accueille les Argonauts de Toronto de la Ligue canadienne de football ainsi que le Toronto FC de la Major League Soccer. Achevé en 2016, le OVO Athletic Centre abrite le centre d'entraînement du Toronto Raptor (NBA), l'une des plus récentes installations sportives sur le terrain. Exhibition Place est également l'hôte de divers événements internationaux tels que le Honda Indy Toronto, la Foire royale d'hiver de l'agriculture, l'Exposition nationale canadienne et de nombreux salons professionnels publics et privés.

Exhibition Place continue d'évoluer. Parmi les initiatives récentes et prévues, notons :

- Achèvement d'un hôtel de luxe de 22 étages et 400 chambres et d'un spa. Une deuxième phase de l'hôtel est également prévue.
- Agrandissement prévu du terrain BMO, qui passera de 31 000 à 45 500 places avant la Coupe du monde de la FIFA en 2026.
- Aménagement de la Place des Festivals, un espace événementiel multifonctionnel de 10 acres situé au cœur du parc de l'Exhibition Place.
- Projets d'agrandissement du Direct Energy Centre (environ 100 000 pieds carrés de nouveaux locaux) et d'aménagement à long terme de terrains de stationnement dans la partie nord-ouest du terrain.
- Améliorations du transport en commun non encore financées, y compris le prolongement possible de la rue Dufferin vers le sud jusqu'au boulevard Lake Shore Ouest.

Par l'entremise de Colliers/KPMG, les participants sont invités à communiquer avec des représentants d'Exhibition Place si la portée et l'ampleur de leur concept d'aménagement profiteraient de discussions préliminaires avec les propriétaires fonciers adjacents.





Les Princes' Gates, l'entrée Est de l'Exhibition Place

4.7 Cadre de planification

Situé dans la ville de Toronto, le site est assujéti aux règlements municipaux en matière d'aménagement du territoire, y compris son plan officiel, son plan secondaire et son règlement de zonage. Les règlements législatifs contenus dans ces documents renseignent sur la nature des aménagements autorisés dans la ville, y compris sur le site. Le gouvernement s'est engagé à aider le futur locataire à obtenir les approbations d'aménagement nécessaires.

Voici un résumé des règlements d'urbanisme municipaux en vigueur qui ont une incidence sur le site :

Plan officiel de la Ville de Toronto : Les permis d'aménagement du site sont actuellement limités à des fins récréatives et culturelles. Le Plan officiel de la Ville de Toronto désigne l'ensemble du site comme aire de parcs et d'espaces verts (en particulier les aires d'espaces verts) et comme partie intégrante du Système des espaces verts. Ces désignations interdisent l'aménagement à l'exception des usages récréatifs et culturels.

Plan secondaire : Le Plan secondaire du secteur riverain central fait écho aux politiques du Plan officiel, renforçant ainsi la vision du site en tant que destination culturelle qui devrait améliorer l'accès du public, et le désigne comme parcs et espaces ouverts. Bien que le Plan secondaire du secteur riverain central ne s'applique pas au site, il fournit une orientation stratégique quant aux intentions les plus récentes du Conseil municipal à l'égard de ce secteur.

Règlement de zonage 438-86 / 569-2013 : Le site fait l'objet d'un zonage partagé, le continent étant désigné G-Park et les îles, Gm-Marina Park, qui limitent toutes deux les utilisations à des fins culturelles et récréatives. Le zonage du site est classé Gm: Park District, qui permet les parcs, les marinas et les services de réparation de bateaux. Les bâtiments ne sont pas prévus pour ces classifications de zonage et, par conséquent, il n'y a pas de règlement en vigueur concernant la hauteur, la densité, la marge de recul, le stationnement ou la façade.

Hôtel de ville de Toronto / Square Nathan Philips



Contexte réglementaire supplémentaire :

- Certaines activités peuvent nécessiter des évaluations environnementales (EE) aux niveaux fédéral ou provincial. Habituellement, les EE à deux niveaux sont entreprises ensemble afin de rationaliser le processus et de réduire les coûts. L'office de protection de la nature local (en l'occurrence, l'Office de protection de la nature de Toronto et de la région) agit généralement à titre d'organisme de coordination pour s'assurer que les exigences de l'EE sont respectées pour chaque ordre de gouvernement.
- Il existe plusieurs règlements fédéraux relatifs à l'aviation qui peuvent être déclenchés par de l'aménagement dans la région autour de l'aéroport Billy-Bishop. Tout projet d'aménagement proposé doit être conforme au Règlement de zonage de l'aéroport de l'île de Toronto PC1985-1805. De plus, les trajectoires de vol et les trajectoires d'approche interrompue imposeront des restrictions de hauteur sur le site. Reportez-vous à la salle des données pour plus d'informations sur les restrictions de trajectoire de vol.
- Tout ouvrage proposé sur le site peut être assujéti aux critères de conception de la Ville de Toronto pour l'examen des projets de construction de grands immeubles (adoptés en 2006) et aux lignes directrices sur les immeubles de moyenne hauteur (adoptées en 2010).
- L'éolienne de l'Exhibition Place exige une marge de recul minimale de 550 mètres par rapport aux bâtiments utilisés pour l'hébergement de nuit, les établissements d'enseignement, les garderies ou les lieux de culte. Se référer à la salle des données.

4.8 Les communautés autochtones et l'obligation de consulter de la Couronne

Le gouvernement de l'Ontario pourrait avoir l'obligation de consulter les communautés autochtones. Veuillez vous référer à la salle des données pour plus d'informations.

4.9 Patrimoine culturel

La Place de l'Ontario est reconnue à l'échelle internationale pour son architecture moderne, y compris le dôme de la Cinésphère, les cinq pavillons et ponts suspendus et le paysage insulaire environnant, qui tire pleinement parti de l'emplacement unique du site en bordure du lac.

Depuis son ouverture en 1971, la Place de l'Ontario n'a cessé de changer. Aujourd'hui, de nombreuses structures originales ont été enlevées ou modifiées, tandis que certains éléments originaux du paysage et de l'eau ont également été modifiés, particulièrement dans l'île East. Certains de ces changements se sont écartés de l'intention conceptuelle initiale et ont entraîné la démolition ou l'enlèvement d'éléments de conception originaux ou des modifications du relief. La démolition ou l'enlèvement de bâtiments ou de structures sur le site nécessite l'autorisation du ministre du Tourisme, de la Culture et du Sport.

Malgré les modifications et les altérations apportées au site, le gouvernement de l'Ontario a reconnu, en vertu de la *Loi sur le patrimoine de l'Ontario*, l'importance du site sur le plan du patrimoine culturel comme bien patrimonial d'importance provinciale. Se reporter à la salle des données pour l'Énoncé de valeur patrimoniale culturelle.



Tour du CN et silhouette de Toronto



5. Appel de propositions d'aménagement

L'appel de propositions d'aménagement est la première phase d'un processus en trois phases en vue de la sélection d'un concept d'aménagement et d'un ou de plusieurs partenaires pour l'aménagement du site. Il ne s'agit pas d'un processus d'approvisionnement ou d'appel d'offres juridiquement contraignant.

La phase 1 est la période ouverte pour l'appel de propositions d'aménagement. Cette phase, qui a débuté avec la publication du présent document, vise à fournir tous les renseignements pertinents aux participants éventuels concernant cette occasion d'aménagement. Au cours de cette période ouverte, le gouvernement (par l'entremise de ses conseillers) veillera à ce que les parties intéressées aient accès à de l'information détaillée sur le site ainsi qu'aux paramètres clés du projet et aux détails du processus. Les parties intéressées élaboreront une réponse au présent appel de propositions d'aménagement sous la forme d'une réponse écrite (c.-à-d. une « soumission »). La soumission doit prendre la forme et offrir le contenu décrit à la section 5.3, y compris une description du concept d'aménagement proposé ainsi que les éléments visuels, les renseignements techniques, les renseignements financiers et les titres de compétence de l'équipe. La phase 1 se termine une fois que les présentations ont été faites au gouvernement.

La phase 2 est l'examen et l'évaluation des présentations. Toutes les soumissions seront évaluées en fonction des considérations énoncées à la section 5.4. Pour effectuer un examen exhaustif des présentations, le gouvernement pourrait devoir effectuer une diligence raisonnable à l'égard des présentations afin de dissiper toute ambiguïté ou d'obtenir des éclaircissements supplémentaires sur tout document contenu dans la présentation. Le gouvernement peut choisir de communiquer avec les participants dans le cadre de sa diligence raisonnable. De plus, le gouvernement peut effectuer sa diligence raisonnable de manière indépendante à l'égard de toute partie de la soumission.

La phase 3 est la sélection d'un ou plusieurs concept(s) d'aménagement, de partenaire(s) et la finalisation des termes commerciaux et contractuels. Au cours de cette phase, le gouvernement peut inviter un ou plusieurs participants à participer à des discussions confidentielles, qui peuvent aboutir à la signature d'un ou plusieurs accords commerciaux avec des partenaires. Si les discussions avec un partenaire donné ne débouchent pas sur des accords dans ce délai, le gouvernement peut décider de poursuivre des discussions confidentielles avec un autre partenaire ou d'interrompre le processus.

Les échéanciers des différentes phases sont ceux qui figurent dans le calendrier d'aménagement de la section 5.2.2.

5.1 Éléments du processus

L'appel de propositions d'aménagement représente la première phase de la recherche d'un ou de plusieurs partenaires appropriés pour conclure un bail à long terme pour le site. Les éléments clés de cette phase sont les suivants :

5.1.1 Formulaire de participation au processus

Pour participer au processus d'appel de propositions d'aménagement, chaque participant doit remplir, signer et retourner le formulaire du participant au processus et l'entente de non-divulgence à info@ontarioplacedevelopment.com, tel qu'indiqué à la section 5.2.1. Les formulaires peuvent être obtenus à l'adresse www.OntarioPlaceDevelopment.com. Un résumé des principales modalités est présenté à la section 5.5.

Un formulaire du participant au processus et l'entente de non-divulgence doivent être remplis par toutes les entreprises représentées au sein de votre équipe de projet (ou par toutes les personnes, si la présentation est faite par un groupe de personnes). Veuillez noter que si des entreprises ou des personnes se joignent à votre équipe à une date ultérieure, elles devront remplir le formulaire du participant au processus afin d'accéder à l'information et d'appuyer votre soumission.

Une fois que vous aurez reçu le formulaire du participant au processus et l'entente de non-divulgence et que tous les renseignements auront été vérifiés, vous recevrez un courriel confirmant votre participation au processus.

Liste de contrôle de soumission :

- Énoncé de vision
- Description du concept d'aménagement
- Matériel visuel à l'appui
- Stratégie et calendrier de mise en œuvre
- Informations financières pro forma et justificatives
- Preuve de la viabilité du concept
- Impacts directs et indirects du concept
- Modalités du bail proposé
- Structure de l'équipe, CV et expérience
- États financiers et pièces justificatives

5.1.2 Salle de données

Afin d'éclairer leurs présentations, les participants reçoivent de l'information de base pertinente et une diligence raisonnable. Une salle de données de projet contenant des informations générales et des documents techniques relatifs au site sera mise à la disposition des participants. Une fois que les renseignements fournis par les participants dans leur formulaire de participation au processus et leur entente de non-divulgence auront été vérifiés, l'accès à la salle des données sera rendu possible.

5.1.3 Visites du site

Après avoir rempli le formulaire de participation au processus et d'avoir été acceptés, les participants peuvent choisir d'entreprendre une visite du site. Les visites du site doivent être organisées à l'adresse courriel indiquée à la section 5.2.1.

5.1.4 Réunions d'information des participants

Avant la date limite de soumission, les participants peuvent demander une réunion d'information confidentielle afin de clarifier les informations incluses dans le présent document d'appel à propositions d'aménagement et dans la salle des données. Les réunions peuvent être organisées à l'adresse courriel indiquée à la section 5.2.1.

5.1.5 Questions de clarification et mises à jour de l'information

Les participants peuvent poser des questions et demander des éclaircissements tout au long du processus d'appel à propositions d'aménagement par courriel à l'adresse indiquée à la section 5.2.1. avant le 10 août 2019. Si les questions sont jugées non confidentielles sur le plan commercial, des réponses seront fournies à tous les participants afin d'assurer un accès égal à l'information. Si les questions sont de nature confidentielle sur le plan commercial, une réponse ne sera fournie qu'au participant qui a posé la question. Si les questions ne sont pas confidentielles sur le plan commercial, les réponses seront affichées dans la salle des données et mises à la disposition de tous les participants.

5.1.6 Mises à jour du processus

Le gouvernement peut mettre à jour le document d'appel de propositions d'aménagement en fonction des commentaires reçus des participants avant la date limite de présentation des demandes. Tous les participants seront avisés de toute mise à jour du document de l'appel de propositions ou de toute modification au processus.

5.1.7 Période de soumission

Les participants ont la possibilité de préparer et de soumettre leurs soumissions jusqu'à la date limite de soumission indiquée dans le calendrier prévu à la section 5.2.2.

5.1.8 Notification

Si leur candidature est retenue après la période d'évaluation, les participants seront avisés que la totalité ou une partie de leur soumission a été retenue comme candidate à l'examen par le gouvernement.

5.2 Communications

5.2.1 Personne-ressource de conseil

Les soumissions doivent être faites au plus tard à la date limite de soumission indiquée dans l'échéancier de la section 5.2.2. Après la signature du formulaire de participation au processus et de l'entente de non-divulgation, toutes les questions et toute correspondance concernant l'appel de propositions d'aménagement doivent être adressées à info@ontarioplacedevelopment.com. Aucune communication avec le personnel du gouvernement ou des fonctionnaires nommés n'est permise pendant le processus d'appel de propositions d'aménagement.

5.2.2 Calendrier

Jalon	Date
Publication de l'appel de propositions d'aménagement	28 mai 2019
Date limite de soumission	3 septembre 2019
Soumissions d'évaluation et de diligence raisonnable	Septembre - novembre 2019
Négociations commerciales et clôture	2020

5.2.3 Format et présentation de la soumission

Les soumissions doivent être faites par écrit. Pour les formulaires financiers pro forma inclus dans la soumission, veuillez les soumettre dans un format Microsoft Excel modifiable. Pour faciliter l'examen et la prise en considération, les participants sont encouragés à limiter l'information fournie à celle qui répond aux renseignements demandés. Voir la section 5.2.3 pour plus de détails sur le contenu de la présentation.

Cinq (5) copies papier de la soumission et une (1) copie électronique de la soumission dans une version PDF consolidée sont préférables. Toutes les soumissions doivent être livrées par service de messagerie prépayé ou remises en mains propres à Colliers Marchés des capitaux à l'adresse suivante :

Aménagement de la Place de l'Ontario
a/s Colliers Marchés des capitaux
181, rue Bay, bureau 1400
Toronto (Ontario) M5J 2V1
info@ontarioplacedevelopment.com

5.3 Contenu de la soumission

La section suivante identifie le contenu suggéré à fournir dans le cadre de l'appel de propositions d'aménagement. Les soumissions doivent démontrer clairement comment le concept d'aménagement proposé répond aux objectifs du gouvernement au moyen de l'information demandée, comme suit :

5.3.1 Harmonisation avec la vision du gouvernement

- a. Description sommaire : Fournir une brève description du concept d'aménagement.
- b. Énoncé de vision : Décrire comment la vision s'harmonise avec la vision du gouvernement.
- c. Expérience du visiteur : Résumé de la façon dont l'aménagement proposé optimise l'expérience du visiteur.

5.3.2 Description du concept d'aménagement

- a. **Concept** : Expliquez les caractéristiques physiques de votre concept d'aménagement, y compris les utilisations du sol, les structures proposées et leurs dimensions et emplacements généraux sur le site, les possibilités d'excellence en matière de conception (le cas échéant) et les exigences en matière de stationnement ou autres.
 - Fournissez des éléments visuels pour illustrer le concept d'aménagement, comme des perspectives illustratives, des plans de dessins conceptuels, des diagrammes de masse ou une illustration générale du plan du site. Les plans architecturaux, les rendus des bâtiments et les plans des programmes fonctionnels ne sont pas requis, mais peuvent être fournis sur demande.

- b. Optimisation du site :** Décrivez comment votre concept rehausse la valeur globale de la destination en tenant compte de ce qui suit :
- l’harmonie générale avec le secteur, y compris l’Exhibition Place et la zone riveraine de Toronto;
 - l’utilisation des terres et de l’eau, y compris tout remblayage de lots submergés, l’activité proposée sur l’eau et le traitement de la marina; et
 - prise en compte des attributs patrimoniaux, y compris le traitement de tout bâtiment et commodités conservés, tels que les pavillons, la Cinésphère ou d’autres structures.
- c. Stratégie de mise en œuvre :** Expliquez votre processus de livraison, y compris les éléments suivants :
- toutes les exigences en matière d’approbation de l’aménagement du territoire et le calendrier d’approbation de l’aménagement prévu jusqu’à la construction;
 - le calendrier prévu des travaux de construction et date à laquelle le site serait mis en service;
 - plans d’atténuation des risques liés;
 - les attentes relatives aux travaux de préparation du site que le gouvernement doit entreprendre pour permettre le développement.
- d. Viabilité financière :** Fournissez un modèle financier pro forma indicatif pour le concept proposé qui comprend :
- l’estimation des revenus sur une base annuelle et sur une durée minimale prévue de vingt (20) ans. Détaillez comment les recettes prévues ont été calculées;
 - la ventilation de haut niveau des coûts d’exploitation fixes et variables estimés et nécessairement encourus pour générer les recettes prévues;
 - l’estimation des dépenses initiales en immobilisations pour le concept d’aménagement;
 - l’estimation des dépenses d’entretien et des dépenses en immobilisations à long terme;
 - les sources de financement prévues (dette ou capitaux propres) et la façon dont elles s’intégreraient dans le concept proposé afin d’éviter les écarts de financement;
 - les hypothèses clés qui sous-tendent toutes les analyses pro forma; et
 - le rendement financier fourni au gouvernement et sous quelle forme (p. ex. loyer, part des recettes, recettes fiscales, etc.)

Il est reconnu qu’une soumission ne reflétera qu’un développement conceptuel et que, par conséquent, les estimations financières peuvent refléter une analyse de rentabilisation financière de haut niveau seulement. Une analyse détaillée des flux de trésorerie ou une analyse financière n’est pas nécessaire.

- e. Historique du concept :** Démontrez la viabilité de votre concept d’aménagement. Expliquez le rendement antérieur du concept et la façon dont il a connu du succès dans d’autres administrations semblables (s’il y a lieu).

5.3.3 Description de l'équipe de projet

- a. **Expérience de l'équipe :** Décrivez l'équipe de projet et la façon dont elle travaillera ensemble, y compris ce qui suit :
 - composition de l'équipe et organisation identifiant les chefs d'équipe et les autres membres clés de l'équipe. Incluez un diagramme de la structure de l'équipe; et,
 - l'expérience générale et l'expertise offerte par l'ensemble de l'équipe.
- b. **Preuve de la capacité de l'équipe à réaliser le concept proposé :** Démontrez la capacité de l'équipe à réaliser le concept d'aménagement en fournissant les informations suivantes :
 - l'expérience pertinente de l'équipe dans la réalisation et l'exploitation de projets de taille, de portée et de complexité semblables (fournir jusqu'à trois (3) exemples de projets semblables); et
 - l'expérience antérieure de chaque membre de l'équipe sur des projets similaires (s'il y a lieu); les curriculum vitæ des membres de l'équipe peuvent être fournis en annexe.
- c. **Solidité financière de l'équipe :** Fournissez des renseignements pour démontrer que l'équipe que vous proposez dispose des ressources financières et de la force nécessaires pour mettre en œuvre le concept de d'aménagement proposé. Les membres de l'équipe proposée par les participants qui fourniront des capitaux propres pour financer la construction initiale de l'immobilisation et les membres responsables de l'exploitation future (s'ils sont connus) doivent fournir :
 - Les états financiers vérifiés (le cas échéant) pour les trois exercices financiers complets précédant immédiatement la date limite de présentation et tous les états financiers provisoires produits depuis les états financiers vérifiés. Si les états financiers vérifiés ne sont pas disponibles, fournir les états financiers non vérifiés pour les trois années précédant immédiatement la date limite de soumission.
 - En plus de la soumission des états financiers, les équipes peuvent également choisir de soumettre d'autres formes de soutien financier qui démontrent leur capacité financière, telles qu'une lettre de référence bancaire des dirigeants des membres de l'équipe, des lettres d'engagement des bailleurs de fonds et des prêteurs, une confirmation de la limite de garantie, la disponibilité du crédit, les notations de crédit récentes des émetteurs et des émissions.
 - Les participants sont invités à fournir une déclaration écrite à l'appui expliquant comment l'information soumise démontre que l'équipe proposée a la solidité financière nécessaire pour réaliser le concept d'aménagement proposé.

5.3.4 Avantages et considérations pour la province

- a. **Avantages pour la province :** Décrivez les avantages économiques et sociaux du concept d'aménagement, tels que la création d'emplois, les recettes fiscales, la contribution au produit intérieur brut (PIB), les impacts environnementaux et sociaux positifs. La méthode de calcul de ces avantages devrait être fournie.

- b. les modalités du bail :** Déterminez les conditions de location préférées pour votre concept, y compris (s'il y a lieu) :
- les locaux loués (indiquez sur une carte aérienne du site si seulement des parties du site sont utilisées) ;
 - la durée du bail foncier (avec options de renouvellement éventuelles) ;
 - le paiement de location annuel et paiement de location total à offrir au gouvernement ;
 - toute restriction quant à l'utilisation par le locateur ; et
 - tout autres termes clés proposés.
- c. Soutien gouvernemental :** Indiquez tout soutien attendu de la part du gouvernement nécessaire à la réalisation de votre concept d'aménagement. Cela pourrait inclure des considérations telles que :
- la contribution gouvernementale initiale requise pour les services publics du site ou la gestion du sol ou l'assainissement ;
 - l'aide gouvernementale en matière d'approbation de l'aménagement du territoire ; et
 - l'indication de toute autre contribution gouvernementale ou soutien attendu de la part du gouvernement.

5.4 Évaluation

La soumission sera évaluée en fonction de quatre principaux éléments d'examen :

5.4.1 Harmonisation avec la vision du gouvernement

Mesure dans laquelle le concept d'aménagement proposé et l'utilisation ou les utilisations connexes du site correspondent à la vision du gouvernement d'une destination de classe mondiale à longueur d'année (quatre saisons) qui attire des millions de visiteurs locaux, provinciaux et internationaux. De plus, l'aménagement devrait être attrayant pour tous les groupes d'âge, les groupes démographiques et les visiteurs locaux et internationaux, et ce, à longueur d'année, de jour comme de nuit.

5.4.2 Viabilité du concept proposé

Les soumissions doivent démontrer clairement la viabilité et la longévité du concept proposé :

- i. Qualité de conception et optimisation du site :** Démontrez que le concept proposé est un concept de qualité qui traite avec succès les contraintes du site.
- ii. Livrabilité :** Démontrez un calendrier et une approche de mise en œuvre réalisables et réalistes pendant la période de construction et d'exploitation, y compris une bonne compréhension des risques et des exigences de mise en œuvre.
- iii. Viabilité financière :** Démontrez la faisabilité du ou des concepts proposés à l'aide d'une analyse de rentabilisation financière réaliste.
- iv. Le concept a fait ses preuves :** Démontrez le succès du concept d'aménagement et qu'il suscite la confiance dans la viabilité commerciale globale et la longévité de l'utilisation.

5.4.3 Qualifications et expérience de l'équipe

La soumission doit démontrer la capacité de l'équipe à réaliser le projet :

- i. **Expérience de projets :** Démontrez une expérience réussie de la mise en œuvre ou de l'exploitation de projets d'aménagement dont la taille, la portée et la complexité sont semblables à celles du concept d'aménagement proposé.
- ii. **Capacités des membres de l'équipe :** Démontrez l'expérience et l'expertise appropriées de l'équipe proposée et des personnes clés pour mener à bien le concept d'aménagement proposé ou l'exploiter.
- iii. **Solidité financière de l'équipe :** Démontrez une solidité financière, une stabilité, une expérience et une capacité appropriées pour mettre en œuvre le concept d'aménagement proposé.

5.4.4 Avantages pour la province :

Les soumissions doivent démontrer les avantages directs et indirects pour la province :

- i. **Avantages financiers indirects :** Démontrez que les avantages pour le gouvernement et ses citoyens vont au-delà des avantages financiers directs, y compris les impacts socio-économiques ou environnementaux positifs, la création d'emplois, la croissance du PIB et les recettes fiscales.
- ii. **Avantages financiers directs :** Offre financière présentée au gouvernement sous forme d'un paiement de location, moins les coûts prévus pour le gouvernement au titre de l'état de préparation et des services publics pour le site.
- iii. **Acceptabilité des conditions du bail :** Démontrez que les conditions sont commercialement viables et n'imposent pas de contributions ou de contraintes inappropriées au gouvernement.
- iv. **Coûts directs de préparation du site :** Pour limiter les coûts de préparation de l'emplacement pour le gouvernement (p. ex., assainissement, services publics, accès, etc.).

5.5 Résultats du processus

Au cours de la première phase du processus d'appel de propositions d'aménagement, le gouvernement de l'Ontario cherche à trouver un ou des partenaires possédant l'expertise et l'expérience appropriées pour réaliser le ou les concepts d'aménagement proposés sur le site. Une ou plusieurs soumissions peuvent être sélectionnées pour passer à la deuxième phase du processus de diligence raisonnable des sites ou des soumissions supplémentaires, suivie de la troisième et dernière phase de discussions confidentielles avec le gouvernement pour confirmer le concept et préciser les conditions commerciales. Selon la pertinence des soumissions reçues, le gouvernement se réserve le droit de modifier ou de mettre fin au processus sans choisir un partenaire. Toutes les décisions sont du ressort du Conseil des ministres.

Le gouvernement de l'Ontario s'est engagé à tirer parti de l'expertise du secteur privé pour accélérer le développement du site. À la suite de la phase de diligence raisonnable, le gouvernement travaillera avec rapidité avec le ou les partenaires présélectionnés pour faire passer le processus à la phase des négociations.

Conditions générales

Le processus d'appel de propositions d'aménagement est régi par les conditions générales suivantes. Les modalités détaillées se trouvent dans le formulaire du participant au processus et dans l'entente de non-divulgence connexe à l'adresse www.OntarioPlaceDevelopment.com. Le formulaire du participant au processus et l'entente de non-divulgence doivent être signés avant la participation au processus.

- Le présent appel de propositions d'aménagement n'est pas un processus de passation de marchés ou d'appel d'offres et n'est pas soumis à des obligations juridiques en matière d'appels d'offres.
- Le gouvernement peut choisir une, aucune ou plusieurs soumissions dans le cadre du processus. Toutes les décisions sont du ressort du Conseil des ministres.
- En tout temps, le gouvernement se réserve le droit de modifier les modalités du présent appel de propositions d'aménagement, y compris la fin ou la prolongation du processus.
- Tous les renseignements fournis par la province ou obtenus de la province sous quelque forme que ce soit dans le cadre du processus sont confidentiels et ne peuvent être divulgués sans autorisation.
- La soumission et tout document d'accompagnement fourni par un participant deviennent la propriété du gouvernement de l'Ontario.
- Les participants assumeront tous les coûts de participation au processus d'appel de propositions d'aménagement.
- Le gouvernement de l'Ontario peut être tenu de divulguer les soumissions reçues dans le cadre de l'appel de propositions d'aménagement (ou des éléments des soumissions), conformément à la *Loi sur l'accès à l'information et la protection de la vie privée*.

Informations de contact :

Scott Chandler

Vice-président principal, courtier | Marchés des capitaux Canada
Colliers International
scott@ontarioplacedevelopment.com

Anurag Gupta

Partenaire, conseil en infrastructure
KPMG, LLP | Canada
anurag@ontarioplacedevelopment.com



Ce document a été préparé par Colliers International à des fins publicitaires et d'information générale uniquement. Colliers International ne donne aucune garantie ou représentation de quelque nature que ce soit, expresse ou implicite, concernant les informations, y compris, mais sans s'y limiter, les garanties de contenu, d'exactitude et de fiabilité. Toute partie intéressée devrait s'enquérir elle-même de l'exactitude de l'information. Colliers International exclut sans équivoque toutes les modalités, conditions et garanties sous-entendues ou implicites découlant du présent document et rejette toute responsabilité pour les pertes et dommages qui en découlent. Cette publication est la propriété de Colliers International ou de ses concédants de licence. © 2019. Tous droits réservés. Cette communication n'a pas pour but de causer ou d'induire la violation d'une convention d'inscription existante. Colliers Macaulay Nicolls inc.