



Ville d'Ottawa

**Le Projet d'aménagement pour la revitalisation du parc
Lansdowne : demande d'offres n° 24425-90957-001**

**Rapport de la surveillante de l'équité
Le 3 juillet 2025**



TABLE DES MATIÈRES

1. Traits dominants du projet.....	1
1.1 Contexte et objectifs du projet.....	1
1.2 La mission de surveillance de l'équité : portée des travaux	1
2. Déroulement de la Demande d'offres.....	2
2.1 Élaboration de la Demande d'offres	2
2.2 Processus relatif à la durée de la DO	2
2.3 Réunions commercialement confidentielles et visites des lieux	2
2.4 Réception des offres	2
2.5 Évaluation des offres.....	3
2.6 Séances d'explications.....	3
3. Conclusion.....	3

1. Traits dominants du projet

1.1 Contexte et objectifs du projet

Le parc Lansdowne a été aménagé en 1868 sous la forme d'un champ de foire municipal. Il a évolué au fil des ans, et en 2012, la Ville d'Ottawa et l'Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG) ont fondé la Société en commandite simple du parc Lansdowne (la Société en commandite) afin de réaménager ce parc. À l'heure actuelle, la Société en commandite s'apprête à enchaîner, sous réserve de l'approbation du Conseil municipal d'Ottawa, avec la deuxième phase de ce projet d'aménagement, appelée « Lansdowne 2.0 », afin d'améliorer l'ensemble des opérations de ce parc. Dans le cadre du plan de revitalisation, la Ville d'Ottawa lance une Demande d'offres (DO) pour faire appel à un promoteur immobilier souhaitant acquérir ou louer à long terme une parcelle polyvalente de 8 023 mètres carrés (86 358 pieds carrés) qui permettrait de construire deux tours d'habitation d'au plus 40 étages.

Le projet d'aménagement des tours d'habitation, qui fait partie de la troisième phase du projet Lansdowne 2.0, est proposé à l'industrie de la promotion immobilière dans le cadre d'opérations d'achat ou de location de longue durée. Dans la DO ci-après, nous décrivons ce plan de revitalisation, ce projet d'aménagement et ce processus d'appel d'offres. L'objectif de la DO consiste à susciter des offres pour cette parcelle dans le cadre d'un processus équitable, ouvert et transparent.

1.2 La mission de surveillance de l'équité : portée des travaux

La Ville a fait appel à P1 Consulting pour intervenir à titre de surveillante de l'équité afin de revoir et de surveiller les processus de communication, d'évaluation et de prise de décisions associés à l'appel d'offres lancé sous la forme de la DO.

Dans le cadre de nos services de surveillance de l'équité, nous étions chargés de surveiller tous les aspects du processus d'attribution de ce marché public afin de confirmer qu'il s'est déroulé conformément à la Demande de qualification (DDQ), de revoir les lignes de conduite et le déroulement de l'évaluation et de confirmer que les principes de l'équité, de l'ouverture et de la transparence ont été respectés. Dans ce rôle, nous avons confirmé que les mesures suivantes ont été adoptées pour assurer l'équité du processus :

- Veiller sur la clarté et la cohérence de la DO et des documents afférents.
- Respecter les processus décrits dans la DO.
- Assurer l'objectivité et la diligence pendant le processus de l'attribution du marché afin de s'assurer qu'il s'est déroulé dans la transparence.
- S'assurer que les participants se conforment aux exigences rigoureuses des conflits d'intérêts et de la confidentialité pendant les processus d'attribution du marché et d'évaluation des offres.
- Exercer une surveillance pour instituer un processus dans lequel les offrants sont traités sur un pied d'égalité.

2. Déroulement de la Demande d'offres

2.1 Élaboration de la Demande d'offres

P1 a revu la DO avant la date de sa publication, et la Ville s'est penchée sur tous nos commentaires relatifs à l'équité. Nous confirmons que du point de vue de l'équité, la DO a permis de traiter les offrants sur un pied d'égalité. La DO a été publiée le 10 février 2025.

2.2 Processus relatif à la durée de la DO

Pendant toute la durée de la DO, la Ville a répondu aux questions des offrants et a publié des annexes afin de mieux préciser les exigences et le processus. P1 Consulting a revu tous les documents qui ont été publiés pour confirmer qu'ils étaient satisfaisants du point de vue de l'équité.

2.3 Réunions commercialement confidentielles et visites des lieux

Le processus de la DO donnait aux offrants l'occasion de demander une réunion commercialement confidentielle (RCC) avec la Ville afin de discuter des différents éléments se rapportant à ce projet d'aménagement. Les offrants devaient se soumettre à une épreuve de viabilité pour participer à la RCC; les critères de l'épreuve de viabilité étaient reproduits dans la DO.

P1 Consulting a revu d'avance avec la Ville l'approche adoptée pour les RCC, et un représentant de P1 Consulting a participé à toutes les RCC programmées entre la Ville et les offrants et confirme que ces réunions se sont déroulées dans un souci d'équité et de cohérence.

Tous les offrants qui ont participé à une RCC avaient aussi l'occasion de prendre part à une visite des lieux. P1 Consulting a revu d'avance avec la Ville le processus et l'approche relatifs à la visite des lieux et confirme que cette approche était équitable.

2.4 Réception des offres

La date et l'heure de clôture de la DDQ étaient fixées au 30 avril 2025 à 15 h. Les offres ont été déposées, à l'adresse de livraison, sur support imprimé avec une clé USB qui comprenait une copie numérique du document conformément à la DO. Les offrants suivants ont déposé leur offre avant la date de clôture :

- Trinity Development Group;
- Mirabella Development Corporation.

L'agent de l'approvisionnement de la Ville a procédé à un examen pour s'assurer que les offres répondaient aux exigences de la DO; l'équipe chargée de l'évaluation a ensuite eu accès aux offres.

2.5 **Évaluation des offres**

La Ville a évalué les offres conformément à la DO. Elle a communiqué à P1 Consulting les résultats de l'évaluation et a fait savoir que Mirabella Development Corporation négocierait une convention d'achat et de vente. D'après l'information qui a été donnée à P1 Consulting relativement à l'évaluation, il semble que la sélection cadre avec le processus et l'approche décrits dans la DO.

2.6 **Séances d'explications**

Jusqu'à maintenant, P1 Consulting n'a pas participé aux séances d'explications tenues par la Ville.

3. **Conclusion**

Notre examen de l'équité s'est déroulé sans ingérence, et nous confirmons que nous sommes convaincus que du point de vue de l'équité, les processus que nous avons observés relativement à la DO se sont déroulés dans un souci d'équité, d'ouverture et de transparence. En ma qualité de surveillante de l'équité de la DO de la Ville d'Ottawa pour le projet d'aménagement dans le cadre de la revitalisation du parc Lansdowne, je suis convaincue que la Ville a suivi les procédures conformément à la documentation de la DO et aux politiques internes applicables.



Jill Newsome
P1 Consulting