

Avancée du projet ferroviaire de passagers MOOSE avec la participation de LeMine-Consortia N.A.

- Annonce conjointe à l'occasion du 150e anniversaire du Canada
- Un service ferroviaire de passagers métropolitain interprovincial sur 400 km pour desservir la grande région de la capitale nationale du Canada

TORONTO, Canada, le 1er juillet 2017 — LeMine Investment Group et Consortia N.A. Ltd. (LeMine - Consortia N.A.) et le Consortium MOOSE inc. ont échangé des lettres d'intention aujourd'hui, en ce 1er juillet 2017, à l'occasion du 150e anniversaire du Canada, en vue de créer un service ferroviaire de passagers entièrement privé de 400 km qui desservirait la grande région de la capitale nationale du Canada.

La zone urbaine et semi-rurale d'une superficie de 5 000 km² et qui compte 1,3 million d'habitants, n'a toujours pas de réseau de transport en commun intégré à l'échelle régionale, ce qui est dû en grande partie à la difficulté de composer avec 16 municipalités distinctes réparties dans deux provinces, qui sont assujetties à des instances fédérales uniques et se situent en territoire algonquin/anishinabeg et métis.

Le Consortium MOOSE et LeMine-Consortia N.A. ont été réunis à l'instigation du président de Consortia N.A. Ltd., M. Mir Ali (P.Eng), un syndic d'expérience en matière d'investissement dans de grands projets de transport en partenariat privé-public. En prévision de rencontres qui auront lieu sous peu à Toronto, le Consortia N.A. s'est joint au Consortium MOOSE, et il a été décidé que M. Ali en sera dorénavant le « Directeur du financement et des alliances commerciales stratégiques ».

Selon l'explication d'Ali à LeMine, « Nous avons vite compris que le projet Moose consiste essentiellement à bâtir une communauté d'appuis dans l'ensemble de la grande région de la capitale nationale. Nous comprenons qu'ils ont trouvé une nouvelle façon de surmonter les principaux obstacles à la mobilité qui trop longtemps ont empêché la région de réaliser son plein potentiel de développement socio-économique et qui l'ont privée du déploiement d'un réseau de transport en commun bien intégré à l'échelle régionale et au plan écologique ».

L'entreprise LeMine Investment Group est spécialisée dans le montage de financement international de projets canadiens de grande qualité. L'entreprise est reconnue pour sa gestion de grands projets complexes assortis de nombreux sous-projets. Pour une orchestration de projet sans faille, LeMine s'engage à superviser du début à la fin l'étude de faisabilité, le montage financier du projet, le financement privé, l'acquisition de terrains, les plans

d'aménagement urbain, les relations gouvernementales, la gestion de projet, l'engagement des instances décisionnelles pertinentes et des parties prenantes et le respect des calendriers de réalisation de projets, et ce dans les coûts prévus et conformément aux exigences normatives en matière de santé, sécurité et qualité.

Le Consortium MOOSE est la première véritable avancée du secteur privé en cent ans qui vise à développer le marché du transport ferroviaire des de passagers en zone métropolitaine; d'autres compagnies de services ferroviaires de passagers sont nées de l'acquisition ou de la dissolution d'anciennes compagnies ferroviaires. Le nom MOOSE est un acronyme formé des premières lettres de « Mobilité Outaouais-Ottawa: systèmes et entreprises ». Il y a un an, le 29 juin 2016, MOOSE publiait un livre blanc sur un modèle de financement et de gestion commerciale de services ferroviaires de passagers métropolitains dans le marché actuel. La date de publication du document coïncidait avec le 125^e anniversaire de l'entreprise privée *Ottawa Electric Railway Company*, celle-là même qui introduisit en 1891 le premier système de transport en commun motorisé dans la capitale du Canada. Un an après la publication de son modèle de financement, soit le 29 juin 2017, et ce après avoir exploré diverses possibilités sur les marchés financiers, MOOSE rencontrait le LeMine - Consortia N.A.

« L'argent se trouve dans la propriété foncière ou l'immobilier », a expliqué Joseph Potvin, le directeur général de MOOSE. « Selon notre approche, "*Le ferroviaire propulsé par le secteur immobilier : un modèle de développement du marché ouvert*", cela signifie que le financement est associé à l'optimisation de la valeur des actifs immobiliers. Dans un tel contexte, l'introduction d'un service ferroviaire de passagers sûr, abordable et magnifique n'est qu'une façon de créer cette valeur ajoutée ».

Le modèle de financement innove en ce qu'il sépare l'intérêt commercial des gares et l'offre entrepreneuriale du service ferroviaire de passagers. Il permet d'ouvrir un marché libre et concurrentiel aux investisseurs et aux propriétaires fonciers qui sont intéressés à transformer des localités disparates en les intégrant à un réseau de "localités liées". Chaque gare participante sera autonome et régie par une *convention d'utilisation et de gestion* qui ressemble à « un contrat de copropriété commerciale pour les éléments communs ». Ce genre d'arrangement commercial existe déjà dans le marché immobilier.

MOOSE n'offrira de services ferroviaires de passagers qu'aux gares qui souscriront à un contrat-type et en accepteront les conditions. Le tarif mensuel sera ajusté dynamiquement en fonction de l'augmentation du revenu réel et de la valeur ajoutée des actifs immobiliers attribuables à l'offre de services ferroviaires de passagers. La valeur ajoutée réalisée sera répartie entre les propriétaires fonciers participants et MOOSE, en fonction d'un ratio unique qui sera négocié pour l'ensemble du réseau de gares.

« Les investisseurs fonciers voudront naturellement maximiser leurs bénéfices non répartis, ce qu'ils pourront faire en veillant à l'excellence de l'offre de services ferroviaires de passagers. Ils auront ainsi intérêt à ce que les services ferroviaires de passagers ne soient pas sous-financés », a expliqué Potvin. Le réseau MOOSE prévoit d'offrir des tarifs de transport à la portée de tous les passagers, quel que soit le niveau de leur revenu. En outre, les revenus nets des tarifs

serviront à l'amélioration de l'expérience des passagers, et ce afin de stimuler encore plus la demande de propriétés commerciales et résidentielles situées près des gares.

Chez LeMine-Consortia N.A. on a vite compris qu'en faisant à terme la desserte de 50 gares, le projet MOOSE constitue, en fait, un projet de développement immobilier sur un territoire de 100 km². « Ce projet a l'envergure requise pour réussir », a déclaré M. Ali du Consortia N.A.

Le nouveau service ferroviaire de passagers, avec ses 400 km de voie ferrée, couvrira une distance égale à celle du réseau privé de train GO de Toronto; il réduira la congestion dans la capitale du Canada par l'élimination de plus de 25 000 véhicules par jour. MOOSE libérera une proportion importante des flottes d'autobus municipaux d'Ottawa et de Gatineau pour un service amélioré aux quartiers urbains et aux zones semi-rurales, selon les critères mêmes des fonctionnaires des diverses instances publiques.

Il reste, bien sûr, plusieurs défis à relever. Par exemple, sur la base de nombreuses années d'expérience avec d'autres services ferroviaires de passagers au Canada, le spécialiste des opérations ferroviaires du projet MOOSE, M. Scott Ivay, rappelle que l'adaptation aux conditions climatiques reste un défi considérable. « Il n'est pas facile d'obtenir et de faire l'entretien d'infrastructures et d'équipements ferroviaires qui soient adaptés aux extrêmes de notre climat », a déclaré Ivay. « Nos devis techniques pour l'infrastructure et les équipements devront bien prendre en compte les conditions difficiles qui affectent la région. Nous voulons que nos trains et les voies ferrées puissent fournir une expérience de qualité supérieure aux passagers. Dès le départ, toutes les entreprises concernées savent que ce ne sera pas facile ».

Néanmoins il ne s'agit pas d'un «méga-projet» d'infrastructure puisque dans la plupart des cas il ne s'agit que de revitaliser des voies ferrées et des ponts existants. Les mises à niveau essentielles se feront au tout début, et on veillera à étaler dans le temps des améliorations continues afin de bien utiliser les équipes de travail et l'équipement. Le projet permettra de créer de nouveaux emplois permanents et bien rémunérés dans l'industrie ferroviaire, et les 50 gares offriront de nouvelles opportunités d'affaires aux entrepreneurs des localités urbaines et semi-rurales de la région.

Potvin ajoute: « Nous nous intéressons à l'ensemble de la région et à toute la population. Nous préconisons un calendrier très ambitieux dans une perspective à long terme. De notre point de vue, cela fait 6 000 ans que l'on fait du commerce dans la région. Même le nom d'origine *Odaawaa* signifie "échanger" en algonquin, cri, nipissing, montagnais, odawa et ojibwe. Nous respectons cela. Et en ce jour qui marque la 150e année de la fédération canadienne, nous invitons tout spécialement les Algonquins/Anishinabeg et les Métis de la région à jeter un nouveau regard sur les 400 km de voies de chemin de fer dans leur région, et à imaginer des couloirs terrestres contigus inter-reliés dans toutes les directions, depuis la zone centrale jusqu'aux confluent des rivières Ottawa, Gatineau et Rideau.

« Avant même de finaliser leurs accords commerciaux, LeMine-Consortia N.A. et le Consortium Moose Consortium inc. ont invité les organisations algonquiennes/anishinabeg et métis à venir collaborer à tous les aspects du projet », a déclaré Potvin. « Il y a beaucoup de points à régler, y

compris, par exemple, le financement privé des infrastructures de voies ferrées combinées aux sentiers le long de tous les couloirs. On y voit un moyen pratique d'éliminer toute envie de marcher sur la voie ferrée dans les zones à risque, et aussi, de manière bien symbolique, la restauration d'un système intégral de sentiers de longue distance tel qu'il y en avait auparavant sur l'ensemble du territoire des Algonquins et des Métis.

MOOSE s'est assuré d'aligner la vision d'ensemble et ses plans en fonction des objectifs et des lignes directrices des stratégies et des politiques de développement des paliers de gouvernement fédéral, provincial et municipal. En partenariat avec LeMine-Consortia N.A., le projet MOOSE souhaite collaborer avec les trois paliers de gouvernement, sans pour autant demander du financement public ou un traitement préférentiel. Selon eux, toute aide financière fédérale et provinciale devrait être destinée aux municipalités pour la réalisation de projets complémentaires. Le service ferroviaire MOOSE et le développement et l'exploitation des immeubles doivent s'auto-financer.

La Politique nationale des transports du Canada préconise un réseau de transport qui contribue au soutien d'une économie nationale compétitive, prospère et efficace, et ce en vertu de la concurrence et des forces du marché, et en permettant aux gouvernements et au secteur privé de travailler ensemble. En particulier, un rapport de 2016 sur la révision de la *Loi sur les transports au Canada* préconise le recours au secteur privé en vue d'une plus grande efficacité et de la réduction éventuelle du fardeau fiscal des contribuables, et ce tout en aiguillant les services ferroviaires de passagers sur la voie de l'auto-suffisance.

Le Plan de la capitale du Canada 2017-2067 que publiait la Commission de la capitale nationale (CCN) le 9 mai 2017, préconise pour sa part une capitale qui est « accueillante et riche de sens, pittoresque et naturelle, et dynamique et branchée ». Le nouveau cadre de planification de 50 ans indique que la CCN souhaite collaborer avec les organismes de transport, les municipalités et les nombreux organismes communautaires pour réaliser l'intégration intermodale du transport interprovincial. Le Plan engage le gouvernement fédéral à anticiper l'augmentation prévue de la population à plus de 2 millions d'habitants d'ici 2067, et la pression croissante du développement au-delà de la ceinture de verdure et aux abords du parc de la Gatineau. Le Plan mentionne la Stratégie interprovinciale de transport en commun de 2013 que la CCN a réalisé en collaboration avec les villes d'Ottawa et de Gatineau. La stratégie présente le réaménagement du service ferroviaire de passagers entre Ottawa et Gatineau comme « une priorité d'ici 2018 ». MOOSE est la seule entité qui a présenté un plan documenté pour atteindre cet objectif.

Dans sa lettre d'intérêt à MOOSE, le président de LeMine-Consortia N.A., Thomas Liu, a déclaré: « Nous croyons que le concept d'affaires et les travaux préliminaires du Consortium MOOSE sont remarquables. Notre groupe a l'intention de syndiquer les ressources financières requises, et d'aider MOOSE en convoquant... l'expertise technique, les représentants des gouvernements et les parties prenantes pour que le projet aille de l'avant dans les délais prévus ».

Liu a également déclaré que LeMine-Consortia N.A. utilisera Opus International Consultants Limited (Opus) et REMISZ Consulting Engineers Limited pour faire l'examen approfondi des

aspects commerciaux et techniques du projet MOOSE au cours des 120 prochains jours. Opus compte plus de 3 000 ingénieurs, concepteurs, planificateurs, chercheurs et conseillers et compte plus de 12 000 clients en Australie, au Canada, en Nouvelle-Zélande, aux États-Unis et au Royaume-Uni. LeMine-Consortia N.A. a récemment signé un accord exclusif avec Sino Great Wall Engineering Limited, Chine (Sino), pour co-financer et participer à de grands projets de transport et de développement immobilier au Canada. La charge de travail actuelle de Sino dépasse 6 milliards de dollars.

Les dirigeants de LeMine Investment Group qui participent à des projets de développement immobilier depuis 1998, ont développé plus de dix millions de pieds carrés d'actifs immobiliers dans le monde. Leurs services comprennent l'acquisition, le zonage, la construction, le marketing, les ventes et la gestion des immeubles. L'un de leurs projets les plus récents, *The Academy Condos*, est situé juste à l'ouest du campus de l'Université de Toronto; il comprend 339 logements dans un immeuble de 26 étages et leur vente s'est faite en deux semaines et demie. Ce projet a reçu le prix « Choix du public 2015 » pour meilleur projet de construction résidentielle dans la région métropolitaine de Toronto. Le Toronto Star l'a également classé au premier rang vu sa popularité en 2014 comme projet en hauteur. Plus récemment le Consortia N.A. a obtenu sur papier un financement de 1,4 milliards de dollars de la part d'investisseurs de Hong Kong et de la Malaisie pour investir dans le projet Ajax de Central Park de LeMine, et qui est situé dans la partie est de la région métropolitaine de Toronto. LeMine et Consortia N.A. sont des partenaires égaux dans ce projet.

- 30 -

PLUS D'INFORMATION:

Gary Chen

Directeur du développement commercial
LeMine - Consortia N.A.
1600 16th Ave.
Richmond Hill (Ontario) Canada L4B 4N6
Mobile: + 1-416-313-1135
Bureau: + 1-905-508-1800
Gary.chen@leminegroup.com
<http://leminegroup.com/>

Joseph Potvin

Directeur général
Consortium MOOSE (Mobilité Ottawa-
Outaouais: systèmes et entreprises)
57, promenade Auriga, suite 102
Ottawa (Ontario) Canada K2E 8B2
Mobile: + 1-819-593-5983
Joseph.potvin@letsgomoose.com
www.letsgomoose.com

Prem Yachamanani

Directeur des communications
LeMine - Consortia N.A.
Mobile: + 1-416-385-2999
Prem@consortia-na.ca