

Objet : Rapport annuel sur le parc Lansdowne 2021 et 2022

Dossier : ACS2023-CMR-OCM-0004

Rapport au Comité des finances et des services organisationnels

le 2 mai 2023

et au Conseil le 10 mai 2023

Soumis le 21 avril 2023 par Wendy Stephanson, Directrice municipale par intérim

Personne-ressource : Steve Box, Directeur, Bureau du directeur municipal

613-580-2424, poste 24200, Steve.Box@ottawa.ca

Quartier : À l'échelle de la ville

Subject: 2021 and 2022 Lansdowne Annual Report

File Number: ACS2023-CMR-OCM-0004

Report to Finance and Corporate Services Committee on 2 May 2023

and Council 10 May 2023

Submitted on April 21, 2023 by Wendy Stephanson, City Manager (A)

Contact Person: Steve Box, Director, City Manager's Office

613-580-2424 ext 24200, Steve.Box@ottawa.ca

Ward: Citywide

RECOMMANDATION(S) DU RAPPORT

Que le Comité des finances et des services organisationnels recommande au Conseil municipal de recevoir le rapport d'étape suivant concernant le Plan de partenariat du parc Lansdowne.

- 1. La mise à jour de la directrice municipale décrivant les pouvoirs délégués exercés de novembre 2020 à ce jour par la directrice municipale, l'avocat général et le trésorier municipal, dans le cadre des conventions juridiques conclues et signées à l'égard du Plan de partenariat du parc Lansdowne.**

2. La mise à jour de la directrice municipale concernant les assemblées de la Société en commandite principale du parc Lansdowne du 15 octobre 2021 et du 13 janvier 2023 et les assemblées tenues entre les parties aux conventions unanimes des actionnaires.
3. La mise à jour sur la situation décrite dans le présent rapport concernant les activités du Partenariat public-privé du parc Lansdowne comme indiqué à la section 12 du rapport intitulé Bilan annuel de l'approvisionnement pour 2020 ([ACS2021-ICS-PRO-0004](#)) et à la section 11 du rapport intitulé Bilan annuel de l'approvisionnement pour 2021 ([ACS2022-ICS-PRO-0001](#)).

REPORT RECOMMENDATION(S)

That the Finance and Corporate Services Committee recommend Council receive the following status update report related to the Lansdowne Partnership Plan.

1. The update from the City Manager outlining the delegated authority exercised from November 2020 to date by the City Manager, the City Solicitor and the City Treasurer, under the finalized and executed Lansdowne Partnership Plan Legal Agreements;
2. The update from the City Manager on the October 15, 2021 and January 13, 2023 Lansdowne Master Partnership Meeting and Meetings Amongst Parties to the Unanimous Shareholder Agreements; and,
3. The status update outlined in this report regarding the operations of the Lansdowne Public-Private Partnership as referenced in Section 12 of the 2020 - Procurement Year in Review report ([ACS2021-ICS-PRO-0004](#)) and Section 11 of the 2021 - Procurement Year in Review report ([ACS2022-ICS-PRO-0001](#));

RÉSUMÉ

Le présent rapport satisfait aux exigences en matière de production de rapports aux termes des ententes relatives au projet du Plan de partenariat du parc Lansdowne ainsi qu'aux exigences dictées par le Conseil, qui incluent un résumé de l'exercice des pouvoirs délégués en vertu des versions signées des accords juridiques du Plan de partenariat du parc Lansdowne de novembre 2020 à ce jour par la directrice municipale, l'avocat général de la Ville et la trésorière municipale.

Le rapport fait également le point sur les assemblées de la Société en commandite principale du parc Lansdowne du 15 octobre 2021 et du 13 janvier 2023 ainsi que sur les assemblées du 15 octobre 2021 et du 13 janvier 2023 tenues entre les parties aux conventions unanimes des actionnaires.

Enfin, le présent rapport donne une mise à jour sur le fonctionnement du Plan de partenariat du parc Lansdowne pour 2021 et 2022.

Section 1 : Synthèse des pouvoirs délégués

Depuis le 25 novembre 2020, date à laquelle le personnel de la Ville a rendu compte pour la dernière fois de l'exercice des pouvoirs délégués dans le rapport annuel du Plan de partenariat du parc Lansdowne (ACS2020-CMR-OCM-0003), ceux-ci ont été exercés à quatre reprises.

Les pouvoirs délégués ont été exercés à deux reprises pour l'approbation des hypothèques contractées par la Société en commandite simple des commerces de détail du parc Lansdowne pour les locaux commerciaux. Ils ont aussi été exercés pour une demande du locataire des bureaux, Lansdowne Office Inc., pour que la Ville approuve la cession de son droit de tenure à bail. Finalement, les pouvoirs délégués ont été exercés pour modifier l'entente de réciprocité concernant les locaux de bureau et de vente au détail du parc Lansdowne afin de corriger la description d'une servitude en faveur des locaux de vente au détail sur le hall d'entrée et les cages d'escalier du rez-de-chaussée des locaux de bureau.

Section 2 : Rapport sur les assemblées de la Société en commandite principale du parc Lansdowne du 15 octobre 2021 et du 13 janvier 2023 ainsi que sur les assemblées du 15 octobre 2021 et du 13 janvier 2023 tenues entre les parties aux conventions unanimes des actionnaires

Les réunions annuelles des parties membres de la Société en commandite principale du parc Lansdowne ont été axées sur les résultats financiers pour la période se terminant les 31 mars 2021 et 2022. Comme le début de l'exercice financier 2020-2021 a coïncidé avec le début de la pandémie de la COVID-19, les résultats financiers de l'exercice ont été fortement affectés par la pandémie et la déclaration de l'état d'urgence provincial. L'exercice financier 2021-2022 a lui aussi été fortement perturbé par les effets persistants de la pandémie de la COVID-19.

Les assemblées ont également porté sur les budgets de fonctionnement de 2021-2022 et de 2022-2023, les projections pro forma révisées pour le système financier fermé (structure en cascade en vertu du PPPL) ainsi que sur des questions importantes et

d'autres affaires telles que les répercussions qu'a eues la COVID-19 sur le parc Lansdowne. Les liquidités et l'exposition au risque de l'organisation continueront à faire l'objet d'un contrôle annuel par les vérificateurs de l'ASCPL, comme il est indiqué dans les notes aux états financiers consolidés de l'ASCPL. Les travaux sur Lansdowne 2.0 avanceront également conformément au processus établi par le Conseil municipal.

En tout, 12 décisions ont été prises par la Ville et l'Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG) au cours des quatre assemblées. Ces décisions concernaient l'adoption et l'approbation des états financiers vérifiés de la Société en commandite principale du parc Lansdowne pour les périodes se terminant les 31 mars 2021 et 2022, l'adoption et l'approbation des états financiers des quatre sociétés en commandite des volets du projet et la reconduction du mandat de KPMG en tant que vérificateur de la Société en commandite principale.

Section 3 : Mise à jour sur les activités du Partenariat public-privé du parc Lansdowne

L'un des objectifs du présent rapport est de répondre à la demande du Conseil de fournir une mise à jour annuelle des activités du Partenariat public-privé du parc Lansdowne. Le présent rapport couvre les exercices se terminant le 31 mars 2021 et le 31 mars 2022 pour l'OSEG et, dans le cas de la Direction générale des loisirs, de la culture et des installations (DGLCL), il fournit des informations actualisées sur la programmation pour la période allant de juin 2020 à mai 2022.

Aperçu de la mise à jour de l'OSEG

En réaction à la propagation de la COVID-19 en Amérique du Nord, la Société a fermé la Place TD au public le 13 mars 2020. La Place TD est restée fermée, sans événements ni joutes sportives, pendant toute la durée de l'exercice financier 2020-2021. Les restrictions ont été levées lentement au cours de l'exercice 2021-2022, mais le nombre d'événements et de joutes sportives n'est pas revenu au niveau prépandémique.

Les locaux de vente au détail et de bureau du parc Lansdowne ont terminé l'exercice financier 2021-2022 avec un taux de location de 95 %, comparativement à 98 % et à 97 % au cours des deux exercices précédents. Bien que le pourcentage de locaux loués ait été très élevé, les revenus locatifs et les recettes ont été affectés par l'incapacité des locataires à mener leurs activités pendant 12 mois complets sans subir certaines restrictions liées à la COVID-19 et par la réticence du grand public à assister à des événements sociaux comme ils le faisaient avant la pandémie. Les recettes de

stationnement se sont redressées à partir de l'exercice financier 2020-2021, mais n'ont pas encore atteint le niveau d'avant la pandémie.

En 2021-2022, la Société a généré des revenus de 38,8 millions de dollars, ce qui représente une augmentation de 20 millions de dollars ou de 110 % par rapport aux revenus de l'exercice financier 2020-2021. Cette augmentation est importante, mais reste inférieure de 12,2 millions de dollars ou de 24 % à celle de l'exercice financier 2019-2020, qui n'a pas été affecté par la COVID-19. Les bénéfices des opérations récurrentes s'élèvent à 2,5 millions de dollars pour l'exercice financier 2021-2022, ce qui représente une augmentation de 4,8 millions de dollars par rapport à la perte opérationnelle de 2,3 millions de dollars de l'exercice financier 2020-2021. Après amortissement hors décaissement, les intérêts et les coûts d'emprunt, la perte nette de la Société en commandite en 2021-2022 attribuable aux opérations courantes est de 8,4 millions de dollars, ce qui représente une diminution de 4 millions de dollars par rapport à la perte nette de 12,4 millions de dollars enregistrée au cours de l'exercice financier 2020-2021.

Dans le cadre du processus de mise à jour des projections pro forma de 2022-2023, les conséquences qu'a eu la pandémie sur les activités liées aux sports et aux concerts et le fait que l'aréna et le stade actuels sont à la fin de leur vie utile et ne seront pas remplacés ou améliorés de manière importante pendant le reste de l'entente de partenariat ont été pris en considération. Les constats sont les suivants :

- les recettes prendront plus de temps que prévu à se rétablir de la pandémie;
- les activités du ROUGE et NOIR prendront plus de temps à revenir à leurs niveaux historiques en raison des performances de l'équipe et des effets de la pandémie;
- il sera plus difficile d'intéresser les promoteurs à tenir davantage de concerts et d'événements;
- les dépenses augmenteront à court terme à un rythme plus élevé que prévu en raison d'une inflation plus forte;
- les taux d'intérêt sur les prêts et les hypothèques à court et à moyen terme seront plus élevés que prévu.

Si l'on considère les points ci-dessus, on constate une baisse importante des sommes pro forma distribuées par la structure en cascade, accompagnée de rendements plus

faibles et de montants plus élevés en capital et intérêts impayés à la fin de l'exercice pro forma.

Aperçu de la Programmation de la Direction Générale des Loisirs, de la Culture et des Installations

La présente section traite de l'exploitation par la Ville du parc urbain de Lansdowne et de ses ententes de partenariat avec l'OSEG pour les périodes allant du 1^{er} juin 2020 au 31 mai 2021 et du 1^{er} juin 2021 au 31 mai 2022.

Au cours de la période allant de juin 2020 à mai 2021, la programmation de la Ville et les locations communautaires ont connu des baisses importantes en raison des fermetures ordonnées par la province pour lutter contre la pandémie de la COVID-19 et des règlements limitant les rassemblements publics. De nombreux employés du parc urbain ont également été réaffectés pour soutenir les priorités de la Ville et de Santé publique Ottawa concernant les interventions liées à la pandémie. Malgré ces contraintes, la Ville a continué à travailler en étroite collaboration avec l'OSEG, les associations communautaires locales et le Marché des producteurs agricoles d'Ottawa pour faire en sorte que l'ensemble des programmes et des événements autorisés puissent se dérouler en toute sécurité, tout en respectant les protocoles et les mesures sanitaires appropriés. Le niveau d'activité réduit qu'a connu le parc a permis d'effectuer des réparations sur la membrane de la fondation du côté est de l'Édifice de l'horticulture.

L'Édifice de l'horticulture a été utilisé comme lieu de vaccination contre la COVID-19 pendant cette période.

Au cours de la période allant de juin 2021 au 31 mai 2022, les activités sur le site ont repris progressivement avec le relâchement des restrictions sanitaires. L'Édifice de l'horticulture a cependant continué à être utilisé pour la vaccination.

Finances

Les Services des finances municipales ont amélioré leurs procédures d'examen financier de la Société en commandite principale du parc Lansdowne afin d'intégrer les recommandations du vérificateur général concernant le contrôle et la validation des projections pro forma, des résultats financiers, de l'analyse des écarts, des calculs d'intérêts, des contributions en capital de l'OSEG et des calculs de flux de trésorerie nets.

Les projections pro forma ont fait l'objet d'un examen rigoureux afin que soient prises en compte les répercussions les plus récentes de la pandémie et les répercussions attendues à plus long terme, comme nous l'avons indiqué plus haut. La mise à jour des projections pro forma de 2022-2023 montre une diminution de 218,7 millions de dollars à 326 millions de dollars des sommes distribuées par la structure en cascade sur une période de 40 ans par rapport à la projection de 2021-2022 présentée au Conseil dans le Plan de viabilité de la société en commandite du parc Lansdowne et Rapport sur la mise en œuvre ([ACS2022-PIE-GEN-0003](#)). La Ville ne devrait pas recevoir de versement de la part de la Société pendant les 40 ans que durera l'accord. Comme dans les projections précédentes, l'OSEG ne devrait pas récupérer la totalité des fonds propres qu'elle a investis jusqu'à présent. Les capitaux propres injectés par l'OSEG sont estimés à 168 millions de dollars, et seuls 23,6 millions de dollars de ce montant ont été remboursés dans le cadre de l'accord de 2015 approuvé par le Conseil pour rembourser les coûts contestés par l'OSEG. Les versements au Fonds du cycle de vie sont maintenus à 65,8 millions de dollars pendant toute la durée de l'accord.

EXECUTIVE SUMMARY

This report fulfills the reporting requirements under the Lansdowne Partnership Plan (LPP) Project Agreements and as directed by Council, which includes a summary of the exercise of delegated authority under the executed Lansdowne Partnership Plan Legal Agreements from November 2020 to date by the City Manager, City Solicitor and City Treasurer.

The report also provides an update on the October 15, 2021 and January 13, 2023 Lansdowne Master Limited Partnership meetings and the October 15, 2021 and January 13, 2023 Meetings Amongst Parties to Unanimous Shareholder Agreements.

Lastly, this report provides an update on the operations of the Lansdowne Partnership Plan for 2021 and 2022.

Section 1: Delegation of Authority Summary

Since November 25, 2020, when City staff last reported on the exercise of the delegated authority through the Lansdowne Partnership Plan Annual Report ([ACS2020-CMR-OCM-0003](#)), delegated authority has been exercised on four occasions.

Two of the exercises of delegated authority were in respect to the approval of mortgages taken out by the Lansdowne Retail Limited Partnership on the Retail Component. One exercise of delegated authority was in relation to a request by the

tenant of the Office Component, Lansdowne Office Inc. for the City to approve the disposition of its leasehold interest in the Office Component. The fourth exercise of delegated authority pertained to an amendment to the Lansdowne Office/Retail Reciprocal Agreement to correct the description of an easement in favor of the Retail Component over the ground floor lobby and stairwells of the Office Component.

Section 2: Report on the October 15, 2021 and January 13, 2023 Lansdowne Master Limited Partnership meeting and the October 15, 2021 and January 13, 2023 Meetings Amongst Parties to Unanimous Shareholder Agreements.

The annual meetings of the parties to the Lansdowne Master Limited Partnership focused on the financial performance results for the period ending March 31, 2021 and 2022. The 2020/2021 fiscal year start coincided with the onset of COVID-19 and the financial performance for the year was significantly impacted by the COVID-19 pandemic and provincial declaration of emergency. The 2021/2022 fiscal year was significantly impacted by the continuing effects of the COVID-19 pandemic.

The meetings also included a discussion of the 2021/2022 and 2022/2023 Operating Budgets, revised pro formas for the closed financial system (waterfall, under the LPP), and highlighted significant matters and other business such as the effect of COVID-19 on Lansdowne. The liquidity and risk exposure of the organization will continue to be monitored by LMLP auditors annually as reflected in notes to the consolidated LMLP financial statements. Work on Lansdowne 2.0 will also move forward in accordance with the process established through City Council.

A total of 12 decisions were made by the City and the Ottawa Sports & Entertainment Group (OSEG) at the four meetings. These decisions were in relation to the adoption and approval of the audited financial statements for the Lansdowne Master Limited Partnership for the period ending March 31, 2021 and 2022, the adoption and approval of the financial statements of the four Component Limited Partnerships, and the re-appointment of KPMG as auditors of Master Limited Partnership.

Section 3: Update on the operations of the Lansdowne Public-Private Partnership

One of the purposes of this report is to fulfil Council-directed reporting to provide an annual update on the operations of the Lansdowne Public-Private Partnership. This report covers the years ending March 31, 2021 and March 31, 2022 for OSEG, and in the case of the Recreation, Cultural and Facility Services department (RCFS), it will provide updated programming information for the period from June 2020 to May 2022.

OSEG Update Overview

In response to the spread of COVID-19 to North America, on March 13, 2020, the Partnership closed TD Place to the public. TD Place remained closed, with no events or games, for the entire 2020/2021 fiscal year. These restrictions were slowly lifted during the 2021/2022 fiscal year, but the number of events and games did not return to pre-pandemic levels.

Lansdowne's retail and office space ended the 2021/2022 fiscal year at 95 per cent leased, compared to 98 per cent and 97 per cent leased in the two previous fiscal years. While leased space was at a very high percentage, rent revenue and collections were impacted by the tenants not being able to have a full 12 months of operations without some COVID-19 restrictions and the reluctance of the general public to attend social events as they did in pre-pandemic numbers. Parking revenues recovered from the 2020/2021 fiscal year but are still not back to their pre-pandemic levels.

In 2021/2022 the Partnership generated revenues of \$38.8 million which represents an increase of \$20 million or 110 per cent from revenues in the 2020/2021 fiscal year. This increase is significant but is still \$12.2 million or 24 per cent lower than the 2019/2020 fiscal year that was primarily unaffected by COVID-19. Profit from recurring operations was \$2.5 million in the 2021/2022 fiscal year which represents an increase of \$4.8 million from the operating loss of \$2.3 million in the 2020/2021 fiscal year. After non-cash depreciation, interest and borrowing costs, the partnership's net loss in 2021/2022 from recurring operations was \$8.4 million, which represented a decrease of \$4 million from the net loss of \$12.4 million in the 2020/2021 fiscal year.

As part of the process of updating the 2022/2023 pro forma, the impact on the Sports and Concert business of the pandemic and the fact that the current arena and stadium is at the end of its useful life and won't be replaced or materially upgraded during the remaining term of the partnership was considered. This results in the following outcomes:

- Revenue will be slower to recover from the pandemic than previously assumed.
- REDBLACKS business will be slower to recover to historical levels on account of team performance and the effects of the Pandemic.
- Attracting additional concert/events will be more difficult.

- Expenses will increase at a higher rate than previously expected in the short term due to higher inflation.
- Interest rates on Loans and Mortgages in the short/medium term will be higher than previously assumed.

Taking the above items into consideration there was a significant drop in the pro forma's waterfall distributions with lower returns and higher amounts of capital and interest remaining unpaid at the end of the pro forma.

Recreation, Cultural and Facility Services Programming Overview

This section provides information on the City's operation of the Urban Park at Lansdowne and its partnership agreements with OSEG the periods of June 1, 2020, to May 31, 2021, and June 1, 2021, to May 31, 2022.

During the June 2020 to May 2021 period, City programming and community rentals experienced significant decreases because of provincially directed COVID-19 shutdowns and regulations limiting public gathering capacities. Many Urban Park staff were also re-assigned to support City and Ottawa Public Health pandemic response priorities. Despite these limitations, the City continued to work closely with OSEG, local community associations, and the Ottawa Farmers' Market to ensure all allowable programming and events could proceed safely while adhering to proper protocol and health measures. The reduced level of activity at the Park provided the opportunity to complete repairs to the foundation membrane on the East side of the Horticulture Building.

The Horticultural Building was used as a COVID-19 vaccination site during the period.

During the June 2021 to May 31, 2022 reporting period, as health restrictions eased, onsite activities progressively resumed and the Horticultural Building continued to be a vaccination site.

Financial

The City's Corporate Finance enhanced its Lansdowne financial review procedures to incorporate the recommendations of the Auditor General related to the monitoring and validation of pro forma projections, financial results, variance analysis, calculations of interest, equity contributions from OSEG and net cashflow calculations.

A rigorous review was conducted of the pro forma projections to reflect the more recent

impacts of the pandemic and the expected repercussions going forward, as described above. The updated 2022/2023 pro forma shows a decrease of \$218.7 million to \$326 million in waterfall distributions over the 40-year projection compared to the 2021/2022 projection presented to Council in the May 2022 Lansdowne Partnership Sustainability Plan and Implementation Report ([ACS2022-PIE-GEN-0003](#)). The City is still not expected to receive any distributions from the partnership over the 40-year term of the agreement. As in past projections, OSEG is not expected to recover all of the equity they have contributed to date. Projected equity contributed from OSEG is \$168 million and only \$23.6 million of that amount has been repaid as part of the 2015 settlement approved by Council to reimburse OSEG for disputed costs. Distributions to the Lifecycle Fund are maintained at \$65.8 million over the term of the agreement.

CONTEXTE

Le 10 octobre 2012, le Conseil municipal a approuvé la version officielle du Plan de partenariat du parc Lansdowne ([ACS2012-PAI-INF-0010](#) et [ACS2012-CMR-LEG-0002](#)), ce qui constituait la dernière étape d'un processus visant à définir un partenariat de 30 ans entre la Ville d'Ottawa et l'Ottawa Sports and Entertainment Group afin de transformer le parc Lansdowne. Le présent rapport répond à la demande du Conseil et aux exigences en matière de rapports aux termes des ententes relatives au projet du Plan de partenariat du parc Lansdowne. Enfin, le présent rapport donne une mise à jour sur le fonctionnement du Plan de partenariat du parc Lansdowne (PPPL).

Le PPPL, dans les versions approuvées par le Conseil municipal le 28 juin 2012 et le 10 octobre 2012, prévoit une Société en commandite principale, constituée en vertu des lois du Manitoba, afin de limiter la responsabilité de la Ville et de l'Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG) en vertu des lois.

Le PPPL prévoit aussi des sociétés commanditaires pour chacun des volets du PPPL, à savoir : 1) le stade; 2) le commerce de détail; 3) l'équipe de la LCF; et 4) l'équipe de hockey des 67 d'Ottawa. La Ville est partie prenante de la convention unanime des actionnaires de la Société en commandite principale et de chacune des quatre sociétés commanditaires des volets évoqués ci-dessus pour l'application des dispositions de chaque convention. Toutes ces conventions ont été versées au dossier auprès du greffier municipal et avocat général lorsque le Conseil municipal a approuvé les conventions officielles du PPPL et la version officielle du PPPL le 10 octobre 2012.

La Direction générale des loisirs, de la culture et des installations (DGLCI) est responsable de l'animation, de la programmation, de la location et de la gestion générale du parc urbain du parc Lansdowne, lequel comprend l'Édifice de l'horticulture, le Pavillon Aberdeen, la place Aberdeen, la grande pelouse, la patinoire extérieure, l'aire de jeux pour enfants, le jardin communautaire ainsi que de la gestion quotidienne du partenariat. L'OSEG exploite le stade, l'aréna et le garage de stationnement et est responsable du domaine public pour l'ensemble de la partie du site consacrée au commerce de détail et aux résidences. Dans le cadre d'un accord avec la Ville, l'OSEG assure en outre l'entretien permanent du parc urbain.

Lors de la réunion du Comité de vérification du 24 novembre 2020, le vérificateur général a présenté les résultats de la vérification de la comptabilité et du système de distribution en cascade du parc Lansdowne ([ACS 2020-OAG-BVG-0006](#)). La direction a accepté les recommandations et a depuis lors apporté plusieurs améliorations aux procédures d'examen de la Ville concernant les résultats financiers et les projections de Lansdowne. Le niveau de détail des analyses annuelles des états financiers, des rapports financiers et des projections pro forma a été rehaussé suffisamment pour que l'on puisse recenser et évaluer les écarts importants dans les comptes et évaluer correctement le mode d'affectation et les hypothèses utilisés dans les prévisions. En outre, les calculs des intérêts sont réconciliés afin que l'on puisse s'assurer que le système de distribution en cascade et l'état des flux de trésorerie reflètent correctement les calculs des intérêts et du rendement des capitaux propres. En outre, le personnel effectue une analyse des écarts entre la ventilation mensuelle des flux de trésorerie nets réels et les montants déclarés dans l'état des flux de trésorerie.

Conformément aux recommandations du vérificateur général, le présent rapport fournit des détails supplémentaires dans la section sur les conséquences financières au Comité et au Conseil qui comparent les projections pro forma actuelles aux projections initiales de 2012 et aux projections révisées de 2015, lesquelles reflétaient mieux les hypothèses économiques et opérationnelles après le début des activités du parc Lansdowne. En outre, le rapport propose un résumé des recettes et des dépenses : l'état des opérations pour toutes les composantes du PPPL depuis le début des opérations en 2014 jusqu'à aujourd'hui.

DISCUSSION

L'objectif du présent rapport est de répondre aux exigences relatives aux comptes-rendus à déposer en vertu des conventions se rapportant au PPPL et des directives du Conseil, dont une synthèse des pouvoirs délégués exercés par la directrice municipale,

l'avocat général de la Ville et la trésorière municipale pour la période écoulée depuis le 25 novembre 2020; le compte-rendu des assemblées tenues le 15 octobre 2021 et le 13 janvier 2023 par la Société en commandite principale du parc Lansdowne et des assemblées tenues le 15 octobre 2021 et le 13 janvier 2023 par les parties aux conventions unanimes des actionnaires; et le compte-rendu des activités du Plan de partenariat du parc Lansdowne pour les deux dernières années écoulées.

Le présent rapport et ses recommandations sont regroupés dans les trois sections ci-après :

- Section 1 : Synthèse des pouvoirs délégués
- Section 2 : Rapport sur les assemblées de la Société en commandite principale du parc Lansdowne du 15 octobre 2021 et du 13 janvier 2023 ainsi que sur les assemblées du 15 octobre 2021 et du 13 janvier 2023 tenues entre les parties aux conventions unanimes des actionnaires
- Section 3 : Mise à jour sur les activités du Partenariat public-privé du parc Lansdowne

Section 1 : Synthèse des pouvoirs délégués

Depuis le 25 novembre 2020, date à laquelle le personnel de la Ville a rendu compte pour la dernière fois de l'exercice des pouvoirs délégués dans le rapport annuel du Plan de partenariat du parc Lansdowne ([ACS2020-CMR-OCM-0003](#)), ceux-ci ont été exercés à quatre reprises.

Description des quatre situations où les pouvoirs délégués ont été exercés.

Le 12 août 2021, conformément à l'alinéa 16.1 (a) (i) du bail visant les locaux commerciaux, les pouvoirs délégués ont été exercés pour que la Ville donne son approbation à la Société en commandite simple des commerces de détail du parc Lansdowne concernant une hypothèque de second rang pour le volet commercial du parc Lansdowne en faveur de la Banque Toronto-Dominion pour un montant en capital de 10 millions de dollars.

Le 27 septembre 2021, conformément à l'article 3.11 de l'entente de réciprocité concernant les locaux de bureau et de vente au détail du parc Lansdowne (l'entente de réciprocité), les pouvoirs délégués ont été exercés pour modifier la description d'une servitude dans l'entente de réciprocité. L'entente décrivait de manière erronée une servitude en faveur des locaux de vente au détail sur le hall d'entrée et les cages

d'escalier du rez-de-chaussée des locaux de bureau. Les parties à l'entente de réciprocité (la Ville, Lansdowne Office Inc. et la Société en commandite simple des commerces de détail du parc Lansdowne) ont modifié l'entente pour corriger l'octroi de la servitude.

Le 4 octobre 2021, conformément au paragraphe 16.1 (a) du bail visant les locaux de bureaux, les pouvoirs délégués ont été exercés pour que la Ville donne son approbation concernant la cession, par Lansdowne Office Inc., de son droit de tenure à bail relatif au volet des locaux de bureau du parc Lansdowne au BTB Acquisition and Operating Trust.

Le 9 mars 2023, conformément à l'alinéa 16.1 (a) (i) du bail visant les locaux de vente au détail, les pouvoirs délégués ont été exercés pour que la Ville donne son approbation concernant le refinancement du volet des locaux de vente au détail du parc Lansdowne. La durée de l'hypothèque de premier rang sur le volet des locaux de vente au détail venait à échéance le 1^{er} mai 2023. La Société en commandite simple des commerces de détail du parc Lansdowne a renouvelé l'hypothèque auprès de la Banque Royale du Canada pour un montant en capital de 120 millions de dollars, éliminant du même coup l'hypothèque de second rang de 10 millions de dollars.

Section 2 : Rapport sur les assemblées de la Société en commandite principale du parc Lansdowne du 15 octobre 2021 et du 13 janvier 2023 ainsi que sur les assemblées du 15 octobre 2021 et du 13 janvier 2023 tenues entre les parties aux conventions unanimes des actionnaires

Dans le cadre du Plan de partenariat du parc Lansdowne, on a constitué la Société en commandite principale, dont la Ville et l'Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG) sont les associés commanditaires et dont Lansdowne Master GP Inc. est l'associé commandité.

La convention de la Société en commandite principale, conclue le 12 octobre 2012, prévoyait que l'exercice financier corresponde à l'année civile; toutefois, la clôture de l'exercice financier a été décalée au 31 mars chaque année à partir de 2019. La convention prévoyait aussi que l'associé commandité doive préparer annuellement les états financiers vérifiés de chaque exercice financier ainsi qu'un état des résultats et un bilan non vérifiés à la fin de chaque trimestre de l'exercice. La section sur les conséquences financières du présent rapport résume l'état des opérations de la Société en commandite principale, également appelé « État des résultats », depuis 2014. Les états financiers approuvés reçus par la Ville sont conservés au Bureau du greffier municipal.

Conformément au rôle que joue le Conseil municipal par rapport à d'autres entités dans lesquelles la Ville a une participation officielle (Hydro Ottawa et la Société de logement communautaire d'Ottawa, entre autres), son rôle par rapport à la Société en commandite principale et aux sociétés commanditaires des volets du projet est limité dans sa portée.

Le Conseil, représenté par la directrice municipale, ne peut pas diriger les activités quotidiennes commerciales courantes. Par contre, le Conseil doit s'acquitter plusieurs obligations : il doit notamment participer aux assemblées annuelles, en se faisant représenter par la directrice municipale, et approuver les états financiers annuels et la nomination des vérificateurs de la Société en commandite principale.

Assemblées annuelles de la Société en commandite principale du parc Lansdowne et des parties aux conventions unanimes des actionnaires du PPPL

Exercice financier 2020-2021

Les assemblées de la Société en commandite principale du PPPL et des parties aux conventions unanimes des actionnaires du PPPL ont eu lieu par vidéoconférence le 15 octobre 2021 à l'hôtel de ville, dans la salle de conférence de la directrice municipale.

La Ville était représentée, à chacune de ces deux assemblées, par le directeur municipal, la cheffe des finances et l'avocat général de la Ville, le trésorier municipal adjoint, le directeur du Bureau du directeur municipal, le directeur général de la Direction générale des loisirs, de la culture et des installations, le conseiller juridique principal, l'agent de recherche et le gestionnaire de programme — Information et sensibilisation du public. L'Ottawa Sports and Entertainment Group était pour sa part représenté, à chacune de ces deux assemblées, par Roger Greenberg.

L'associé commandité de la Société en commandite principale du parc Lansdowne et les associés commandités de chacune des quatre sociétés en commandite des volets du projet étaient représentés à chacune des deux assemblées par Mark Goudie, président et chef de la direction, David Porter, vice-président principal — Finances et technologie, et Stephanie Spruston, vice-présidente - Services organisationnels et avocate générale.

L'assemblée annuelle des parties membres de la Société en commandite principale du parc Lansdowne a essentiellement porté sur les résultats financiers pour la période se terminant le 31 mars 2021. Comme le début de l'exercice a coïncidé avec le début de la

pandémie de la COVID-19, les résultats financiers de l'exercice ont été fortement affectés par la pandémie et la déclaration de l'état d'urgence provincial.

L'assemblée a également porté sur les budgets de fonctionnement de 2021-2022 et de 2022-2023, les projections pro forma révisées pour le système financier fermé (structure en cascade en vertu du PPPL) ainsi que sur des questions importantes et d'autres sujets. Le sujet le plus important abordé a été les répercussions qu'a eues la COVID-19 sur le parc Lansdowne.

La deuxième assemblée, soit l'assemblée annuelle des parties aux conventions unanimes des actionnaires du PPPL, s'est enchaînée aussitôt après la levée de la première assemblée évoquée ci-dessus et a consisté à tenir une série de « sous-assemblée » se rapportant à chacun des associés commanditaires des volets du projet, à savoir : le stade; les commerces de vente au détail; l'équipe de la Ligue canadienne de football (LCF); l'équipe de hockey des 67 d'Ottawa; y ont également participé, les parties à la convention unanime des actionnaires de chacune des sociétés en commandite des volets du projet.

Dans l'ensemble, six décisions ont été adoptées par la Ville et l'OSEG pendant ces deux assemblées. Ces décisions se rapportaient à l'adoption et à l'approbation des états financiers vérifiés de la Société en commandite principale du parc Lansdowne pour la période se terminant le 31 mars 2021, à l'adoption et à l'approbation des états financiers des quatre sociétés commanditaires des volets du projet et à la nomination de KPMG à titre de vérificateur de la Société en commandite principale du parc Lansdowne.

Exercice financier 2021-2022

Le 13 janvier 2023, les assemblées de la Société en commandite principale du PPPL et des parties aux conventions unanimes des actionnaires du PPPL ont eu lieu à l'hôtel de ville, dans la salle de conférence de la directrice municipale.

À chacune de ces deux assemblées, la Ville était représentée par la directrice municipale par intérim, le chef des finances par intérim, l'avocat général de la Ville, la trésorière municipale adjointe, le directeur du Bureau de la directrice municipale et le directeur général de la Direction générale des loisirs, de la culture et des installations. L'Ottawa Sports and Entertainment Group était pour sa part représenté, à chacune de ces deux assemblées, par Roger Greenberg, président du Conseil délégué et associé directeur.

L'associé commandité de la Société en commandite principale du parc Lansdowne et les associés commandités de chacune des quatre sociétés en commandite des volets du projet étaient représentés à chacune des deux assemblées par Mark Goudie, président et chef de la direction, David Porter, vice-président principal — Finances et technologie, et Matt Perron, conseiller juridique — Services généraux.

L'assemblée annuelle des parties membres de la Société en commandite principale du parc Lansdowne a essentiellement porté sur les résultats financiers pour la période se terminant le 31 mars 2022. L'exercice a été fortement perturbé par les effets persistants de la pandémie de la COVID-19.

L'assemblée a également porté sur le budget de fonctionnement de 2022-2023 et l'état des flux mensuels de trésorerie de même que sur les projections pro forma révisées pour le système financier fermé (structure en cascade en vertu du PPPL). Les liquidités et l'exposition au risque de l'organisation continueront à faire l'objet d'un contrôle annuel par les vérificateurs du PPPL, comme il est indiqué dans les notes aux états financiers consolidés du PPPL. Les travaux concernant le projet Lansdowne 2.0 avanceront également conformément au processus établi par le Conseil municipal.

La deuxième assemblée, soit l'assemblée annuelle des parties aux conventions unanimes des actionnaires du PPPL, s'est enchaînée aussitôt après la levée de la première assemblée évoquée ci-dessus et a consisté à tenir une série de « sous-assemblées » se rapportant à chacun des associés commanditaires des volets du projet, à savoir : le stade; les commerces de vente au détail; l'équipe de la Ligue canadienne de football (LCF); l'équipe de hockey des 67 d'Ottawa; y ont également participé, les parties à la convention unanime des actionnaires de chacune des sociétés en commandite des volets du projet.

Dans l'ensemble, six décisions ont été adoptées par la Ville et l'OSEG pendant ces deux assemblées. Ces décisions concernaient l'adoption et l'approbation des états financiers vérifiés de la Société en commandite principale du parc Lansdowne pour la période se terminant les 31 mars 2022, l'adoption et l'approbation des états financiers des quatre sociétés en commandite des volets du projet et la reconduction du mandat de KPMG en tant que vérificateur de la Société en commandite principale.

Section 3 : Mise à jour sur les activités du Partenariat public-privé du parc Lansdowne

L'un des objectifs du présent rapport est de répondre à la demande du Conseil de fournir une mise à jour annuelle des activités du Partenariat public-privé du parc

Lansdowne. Le présent rapport couvre les exercices financiers 2020-2021 et de 2021-2022, qui se terminent tous les deux le 31 mars. Il comprend également des détails sur la programmation de la Direction générale des loisirs, de la culture et des installations (DGLCI) pour la période allant de juin 2020 à la fin du mois de mai 2022.

Le personnel de la Ville et l'OSEG coordonnent le plan de la programmation du parc Lansdowne en maintenant un dialogue permanent. L'élaboration du plan de la programmation soutient la vision selon laquelle le parc est un lieu de rencontre accessible et de niveau mondial. L'OSEG exploite le stade, l'arène et le garage de stationnement et est responsable du domaine public pour l'ensemble de la partie du site consacrée aux commerces de détail et aux résidences.

La partie du site que constitue le parc urbain est gérée et animée par la Ville dans le but d'inciter la population à l'utiliser pendant toute l'année et afin de soutenir des activités réalisées en partenariat avec l'OSEG, les associations communautaires et les entreprises locales. L'entretien du parc urbain relève encore d'une entente avec l'OSEG, ce qui assure le respect des normes et permet des économies d'échelle.

Aperçu du compte-rendu de l'OSEG

Exercice financier 2020-2021

Le présent compte-rendu porte sur l'exercice financier allant du 1^{er} avril 2020 au 31 mars 2021 pour la Société en commandite principale du parc Lansdowne (la « Société en commandite »), qui réunit l'Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG) et la Ville d'Ottawa.

En réaction à la propagation de la COVID-19 en Amérique du Nord, la Société a fermé la Place TD au public le 13 mars 2020. Le budget initial de 2020-2021, qui était à l'état brouillon lorsque la pandémie de la COVID-19 a frappé, a été modifié en juin 2020 pour tenir compte des conséquences attendues des fermetures prolongées sur les activités de la Société. La Place TD est restée fermée, sans événements ni joutes sportives, pendant toute la durée de l'exercice financier. Ceci comparé à l'année précédente où la Société avait tenu 105 événements au total.

La LCF ayant annulé la saison 2020, le ROUGE et NOIR d'Ottawa n'a joué aucun match au cours de l'exercice financier 2020-2021.

La saison régulière 2019-2020 de la Ligue de hockey de l'Ontario (qui a lieu de septembre à mars) a été écourtée par la COVID-19 alors qu'il restait six matchs à jouer

en 2020-2021. En outre, la Ligue a annulé l'ensemble de la saison 2020-2021, de sorte que les 67's d'Ottawa n'ont disputé aucun match au cours de l'exercice.

La société en commandite avait aussi signé des baux avec trois nouveaux locataires sportifs. Le club de basket-ball professionnel des Blackjacks d'Ottawa de la Ligue canadienne élite de basket-ball et le club de soccer professionnel Atletico Ottawa de la Première ligue canadienne (soccer) devaient commencer leurs saisons inaugurales dans l'aréna et le stade de la Place TD respectivement au cours de l'exercice financier 2020-2021. En raison de la COVID-19, aucune de ces équipes n'a été en mesure de disputer un match à la Place TD au cours de l'exercice financier. Le club de rugby professionnel des Aces d'Ottawa, qui jouera dans la Rugby Football League (siège social en Angleterre), devait commencer à jouer au stade de la Place TD en 2021. Là encore, la COVID-19 a empêché toute activité de l'équipe, qui a annulé tous ses projets de match au Canada.

Commerces de détail et site

Les 343 450 pieds carrés de locaux de vente au détail et de bureaux louables du site du parc Lansdowne étaient occupés à 97 % à la fin de l'exercice financier 2021, ce qui ne représente aucun changement par rapport à l'exercice précédent. Bien que le pourcentage de locaux loués ait été très élevé, les revenus locatifs et les recettes ont été considérablement affectés par les restrictions liées à la COVID-19 subies par les locataires au cours de l'exercice financier de 2020-2021. Les recettes de stationnement ont également été fortement touchées par les restrictions imposées en raison de la COVID-19 et l'absence d'événements et de joutes sportives au cours de l'exercice financier.

Exercice financier 2021-2022

Le présent compte-rendu porte sur l'exercice financier allant du 1^{er} avril 2021 au 31 mars 2022 pour la Société en commandite principale du parc Lansdowne.

La Place TD est restée fermée, sans événements ni joutes sportives, pendant toute la durée de l'exercice financier de 2020-2021. Les restrictions ont été levées lentement au cours de l'exercice 2021-2022, mais le nombre d'événements et de joutes sportives n'est pas revenu au niveau pré-pandémique. Le ROUGE et NOIR n'a disputé que sept matchs à domicile au lieu des dix habituels. Les 67's et les équipes locataires ont également connu une baisse du nombre de matchs, certains d'entre eux ayant été joués sans partisans ou devant un nombre restreint de partisans. En outre, le nombre de concerts et d'événements organisés au cours de l'exercice financier a également été

bien inférieur aux chiffres prépandémique due aux restrictions imposées en raison de la COVID-19. Lorsque des événements et des jeux ont été organisés, les taux de participation ont été inférieurs aux niveaux historiques prépandémique, car le grand public était soit limité quant au nombre de spectateurs, soit réticent à assister à des rassemblements de masse comme par le passé.

Commerces de détail et site

Les locaux de vente au détail et de bureau du parc Lansdowne ont terminé l'exercice financier de 2021-2022 avec un taux de location de 95 %, comparativement à 98 et à 97 % au cours des deux exercices financiers précédents. Bien que le pourcentage de locaux loués ait été très élevé, les revenus locatifs et les recettes ont été affectés par l'incapacité des locataires à mener leurs activités pendant 12 mois complets sans subir certaines restrictions liées à la COVID-19 et par la réticence du grand public à assister à des événements sociaux comme ils le faisaient avant la pandémie. Les recettes de stationnement se sont redressées à partir de l'exercice financier de 2020-2021, mais n'ont pas encore atteint leur niveau prépandémique.

Synthèse des résultats financiers

Comme il est indiqué précédemment, l'exercice financier 2021-2022 comprend la période de 12 mois allant du 1^{er} avril 2021 au 31 mars 2022, tandis que l'exercice 2020-2021 comprend la période de 12 mois allant du 1^{er} avril 2020 au 31 mars 2021.

Au cours de l'exercice financier 2021-2022 :

- la Société a généré des revenus de 38,8 millions de dollars, ce qui représente une augmentation de 20 millions de dollars ou de 110 % par rapport aux revenus de l'exercice financier 2020-2021. Cette augmentation est importante, mais reste inférieure de 12,2 millions de dollars ou de 24 % à celle de l'exercice 2019-2020, qui n'a pas été affecté par la COVID-19. Le total des dépenses de fonctionnement s'élève à 36,3 millions de dollars, comparativement à 20,9 millions de dollars et à 48,2 millions de dollars au cours des deux exercices financiers précédents. Cela représente une augmentation de 15,4 millions de dollars ou de 74 % par rapport à l'exercice 2020-2021 et une diminution de 12 millions de dollars ou de 25 % par rapport à l'exercice 2019-2020. La baisse des dépenses de l'année précédente est attribuable à l'absence d'événements et de joutes sportives, à la réduction des frais de personnel, des subventions salariales et autres

subventions gouvernementales, à la réduction des frais de promotion et de publicité pour les événements et les joutes et aux mesures générales d'économie appliquées à tous les postes de dépense. Avec le retour des événements et des joutes sportives au cours de l'exercice financier 2021-2022, toutes les catégories de dépenses ont augmenté, mais n'ont pas atteint leur niveau pré-pandémique;

- conséquemment au point précédent, les bénéfices des opérations récurrentes s'élèvent à 2,5 millions de dollars pour l'exercice financier 2021-2022, ce qui représente une augmentation de 4,8 millions de dollars par rapport à la perte opérationnelle de 2,3 millions de dollars de l'exercice 2020-2021;
- après amortissement hors décaissement, les intérêts et les coûts d'emprunt, la perte nette de la Société en commandite en 2021-2022 attribuable aux opérations courantes est de 8,4 millions de dollars, ce qui représente une diminution de 4 millions de dollars par rapport à la perte nette de 12,4 millions de dollars enregistrée au cours de l'exercice financier 2020-2021.

Projections Pro Forma actualisées pour 2022-2023

Dans le cadre du processus de mise à jour des projections pro forma de 2022-2023, les conséquences qu'a eu la pandémie sur les activités liées aux sports et aux concerts et le fait que l'aréna et le stade actuels sont à la fin de leur vie utile et ne seront pas remplacés ou améliorés de manière importante pendant le reste de l'entente de partenariat ont été pris en considération. Les constats sont les suivants :

- les recettes prendront plus de temps que prévu à revenir à leur niveau pré-pandémique;
- les activités du ROUGE et NOIR prendront plus de temps à revenir à leurs niveaux historiques en raison des performances de l'équipe et des effets de la pandémie;
- il sera plus difficile d'intéresser les promoteurs à tenir davantage de concerts et d'événements;
- les dépenses augmenteront à court terme à un rythme plus élevé que prévu en raison d'une inflation plus forte;

- les taux d'intérêt sur les prêts et les hypothèques à court et à moyen terme seront plus élevés que prévu.

Si l'on considère les points ci-dessus, on constate une baisse importante des projections pro forma des sommes distribuées par la structure en cascade, accompagnée de rendements plus faibles et de montants plus élevés en capital et intérêts impayés à la fin de la période couverte par les projections pro forma. Les sommes projetées de la distribution en cascade sont indiquées dans la section « Répercussions financières » du présent rapport.

Programmation de la Direction générale des loisirs, de la culture et des installations

Compte-rendu de la programmation du parc urbain de la Ville

En ce qui concerne la période de référence allant de juin 2020 à mai 2021, la Ville a concentré ses efforts à proposer des événements et des activités autorisés par les règles provinciales en matière de santé publique qui étaient en constante évolution.

Les activités du parc urbain ont été affectées par les restrictions imposées pour les rassemblements pendant la pandémie. Bien que certaines activités en plein air aient pu se dérouler avec un nombre limité de participants au cours de la période de référence, les locaux intérieurs sont restés fermés pendant une longue période. L'Édifice de l'horticulture a été fermé de mars à août 2020, puis de janvier à juin 2021, ce qui représente 209 jours de fermeture au cours de la période de référence en raison des restrictions provinciales. Pendant ces restrictions, l'Édifice a été utilisé pour la tenue de cliniques de vaccination de Santé publique Ottawa du 15 octobre au 20 décembre 2020.

Le Pavillon Aberdeen a été fermé à tout événement public et à toute activité pendant 62 jours au cours de la période de référence. L'accès aux toilettes a cependant été maintenu pour les visiteurs du parc pendant cette période.

Au cours de la période allant de juin 2021 à la fin de mai 2022, les restrictions sanitaires ont commencé à s'assouplir. L'équipe du parc Lansdowne a alors concentré ses efforts pour inciter les organisateurs d'événements à revenir à au parc Lansdowne et à recommencer à tenir des événements et des activités sur le site, notamment l'expérience immersive Beyond Van Gogh et le retour du Festival City Folks.

Santé publique Ottawa a organisé une deuxième série de cliniques de vaccination dans l'Édifice de l'horticulture du 21 juin au 20 juillet 2021.

La reprise économique et la relance du secteur des spectacles, des festivals et des événements spéciaux étaient une priorité pour la Ville. Afin d'aider ce secteur qui se remettait des effets dévastateurs de la pandémie, la Direction générale des loisirs, de la culture et des installations et le Groupe de travail sur la reprise économique ont élaboré un programme d'aide à la location qui offrirait un accès abordable aux installations événementielles de la Ville. Cette initiative s'inscrivait dans le cadre d'un programme de reprise et de relance économique plus vaste appuyé par le Groupe de travail des partenaires économiques du maire.

Une réduction de 50 % des tarifs de location a été offerte aux clients admissibles du Pavillon Aberdeen et de l'Édifice de l'horticulture. Cette réduction était également applicable au Centre des arts Shenkman et aux Théâtres Meridian à Centrepointe. Les répercussions financières associées à la période de référence totalisent 42 713 \$ en recettes non perçues. Trente-deux événements, dont certains se sont déroulés sur plusieurs jours, ont profité de cette initiative qui a attiré 27 160 personnes au parc Lansdowne.

Tableau 1 : Jours d'utilisation du Pavillon Aberdeen, de l'Édifice de l'horticulture, de l'esplanade et des espaces extérieurs de juin 2020 à mai 2021 et de juin 2021 à mai 2022

Installation	Marché des producteurs agricoles d'Ottawa		Jours avec d'autres événements/activités		Jours pour la clinique de Santé publique d'Ottawa		Jours de fermeture en raison de la COVID-19	
	2020-21	2021-22	2020-21	2021-22	2020-21	2021-22	2020-21	2021-22
Aberdeen	29	24	12	104	0	0	62	54
Édifice de l'horticulture	0	0	6	109	68	30	209	20
Esplanade	26	30	4	37	0	0	0	0
Autres espaces extérieurs	0	0	1	35	0	0	0	0

Au cours de la période de référence 2020-2021, le Pavillon Aberdeen a été utilisé pendant 41 jours en tout pour la tenue d'événements. Il convient de noter qu'une seule journée d'événement peut comprendre plusieurs événements ou mettre diverses installations à profit. L'Édifice de l'horticulture a été utilisé pendant 74 jours : six jours d'événements et 68 jours de cliniques de vaccination. Les espaces extérieurs ont été utilisés pendant 30 jours en tout, soit 28 jours d'événements et deux jours de

programmation. Au total, ces activités ont attiré environ 120 000 personnes¹ et ont généré plus de 57 000 dollars de recettes. Ces statistiques n'incluent pas l'utilisation passive des installations du parc (patinoire/terrain de basket-ball, terrain de planches à roulettes, etc.), lesquelles ont été très utilisées pendant la pandémie, le parc urbain étant devenu une destination de plein air de choix pour de nombreux résidents.

Le tableau 2 compare le nombre de locations d'installations du parc urbain au cours des quatre dernières périodes de référence. Bien que les tendances en matière de location aient augmenté avant la pandémie, on observe une corrélation directe entre l'imposition de règles relatives à la COVID-19 et la baisse du nombre de locations d'installations.

Nota : Au cours des années passées, le Marché de Noël du Marché des producteurs agricoles d'Ottawa était considéré comme un événement locatif, mais en 2020-2021, il a été remplacé par un marché régulier en décembre et a été comptabilisé dans la colonne du Marché des producteurs agricoles.

Tableau 2 : Nombre de réservations de locations au parc Lansdowne de 2018 à 2022

Année d'activités (du 1 ^{er} juin au 31 mai)	Contrats de location	Activités	Jours de réservation	Jours pour le Marché des producteurs agricoles d'Ottawa
2018-2019	186	301	245	48
2019-2020	149	299	213	37
2020-2021	16	35	126	55
2021-2022	63	315	242	54

Partnariat

Au cours de la période de référence de deux ans, la Ville et l'OSEG se sont engagés à maintenir une étroite communication et ont collaboré pour s'assurer que le site reste sécuritaire en tout temps pour les utilisations passives et les activités autorisées. Les équipes se sont réunies toutes les deux semaines pour examiner l'évolution des restrictions et veiller à ce qu'une interprétation et une application uniformes de ces dernières soient maintenues sur le site.

¹ Les estimations de fréquentation des événements de location figurant dans le présent rapport s'appuient sur les estimations fournies par l'organisme locateur. Le Marché des producteurs agricoles d'Ottawa dénombre et rapporte le nombre de personnes qui ont fréquenté ses marchés.

Locations à des tiers / Baux

De juin 2020 à mai 2021, alors que les restrictions étaient en place, les installations du parc urbain ont permis la tenue de 126 jours d'événements, certains avec plusieurs événements par jour, dont 114 jours d'événements publics, 21 jours d'événements privés et 55 jours pour le Marché des producteurs agricoles d'Ottawa. Ces événements ont été organisés par des clients tiers, notamment Santé publique Ottawa, le Service de police d'Ottawa, le Marché des producteurs agricoles d'Ottawa (MPO), le Marché 613Flea, le Club Lion d'Ottawa, Fierté dans la Capitale et des locataires privés.

Au début de la deuxième période de référence, Beyond Van Gogh était en train de mettre en place une expérience artistique immersive dans le Pavillon Aberdeen. Malgré les restrictions, cet événement a permis aux amateurs d'art d'assister à une activité bien organisée et sécuritaire dans un grand lieu public où l'on a respecté la distanciation sociale et les limites de capacité. Beyond Van Gogh a attiré 115 000 visiteurs sur le site entre le 26 juillet et le 16 septembre 2021. Dans la foulée de cet événement, le Festival d'automne, proposé par Bluesfest, a occupé la scène à la fois dans le Pavillon Aberdeen et sur la Grande pelouse pendant deux fins de semaine, soit du 16 au 18 septembre et du 23 au 25 septembre. Au cours de cette période, le Marché 613Flea a augmenté la fréquence de ses activités et les demandes de location pour des mariages, des foires commerciales et des événements de type collecte de fonds ont augmenté. La Grande pelouse a été le théâtre d'un événement très réussi sur le thème de l'Halloween à la scierie, qui s'est déroulé pendant tout le mois d'octobre. Au fil du temps, de plus en plus d'événements ont été organisés au parc Lansdowne, et plusieurs d'entre eux, comme la Guilde des potiers d'Ottawa, Bière et analytique et les cours de conditionnement physique de la Résidence Abbotsford, y sont revenus. Le Pavillon Aberdeen a également recommencé à accueillir le club d'athlétisme du Club Lion trois fois par semaine, de janvier à mars, pour leur entraînement hivernal.

Au cours de la période de référence allant de juin 2021 à mai 2022, les installations du parc urbain ont permis à 242 jours d'événements d'avoir lieu, certains avec plusieurs activités par jour, dont 196 jours d'événements publics, 77 jours d'événements privés et 54 jours pour le Marché des producteurs agricoles d'Ottawa, ce qui témoigne d'un retour régulier des activités publiques dans le parc.

Le bail de vente au détail de Boccato pour le quadrant avant de l'Édifice de l'horticulture a été maintenu tout au long de la période de deux ans, sauf pour de brèves pauses pendant les restrictions imposées en raison de la pandémie. Boccato a bénéficié d'un allègement de loyer pour les mois de juin, de juillet, d'août et de septembre, d'une

valeur de 3 890 \$ en 2020 ainsi que d'un report de loyer pour les mois de mai, de juin et de juillet 2021. Le montant total reporté s'élevait à 11 672 \$ et a été remboursé en versements mensuels de 972 \$ du 1^{er} août 2021 au 1^{er} juillet 2022. Tous les loyers reportés ont été payés en totalité.

Marché des producteurs agricoles d'Ottawa

Le 31 mai 2020, le premier marché extérieur modifié a ouvert ses portes sur le site du parc Lansdowne, après avoir été fermé depuis le 16 mars 2020 en raison des restrictions imposées à cause de la pandémie. Le Marché des producteurs agricoles d'Ottawa avait été désigné comme fournisseur d'aliments essentiels, ce qui lui avait permis d'exercer ses activités conformément aux règles provinciales relatives à la COVID-19. Le marché a rouvert ses portes selon le modèle cliquer-ramasser avec une capacité de vente considérablement réduite. Au cours des six semaines suivantes, le marché est passé du modèle cliquer-ramasser à un modèle d'achat en personne à mesure que les restrictions relatives à la COVID-19 s'assouplissaient.

Les activités du Marché des producteurs agricoles d'Ottawa et la fréquentation prévue des vendeurs ont été considérablement affectées par les exigences et les restrictions provinciales et locales en matière de santé publique, ce qui a amené le Marché à adopter des protocoles de distanciation physique, à réduire la capacité des vendeurs, à modifier les circuits de circulation des personnes sur le site et à prendre d'autres mesures pour protéger les visiteurs à partir de mai 2020. Ces protocoles ont obligé le Marché à utiliser des plans de site et des aménagements modifiés qui ont permis de réduire considérablement le nombre d'étals utilisés par rapport à la période préépidémique.

En 2020 et en 2021, au lieu d'organiser son traditionnel Marché de Noël intérieur, le Marché des producteurs agricoles d'Ottawa a prolongé la durée de son marché intérieur en proposant un Marché de décembre les samedis et dimanches pendant quatre fins de semaine, pour un total de huit jours d'ouverture. Ces jours d'ouvertures ont attiré en estimation 20 328 clients, avec une moyenne de 2 541 visiteurs par jour et approximativement 64 vendeurs par jour de marché. Le marché de 2021 a débuté le 27 novembre 2021 en proposant quatre fins de semaine, les samedis et dimanches, pour un total de huit jours d'ouverture et a doublé sa fréquentation par rapport à l'année précédente pour atteindre 40 516 visiteurs, avec environ 5 064 visiteurs par jour de marché. L'objectif est de revenir à un Marché de Noël normal en 2022.

La saison 2021 du Marché d'hiver, qui a démarré plus lentement que les années précédentes en raison d'une fermeture de plusieurs mois décrétée par le gouvernement provincial, a enregistré un total de 39 630 visiteurs, soit environ 1 887 personnes par jour. Après l'assouplissement des restrictions, le marché a connu une bonne reprise au printemps. La saison 2022 du Marché d'hiver a débuté le 9 janvier après l'apparition d'une nouvelle variante du virus de la COVID-19 et d'une augmentation significative du nombre de cas. En tant que service essentiel, le Marché des producteurs agricoles du parc Lansdowne a procédé à un aménagement approuvé par Santé publique Ottawa qui faisait en sorte que les vendeurs étaient éloignés les uns des autres et que des limites de capacité d'accueil des visiteurs étaient respectées, parmi d'autres mesures de sécurité. L'achalandage a chuté à 26 709 personnes, et 16 jours d'ouverture ont eu lieu.

De juin 2020 à la fin de mai 2021, le Marché des producteurs agricoles d'Ottawa a tenu 26 marchés extérieurs et 21 marchés intérieurs, en plus de huit jours d'ouverture en décembre. Malgré les restrictions, la fréquentation du Marché des producteurs agricoles d'Ottawa a été forte, avec 53 850 visiteurs pour les marchés extérieurs et 59 958 visiteurs pour les marchés intérieurs, soit une fréquentation totale de 113 808 personnes.

Le marché extérieur a connu un regain par rapport à l'année précédente en 2021-2022, avec un total de 30 jours d'ouverture et une augmentation substantielle de l'achalandage, qui a atteint plus de 102 387 visiteurs. De juin 2021 à la fin de mai 2022, les 30 marchés extérieurs, les 16 marchés intérieurs et les huit marchés de Noël et d'hiver ont dépassé les attentes avec un total de 169 612 visiteurs.

Le permis d'occupation du Marché des producteurs agricoles d'Ottawa dans le parc urbain a été renégocié et renouvelé pour cinq ans au cours de la période de référence.

Programmation et ANIMATION de la Ville

Période de référence 2020-2021

Au cours de la période de référence 2020-2021, toutes les activités avec inscription ont été annulées en raison des restrictions imposées à cause de la COVID-19. Un nombre limité d'activités sans inscription, comme celles relatives aux trottinettes, aux tricycles et aux monocycles ainsi que celles d'un club de marche pour les adultes et les 50 ans et plus, ont été proposées à partir du mois de novembre 2020. Les activités sans inscription ont été proposées à un maximum de dix participants, conformément à la

limite autorisée dans le cadre du plan de déconfinement provincial. Le beau temps inhabituel a permis à la plupart des visiteurs du parc de rester à l'extérieur jusqu'en décembre.

En raison des restrictions en matière de santé publique et des redéploiements de personnel, plusieurs activités sans inscription très populaires dans le parc urbain, notamment les très appréciées courses de citrouilles, le yoga sous la pleine lune en personne et la série de spectacles d'été, n'ont pas été offertes en 2020 ni en 2021; toutefois, des séances virtuelles de yoga sous la pleine lune ont été proposées et ont attiré un grand nombre de personnes.

Le Marché de Noël 2020, qui s'est déroulé avec un nombre limité de vendeurs et d'activités, a attiré plus de 20 000 personnes sur le site. Pour le Marché de Noël de 2021, 35 vendeurs ont participé et environ 100 000 personnes ont profité de l'ambiance festive. Le très populaire Marché de Noël intérieur, habituellement organisé par le Marché des producteurs agricoles d'Ottawa, a été remplacé par un Marché d'hiver en décembre. L'OSEG a renforcé l'esprit de Noël en transformant la place en un village de Noël magique sous une voûte de lumières scintillantes et en organisant un marché de Noël extérieur de format réduit, qui a offert un paysage magnifique aux visiteurs.

En 2020-2021, la patinoire extérieure réfrigérée a été bien utilisée par les patineurs de tous âges et a fonctionné un total de 125 jours entre le 27 novembre 2020 et le 2 avril 2021. La patinoire n'a été fermée qu'un seul jour en 2020-2021 en raison du mauvais temps. Pendant la majeure partie de la saison de patinage, un système de réservation a été mis en place afin qu'il soit possible de respecter les restrictions provinciales et municipales en matière de capacité d'accueil. Des préposés au patinage ont été ajoutés à la patinoire du parc Lansdowne pour s'assurer que les protocoles et les mesures sanitaires liés à la COVID-19 étaient respectés.

Période de référence 2021-2022

Au cours de la deuxième période de référence, 25 activités ont été proposées, telles que le jardin des fées et le groupe de jeu des pièces détachées avec les parents. La célèbre course des citrouilles de l'Halloween n'ayant pu avoir lieu à l'automne 2021, des ateliers STIAM (sciences, technologies, ingénierie, arts et mathématiques) et d'heure d'imagination ont été proposés comme activités pour l'Halloween. Toutes les places ont été prises immédiatement et tous les ateliers ont été très appréciés. La majorité des activités avec inscription pour l'hiver 2022 ont été annulées en raison des restrictions imposées à cause de la COVID-19, à l'exception de deux activités d'obéissance canine

qui ont pu se dérouler avec succès. Le projet pilote de planche à roulettes en salle a été proposé en février 2022, et 750 personnes y ont participé. Les planchistes de tous âges étaient enthousiastes et incroyablement reconnaissants de disposer d'un lieu intérieur où ils se sentaient les bienvenus pour pratiquer une activité qu'ils aiment. De juin 2021 à mai 2022, la Ville a proposé 48 activités avec inscription auxquelles ont participé 284 personnes.

En 2021-2022, la patinoire extérieure a été ouverte 128 jours. La patinoire a ouvert ses portes le 26 novembre 2021 et a été fonctionnelle jusqu'au 4 avril 2022, avec seulement deux jours de fermeture en raison du mauvais temps. Le processus de réservation et la présence de préposés aux patinoires ont à nouveau été appliqués au début de la saison de patinage afin de limiter le nombre de patineurs sur la glace et de respecter les restrictions.

Améliorations apportées au site

De nombreux événements ayant été annulés au cours de la période de référence, la Ville a été en mesure d'entreprendre et d'achever diverses améliorations et réparations sur le site, tout en ayant une incidence minimale sur les utilisations publiques ou les activités. Parmi ces travaux figurait l'important projet d'imperméabilisation des fondations de l'Édifice de l'horticulture. La phase I (côté est/terrasse) a commencé au début du mois de juin 2020 et s'est terminée le 18 août 2020. La phase II A (côté ouest) a quant à elle été achevée en décembre 2021 et la phase II B, en avril 2022.

En juin 2021, l'Édifice de l'horticulture a également été modernisé avec l'installation d'un système de climatisation dans le hall principal capable de maintenir l'installation à une température confortable pour la plupart des activités de faible intensité. Ces travaux ont été entrepris pour mieux répondre aux besoins des cliniques de vaccination organisées dans l'édifice. Il faudra prévoir augmenter la capacité de refroidissement et apporter des améliorations aux fenêtres pour répondre aux besoins des activités de plus grande intensité qui attirent des groupes plus importants de personnes. D'autres travaux de CVC ont été effectués sur le toit en 2022 pour remplacer les unités défectueuses qui desservaient les locaux de bureau.

Les murs d'extrémité du Pavillon Aberdeen ont fait l'objet de travaux de restauration et de réparations structurelles du 27 septembre au 19 novembre 2021. L'équipe responsable de la programmation du parc Lansdowne a collaboré avec le coordonnateur du projet pour gérer ces travaux en fonction des événements prévus.

En mai et juin 2021, 21 arbres ont été remplacés sur l'esplanade

Résultats financiers

Le tableau ci-dessous présente les résultats financiers pour les exercices financiers 2020 et 2021. Comme pour les exercices précédents, les dépenses réelles continuent d'être inférieures aux prévisions.

En raison de la pandémie et des restrictions imposées par le gouvernement provincial, les recettes ont considérablement diminué puisque la plupart des activités avec inscription et des locations d'installations administrées par la Ville ont été annulées en 2020. Les fermetures, les annulations et les restrictions dues à la COVID-19 ont réduit les recettes réelles à 20 % du budget en 2020, puis à 52 % du montant budgété en 2021, alors que les restrictions s'assouplissaient et que les activités reprenaient.

Tableau 3 : Résultats financiers pour les exercices financiers 2019 – 2021

	Dépenses	Recettes	Net
Budget de 2019	\$2 261 172	- 602 758 \$	1 658 414 \$
Chiffres réels pour 2019	\$2 214 636	- 617 893 \$	1 596 743 \$
Budget de 2020	\$2 288 948	- 632 985 \$	1 655 963 \$
Chiffres réels pour 2020	\$2 069 030	- 127 639 \$	1 941 390 \$
Budget de 2021	\$2 307 714	- 632 985 \$	1 674 729 \$
Chiffres réels pour 2021	\$1 956 599	- 326 182 \$	1 630 416 \$

RÉPERCUSSIONS FINANCIÈRES

Le Plan de partenariat du parc Lansdowne (PPPL) se fonde sur un « système financier fermé » qui comptabilise les dépenses en immobilisations et les contributions adoptées par la Ville et par l'OSEG ainsi que les flux de trésorerie générés par les opérations pour établir les sommes à répartir éventuellement entre les partenaires. Dans le cadre de ce système fermé, l'OSEG est responsable des déficits auxquels peuvent donner lieu les opérations. La distribution ultérieure de tout flux de trésorerie net supplémentaire est fondée sur la structure de distribution en cascade suivante : la contribution au Fonds du cycle de vie permet à la Ville et à l'OSEG de réaliser un rendement (non capitalisé) de 8 % sur les fonds propres, un rendement sur les fonds propres supplémentaires de l'OSEG, un rendement sur les fonds propres de la Ville et de l'OSEG, un rendement (non capitalisé) de 8 % sur les fonds propres réputés de la Ville, et enfin, un partage en parts égales des liquidités nettes résiduelles entre la Ville et l'OSEG.

Le tableau ci-dessous indique les recettes, les dépenses et le résultat d'exploitation net pour chacun des volets du système financier fermé, depuis le début des opérations en 2014 jusqu'à la fin de l'exercice financier 2021-2022. Les exercices financiers 2020-2021 et 2021-2022 ont tous deux été touchés par les restrictions liées à la COVID-19, et les recettes globales ont été nettement inférieures à celles du dernier exercice comparable de 12 mois, à savoir 2019-2020. Depuis sa création, le PPPL a enregistré des pertes financières nettes au cours de chaque exercice financier et n'a pas encore généré de flux de trésorerie positifs nets. Il convient de noter que les exercices financiers 2015 et 2021-2022 ont affiché des flux de trésorerie positifs grâce au produit d'un emprunt temporaire, mais qu'aucune distribution n'a été faite à l'OSEG. Ces résultats financiers confirment qu'il faut améliorer le parc Lansdowne et faire en sorte que le Partenariat du parc Lansdowne soit viable pendant toute sa durée.

Tableau 4 : Synthèse de l'état des opérations de 2014 à 2021-2022

État des opérations (en millions de dollars)	2014	2015	2016	2017	2018-19	2019-20	2020-21	2021-22
Recettes								
ROUGE et NOIR	18,5	20,0	20,7	21,2	22,4	17,7	0,8	12,9
67 d'Ottawa	2,3	2,5	2,2	2,5	3,9	4,1	0,2	2,1
Stade et Centre d'événements	2,9	7,6	9,0	19,8	10,8	9,2	1,4	5,3
Commerce de détail et autres	1,0	12,6	17,8	18,3	23,7	20,0	16,0	18,5
105 ^e Festival de la Coupe Grey Inc.	-	-	-	6,1	-	-	-	-
Total des recettes	24,7	42,6	49,8	67,8	60,8	51,0	18,4	38,8
Dépenses de fonctionnement								
ROUGE et NOIR	16,9	18,0	19,6	19,8	23,6	20,2	7,3	16,9
67 d'Ottawa	3,4	3,3	3,4	3,8	5,0	4,8	1,7	3,3
Stade et Centre d'événements	14,1	14,6	15,9	21,8	18,2	14,9	3,4	8,5
Commerce de détail et autres	0,8	7,0	8,0	7,6	9,5	8,3	8,4	7,6
105 ^e Festival de la Coupe Grey Inc.	-	-	-	6,1	-	-	-	-
Total des dépenses	35,3	43,0	47,1	59,3	56,5	48,2	20,9	36,3

État des opérations (en millions de dollars)	2014	2015	2016	2017	2018-19	2019-20	2020-21	2021-22
Produit d'exploitation (pertes)	(10,6)	(0,4)	2,7	8,6	4,3	2,8	(2,3)	2,5
Dépréciation, amortissement, intérêts et autres charges	(5,2)	(12,2)	(17,1)	(16,5)	(17,1)	(14,1)	(10,1)	(10,9)
Produit net (pertes)	(15,8)	(12,6)	(14,4)	(7,9)	(12,7)	(11,3)	(12,4)	(8,4)
Augmentation (diminution) de la trésorerie avant contributions nettes des partenaires	(37,7)	17,4	(19,8)	(15,3)	(12,7)	(9,7)	(7,4)	7,5

Notes : L'exercice financier 2017 comprend l'organisation de la Coupe Grey et l'exercice 2018-2019 comprend 15 mois.

Depuis le début de l'année 2012, il n'y a pas eu de « flux de trésorerie positifs nets » provenant des activités du parc Lansdowne, mais l'OSEG doit contribuer au fonds pour le cycle de vie même si les flux de trésorerie sont négatifs et doit injecter des capitaux propres supplémentaires pour couvrir les flux de trésorerie négatifs, ce qui a été fait tous les ans. En 2020, le Conseil a approuvé le prélèvement ponctuel d'une partie de la réserve par l'OSEG afin de lui permettre de mieux gérer sa trésorerie au cours des trois prochaines années. L'OSEG doit cependant reconstituer la réserve.

Comme décrit dans le rapport, les projections pro forma de 2020 sont maintenant révisées pour refléter les répercussions prévues de la COVID-19 à court terme et les conséquences qu'elle aura sur les distributions financières globales au cours de la convention de 30 ans. La mise à jour des projections pro forma de 2022-2023 révèle une diminution de 218,7 millions de dollars à 326 millions de dollars des sommes distribuées par la structure en cascade sur une période de 40 ans comparativement à la projection de 2021-2022 présentée au Conseil dans le rapport intitulé « Plan de viabilité de la Société en commandite du parc Lansdowne et Rapport sur la mise en œuvre » ([ACS2022-PIE-GEN-0003](#)). Ces projections sont soumises chaque année à des variations puisqu'elles sont rajustées pour mieux tenir compte des tendances. Le tableau ci-après donne un aperçu des distributions en cascade prévues pour l'OSEG et la Ville en dollars non indexés.

Tableau 5 : Comparaison des sommes distribuées en cascade (en dollars non indexés)

Cadre actuel de la distribution en cascade (en millions de dollars)	Projection 2012	Projection 2015	Projection 2021-2022	Projection 2022-2023
	30 ans	30 ans	40 ans	40 ans
Fonds du cycle de vie	58,5	64,2	66,3	65,8
Résumé pour l'OSEG				
Capitaux propres minimums de l'OSEG	30,0	36,8	17,0	17,0
Capitaux propres supplémentaires de l'OSEG	26,3	63,5	6,5	6,5
Rendement des capitaux propres de l'OSEG	73,1	259,5	454,9	236,7
Part résiduelle aux bénéficiaires	32,8	-	-	-
Total pour l'OSEG	162,2	359,8	478,4	260,2
Résumé pour la Ville d'Ottawa				
Capitaux propres consacrés au financement par la Ville d'Ottawa*	-	-	-	-
Rendement des capitaux propres réputés de la Ville d'Ottawa	60,8	-	-	-
Part résiduelle aux bénéficiaires	32,8	-	-	-
Total pour la Ville	93,6	-	-	-
Total des sommes distribuées en cascade	314,3	424,0	544,7	326,0

*Note : la participation de la Ville en matière de capitaux propres est nulle.

Tout flux de trésorerie positif net gagné à l'avenir serait d'abord distribué à l'OSEG, puisque la Ville n'a pas investi de capitaux propres. Ce n'est qu'une fois que les capitaux propres de l'OSEG et les intérêts sur les capitaux propres auront été

remboursés que la Ville pourrait recevoir le paiement des intérêts gagnés sur les capitaux propres réputés.

Les capitaux propres réputés injectés par la Ville n'ont nécessité aucun décaissement, d'où le terme « capitaux propres réputés ». Ils représentent la valeur marchande des terrains commerciaux mis à disposition par la Ville, laquelle a été évaluée à 23,75 millions de dollars. Dans la structure en cascade, ce montant produit des intérêts de 8 %. Selon les prévisions initiales de 2012, ce montant aurait atteint une valeur de 61 millions de dollars et aurait été distribué à la ville après le remboursement de tous les capitaux propres et des intérêts sur les capitaux propres à l'OSEG, ce qui ne devait se faire que pendant les deux dernières années de la convention de 30 ans. Selon les prévisions les plus récentes, l'OSEG ne récupère pas la totalité des capitaux propres investis, et c'est pourquoi aucun paiement à la Ville n'est prévu pour ces prochaines années à la fin de la convention de 40 ans. À l'expiration de la période de 30 ans, le système de distribution en cascade prend fin et la Ville commencera à percevoir un loyer du marché et un loyer de participation sur les flux de trésorerie nets de la vente au détail et conclura un nouveau contrat de location pour le stade. L'avantage de cette convention de PPP est que, pendant toute la durée de la convention de 40 ans, la Ville est libérée de toute contribution financière pour assurer l'entretien des actifs ou combler les déficits d'exploitation du stade, du stationnement, des commerces de détail ou des équipes sportives.

La distribution globale projetée sur la période de 40 ans de 326 millions de dollars n'est que de 11,4 millions de dollars, soit 3 % de plus que les projections initiales sur 30 ans en 2012 de 314,3 millions de dollars, même après avoir augmenté la durée de la convention de dix ans. Le changement le plus important est une réduction du rendement des capitaux propres de l'OSEG.

L'investissement global dans la revitalisation du parc Lansdowne est estimé à 425 millions de dollars. Les coûts du réaménagement du parc Lansdowne ont été partagés entre la Ville d'Ottawa et l'OSEG ainsi que d'autres partenaires. La valeur totale des investissements de la Ville pour achever le stade, l'aréna, la part de la Ville dans le garage de stationnement, le parc urbain (qui comprend le déplacement et la modernisation de l'Édifice de l'horticulture), les coûts de viabilisation du site, les coûts de gestion du site et tous les coûts accessoires s'élèvent à environ 210 millions de dollars. Il s'agit d'investissements dans les actifs de la Ville et non de liquidités apportées au PPPL. La Ville a payé pour la construction, la rénovation et l'agrandissement du stade jusqu'à un maximum de 135,8 millions de dollars, tandis que

l'OSEG a garanti l'achèvement du stade et de l'infrastructure de stationnement et a été responsable de tout dépassement de coût.

Au 31 mars 2022, l'OSEG a versé 161 millions de dollars, soit 106 millions de dollars de plus que prévu en 2012. Rien ne laisse présager que la Ville recevra une quelconque somme de la part du Partenariat au cours des 40 ans que dure la convention. Comme dans les projections antérieures, l'OSEG ne devrait pas récupérer la totalité des capitaux propres qu'elle a versés à ce jour. Les projections relatives aux capitaux propres injectés par l'OSEG s'élèvent à 168 millions de dollars, et seulement 23,6 millions de dollars de cette somme ont été remboursés dans le cadre du règlement de 2015 approuvé par le Conseil pour rembourser à l'OSEG les coûts contestés. Les versements au Fonds du cycle de vie sont maintenus à 65,8 millions de dollars pendant toute la durée de la convention.

RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES

La lecture des articles standard du rapport à titre informatif n'a aucune incidence juridique. Le personnel de la Ville est tenu de rendre compte de l'exercice des pouvoirs délégués dans le cadre du Plan de partenariat du parc Lansdowne.

RÉPERCUSSIONS EN MATIÈRE DE DÉLÉGATION DE POUVOIRS

Les délégations de pouvoir exercées dans le cadre de la convention de novembre 2020 à ce jour sont décrites dans le présent rapport.

COMMENTAIRES DES CONSEILLERS DES QUARTIERS

Il s'agit d'un rapport sur l'ensemble de la ville.

CONSULTATIONS

Le conseiller du quartier a reconstitué le comité de travail en 2019 et depuis, les membres se sont réunis une fois. Aussi, des réunions mensuelles ont lieu avec le personnel de la Ville et les représentants de l'OSEG et du Marché des producteurs agricoles d'Ottawa.

RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ

Comme l'indiquent les rapports précédents, l'accessibilité du parc Lansdowne et de l'aréna doit être améliorée. Avec la mise en œuvre du Plan de viabilité de la Société en commandite du parc Lansdowne, l'accessibilité jouera un rôle prépondérant dans les efforts de revitalisation. Pour ce faire, il faudra consulter des intervenants tels que

l'Institut national canadien pour les aveugles, dont le bureau local se trouve dans le secteur du parc Lansdowne, et le Comité consultatif sur l'accessibilité de la Ville.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES ACTIFS

Aucune répercussion sur la gestion des actifs n'est associée à la réception du présent rapport par le Comité et le Conseil.

RÉPERCUSSIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

Aucune répercussion sur l'environnement n'est associée au présent rapport, soumis à titre informatif.

RÉPERCUSSIONS SUR LA GESTION DES RISQUES

Les incidences sur les risques ont été recensées et sont maîtrisées conformément aux modalités exposées dans le présent rapport.

RÉPERCUSSIONS SUR LES ZONES RURALES

L'approbation du présent rapport n'a pas de répercussions précises sur les zones rurales. Le Marché des producteurs agricoles d'Ottawa exerce ses activités dans le parc urbain dans le cadre d'un permis d'occupation et permet d'appuyer des producteurs des zones rurales dans cette initiative.

RÉPERCUSSIONS TECHNOLOGIQUES

Aucune répercussion technologique n'est associée au présent rapport, soumis à titre informatif.

PRIORITÉS POUR LE MANDAT DU CONSEIL

Le Plan de partenariat du parc Lansdowne et l'initiative de revitalisation du parc se rapportent aux priorités stratégiques suivantes du Conseil.

Prospérité économique

Objectif : Promouvoir Ottawa – Le parc Lansdowne revitalisé constitue à Ottawa un lieu pour organiser des événements sportifs et culturels d'envergure.

Transports et mobilité

Objectif : Fournir et promouvoir des infrastructures pour favoriser des choix de mobilité sûrs —Un élément clé de la revitalisation de Lansdowne a été l'élaboration et la mise

en œuvre d'un programme complet et dynamique de gestion de la demande de mobilité afin d'encourager et de promouvoir l'utilisation de moyens de transport durables pour les activités quotidiennes et pour les événements.

Services environnementaux durables

Objectif : Réduire les coûts à long terme grâce à des investissements planifiés et au déploiement des stratégies de réacheminement et de conservation — La revitalisation du parc Lansdowne a considérablement amélioré l'écoulement des eaux de pluie dans le réseau de la Ville; elle a diminué le ruissellement des eaux pluviales et amélioré la qualité des eaux parasites déversées dans le canal Rideau; enfin, elle permet d'utiliser les eaux pluviales pour irriguer le site.

Communautés saines et bienveillantes

Objectif : Revitaliser les services récréatifs — La revitalisation du parc Lansdowne en a fait un espace urbain d'importance, qui est enraciné dans l'histoire des lieux. Le parc offre de nouvelles perspectives pour la tenue d'événements culturels et sportifs grâce à son stade réaménagé et à son grand parc urbain, qui peut accueillir des activités et être utilisé quotidiennement par la collectivité.

DOCUMENTS À L'APPUI

Document 1 : Procès-verbal de l'assemblée tenue le 15 octobre 2021 par la Société en commandite principale du parc Lansdowne

Document 2 : Procès-verbal des assemblées tenues le 15 octobre 2021 par les parties aux conventions unanimes des actionnaires

Document 3 : Procès-verbal de l'assemblée tenue le 13 janvier 2023 par la Société en commandite principale du parc Lansdowne

Document 4 : Procès-verbal des assemblées tenues le 13 janvier 2023 par les parties aux conventions unanimes des actionnaires

SUITE À DONNER

Le personnel donnera suite à toutes les directives que donnera le Conseil en prenant connaissance du présent rapport.

Le personnel soumettra tous les ans un rapport sur le Partenariat du parc Lansdowne conformément aux exigences relatives à la présentation des rapports.