

Council Member Inquiry Form
Demande de renseignement d'un membre du Conseil

Subject: Revised Agreement between the City of Ottawa and the Ottawa Champions Baseball Club- 300 Coventry Road

Objet : Mise à jour de l'entente entre la Ville d'Ottawa et l'équipe de baseball des Champions d'Ottawa pour l'utilisation du 300, chemin Coventry

Submitted at: City Council

Présenté au: Conseil municipal

From/Exp.:

Date: July 10, 2019

File/Dossier :

Councillor/Conseiller(e):
D. Deans

Date: le 10 juillet 2019

OCC 14-19

To/Destinataire:

General Manager, Planning, Infrastructure and Economic Development / Directeur général de la planification, de l'infrastructure et du développement économique

and/et

City Treasurer, Finance Services Department / Trésorière municipale, Direction générale des services des finances

and /et

General Manager, Recreation, Cultural and Facility Services / Directeur général des loisirs, de la culture et des installations

Inquiry:

In 2013, the City initiated a competitive process to lease the Ottawa Stadium for long-term baseball use as directed by Council. As a result of this process staff recommended the Canadian American Association of Professional Baseball (the Ottawa Champions Baseball Club) as the preferred proponent. At the time, Council delegated authority to staff to execute the lease agreement based on the terms and conditions outlined in the report and approved by Council.

At the July 10th Finance and Economic Development Committee meeting, an IPD titled Revised Agreement between the City of Ottawa and the Ottawa Champions Baseball Club- 300 Coventry Road, was listed on the agenda. The revised lease agreement is

substantially different from the original agreement approved by Council and concerns have been raised regarding the delegated authority staff had to negotiate this new agreement.

As a result, I am asking if staff could:

1. Identify the specific delegated authority staff relied on to negotiate the lease for the stadium where the terms and conditions are different from the terms and conditions approved by Council, including the assignment of Naming Rights; and
2. Identify the specific dates, staff, and timelines associated with the request for a change in the terms and the various steps taken to establish the new agreement/lease.

Could staff please provide this information in advance of the August 28, 2019 Council meeting.

Demande de renseignement:

En 2013, à la demande du Conseil, la Ville a lancé un processus concurrentiel visant à louer à long terme son stade à une équipe de baseball. Le personnel responsable a ensuite recommandé la candidature des Champions d'Ottawa, de l'association canado-américaine de baseball professionnel. À l'époque, le Conseil avait délégué au personnel municipal le pouvoir de conclure un contrat de location selon les modalités énoncées dans le rapport, qu'il avait approuvées.

Lors de la réunion du 10 juillet du Comité des finances et du développement économique, le point « Mise à jour de l'entente entre la Ville d'Ottawa et l'équipe de baseball des Champions d'Ottawa pour l'utilisation du 300, chemin Coventry » figurait à l'ordre du jour, en tant qu'information distribuée auparavant. Le nouveau contrat de location différant considérablement de celui qui avait d'abord été approuvé par le Conseil, des réserves ont été soulevées quant aux pouvoirs délégués dont disposait le personnel pour négocier cette nouvelle entente.

Je demande donc au personnel :

1. de préciser sur quels pouvoirs délégués le personnel s'est fondé pour négocier le contrat de location, là où les modalités diffèrent de celles qui ont été approuvées par le Conseil, y compris en ce qui concerne l'attribution des droits associés aux appellations;
2. de préciser les dates, les échéances et les membres du personnel associés à la requête de modification des modalités et de détailler la démarche sur laquelle

repose cette nouvelle entente de location.

Le personnel est prié de fournir ces réponses avant la réunion du 28 août 2019 du Conseil.

Response (Date: 2019-Sep-06)

Staff from the Corporate Real Estate Office (CREO) within the Planning, Infrastructure and Economic Development Department (PIED), in collaboration with staff from Recreation, Cultural and Facility Services Department (RCFS) and Corporate Services, have reviewed the questions and concerns from the Councillor and provided the following response:

1. Identify the specific delegated authority staff relied on to negotiate the lease for the stadium where the terms and conditions are different from the terms and conditions approved by Council, including the assignment of Naming Rights;

The Ottawa Champions no longer have a long-term lease with the City of Ottawa for the stadium, instead they have a seasonal rental permit for the 2019 season and that permit can be reissued on a year-to-year basis.

As part of its regular responsibilities, the City's Corporate Real Estate Office (CREO) manages various Lease Agreements for City properties. CREO relies on the authorities within the Delegation of Authority Bylaw ([By-law NO. 2018-397](#)) to carry out or put into effect lease agreements. The former lease agreement for the stadium with the Ottawa Champions included section 16.1(a) on default and remedies. This section included the ability to terminate the lease. As the tenant of the Baseball Stadium was in a state of default due to non-payment of rent at the end of the 2018 baseball season, the lease was terminated as prescribed in section 16.1(a).

To allow the Champions to continue to rent the facility, City Finance staff worked with the tenant to arrange a repayment plan to resolve the default, as the City does not enter into rental arrangements with tenants that are in default. Such an arrangement can be an effective resolution when the tenant has shown a willing effort to resolve the problem. Only after the tenant signed a repayment plan and was considered in good standing by Finance, were staff able to move forward with finalizing an alternative use agreement for the stadium.

The RCFS Department participated in discussions with CREO exploring alternatives to the Ottawa Champions' lease. The Department provided information on the applicability,

cost and process for putting into place a seasonal facility rental permit for the 2019 season. Given that the Ottawa Champions do not have exclusive use of the field and full facility, staff determined that a seasonal facility rental permit was an appropriate arrangement going forward. This type of arrangement is in place for the other community users of the stadium and other City sports fields and facilities.

A seasonal facility rental permit is not a lease.

The General Manager of RCFS has the delegated authority to provide recreation facility user groups access to City recreation facilities. The Department relies on the authorities within the Delegation of Authority Bylaw ([By-law NO. 2018-397](#)), Schedule E, Article 3(1) related to the use of recreational lands and facilities, the Parks and Facilities Bylaw ([Bylaw 2004-276](#)) for the administration of facility use permits, and on Council approved user fees through the annual consideration of the Department's operating budget and the approval of a user fee schedule. The Department also reports to Council annually on facility rental information through the Use of Delegated Authority report.

Facility use permits include standard provisions that apply to all permit holders, as well as conditions and permissions that can be applied to reflect the specific needs of the user group or the site. This can include permissions and conditions that pertain to charging a fee for parking or admission to the facility, use of certain types of equipment or installations, permission to add or remove certain amenities or equipment from the facility, the staging of fireworks, additional security requirements for events, site vending permissions and restrictions, etc. Section 7 - Permits, Article 6 of the Parks and Facilities Bylaw states "The Director may attach such additional conditions to a permit as deemed necessary to ensure public safety, protect City property or maintain the enjoyment of the park for the public".

The facility permits issued to the Ottawa Champions included all the standard facility use clauses and were prepared using the Council approved commercial rental rates, the premium lighting fee for night bookings, and the standard staff recovery fees. The special conditions added to the permit include permission for the group to continue to hold the naming rights for the stadium for the 2019 season under the existing agreement with Raymond Chabot Grant Thornton (RCGT), permission to continue to administer game day parking subject to revenue sharing with the City, and permission to occupy office space at the Stadium and have game day use of the concession areas.

Some of the pre-existing components of the lease, approved under delegated authority, were maintained in support of the financial viability of the Ottawa Champions throughout the 2019 season. These components were captured within the special conditions and

included the extension of the stadium naming rights for the 2019 season and the sharing of game day parking revenues. Maintaining these pre-existing components will support the Club's ability to achieve the 2019 season's operational revenues as planned and to comply with the repayment agreement for past seasons, **and as they only apply to 2019, they represent a time-limited arrangement.**

2. Identify the specific dates, staff, and timelines associated with the request for a change in the terms and the various steps taken to establish the new agreement/lease.

Over the last year there have been numerous contacts (in person and by phone) with the tenant, as well as internal staff meetings to discuss both the arrears and an alternative to the lease. A general summary of the timelines is provided below.

Finance staff in the Revenue department first approached the tenant about the financial default in July 2018 and worked with the tenant over the following months to develop a repayment plan.

In October 2018, a meeting was held with the tenant to discuss the arrears situation and the potential of terminating the lease. The tenant requested the terms of the existing lease be amended as the team could not sustain the 2019 season under the current agreement. Staff indicated this was not possible until the arrears situation was resolved.

In December 2018, City staff met to explore the possibility of moving to a different type of agreement for 2019.

In March 2019, CREO, RCFS and Legal Services staff met to discuss if a Facility Use Agreement would be an appropriate agreement to replace the lease agreement for the 2019 season. It was identified that such an agreement would be a viable alternative and could yield some revenue for 2019. Not pursuing this option would mean that the City would have little chance of securing revenues in 2019 as there was insufficient time for a comprehensive process to explore market interest in the facility.

In May 2019, Revenue Services and CREO staff met with the tenant to review the repayment plan. The tenant signed off on the repayment plan on May 22, 2019.

Following the tenant's formal commitment to the repayment plan, staff from RCFS negotiated the terms of a facility use agreement with the tenant. During this period the tenant was permitted to remain on site to prepare for the 2019 season. The new facility use permits, for the 2019 season, were created in late May and amended to capture the practice and game schedule of the Champions. A final agreement was provided to the

tenant on June 4, 2019. It was signed and returned to the department on July 8, 2019.

Réponse (Date: le 6 septembre 2019)

Le personnel du Bureau des biens immobiliers municipaux (BBIM) de la Direction générale de la planification, de l'infrastructure et du développement économique (DGPIDE), en collaboration avec celui de la Direction générale des loisirs, de la culture et des installations (DGLCI) et celui de la Direction générale des services organisationnels, a pris connaissance des questions et préoccupations des conseillers et fourni les réponses suivantes.

1. On a demandé au personnel de préciser sur quels pouvoirs délégués il s'est fondé pour négocier le contrat de location, là où les modalités diffèrent de celles qui ont été approuvées par le Conseil, y compris en ce qui concerne l'attribution des droits associés aux appellations.

Les Champions d'Ottawa n'ont plus de contrat de location à long terme avec la Ville d'Ottawa pour le stade. Pour la saison 2019, ils ont plutôt un permis de location saisonnier, renouvelable annuellement.

Dans le cadre de ses fonctions habituelles, le BBIM d'Ottawa gère divers contrats de location des biens de la Ville. C'est en vertu du Règlement municipal sur la délégation de pouvoir ([Règlement municipal 2018-397](#)) qu'il peut conclure ou appliquer ces contrats. L'alinéa 16.1a) de l'ancien contrat de location précisait les privilèges du locateur en cas de manquement. Puisque le locataire du stade était en défaut de paiement à la fin de la saison 2018, la location a pris fin conformément à cette clause.

Pour que les Champions puissent continuer de louer le stade, le Service des finances municipales a établi un plan de remboursement en collaboration avec l'équipe, comme la Ville ne peut conclure d'entente avec les locataires qui sont en défaut de paiement. Lorsque le locataire démontre sa volonté de résoudre le problème, ce genre de procédure peut s'avérer efficace. C'est seulement après la signature d'un plan de remboursement que le locataire a pu être considéré comme « en règle » par le Service des finances et que le personnel a pu travailler à une nouvelle entente de location.

La DGLCI s'est entretenue avec le BBIM pour trouver d'autres solutions pour louer le stade aux Champions. Celle-ci a fourni des renseignements quant la procédure et au coût de délivrance d'un permis de location pour la saison 2019 et à l'applicabilité de cette solution. Comme les Champions d'Ottawa n'ont pas l'usage exclusif du terrain et du stade, le personnel a jugé qu'il serait indiqué de délivrer un permis saisonnier, puisque c'est ce que fait la Ville avec les autres groupes utilisant le stade et ses

installations ou terrains sportifs.

Un permis de location d'installation saisonnier n'est pas un bail.

Le directeur général de la DGLCI a le pouvoir délégué d'accorder l'accès aux installations récréatives municipales en vertu du paragraphe 3(1) de l'annexe E du Règlement municipal sur la délégation de pouvoir ([Règlement municipal 2018-397](#)), qui encadre l'utilisation des terrains et installations de loisirs; en vertu du Règlement sur les parcs et les installations ([Règlement municipal 2004-276](#)), qui encadre l'administration des permis d'utilisation des installations; et selon les tarifs d'utilisation approuvés par le Conseil lors de l'examen annuel du budget de fonctionnement de la Direction et par l'adoption d'une annexe énonçant ces frais. En déposant chaque année un rapport de décision par délégation au Conseil, la Direction donne le portrait de la location d'installations.

Les permis d'utilisation d'installations comportent également des dispositions s'appliquant à tous les titulaires de permis ainsi que des conditions et permissions qui peuvent s'adapter aux besoins d'un groupe ou aux particularités d'un lieu. Ces modalités peuvent concerner, par exemple, l'imposition de frais de stationnement ou de droits d'entrée, l'utilisation d'installations ou d'équipements particuliers, l'ajout ou le retrait d'éléments, l'organisation de feux d'artifice, le resserrement des exigences de sécurité pour un événement ou l'encadrement des activités de marchands ambulants. Selon le paragraphe 6 de l'article 7 du Règlement sur les parcs et les installations, porte sur les permis : « Le directeur peut assortir le permis des conditions supplémentaires qu'il croit justifiées en vue d'assurer la sécurité du public, de protéger la propriété de la Ville ou de sauvegarder la jouissance du parc par le public. »

Les permis accordés aux Champions d'Ottawa comprennent toutes les clauses habituelles encadrant l'utilisation d'une installation et prévoient un loyer conforme aux tarifs de location commerciale approuvés par le Conseil, y compris un supplément pour l'éclairage des parties prévues le soir et les frais normaux associé au personnel sur place. Des conditions spéciales ont été ajoutées, notamment la permission de continuer à percevoir les droits associés aux appellations du stade pour la saison 2019, d'après l'entente préalablement conclue avec Raymond Chabot Grant Thornton (RCGT); celle de continuer à administrer le stationnement les jours où a lieu une partie (moyennant le partage des revenus avec la Ville); celle d'occuper des bureaux dans le stade; et celle d'utiliser les espaces commerciaux les jours de partie.

Certains éléments du contrat de location antérieur ont été maintenus – avec approbation par pouvoir délégué – afin de favoriser la viabilité financière de l'équipe

durant la saison 2019. Ceux-ci figurent dans les conditions spéciales de la nouvelle entente et comprennent le prolongement de la période de perception des droits associés aux appellations du stade pour la saison 2019 et le partage des revenus de stationnement des jours de partie. Ainsi, la Ville permet à l'équipe d'encaisser les recettes d'exploitation prévues pour 2019, ce qui l'aidera à respecter l'entente de remboursement conclue, **puisque les éléments du contrat ayant été maintenus ne s'appliquent qu'à la saison de 2019, ils font partie d'une entente limitée dans le temps.**

2. On a demandé au personnel de préciser les dates, les échéances et les membres du personnel associés à la requête de modification des modalités et de détailler la démarche sur laquelle repose cette nouvelle entente de location.

Durant la dernière année, la Ville a tenu de nombreuses rencontres avec le locataire (en personne et par téléphone) et avec son personnel pour discuter du problème des arriérés et chercher des solutions de rechange pour la location. Voici un résumé des événements.

En juillet 2018, le personnel des Services des recettes a abordé la question avec le locataire. Dans les mois suivants, les deux parties ont élaboré de concert un plan de remboursement.

En octobre 2018, une rencontre a eu lieu entre la Ville et le locataire pour discuter des arriérés et de la possibilité de mettre fin au bail. Le locataire a demandé que les modalités du bail existant soient modifiées, puisque l'équipe ne pouvait faire face à la saison 2019 dans les conditions alors en vigueur. Le personnel municipal a indiqué que ce ne serait pas possible tant que les arriérés ne seraient pas remboursés.

En décembre 2018, le personnel municipal s'est réuni pour évaluer quelles étaient les possibilités quant à une nouvelle entente pour 2019.

En mars 2019, le personnel du BBIM, de la DGLCI et des Services juridiques s'est rencontré pour discuter de l'opportunité de proposer à l'équipe une entente d'utilisation du stade plutôt qu'un contrat de location pour 2019. Cette option qui rapporterait ainsi des recettes en 2019 a été considérée comme viable. Si la Ville n'avait pas envisagé cette possibilité, elle aurait eu peu d'espoir de réaliser des recettes en 2019. Le temps manquait en effet pour élaborer un vaste processus qui aurait permis d'explorer l'intérêt du marché de cette installation.

En mai 2019, le personnel des Services des recettes et du BBIM a rencontré le locataire pour analyser le plan de remboursement, document qui a été signé le

22 mai 2019.

Une fois que le locataire s'est formellement engagé à rembourser les arriérés, le personnel de la DGLCI a négocié avec celui-ci les modalités de l'entente d'utilisation du stade. Durant cette période, l'équipe avait l'autorisation d'occuper les lieux pour se préparer pour la saison 2019. Les permis d'utilisation d'installation pour la saison 2019 ont été délivrés fin mai et modifiés pour que soient comprises les séances d'entraînement et les parties prévues au calendrier de l'équipe. L'entente définitive a été envoyée au locataire le 4 juin 2019. Celui-ci l'a renvoyée, signée, à la direction générale le 8 juillet 2019.

Council Inquiries

Demande de renseignements du Conseil:

Response to be listed on the Finance and Economic Development Committee Agenda of September 10, 2019 and the Council Agenda of September 11, 2019

La réponse devrait être inscrite à l'ordre du jour de la réunion du Comité des finances et du développement économique prévue le 10 septembre 2019 et à l'ordre du jour de la réunion du Conseil prévue le 11 septembre 2019.