

**Report to  
Rapport au:**

**Finance and Economic Development Committee  
Comité des finances et du développement économique  
12 November 2020 / 12 novembre 2020**

**and Council  
et au Conseil  
25 November 2020 / 25 novembre 2020**

**Submitted on November 4, 2020  
Soumis le 4 novembre 2020**

**Submitted by  
Soumis par:  
Steve Kanellakos, City Manager / Directeur municipal**

**Contact Person  
Personne ressource:  
Steve Box, Director, City Manager's Office / Directeur, Bureau du directeur  
municipal  
613-580-2424 ext/poste 24200, [Steve.Box@ottawa.ca](mailto:Steve.Box@ottawa.ca)**

**Ward: À L'ÉCHELLE DE LA VILLE File Number: ACS2020-CMR-OCM-0003**

**SUBJECT: Lansdowne Annual Report and COVID-19 Impacts Update**

**OBJET : Rapport annuel sur le parc Lansdowne et mise à jour sur les  
répercussions de la COVID-19**

## **REPORT RECOMMENDATIONS**

**Que le Comité des finances et du développement économique recommande au  
Conseil ce qui suit.**

- 1. Approuver les modifications aux conventions relatives au Plan de partenariat du parc Lansdowne indiquées ci-dessous, selon les besoins et tel que décrit aux présentes, afin d'atténuer les répercussions de la COVID-19 en augmentant la liquidité de la société en commandite de manière qu'elle puisse mieux gérer les flux de trésorerie, et déléguer au directeur municipal, en consultation avec l'avocat général et le chef des finances de la Ville, le pouvoir de négocier et d'exécuter toute modification nécessaire pour rendre exécutoires les décisions du Conseil suivantes :**
  - a. prolonger de dix ans (de 2044 à 2054) le partenariat, le système financier fermé y afférent et la distribution en cascade ;**
  - b. abolir le loyer participatif et maintenir les loyers de base aux niveaux actuels en cas de transfert autorisé de la composante « vente au détail » pendant la durée du bail du local de vente au détail ;**
  - c. abolir la disposition permettant à la Ville de résilier le bail de vente au détail sans motif ;**
  - d. permettre à l'Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG) d'accéder en une seule occasion aux fonds de la réserve d'immobilisations actuelle (cycle de vie), tout en continuant à financer les investissements requis au titre du cycle de vie selon des pratiques administratives officialisées pour que la Ville approuve ces investissements ;**
- 2. Approuver la création d'un groupe de travail sur le Partenariat du parc Lansdowne composé de membres du personnel de la Ville et de représentants de l'OSEG afin d'étudier les possibilités d'améliorer le Partenariat et de le positionner pour qu'il puisse survivre après la crise de la COVID ainsi que la création d'un groupe de parrains du Conseil pour soutenir le groupe de travail, tel que décrit aux présentes. Le groupe de travail devra faire rapport au Comité des finances et du développement économique ainsi qu'au Conseil au plus tard au deuxième trimestre de 2021.**
- 3. Recevoir les comptes rendus de situation ci-après relativement au Plan de partenariat du parc Lansdowne :**

- a. le compte rendu du directeur municipal sur les pouvoirs délégués exercés d'octobre 2019 à ce jour par lui-même, l'avocat général et la cheffe des finances en vertu des conventions juridiques conclues et signées à l'égard du Plan de partenariat du parc Lansdowne ;
- b. le compte rendu du directeur municipal sur l'assemblée tenue le 28 août 2020 par la société en commandite principale du parc Lansdowne et les assemblées tenues par les parties aux conventions unanimes des actionnaires ;
- c. le compte rendu exposé dans le présent rapport sur les activités du Partenariat public-privé Lansdowne, dont il est question à la page 10 du rapport sur l'examen annuel des achats de 2019 (ASC2020-ICS-PRO-0001).

## **REPORT RECOMMENDATIONS**

**That the Finance and Economic Development Committee recommend Council:**

1. **Approve the changes to the Lansdowne Partnership Plan Agreements identified below, as required and as outlined in this report, to assist in mitigating the impacts of COVID-19 by increasing the liquidity of the partnership to better manage cashflows, and delegate the authority to the City Manager, in consultation with the City Solicitor and Chief Financial Officer, to negotiate and execute any amendments required to give effect to Council's decisions:**
  - a. **To extend the partnership and associated closed financial system and Waterfall by ten years from 2044 to 2054; and**
  - b. **To remove the participation rent and to maintain base rents at current levels in the event of a permitted transfer of the Retail Component during the term of the Retail Lease; and**
  - c. **To remove the City's provision to terminate the Retail Lease without cause; and**
  - d. **To provide the Ottawa Sports & Entertainment Group (OSEG) one-time access to the current capital reserve (lifecycle) funds, while they**

- continue to fund lifecycle investments required based on formalized administrative practices for the City to approve these investments; and
2. **Approve the establishment of a Lansdowne Park Partnership Working Group consisting of City staff and representatives from OSEG to explore the options to improve the Lansdowne Park Partnership and position it for continued success in a post-COVID environment as well as a Council Sponsor Group to support the Working Group, as described in this report, with the Working Group to report back to the Finance and Economic Development Committee and Council no later than Q2 2021; and**
  3. **Receive the following status update report related to the Lansdowne Partnership Plan:**
    - a. **The update from the City Manager outlining the delegated authority exercised from October 2019 to date by the City Manager, the City Solicitor and the Chief Financial Officer, under the finalized and executed Lansdowne Partnership Plan Legal Agreements;**
    - b. **The update from the City Manager on the August 28, 2020 Lansdowne Master Partnership Meeting and Meetings Amongst Parties to the Unanimous Shareholder Agreements; and,**
    - c. **The status update outlined in this report regarding the operations of the Lansdowne Public-Private Partnership as referenced in Section 10 of the 2019—Procurement Year in Review report (ASC2020-ICS-PRO-0001).**

## **SOMMAIRE**

Le but du présent rapport est de fournir au Conseil une mise à jour sur les activités du parc Lansdowne en 2019, de respecter la directive concernant la production d'un rapport annuel sur le Partenariat du parc Lansdowne et de brosser un tableau des répercussions qu'a la pandémie COVID-19 sur le parc.

Le rapport est divisé en deux parties. La première partie du présent rapport décrit les répercussions qu'a la COVID-19 sur les activités du parc Lansdowne, en considérant

les effets directs et permanents de la pandémie sur les événements, les activités sportives et les activités commerciales — en particulier les installations de conditionnement physique et de cinéma et les restaurants — et expose le plan d'action recommandé pour atténuer ces effets d'une manière qui profitera à la Ville et qui permettra au Partenariat de surmonter la crise actuelle.

La deuxième partie du présent rapport traite des rapports annuels courants sur l'exercice des pouvoirs délégués, le compte rendu de l'assemblée 2020 de la société en commandite principale du parc Lansdowne et des assemblées tenues par les parties aux conventions unanimes des actionnaires ainsi que de la mise à jour sur les activités du Partenariat du parc Lansdowne.

Le parc Lansdowne est une destination importante appartenant à la Ville d'Ottawa. Il est situé au centre-ville, près de la rue Bank et à côté du canal Rideau. Ses espaces verts, ses aires de jeux, ses œuvres d'art public, ses installations sportives, ses installations événementielles, ses bâtiments patrimoniaux restaurés et ses installations nouvelles, ses sentiers et son stationnement, ses locaux commerciaux et ses restaurants et bien d'autres choses encore sont le fruit d'un partenariat de 30 ans entre la Ville d'Ottawa et l'Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG). Ce partenariat, qui a été approuvé par le Conseil municipal en octobre 2012, est régi en vertu du Plan de partenariat du parc Lansdowne (PPPL).

La revitalisation du parc Lansdowne a permis la concrétisation de la vision du Conseil, qui était de transformer de ce qui était devenu un site en béton et en asphalte en mauvais état avec guichets à l'entrée en un parc urbain prospère et accessible ayant quelque chose à offrir à chacun. Au cours des six années qui se sont écoulées depuis la réouverture du parc, plus de 20 millions de personnes ont visité le district des sports et du divertissement du parc Lansdowne et de la Place TD. Plus de 1 000 événements, grands et petits, y ont été tenus pour des personnes de tous âges. Le site héberge aujourd'hui plus de 50 entreprises et a permis la création de plus de 4 000 emplois à temps plein et à temps partiel. En 2017, la Fondation de l'OSEG a été créée pour atténuer les contraintes financières liées aux coûts d'entrée afin de permettre aux enfants de tous les milieux socio-économiques de participer à des sports organisés. Depuis sa création, la Fondation de l'OSEG a versé 3,7 millions de dollars à notre collectivité, et les joueurs du ROUGE et NOIR et des 67 consacrent 7 000 heures par année à faire du bénévolat auprès de groupes et d'organismes communautaires à l'extérieur du terrain.

Les conventions relatives au Plan de partenariat du parc Lansdowne (PPPL) définissent les modalités de la collaboration entre la Ville et l'OSEG. Le PPPL stipule que la Ville d'Ottawa est un « commanditaire » de la société en commandite principale établie pour gérer la construction du projet Lansdowne, superviser ses activités courantes et partager les recettes subséquentes selon un système de distribution en cascade, également appelé système financier fermé (décrit plus loin). Le PPPL est composé de plusieurs éléments, notamment le stade/aréna, les commerces, les bureaux, les résidences, le parc urbain, le stationnement, la franchise sportive de la Ligue canadienne de football (LCF) et la franchise sportive de la Ligue de hockey de l'Ontario.

Le parc urbain (y compris l'Édifice de l'horticulture et le pavillon Aberdeen) n'est pas inclus dans la convention de partenariat, et les coûts y afférents sont à la charge exclusive de la Ville.

Les dispositions actuelles de la convention de partenariat, qui ont été établies en 2012, reposent sur la recherche d'un équilibre des risques entre les parties et sur l'établissement d'une relation équitable dans le cadre de laquelle la Ville et l'OSEG harmonisent leurs investissements et leurs risques respectifs de façon à ce que, d'une part, la Ville bénéficie d'un avantage direct en revitalisant ses actifs et en transférant pendant trente ans les coûts de renouvellement du cycle de vie et les déficits d'exploitation de ces actifs à l'OSEG et que, d'autre part, l'OSEG soit en mesure de générer un retour sur investissement raisonnable, selon ce qu'il a investi et non selon les fonds investis par la Ville.

Le montage financier du PPPL est fondé sur un « système fermé » (structure de distribution en cascade) qui définit les contributions en capitaux propres de la Ville et de l'OSEG qui serviront uniquement aux fins du projet dans son ensemble. L'OSEG doit injecter un minimum de capitaux propres ainsi que des capitaux propres supplémentaires pour couvrir tout excédent des coûts de construction du stade/stationnement ou pour couvrir tout flux de trésorerie négatif. Les flux de trésorerie nets annuels du stade, des franchises sportives et des activités de vente au détail sont distribués à chaque partenaire (Ville et l'OSEG).

La distribution est effectuée selon une « cascade » de priorités : premièrement, la réserve pour le remplacement en fin de vie du stade et du stationnement, deuxièmement, le rendement sur les capitaux propres de l'OSEG et de la Ville (qui est nul pour la Ville de fait qu'elle n'a pas injecté de capitaux propres), troisièmement, le rendement sur les capitaux propres supplémentaires de l'OSEG, quatrièmement, le

rendement sur les capitaux propres minimums de l'OSEG, cinquièmement, le rendement sur les capitaux propres réputés de la Ville et à la toute fin, le partage à parts égales de tout solde restant entre la Ville et l'OSEG.

Dans ce système fermé, l'OSEG est responsable de tout déficit pouvant découler de l'exploitation du parc. Le principal avantage que tire la Ville de cette convention de PPP est qu'elle est exemptée de toute contribution financière pour l'entretien lié au cycle de vie des actifs ou qu'elle n'a pas à éponger les déficits d'exploitation du stade, du stationnement, des commerces de vente au détail ou des équipes sportives pendant les 30 années que dure la convention.

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 qu'avec d'autres partenaires. Les investissements totaux de la Ville pour l'achèvement du stade, de l'aréna, de la partie du garage de stationnement lui appartenant, du parc urbain (qui comprend le déménagement et la modernisation de l'Édifice de l'horticulture), les coûts d'entretien du site, la gestion du site et tous les coûts accessoires connexes s'élèvent à environ 210 millions de dollars. La Ville a payé pour les travaux de rénovation et d'agrandissement du stade jusqu'à concurrence de 135,8 millions de dollars, tandis que l'OSEG a garanti l'achèvement du stade et de la structure du stationnement et a été responsable de tout dépassement des coûts. Au 31 mars 2020, l'OSEG avait déboursé 152 millions de dollars, soit 97 millions de dollars de plus que ce qui était prévu en 2012.

Le Conseil municipal a pu examiner comment les hypothèses financières du modèle ont été établies d'une année à l'autre grâce aux rapports annuels qui lui sont présentés. Chaque rapport permet au Conseil, au personnel et aux partenaires d'évaluer le rendement des éléments de la société en commandite par rapport aux objectifs établis ainsi que de relever les facteurs influant sur les activités actuelles et futures qui n'étaient pas prévus au moment où les conventions du PPPL ont été élaborées à l'origine. Ils indiquent tout changement ou événement majeur. Le pro forma financier (les résultats financiers prévus selon les hypothèses de l'année en cours) concernant les flux de trésorerie nets du système financier fermé et la distribution en cascade est mis à jour chaque année afin de refléter les changements liés aux résultats de l'année en cours. Des mesures sont prises en vertu de pouvoirs délégués ou recommandés

au Conseil, selon les besoins, et identifiées pour faire en sorte que les objectifs de la société en commandite, comme envisagés par le Conseil, soient atteints.

Les conventions PPPL, les sommes distribuées en cascade et le pro forma étaient tous fondés sur des projections financières prudentes, mais ne prévoyaient pas un événement hors du commun comme la pandémie de COVID-19.

La pandémie de COVID-19 a frappé Ottawa en mars 2020. En réponse à un décret d'urgence provincial, le parc Lansdowne a été fermé le 17 mars 2020, entraînant l'arrêt de toutes les activités principales qui s'y déroulaient. La pandémie est un événement sans précédent qui a touché tous les secteurs de l'économie locale et nationale. Ces fermetures ont eu des conséquences importantes et imprévisibles sur toutes les sources de revenus dont la Ville et l'OSEG dépendent pour assurer le bon fonctionnement du parc Lansdowne et de la société en commandite, tant dans l'immédiat qu'à long terme.

Au moment de rédiger ces lignes, la pandémie demeurait un enjeu en constante évolution. En conséquence, rien n'indique clairement à quel moment les activités courantes pourraient reprendre du côté des équipes sportives d'Ottawa que sont le ROUGE et NOIR, les 67, les BlackJacks, l'Athletico et les Aces (dont les saisons devraient commencer en 2021), des événements spéciaux, des concerts, des mariages, des commerces de vente au détail (en particulier les grandes franchises comme le Cineplex et Goodlife Fitness) ou toutes les autres activités dont dépend un parc et une installation comme le parc Lansdowne pour survivre et prospérer.

Compte tenu des dispositions actuelles des conventions relatives au PPPL, l'OSEG n'est pas en mesure de faire face aux répercussions de la pandémie. Tout au long du projet du parc Lansdowne, la Ville a trouvé en l'OSEG un partenaire engagé, compétent, avant-gardiste et soucieux de la collectivité. Du point de vue de la Ville, la partie publique du partenariat a profité à la fois du site et d'une protection contre des risques importants. Toutefois, chaque rapport annuel successif a révélé, au fil du temps, certains problèmes fondamentaux liés aux hypothèses qui sous-tendent le régime de distribution en cascade, à l'augmentation des risques dans l'ensemble et au fait que l'OSEG assume la majeure partie de ces risques.

Le Rapport annuel de 2017 (ACS2019-CMR-OCM-0001) et le Rapport annuel de 2018 (ACS2019-CMR-OCM-0002), examiné par le Conseil municipal le 10 avril 2019 et le

27 novembre 2019, respectivement, ont révélé que l'OSEG a déjà dû investir beaucoup plus de capitaux propres à ce jour qu'il ne pourrait en récupérer en vertu du régime de distribution en cascade et que l'exploitation de l'aréna et du stade nord, construit il y a de plus de 50 ans, présentait de sérieux enjeux opérationnels et financiers.

La pandémie a des répercussions négatives majeures sur le régime de distribution en cascade de la société en commandite du parc Lansdowne. Pour pallier les effets immédiats de la pandémie ainsi que la phase de reprise des activités, l'OSEG devra investir 192 millions de dollars en capitaux propres dans le partenariat, alors que l'engagement total en 2012 était de 55 millions de dollars (capitaux propres minimums plus capitaux propres supplémentaires). Avec ces contributions supplémentaires, l'OSEG serait débitrice, en 2044, d'une somme de beaucoup supérieure à 500 millions de dollars dans le cadre du régime de distribution en cascade, constituée de capitaux propres minimums non versés, de capitaux propres supplémentaires et d'intérêts, qui ne peuvent être récupérés dans le cadre de la société en commandite.

Étant donné l'important apport supplémentaire en capitaux propres que l'OSEG a déjà effectué et qu'il ne récupérera pas, ce dernier ne peut pas composer avec les graves répercussions qu'a la COVID-19 sur les activités de la société en commandite du parc Lansdowne sans que la Ville lui accorde une plus grande souplesse au niveau des dispositions des conventions du PPPL pour l'aider à maintenir sa liquidité financière à court terme qui lui permettra de trouver d'autres sources de financement. L'OSEG a un prêt commercial en cours de 106 millions de dollars qui doit être refinancé dans les deux prochaines années. Or, la dégradation des projections financières provoquée par la pandémie rendra cette tâche difficile, ce qui exposera la Ville à un risque très réel de défaut de paiement, qui sera la meilleure décision d'affaires que l'OSEG puisse prendre.

L'OSEG demeure fidèle à la société en commandite et à la réussite du parc Lansdowne en tant que destination pour les résidents et les visiteurs. À cette fin, il a présenté des propositions concernant des modifications urgentes à apporter aux conventions de partenariat du parc Lansdowne afin de permettre à la société en commandite de surmonter les répercussions qu'a la COVID-19 sur les activités du PPPL :

- permettre à la société en commandite d'accéder temporairement aux réserves du fonds pour le cycle de vie de 4,7 millions de dollars pour les besoins de la trésorerie courante en 2021, le fonds de réserve devant être reconstitué au cours

des années qui restent à écouler au partenariat en fonction de montants déterminés dans le cadre une étude technique indépendante réalisée par un tiers ;

- prolonger le partenariat du parc Lansdowne pour une période de 10 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2054, selon les modalités actuelles ;
- abolir l'application du loyer participatif (qui est la répartition à parts égales entre l'OSEG et la Ville d'Ottawa des flux de trésorerie nets provenant des activités de vente au détail) du bail de vente au détail et de ne pas accroître le loyer de base en cas de transfert approuvé du composant de vente au détail pendant la durée du bail de vente au détail et abolir la clause de résiliation anticipée du bail de vente au détail.

Le personnel estime que les changements proposés au PPPL sont raisonnables, justes et prudents et qu'ils améliorent la situation financière de la Ville au sein de la société en commandite. Le personnel est également d'avis que ces changements sont nécessaires pour assurer la santé de la société en commandite étant donné la probabilité que la faillite de l'OSEG soit la meilleure décision d'affaires pour l'organisme si la Ville refuse tout changement.

La cheffe des finances de la Ville a déterminé et fait valider par une tierce partie indépendante que l'adoption de ces mesures par le Conseil municipal non seulement aiderait la société en commandite à faire face aux répercussions de la pandémie, mais améliorerait la situation financière de la Ville de 4 à 21 millions de dollars (valeur actualisée nette en dollars de 2020) sur la durée de la convention. La position de la Ville est renforcée en grande partie par le fait qu'elle évite des coûts, élimine les risques liés à l'exploitation des actifs du parc Lansdowne et laisse l'OSEG assumer la responsabilité des déficits d'exploitation pendant dix années supplémentaires.

Ces modifications à la convention ne permettront pas à l'OSEG de récupérer les importants capitaux propres supplémentaires qu'il a déjà investis, mais ils contribueront à rétablir l'équilibre et le rapprochement des risques et des avantages/pertes potentiels qu'une bonne société commandite devrait avoir et qui sont maintenant déséquilibrés de manière insoutenable en raison des circonstances exceptionnelles engendrées par la pandémie.

La cheffe des finances de la Ville a déterminé, y compris avec validation par un tiers indépendant, que si les modifications ne sont pas approuvées et que l'OSEG se retrouve en défaut, le budget de fonctionnement de 2021 serait immédiatement grevé

d'un montant se situant entre 4,5 millions de dollars (scénario optimiste et improbable) et 12,5 millions de dollars (scénario pessimiste), selon la durée des effets de la pandémie, et que les nouveaux coûts pour la Ville pendant la durée des conventions se situeraient entre 118 et 407 millions de dollars.

Pour être plus précis, disons qu'une faillite de l'OSEG obligerait la Ville à reprendre les opérations du parc Lansdowne, ce qui signifie qu'elle serait exposée aux risques du marché de la vente au détail et à 23 années supplémentaires de risque d'exploitation du stade à partir de 2021, les coûts d'exploitation étant estimés entre 4,5 et 12,5 millions de dollars annuellement. Afin de limiter les conséquences financières négatives pour la Ville, il faudrait réduire la portée des opérations au parc Lansdowne, les équipes sportives seraient dispersées, il y aurait moins d'événements et le taux d'occupation des locaux commerciaux serait réduit. La Ville prendrait également en charge les prêts en cours (y compris le prêt hypothécaire commercial de 106 millions de dollars et le prêt de 18,6 millions de dollars pour la réparation du toit du Centre civique).

Même avec les hypothèses les plus optimistes, le scénario de faillite devrait entraîner un coût actualisé net négatif plus important pour la Ville que celui résultant des modifications recommandées, et ce, d'un ordre de grandeur compris entre 118 et 407 millions de dollars. Le personnel estime que le scénario optimiste est très peu probable, car la Ville devrait quand même prendre en charge l'exploitation du parc Lansdowne du fait que les conséquences de la pandémie de COVID-19 affecteraient encore les détaillants du centre-ville de façon disproportionnée, comme le décrit le présent rapport, et pendant un certain temps encore. Pour que le scénario de faillite se traduise par un gain financier pour Ottawa, il faudrait que la Ville soit certaine de pouvoir gérer le stade et l'aréna à des niveaux égaux ou supérieurs à ceux atteints par l'OSEG (grâce aux recettes d'exploitation) et que la Ville puisse gérer la location et la gestion des installations de vente au détail comme l'OSEG l'a fait, que le marché de la vente au détail revienne à court terme aux niveaux antérieurs à la COVID-19 et que les équipes sportives professionnelles restent.

Si le Conseil approuve les modifications recommandées aux conventions relatives au PPPL, le personnel profitera de l'occasion pour résoudre le problème en suspens identifié dans le « Suivi de la vérification de 2017 de la gestion du contrat de Lansdowne » inclus dans le document « Bureau du vérificateur général – Rapport sur les suivis de vérifications et les rapports détaillés connexes (ACS2020-OAG-BVG-0001) », approuvé par le Conseil municipal le 14 octobre 2020, afin d'établir une

structure de substitution au compte fiduciaire pour le fonds de remplacement des immobilisations que l'OSEG est tenu de constituer pour le stade et la structure du stationnement, ainsi que de resserrer les processus de contrôle et de validation de la Ville, conformément aux recommandations du vérificateur général.

Aujourd'hui, il est de plus en plus évident que le monde sera probablement très différent de ce qu'il était avant la pandémie de COVID-19 en ce qui concerne la façon dont les gens font leurs courses, travaillent et se divertissent et les endroits où ils se prêtent à ces activités. Les entreprises et les administrations locales à tous les échelons commencent à comprendre ce qui pourrait être nécessaire dans leur environnement post-COVID.

Pour relever les enjeux qui se présentaient avant la pandémie et qui compromettaient la viabilité à long terme de la société en commandite, l'OSEG avait déjà indiqué qu'il se penchait sur les problèmes financiers et opérationnels de l'aréna et du stade nord, construit il y a de plus de 50 ans, et que des travaux étaient en cours pour tenter de fiabiliser la fréquentation du site les jours où il n'y a pas d'événement, l'objectif global étant d'attirer cinq millions de visiteurs par année. Or, il faut maintenant réfléchir à la manière de rentabiliser ces installations dans l'environnement commercial post-pandémique.

Afin de s'assurer que le PPPL soit en mesure de prospérer après la pandémie pendant la durée de la convention de la société en commandite, le personnel recommande qu'un groupe de travail regroupant des membres du personnel de la Ville et des représentants de l'OSEG soit formé afin de poursuivre l'examen des options qui permettraient d'améliorer la durabilité et la viabilité financière à long terme des activités du parc Lansdowne et de la société en commandite, y compris les besoins en matière de fonctionnement et de capital. Le groupe de travail étudiera des façons d'augmenter la circulation des piétons sur le site, y compris les possibilités d'améliorer l'animation et les équipements publics, d'évaluer les infrastructures vieillissantes et d'augmenter la densité conformément aux principes de densification urbaine du Conseil, notamment en matière de logements abordables. Ce groupe de travail ferait rapport sur les options qu'il a examinées au plus tard à la fin du deuxième trimestre 2021. Ce rapport comprendrait un plan détaillé de mobilisation du public afin que la collectivité puisse participer à la réussite future du parc Lansdowne.

Le personnel recommande également qu'un groupe de conseillers parrains soit créé pour soutenir le groupe de travail, pour agir à titre d'organisme de rétroaction et pour examiner le plan de mobilisation du public proposé. Comme il s'agit d'une installation ouverte à toute la population d'Ottawa, la recommandation préconise que le groupe de conseillers parrains soit composé de cinq membres du Conseil représentant l'Est, le Sud, l'Ouest, les secteurs ruraux et du centre (vraisemblablement le représentant du quartier 17), ainsi que de la cheffe des finances, du trésorier municipal adjoint, de l'avocat général de la Ville, du directeur du Bureau du directeur municipal, du directeur général des Loisirs, de la Culture et des Installations et de celui de la Planification, des Infrastructures et du Développement économique, ou de personnes désignées par ces derniers, ainsi que d'autres membres du personnel municipal, selon les besoins. Il est en outre recommandé que le greffier municipal lance un appel à manifestation d'intérêt pour ce groupe de conseillers parrains et présente une motion à la prochaine réunion du Conseil.

La partie 2 du présent rapport répond aux exigences relatives aux comptes rendus à déposer en vertu des conventions se rapportant au projet du Plan de partenariat du parc Lansdowne (PPPL) et conformément aux directives du Conseil, dont la synthèse des pouvoirs délégués exercés par le directeur municipal, l'avocat général et la cheffe des finances dans le cadre des conventions officielles signées pour le Plan de partenariat du parc Lansdowne depuis le mois d'octobre 2019.

Ce rapport fait également le point sur l'assemblée tenue en 2020 par la société en commandite principale du parc Lansdowne, les assemblées tenues le 28 août 2020 par les parties aux conventions unanimes des actionnaires et les activités du parc Lansdowne en 2019.

Le conseiller du quartier a reconstitué le comité de travail en 2019. 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.

## **EXECUTIVE SUMMARY**

The purpose of this report is to provide Council with a status update on the 2019 Lansdowne Park operations, fulfill the annual reporting requirements of the Lansdowne Partnership and provide an overview of the significant impacts of the COVID-19 pandemic on Lansdowne Park.

The report is divided into two parts. Part 1 of this report outlines the impacts of COVID-19 on Lansdowne’s operations given the direct and on-going impact of the pandemic on events, sports and commercial activity—particularly fitness facilities, theatres, and restaurants—as well as a recommended action plan to mitigate those impacts in a way that will benefit the City and enable Lansdowne Park to weather the current crisis.

Part 2 of this report provides the “business as usual” annual reports on the exercise of delegated authority, the minutes of the 2020 Lansdowne Master Partnership meeting and meetings amongst parties to the Unanimous shareholders agreements and the status update on operations of the Lansdowne Partnership.

Lansdowne Park is a major destination park owned by the City of Ottawa, and located downtown, off Bank Street and next to the Rideau Canal. Its greenspaces, play areas, public art, sports venues, event venues, restored heritage buildings and new facilities, pathways and parking, retail and restaurant spaces and much more have been made possible through a 30-year partnership between the City of Ottawa and the Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG), approved by City Council in October, 2012, governed by the Lansdowne Partnership Plan (LPP).

The revitalization of Lansdowne Park has achieved Council’s vision of making what had become an admission-only, gated asphalt and concrete campus in disrepair into a thriving, accessible urban park with something for everyone. In the six years since it has opened, there have been over 20 million visitors to the Lansdowne Park and TD Place sports and entertainment district. There have been well over 1,000 large and small events for people of all ages. The site now houses over 50 businesses and has created over 4,000 full and part-time jobs. In 2017, the OSEG Foundation was established to lower the financial barriers of entry to enable kids from all socio-economic backgrounds to participate in organized sport. Since its founding, the OSEG Foundation has contributed \$3.7M to our community and REDBLACKS and 67’s players spend 7,000 hours annually off the field volunteering their time with community groups and organizations.

The Lansdowne Park Partnership Plan (LPP) Agreements establish how the City and OSEG work together. The LPP sets out that the City of Ottawa is a “Limited Partner” in the Master Limited Partnership established to manage construction of the Lansdowne project, oversee its ongoing operations, and share in the subsequent revenues that will be distributed through a closed financial system, also called the “waterfall” (described

later). The LPP is made up of several components, including the stadium/arena, retail, office, residential, Urban Park, parking, the CFL sports franchise, and the OHL sports franchise. The City retains ownership of the land and is leasing the stadium and the land it sits on as well as the land for the retail and office components. Underground parking has also been constructed for the use of all components, with the cost of the parking shared by each partner and the residential condominium corporations. The Urban Park (including the Horticulture and Aberdeen Pavilion buildings) is not included in the Partnership Agreement, and those costs are borne solely by the City.

The current terms and conditions of the Partnership were established in 2012, and were based on balancing the risks between the parties, and establishing a fair relationship where the City and OSEG aligned their respective investments and risks so that the City received a direct benefit by revitalizing its assets, and transferring thirty years of lifecycle renewal expenses and operating deficits for those assets to OSEG, and that OSEG would be able to generate a reasonable return on their investment, based on what they invested and not from the investment of the City's funds.

The financial arrangement for the LPP, also known as the waterfall, is based on a closed system that defines equity contributions from the City and OSEG to be used solely for the purposes of the total project. OSEG must contribute minimum equity and additional equity to cover any excess stadium/parking construction costs or to cover any negative operational cash flows. Annual net cash flows from the stadium, sports franchises and retail operations are distributed to each partner (the City and OSEG).

The distribution is based on a "waterfall" of priorities; first, to the Stadium and Parking Lifecycle Replacement reserve; second, return on equity to OSEG and the City (which is zero for the City as it did not contribute any equity); third, return of OSEG additional equity; fourth, return of OSEG minimum equity; fifth return of City's deemed equity; and finally, any remaining balance is shared equally by the City and OSEG.

Under this closed system, OSEG is responsible for any deficits that may occur from operations. The primary benefit of this P3 agreement for the City is that the City is protected from having to contribute any money for asset lifecycle maintenance or operating deficits for the Stadium, Parking, Retail or sports teams throughout the entire 30-year agreement.

The overall investment into the revitalizing Lansdowne Park is estimated to be \$425M. The costs of the redevelopment of Lansdowne have been shared between the City of Ottawa and OSEG, as well as other partners. The City's total capital cost to complete the stadium, arena, the City's portion of the parking garage, the Urban Park (which includes the Horticulture Building relocation and retrofit), site servicing costs, site management and all associated soft costs is approximately \$210M. The City paid for the construction of the stadium renovation and expansion up to a maximum of \$135.8M, while OSEG guaranteed the completion of the stadium and parking structure and was responsible for any cost overruns. As of March 31, 2020, OSEG has contributed \$152M, which is \$97M more than projected in 2012.

City Council has been able to review how the financial assumptions in the model have been realized year-over-year through annual reports to Council. Each report provides Council with an assessment of how the Partnership elements are performing against expected benchmarks, as well as identifying influences on current and future operations that were not anticipated at the time the LPP agreements were originally established. They identify any major changes or events. The financial pro forma (the projected financial results based on the current year's assumptions going forward) for the closed financial system's net cashflows and the waterfall distribution is updated annually to reflect changes based on that year's performance, and actions are taken under delegated authority or recommended to Council as needed and identified to ensure the goals of the Partnership, as envisioned by Council, are achieved.

The LPP Agreements, the waterfall, and the pro forma were all based on conservative financial projections, but they did not anticipate an extraordinary event like the COVID-19 pandemic.

The COVID-19 global pandemic hit Ottawa in March of this year. Lansdowne Park and all of its core activities closed on March 17, 2020 in response to a Provincial Emergency Order. The pandemic is an extraordinary event, affecting all sectors of the local and national economy. Those closures have had a significant and unforeseeable impact on all of the revenue streams the City and OSEG depend on for the success of Lansdowne Park and the Partnership both immediately and over the long-term.

The pandemic remains an active and dynamic challenge as of the writing of this report. Therefore, there is no clear indication of when "business as usual" operations might

return for the sports teams Ottawa REDBLACKS, Ottawa 67s, Ottawa BlackJacks and Atletico Ottawa, the Ottawa Aces (who are scheduled to start in 2021), special events, concerts, weddings, retail operations (particularly the larger retail operations such as Cineplex theatres and Goodlife Fitness), or any of the other activities a destination park and facility like Lansdowne depends on in order to survive and thrive.

OSEG is not in a position to weather the impact of the pandemic under the current conditions in the LPP Agreements. Throughout the course of the Lansdowne project, the City has found OSEG to be a committed, capable, forward-thinking and community-minded partner. From the City's perspective, the public part of the partnership has received both benefit from the site and protection from significant risk. However, each successive annual report has revealed, over time, some fundamental challenges with the assumptions behind the waterfall, that there are some increased risks overall, and with the OSEG bearing most of that risk.

Both the 2017 Annual Report (ACS2019-CMR-OCM-0001), considered by City Council on April 10, 2019, and the 2018 Annual report (ACS2019-CMR-OCM-0002) considered by City Council on November 27, 2019, identified that OSEG has already had to contribute significantly more equity to date than it would be able to recoup in the waterfall, and there were serious operating and financial challenges with the operations of the 50+-year-old north stands and arena.

The pandemic impacts have a profound negative effect on the closed waterfall system within the Lansdowne Park Partnership. Addressing the immediate effects of the pandemic as well as the recovery phase means that OSEG will have to make an estimated cumulative \$192M in equity contributions to the Partnership compared to a total commitment in 2012 of \$55M (minimum equity plus additional equity). With these additional contributions OSEG would be owed well over \$500M under the waterfall in 2044 in unpaid minimum equity, additional equity, and interest, which cannot be recovered within the Partnership.

Given the significant additional equity OSEG has already contributed and will not recoup, OSEG cannot absorb and address the significant COVID-related impacts to Lansdowne Partnership operations without the City providing them with more flexibility in the LPP Agreements to help ensure their financial liquidity is maintained over the short-term that will enable them to secure additional sources of funding. OSEG has a retail loan outstanding of \$106M that must be re-financed within the next two

years and the worsened financial projection due to the pandemic will make that difficult, putting them at a very real risk of having default be their best business decision.

OSEG remains committed to the Partnership and to the continued success of Lansdowne Park as a destination for residents and visitors alike. To that end, it has brought forward proposals for urgent amendments to the Lansdowne Park Partnership Agreements to enable the Partnership to weather the COVID-19 impact on the LPP's operations as follows:

- To allow the Partnership to temporarily access the Lifecycle Fund reserves of \$4.7M for operating cashflow purposes in 2021, with the reserve funds used to be replenished over the remaining term of the Partnership based on amounts determined by an independent third-party engineering study;
- To extend the existing Lansdowne Partnership for 10 years to December 31, 2054 under the current terms and conditions; and
- To remove the application of participation rent (which is the "50/50 split" between OSEG and the City of Ottawa of net cashflow from retail operations) from the Retail Lease and to not increase the base rent in the event of a permitted transfer of the Retail Component during the term of the Retail Lease, and removing the early termination provision in the retail lease .

Staff believes the proposed changes to the LPP are reasonable, fair and prudent, improving the City's financial standing within the Partnership. Staff is also of the opinion that these changes are necessary for the health of the Partnership, given the likelihood that OSEG defaulting will be the best business decision for them if the City does not agree.

The City's Chief Financial Officer has determined, and had validated by an independent third party, that Council adoption of these measures would not only assist the Partnership in addressing the impact of the pandemic, but will improve the City's financial situation by \$4M to \$21M in NPV2020\$ over the life of the agreement. The City's position is strengthened largely due to the cost-avoidance and eliminating revenue generating risks from not having to operate the Lansdowne assets and because OSEG remains responsible for operational deficits for an additional ten years.

These changes will not make OSEG whole from the significant additional equity they have already invested, but they will help to restore the clear balance and alignment of risk and potential reward/potential loss that a good partnership should have and which is

now unsustainably out of balance due to the extraordinary circumstances of the pandemic.

The City's Chief Financial Officer has determined, also with independent validation, that, if the amendments are not approved and OSEG defaults, there would be an immediate negative impact on the 2021 operating budget that would range between \$4.5M (optimistic and unlikely) and \$12.5M (pessimistic), depending on the length of time the impacts of the pandemic are experienced, and adding new costs to the City over the term of the Agreements of between \$118M and \$407M.

More specifically, if OSEG defaults, the City would be required to take over the operations of Lansdowne Park, meaning the City would be exposed to the market risk of the retail, and an additional 23 years of stadium operating risk starting in 2021, with the operating costs estimated to be between \$4.5M and \$12.5M a year. In order to minimize the negative financial impacts to the City, the scope of operations at Lansdowne Park would need to be reduced, the sports teams would be folded/shutdown, there would be fewer events, and retail occupancy would be reduced. The City would also assume outstanding loans (including the retail mortgage of \$106M, and the \$18.6M loan for the repairs to the Civic Centre roof).

Even under the most optimistic assumptions, the default scenario is expected to yield a more negative Net Present Cost to the City than that of the recommended amendments by an order of magnitude (between \$118M and \$407M). Staff believe the optimistic scenario is highly unlikely, as the City would be taking over operations as the impacts of the COVID-19 pandemic would still be affecting downtown retailers disproportionately, as described in the report, and for some time to come. In order for the default scenario to provide a financial gain to Ottawa, the City would have to be confident that it can run the stadium and arena at levels at or above those OSEG achieved (via operating income) and the City can manage the leasing and facility management of the retail site as well as OSEG has been running it and the retail market will recover to pre-COVID levels in the near-term and the professional sports teams would remain.

Should Council approve the recommended amendments to the LPP Agreements, staff will use the opportunity to resolve the outstanding issue identified in the "Follow-up to the 2017 Audit of the Management of the Lansdowne Contract" included in the "Office of the Auditor General—Report on Audit Follow-ups and detailed audit follow-up reports (ACS2020-OAG-BVG-0001)", approved by City Council on October 14,

2020, to establish an alternative approach to a Trust Account structure for the capital replacement funds OSEG is required to provide for the stadium and the parking structure, as well as reinforcing the City's monitoring and validation processes, in keeping with recommendations from the Auditor General.

As well, going forward, there is a growing understanding that a post-COVID world will likely look very different than the pre-COVID world in terms of how and where people shop, work and play. Local businesses and governments at all levels are beginning to understand what might be needed in their post-COVID environments.

To address the pre-pandemic challenges to the Partnership's long-term sustainability before the pandemic, OSEG had previously indicated that it was reviewing the operations of the 50+-year-old north stands and arena in terms of its financial and operational challenges, and work was underway to try to bring more reliable foot traffic to the site on non-event days, with an overall goal of attracting five million visitors to the site each year. Now, planning for success in the post-pandemic business environment must also be considered.

To ensure that the LPP is positioned to thrive post-pandemic over the term of the Partnership, staff is recommending that a working group comprised of City staff and OSEG representatives be formed to further explore options to enhance the sustainability and long-term financial viability of Lansdowne's operations and the Partnership, including both operating and capital requirements. The working group will review will be looking at ways to increase foot traffic on the site, including the options to enhance animation, improve public amenities, assess aging infrastructure and to increase the density in keeping with Council's urban intensification principles, including affordable housing. This working group would report on the options it has reviewed no later than the end of Q2 2021. This Q2 report would include a robust public engagement plan to ensure that the community is able to be involved in the future success of Lansdowne Park.

Staff is also recommending that a Council Sponsors Group be struck to support the Working Group, to act as a sounding board and to review the proposed public engagement plan. As this is a city-wide facility, the recommendation is that the Council Sponsors Group be made up of five Members of Council, representing the East, South, West, Rural and Central (presumably the representative for Ward 17), as well as the Chief Financial Officer, the Deputy City Treasurer, the City Solicitor, the Director of the

City Manager's Office, the General Manager of Recreation, Cultural and Facility Services and Planning, Infrastructure and Economic Development, or the designates of these individuals, as well as other City staff as needed. It is further recommended that the City Clerk undertake a circulation of interest for this Sponsors Group, and bring forward a motion to the next Council meeting.

Part 2 of 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 October 2019 to date by the City Manager, City Solicitor and Chief Financial Officer.

The report also provides an update on the 2020 Lansdowne Master Limited Partnership meeting and the August 28, 2020 Meetings Amongst Parties to Unanimous Shareholder Agreements and an update on the operations of Lansdowne in 2019.

## **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). Il s'agissait de la dernière étape d'un processus de trois ans visant à définir un partenariat de 30 ans entre la Ville d'Ottawa et l'Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG) afin de transformer le parc Lansdowne, alors décrit comme étant « le point de repère dont on avait jadis été fier, mais qui tombait maintenant en ruine, avec des installations anciennes qui n'étaient plus en mesure de satisfaire aux besoins de la communauté et aux attentes des résidents » TRADUCTION<sup>1</sup> en un « parc de classe mondiale accessible à tous et accueillant un éventail d'activités qui attireront les résidents et les visiteurs, et ce, avec une programmation qui est complémentaire et qui

---

<sup>1</sup> Rapport intitulé « Proposition du projet de partenariat pour le parc Lansdowne » (ACS2009-CMR-OCM-006), déposé au Conseil municipal le 2 septembre 2009.

soutient le développement et les activités dans le stade, le centre civique et les sections commerciales du site. » TRADUCTION<sup>2</sup>

Le Plan de partenariat du parc Lansdowne (PPPL) stipule que la Ville d'Ottawa est un « commanditaire » de la société en commandite principale établie pour gérer les travaux de construction relatifs au projet Lansdowne, superviser ses activités courantes et partager les revenus subséquents qui seront distribués par le biais d'un système financier fermé, également appelé « structure en cascade » (décrit plus loin). Le PPPL est composé de plusieurs éléments, notamment le stade/aréna, les commerces, les bureaux, les résidences, le parc urbain, le stationnement, la franchise sportive de la Ligue canadienne de football (LCF) et la franchise sportive de la Ligue de hockey de l'Ontario. La Ville conserve la propriété du terrain et loue le stade et le terrain sur lequel il se trouve ainsi que le terrain pour les commerces et les bureaux. Un stationnement souterrain a également été construit pour tous les composants du PPPL, le coût du stationnement étant partagé entre les partenaires et les associations condominiales. Le parc urbain (y compris l'Édifice de l'horticulture et le pavillon Aberdeen) n'est pas inclus dans la convention de partenariat, et les coûts y afférents sont à la charge exclusive de la Ville.

Les conditions actuelles du partenariat, qui ont été établies en 2012, étaient fondées sur l'équilibre des risques entre les parties et sur l'établissement d'une relation équitable dans laquelle la Ville et l'OSEG harmonisaient leurs investissements et risques respectifs de sorte que, d'une part, la Ville ait de fortes probabilités de recouvrer ses capitaux propres réputés et des probabilités raisonnables d'obtenir un rendement positif sur cet investissement et que, d'autre part, l'OSEG soit en mesure de générer un rendement satisfaisant sur son investissement, à savoir sur ce qu'elle a investi et non sur l'investissement de la Ville.

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 et le jardin communautaire ainsi que de la gestion quotidienne du partenariat. L'OSEG exploite le stade, l'aréna et le garage de

---

<sup>2</sup> Mise à jour sur l'état d'avancement de la mise en œuvre du plan de partenariat de Lansdowne (ACS2012-CMR-REP-004), examiné par le Conseil municipal le 22 février 2012.

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.

L'investissement global dans la revitalisation du parc Lansdowne est estimé à 425 millions de dollars. Tous les nouveaux bâtiments, sentiers, places et espaces verts ont été conçus et construits conformément aux exigences de la certification LEED argent de la phase 3. Les coûts du réaménagement du parc Lansdowne ont été partagés entre la Ville d'Ottawa et l'Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG) ainsi que d'autres partenaires. Les dépenses d'immobilisation totales encourues de la Ville pour le stade, l'aréna, la partie du garage de stationnement qui lui appartient, le parc urbain (qui comprend le déménagement et la modernisation de l'Édifice de l'horticulture) ainsi que les dépenses pour l'entretien du site, la gestion du site et tous les coûts accessoires connexes se chiffrent à environ 210 millions de dollars. En ce qui concerne la rénovation et l'agrandissement du stade, la Ville a payé jusqu'à un maximum de 135,8 millions de dollars, tandis que l'OSEG a assuré l'achèvement du stade et de la structure du stationnement et a assumé tous les dépassements de coûts. Au 31 mars 2020, l'OSEG avait versé 152 millions de dollars de capitaux propres à la société en commandite, soit 97 millions de dollars de plus que l'engagement financier total de 55 millions de dollars (capitaux propres minimums plus capitaux propres supplémentaires) estimé en 2012.

Au cours des six années qui ont suivi l'achèvement du projet de revitalisation du parc Lansdowne, plus de 20 millions de personnes ont visité le district des sports et du divertissement du parc Lansdowne et de la Place TD. Le site héberge aujourd'hui plus de 50 entreprises et a permis la création de plus de 4 000 emplois à temps plein et à temps partiel. En 2017, la Fondation de l'OSEG a été créée pour atténuer les contraintes financières liées aux coûts d'entrée afin de permettre aux enfants de tous les milieux socio-économiques de participer à des sports organisés. Depuis sa création, la Fondation de l'OSEG a versé 3,7 millions de dollars à notre collectivité, et les joueurs du ROUGE et NOIR et des 67 consacrent 7 000 heures par année à faire du bénévolat auprès de groupes et d'organismes communautaires à l'extérieur du terrain.

Depuis juillet 2014, le parc Lansdowne a été l'hôte de plus de 1 000 événements, grands et petits, pour des personnes de tous âges. Parmi les événements mémorables à grande échelle, mentionnons la Coupe du monde de football féminin de la FIFA, le match de hockey en plein air de la Classique 100 de la LNH entre les Sénateurs

d'Ottawa et les Canadiens de Montréal, le Championnat canadien de curling Brier Tim Horton's, le Championnat canadien de patinage artistique, le match de tennis de la Coupe Davis entre le Canada et la Grande-Bretagne, la soirée de combat de l'UFC, les matchs de hockey des 67, les matchs de soccer du Fury FC, les concerts d'AC/DC et de Guns N' Roses dans le stade et les festivals de musique tenus dans le parc urbain, notamment FolkFest et Escapade. En 2017, le parc Lansdowne a accueilli la finale et le festival de la Coupe Grey, qui ont généré plus de 76 millions de dollars de retombées économiques, dont 33 millions de dollars de dépenses touristiques locales.

Depuis sa réouverture, le parc Lansdowne a également accueilli des centaines d'événements de moindre envergure, notamment des matchs de football et de soccer de niveau secondaire, des séances de patinage libre gratuites pendant les vacances scolaires, le Marché des producteurs agricoles d'Ottawa, le Marché 613 Flea, le Marché de Noël d'Ottawa, les séances de yoga dans le parc, le Festival de yoga City of OM, le DessertFest et bien d'autres encore.

Le plan de transport du parc Lansdowne intègre le coût du transport en commun vers Lansdowne dans le prix des événements payants, le coût du stationnement et un service de navette gratuit à partir de terrains de stationnement éloignés ainsi qu'un service de voiturier gratuit sur place pour les grands événements, ce qui a permis chaque année d'atteindre ou de dépasser l'objectif d'avoir une part modale de 50 % pour le transport non automobile vers le parc.

Le montage financier du PPPL est fondé sur un « système fermé » (structure de distribution en cascade) qui définit les contributions en capitaux propres de la Ville et de l'OSEG qui serviront uniquement aux fins du projet dans son ensemble. L'OSEG doit injecter un minimum de capitaux propres ainsi que des capitaux propres supplémentaires pour couvrir tout excédent des coûts de construction du stade/stationnement ou pour couvrir tout flux de trésorerie négatif. Les flux de trésorerie nets annuels du stade, des franchises sportives et des commerces de vente au détail sont distribués à chaque partenaire (Ville et OSEG). La distribution est effectuée selon un ordre de priorité en « cascade » : premièrement, la réserve pour le remplacement en fin de vie du stade et du stationnement, deuxièmement, le rendement sur les capitaux propres de l'OSEG et de la Ville (qui est nul pour la Ville du fait qu'elle n'a pas injecté de capitaux propres), troisièmement, le rendement sur les capitaux propres supplémentaires de l'OSEG, quatrièmement, le rendement sur les capitaux propres minimums de l'OSEG, cinquièmement, le rendement sur les capitaux propres présumés

de la Ville, et finalement, tout solde restant, qui est partagé à parts égales entre la Ville et l'OSEG.

Dans le cadre de ce système fermé, l'OSEG est responsable des déficits pouvant résulter de l'exploitation. La structure de distribution en cascade est la suivante :

1. versements aux réserves pour le cycle de vie sur une base cumulative ;
2. pour l'OSEG et la Ville, 8 % de rendement sur les capitaux propres et les capitaux propres consacrés par la Ville au financement (nota — les capitaux propres consacrés par la Ville au financement sont de 0 \$) ;
3. rendement sur les capitaux propres supplémentaires de l'OSEG ;
4. rendement sur les capitaux propres minimaux de l'OSEG et les capitaux propres consacrés par la Ville au financement (nota — les capitaux propres consacrés par la Ville au financement sont de 0 \$) ;
5. rendement de 8 % sur les capitaux propres réputés de la Ville ;
6. tout solde, distribué à l'OSEG et à la Ville en parts égales.

Les versements aux réserves pour le cycle de vie qui servent à l'entretien des actifs de la Ville et aux investissements à cet égard (c.-à-d. le stade et le stationnement) constituent la priorité absolue. À ce jour, l'OSEG a versé 7,5 millions de dollars dans le fonds pour le cycle de vie, et ce dernier a produit des intérêts de 150 000 dollars. Ces fonds sont utilisés par l'OSEG pour financer les remplacements à la fin du cycle de vie nécessaires pour maintenir les actifs de la Ville en bon état, conformément à un plan de cycle de vie accepté par les parties. À ce jour, la réserve pour le cycle de vie affiche un solde de 4,7 millions de dollars.

Depuis 2012 (les activités ont commencé après la construction en 2014), il n'y a pas eu de « flux de trésorerie positifs nets » provenant des activités du parc Lansdowne. L'OSEG est tenu, en vertu des conventions, de contribuer quand même au fonds pour le cycle de vie et doit injecter des capitaux propres supplémentaires pour couvrir les flux de trésorerie négatifs, ce qui a été fait chaque année (tout flux de trésorerie positif net enregistré dans le futur serait d'abord versé à l'OSEG, puisque la Ville n'a pas investi de capitaux propres consacrés au financement). Ce n'est qu'après le remboursement

des capitaux propres et des intérêts sur les capitaux propres d'OSEG que la Ville recevra le paiement des intérêts gagnés sur ses capitaux propres réputés.

Les capitaux propres réputés représentent la valeur marchande des terrains commerciaux fournis par la Ville, qui a été évaluée à 23,75 millions de dollars et qui porte un intérêt de 8 % sur la durée des conventions ; les capitaux propres réputés ne correspondent à aucun décaissement de la part de la Ville. Les prévisions établies initialement en 2012 évaluaient ces capitaux propres réputés à 61 millions de dollars, à remettre à la Ville après le remboursement de tous les capitaux propres et des intérêts sur les capitaux propres à l'OSEG, qui ne devait avoir lieu que pendant les deux dernières années de la convention de 30 ans. À l'expiration de la période de 30 ans, le système de distribution en cascade prend fin et la Ville commence à percevoir le loyer du marché et le loyer participatif (le loyer participatif est le « partage à parts égales » du bénéfice net des activités de vente au détail entre l'OSEG et la Ville d'Ottawa).

Le principal avantage que tire la Ville de cette convention de PPP est que celle-ci est exemptée de toute contribution financière pour l'entretien lié au cycle de vie des actifs ou qu'elle n'a pas à éponger les déficits d'exploitation du stade, du stationnement, des commerces ou des équipes sportives pendant les 30 années que dure la convention.

Lorsque le Conseil a examiné et approuvé le Plan de partenariat du parc Lansdowne, il était entendu que les projections financières pro forma sur 30 ans) et le système de distribution en cascade comportaient des risques pour la Ville. Le Conseil, lorsqu'il a approuvé la proposition de Plan de partenariat du parc Lansdowne, le 9 novembre 2009, a également demandé « que le Bureau du vérificateur général présente au Conseil municipal un rapport additionnel sur l'exactitude de ces prévisions [financières] ainsi que sur le caractère raisonnable des hypothèses utilisées ». Pour répondre aux demandes du Conseil, le Bureau du vérificateur général a fait appel à Hunden Strategic Partners (HSP), un cabinet d'experts-conseils de Chicago possédant une vaste expérience dans des projets similaires, pour l'aider à produire ce rapport additionnel, lequel a été présenté sous la forme d'un rapport complémentaire au rapport sur le Plan de partenariat et la mise en œuvre du projet Lansdowne (ACS2010-CMR-REP-0034) lors de la réunion spéciale du Conseil municipal du 17 juin 2010. La section Conclusion du Rapport de vérification 2010 sur le modèle financier de la proposition concernant le parc Lansdowne (ACS2010-OAG-BVG-1) résume le risque comme suit (caractères gras ajoutés) :

« En réponse à la recommandation approuvée par le Conseil demandant la tenue de cette vérification, nous confirmons l'exactitude des prévisions financières. En ce qui concerne le caractère raisonnable des hypothèses du modèle du PPPL, nous avons relevé trois catégories de risque, notamment les taux d'inoccupation des commerces de détail, la contribution proposée provenant des économies réalisées sur l'entretien de l'installation existante et les taux d'intérêt.

La structure du projet a considérablement progressé depuis que le modèle a été élaboré à l'automne 2009. Les hypothèses sont devenues plus prudentes, et la probabilité de réussite financière s'est améliorée. Même si le projet n'est pas un succès commercial, la sécurité de l'investissement public est généralement bonne. **On suppose qu'aucun événement extraordinaire ayant des répercussions sur l'économie locale ne se produira. Si un tel scénario se produit, le rendement sur investissement public risque beaucoup plus d'être moindre.**

Ainsi, d'après notre évaluation, nous concluons que **le modèle financier du PPPL peut donner les résultats escomptés. Il faut cependant que les hypothèses contenues dans le modèle se vérifient au fil du temps.** À notre avis, les hypothèses actuelles sont raisonnables et représentent une attente raisonnable pour l'avenir. L'analyse de sensibilité incluse dans le modèle démontre les répercussions que peut avoir toute modification à ces hypothèses. En particulier, les augmentations des taux d'inoccupation supposés pour les commerces de détail peuvent avoir et auront des conséquences importantes sur les recettes fiscales et locatives prévues. Cela modifiera bien entendu la distribution prévue de ces recettes. Il y a sans doute des risques liés à la poursuite des choses ; néanmoins, à notre avis, le modèle financier proposé est réalisable. » TRADUCTION

Le Conseil municipal a pu examiner comment les hypothèses financières du modèle ont été établies d'une année à l'autre grâce aux rapports annuels qui lui sont présentés. Chaque rapport fournit au Conseil une évaluation du rendement des éléments de la société en commandite par rapport aux objectifs établis ainsi que de relever les facteurs influant sur les activités actuelles et futures qui n'étaient pas prévus au moment où les conventions du PPPL ont été élaborées. Ils indiquent tout changement ou événement majeur. Le pro forma financier (les résultats financiers projetés d'après les hypothèses

pour l'année en cours) pour les flux de trésorerie nets du système financier fermé et les sommes distribuées en cascade sont mis à jour chaque année pour tenir compte des changements en fonction du rendement de l'année en cours, après quoi des mesures sont prises en vertu d'une délégation de pouvoir ou recommandées au Conseil au besoin pour faire en sorte que les objectifs de la société en commandite, tels que définis par le Conseil, sont atteints.

Tout au long du projet, la Ville a trouvé en l'OSEG un partenaire engagé, compétent, avant-gardiste et soucieux de la collectivité. Du point de vue de la Ville, la partie publique de la société en commandite a profité à la fois de l'avantage des lieux et d'une protection contre un risque important. Toutefois, chaque rapport annuel successif a révélé, au fil du temps, certains problèmes fondamentaux liés aux hypothèses intégrées dans les projections initiales, à l'accroissement de certains risques dans l'ensemble et au fait que l'OSEG assume la majeure partie de ces risques. Comme il est décrit dans le rapport annuel de 2019 (ACS2019-CMR-OCM-0001) que le Conseil municipal a reçu le 10 avril 2019, « Selon la version à jour du rapport pro forma sur 30 ans, les partenaires de l'OSEG ne devraient pas se faire rembourser la somme de 102 millions de dollars à même ce financement, et la Ville ne devrait pas toucher non plus 62 millions de dollars au titre des intérêts courus sur sa participation de 24 millions de dollars aux "capitaux propres réputés" hors trésorerie. À la fin de la phase de son lancement en 2018, l'OSEG a amorcé un vaste examen stratégique et a commencé à élaborer un plan stratégique à long terme à jour pour (assurer la viabilité du) le Partenariat du parc Lansdowne. Les travaux se poursuivent et s'étendent à de nouvelles initiatives destinées à stabiliser les résultats des distributions en cascade. On est aussi en train d'évaluer des initiatives à plus long terme et de plus vaste envergure, qui permettront d'accroître le nombre de visiteurs du parc Lansdowne, d'établir une programmation supplémentaire et d'améliorer les rendements en cascade pour l'OSEG comme pour la Ville ; ces initiatives feront partie de cet examen stratégique ».

Le rapport annuel 2018 (ACS2019-CMR-OCM-0002) examiné par le Conseil municipal le 27 novembre 2019 comportait une recommandation et une demande de modification de l'entente de partenariat actuelle avec la Ville afin de permettre à l'OSEG de prendre en charge l'ensemble de la programmation et des opérations du site du parc Lansdowne jusqu'à la fin de ladite entente. (NOTA : L'OSEG a retiré cette proposition lorsqu'il est apparu clairement qu'il n'y avait pas de consensus communautaire universel.) L'OSEG a aussi fait savoir qu'elle avait passé en revue les opérations de

réaménagement du complexe de l'aréna et du stade nord, construit il y a 50 ans, du point de vue de ses difficultés financières et opérationnelles, et qu'elle s'attendait à être en mesure de déposer des recommandations à propos des anciens bâtiments au premier trimestre de 2020.

Pendant que ces travaux étaient en cours, et juste avant la fin de l'exercice financier se terminant le 31 mars 2020, la pandémie de COVID-19 a frappé Ottawa, entraînant la fermeture du parc Lansdowne et l'arrêt de toutes les activités récréatives, événementielles, sportives et de vente au détail le 17 mars 2020 en réponse à un décret provincial. Touchant tous les autres pans de l'économie locale et nationale, la pandémie constitue un événement extraordinaire, comme le mentionne la vérification des modèles financiers de la société en commandite du parc Lansdowne, qui a eu des répercussions importantes et imprévisibles sur toutes les sources de revenus dont la Ville et l'OSEG dépendent pour assurer la réussite du parc Lansdowne et de la société en commandite, dans l'immédiat et à long terme.

Au moment de rédiger ces lignes, la pandémie demeurerait un enjeu en constante évolution. En conséquence, rien n'indique clairement à quel moment les activités normales pourraient reprendre du côté des équipes sportives d'Ottawa que sont le ROUGE et NOIR, les 67, les BlackJacks et l'Athletico, des événements spéciaux, des concerts, des mariages, des commerces de vente au détail (en particulier les plus grandes franchises comme le Cineplex et Goodlife Fitness) ou toutes les autres activités dont dépendent un parc et des installations comme on trouve au parc Lansdowne pour survivre et prospérer.

Bien que l'OSEG ait pris des mesures pour contenir les coûts et les pertes d'exploitation, les fermetures et les restrictions liées à la COVID-19 touchent toutes les activités du parc Lansdowne, ce qui signifie que des déficits seront enregistrés pendant beaucoup plus longtemps et que le taux d'occupation des locaux de vente au détail et de fréquentation du stade et de l'aréna devrait diminuer considérablement au cours des prochaines années avant de revenir aux niveaux observés avant la pandémie.

La pandémie a des répercussions négatives majeures sur le régime de distribution en cascade de la société en commandite du parc Lansdowne. Selon ses prévisions, l'OSEG devra injecter 192 millions de dollars de capitaux propres dans le Partenariat du parc Lansdowne. Or, au 31 mars 2020, l'OSEG avait investi 152 millions de dollars de capitaux propres et, en raison des conséquences que la pandémie aura sur ses

activités, on s'attend à ce que 40 millions de dollars supplémentaires soient requis au cours des cinq prochaines années. La somme de 192 millions de dollars au titre des contributions en capital représente une augmentation de 137 millions de dollars par rapport aux 55 millions de dollars révisés (capitaux propres minimums plus capitaux propres supplémentaires) qui avaient été prévus au début du projet en 2012. En conséquence, l'OSEG serait débiteur, en 2044, d'une somme de beaucoup supérieure à 500 millions de dollars dans le cadre du régime de distribution en cascade, somme constituée des capitaux propres minimums non versés, des capitaux propres supplémentaires et d'intérêts, qui ne peuvent être récupérés dans le cadre de la société en commandite.

Compte tenu de ces projections, l'OSEG n'a pas la capacité d'absorber tous les effets de la pandémie en respectant les paramètres actuels des conventions relatives au PPPL et risque de se trouver en situation de faillite. Il convient d'agir de toute urgence pour donner immédiatement plus de souplesse à l'OSEG afin qu'il puisse préserver sa liquidité financière à court terme et trouver d'autres sources de financement.

Le personnel a travaillé avec l'OSEG pour définir ce qui devra être fait à court terme, au cours du présent exercice et de l'exercice 2021, pour atténuer les répercussions qu'a la pandémie sur les activités du parc et du stade et sur le PPPL dans son ensemble ainsi que pour préserver les infrastructures et les équipements du parc Lansdowne à long terme.

Aujourd'hui, il est de plus en plus évident que le monde sera probablement très différent de ce qu'il était avant la pandémie de COVID-19 en ce qui concerne la façon dont les gens font leurs courses, travaillent et se divertissent et les endroits où ils se prêtent à ces activités. Les entreprises et les administrations locales de tous les échelons commencent à comprendre ce dont ils auront besoin dans leur environnement post-COVID. La Ville et l'OSEG doivent également se pencher sur ces questions pour déterminer quelles hypothèses sous-jacentes à l'actuel PPPL pourraient devoir être ajustées et adaptées pour assurer la continuité des activités après la pandémie.

La première partie du présent rapport fait le point sur les répercussions qu'a la COVID-19 sur le Partenariat du parc Lansdowne. Elle contient des recommandations visant à modifier les conventions du PPPL de manière à atténuer les conséquences financières immédiates qu'a la pandémie sur la capacité de l'OSEG à poursuivre ses activités et à améliorer la situation financière de la Ville au sein du régime de distribution en cascade

en évitant que les contribuables soient obligés de contribuer pour l'exploitation des lieux et aux fonds du cycle de vie des installations. Le présent rapport souligne également qu'il est important de commencer à travailler immédiatement à la planification de la reprise à long terme des activités du parc Lansdowne après la pandémie.

La deuxième partie du présent rapport répond aux exigences relatives aux comptes rendus à déposer en vertu des conventions se rapportant au PPPL et des directives du Conseil, dont la synthèse des pouvoirs délégués exercés par le directeur municipal, l'avocat général et la trésorière de la Ville pour la période écoulée depuis le deuxième trimestre de 2019, le compte rendu de l'assemblée tenue le 28 août 2020 par la société en commandite principale du parc Lansdowne et des assemblées tenues le 28 août 2020 par les parties aux conventions unanimes des actionnaires ainsi que le compte rendu des activités du Plan de partenariat du parc Lansdowne pour l'année écoulée.

## **ANALYSE**

### **Partie 1 — RÉPERCUSSIONS DE LA COVID-19 SUR LE PARC LANSDOWNE ET APPROCHE RECOMMANDÉE EN MATIÈRE D'ATTÉNUATION**

Comme le Conseil le verra dans les comptes rendus annuels de 2019 et 2020 dans la partie 2 du présent document, le réaménagement effectué dans le cadre du Plan de partenariat du parc Lansdowne continue de refléter la vision du Conseil, qui est de transformer une partie importante d'Ottawa en un lieu de rencontre historique pour les quartiers environnants, l'ensemble de la ville d'Ottawa et les visiteurs de la région de la capitale nationale. Ainsi, en 2019 seulement, le site a attiré plus de quatre millions de visiteurs.

Toutefois, comme il a été noté, l'investissement financier requis pour ce réaménagement de la part de l'OSEG était déjà problématique avant la pandémie de COVID-19. Au 31 mars 2020, la société en commandite avait besoin de 152 millions de dollars en capitaux propres, qui ont tous été injectés par l'Ottawa Sports and Entertainment Group (OSEG). L'OSEG, qui avait déjà indiqué qu'il faudrait faire passer à cinq millions le nombre de visiteurs se rendant au parc Lansdowne chaque année, travaillait sur des options visant à rendre le site plus vivant et plus attrayant les jours où il n'y a pas d'événement.

Puis, en mars 2020, la pandémie de COVID-19 a entraîné la fermeture du parc Lansdowne et de la Place TD en raison des décrets provinciaux promulgués pour protéger la santé publique. En conséquence, le reste de la saison régulière et les éliminatoires 2019-2020 des 67 d'Ottawa ont été annulés, la saison 2020 de la LCF et du ROUGE et NOIR a été annulée, et tous les événements prévus dans l'aréna et le stade en 2020 (y compris le début de la saison 2020-2021 des 67) ont également été annulés ou reportés. En outre, les nouveaux BlackJacks d'Ottawa de la Ligue canadienne élite de basket-ball et l'Atletico Ottawa, de la Première ligue canadienne de soccer, qui devaient tous deux jouer leur saison inaugurale à la Place TD à l'été 2020, ont été relocalisés dans des villes « bulles » pour jouer des saisons abrégées.

La pandémie continue d'avoir des répercussions quotidiennes sur la vie à Ottawa. Des mesures de protection de la santé publique doivent être prises à l'heure actuelle et peut-être pour un certain temps encore. Actuellement, la Place TD reste fermée. Il est peu probable que l'aréna ou le stade accueille des événements payants avant 2021 au plus tôt. La majorité des locataires du parc Lansdowne ont interrompu leurs activités normales en mars, et les encaissements de loyers commerciaux ont en général été inférieurs à 50 % entre avril et septembre. Au moment de rédiger ces lignes, le gouvernement de l'Ontario a ramené Ottawa à un état d'urgence modifié de phase 2 qui prévoit la fermeture des cinémas, des centres de conditionnement physique et des restaurants intérieurs pendant au moins 28 jours supplémentaires. Ce n'est que maintenant que les commerces de vente au détail autorisés du parc Lansdowne reprennent lentement vie. Cependant, la bonne marche des activités de la société en commandite dépend des rassemblements de masse et de la prospérité des commerces de détail et des restaurants la plupart des jours de l'année. On s'attend à ce que les sports, les divertissements et les commerces de détail soient parmi les dernières industries à se remettre complètement de cette pandémie, et il faudra probablement des années avant que cela se produise. Comme il a été dit, la portée et la profondeur des mesures prises pour assurer la protection de la santé publique auront des répercussions financières dommageables à long terme sur la société en commandite.

Le parc Lansdowne est bien entendu dans la même situation que beaucoup (sinon la plupart) des détaillants du centre-ville. Tout comme les autres grandes villes du pays, l'ensemble du marché de la vente au détail d'Ottawa subit les effets dévastateurs de la pandémie. Avant la pandémie, de nombreux détaillants devaient s'adapter à l'évolution des préférences des consommateurs. Ces difficultés ont été aggravées par les

fermetures de toutes les entreprises non essentielles en raison de la COVID-19 et par l'augmentation du commerce électronique qui en a résulté. Avec l'évolution des habitudes d'achat des consommateurs, les détaillants doivent impérativement adapter leurs modèles d'entreprise et s'efforcer de comprendre et de dépasser les attentes des clients s'ils veulent survivre. Les détaillants doivent être bien présents en ligne pour compléter leur vitrine, mais on prévoit que certains d'entre eux seront contraints de fermer définitivement leurs portes ou de passer de la vitrine à un modèle d'activité s'adressant directement aux consommateurs. Cette tendance pourrait se traduire par la présence d'un nombre important de locaux inoccupés le long des rues principales traditionnelles d'Ottawa et dans les centres commerciaux de la région.

Les détaillants du centre urbain d'Ottawa ont été touchés de manière disproportionnée par cette pandémie qui se prolonge. Des milliers d'employés de bureau travaillent désormais à domicile, et des milliers d'élèves du secondaire et d'étudiants du postsecondaire suivent désormais leurs cours en ligne depuis leur domicile. Les visites à des fins de loisirs et d'affaires ont chuté à des niveaux sans précédent, laissant les hôtels du centre-ville en grande partie vides. En l'absence d'un achalandage prévisible et soutenu pendant la journée, et malgré les programmes d'aide gouvernementaux offerts, de nombreux détaillants, restaurants et services seront probablement contraints de fermer au cours des prochains mois. Un exode de l'activité commerciale du centre-ville laisserait derrière lui un nombre important de locaux inoccupés dans les tours de bureaux, les immeubles résidentiels et le long des rues principales. Si cela devait se produire, les propriétaires et les bailleurs auront probablement beaucoup de mal à trouver des solutions de rechange. Cette situation pourrait exercer une certaine pression à la baisse sur les loyers, ce qui contribuerait à attirer de nouveaux locataires. En outre, un taux d'inoccupation élevé obligerait les propriétaires à réfléchir à des conditions de bail plus attrayantes, notamment en considérant le recours à des baux de courte durée (p. ex. activités éphémères et salles d'exposition).

Cela étant dit, et même si les perspectives relatives à l'activité commerciale dans le centre-ville sont moins bonnes à court terme, Ottawa réagit en général mieux que les autres grandes villes vis-à-vis des conséquences économiques de la pandémie. Ainsi, la rapidité de la reprise dans tous les secteurs à Ottawa, y compris le commerce de détail et le divertissement, devrait être bonne.

Même si l'OSEG n'est que l'une des entreprises qui subissent les effets de la pandémie, il a des obligations dans le cadre du Plan de partenariat du parc Lansdowne

— obligations qu'il a remplies en versant des contributions qui ont dépassé de loin ce à quoi on était raisonnablement en droit de s'attendre — qui entravent sa capacité à réagir à cette situation imprévue. L'OSEG prévoit 40 millions de dollars supplémentaires de pertes d'exploitation et de dépenses d'investissement au cours des cinq prochaines années, principalement en raison de la pandémie. En conséquence de ces pertes, l'OSEG aura versé un montant cumulé de 192 millions de dollars en capitaux propres à la Société en commandite, alors que l'estimation pour 2012 est de 55 millions de dollars. Les conventions actuelles ne prévoient pas que l'OSEG récupère une partie de cette contribution dans un horizon de 30 ans, ce qui rend la répartition des risques et des bénéfices sur laquelle repose la société en commandite unilatérale et non viable.

Lorsque le régime de distribution en cascade du Plan de partenariat du parc Lansdowne a été élaboré, il était fondé sur une répartition équitable des risques et des bénéfices entre la ville et l'OSEG. La section 5.1 du Rapport de vérification 2010 sur le modèle financier de la proposition concernant le parc Lansdowne (ACS2010-OAG-BVG-1) traite de la répartition des risques et des bénéfices comme suit (caractères gras ajoutés) :

« Lorsqu'on songe à créer une société en commandite immobilière, comme celle qui est proposée ici, **il convient d'établir un équilibre et un rapprochement clairs entre les risques et les bénéfices ou pertes potentiels. Une partie ne doit pas mettre plus d'investissement en danger qu'une autre partie.** Dans le cas présent, on s'attendrait à ce que la Ville et l'OSEG équilibrent et ajustent leurs investissements et leurs risques de façon que le public ait non seulement une forte chance de récupérer le capital investi, mais aussi une chance raisonnable d'obtenir un retour positif sur cet investissement. On s'attendrait par ailleurs à ce que l'OSEG soit en mesure de générer un rendement raisonnable sur l'investissement, mais sur son propre investissement, et non sur celui généré à partir de fonds du secteur public.

Nous avons examiné le flux des fonds dans le modèle proposé et nous pensons qu'il y a un degré de risque approprié pour chaque partie. Nous avons aussi examiné toutes les hypothèses formulées pour les différentes structures et nous pensons qu'elles sont raisonnables et équitables pour les deux parties. Dans un scénario où le projet connaît du succès, le secteur public est protégé et rétribué et le secteur privé est également rétribué. » TRADUCTION

Bien que l'OSEG ait pris des mesures pour contenir les coûts et les pertes d'exploitation, les fermetures et les restrictions liées à la COVID-19 touchant toutes les activités du parc Lansdowne obligent l'OSEG à financer tous les déficits qui en résultent. L'équilibre risque/bénéfice qui est au cœur de la réussite des partenariats public-privé n'existerait plus.

Étant donné l'important apport supplémentaire en capitaux propres que l'OSEG a déjà effectué et qu'il ne récupérera pas, ce dernier ne peut pas composer avec les graves répercussions qu'a la COVID-19 sur les activités de la société en commandite du parc Lansdowne sans que la Ville ne lui accorde plus de souplesse au niveau des dispositions des conventions du PPPL pour faire en sorte que sa liquidité financière à court terme soit maintenue et qu'il puisse trouver d'autres sources de financement. L'OSEG a un prêt commercial en cours de 106 millions de dollars qui doit être refinancé dans les deux prochaines années. Or, la dégradation des projections financières provoquée par la pandémie rendra cette tâche difficile, ce qui exposera l'OSEG à un risque de faillite très réel.

L'OSEG demeure fidèle à la société en commandite et à la réussite du parc Lansdowne en tant que destination pour les résidents et les visiteurs. À cette fin, il a présenté des propositions concernant des modifications urgentes à apporter aux conventions de partenariat du parc Lansdowne afin de permettre à la société en commandite de surmonter les répercussions qu'a la COVID-19 sur les activités du parc :

- permettre à la société en commandite d'accéder aux réserves du fonds pour le cycle de vie de 4,7 millions de dollars pour les besoins de la trésorerie courante en 2021, le fonds de réserve devant être reconstitué au cours des années qui restent à écouler aux conventions en fonction de montants déterminés dans le cadre une étude technique réalisée par un tiers indépendant ;
- prolonger le partenariat du parc Lansdowne pour une période de 10 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2054, selon les modalités actuelles ;
- abolir l'application du loyer participatif (qui est la répartition à parts égales entre l'OSEG et la Ville d'Ottawa des flux de trésorerie nets provenant des activités de vente au détail) des dispositions du bail de vente au détail, ne pas augmenter le loyer de base en cas de transfert autorisé de la composante de vente au détail

pendant la durée du bail de vente au détail et abolir la clause de résiliation anticipée du bail de vente au détail.

Le personnel soutient ces mesures, qui sont décrites de façon plus explicite ci-dessous. La cheffe des finances de la Ville a déterminé et fait valider par une tierce partie indépendante que l'adoption de ces mesures par le Conseil municipal non seulement aiderait la société en commandite à faire face aux répercussions de la pandémie, mais améliorerait la situation financière de la Ville de 4 à 21 millions de dollars (valeur actualisée nette en dollars de 2020) sur la durée de la convention, notamment du fait qu'elle évite des dépenses et élimine les risques liés à l'exploitation des installations sportives pendant dix années supplémentaires. De son côté l'OSEG demeure responsable des déficits opérationnels pendant toute la durée des conventions.

Ces modifications aux conventions ne permettront pas à l'OSEG de récupérer les sommes importantes en capitaux propres supplémentaires qu'il a déjà investies, mais elles contribueront à rétablir « l'équilibre et le rapprochement des risques et des bénéfices/pertes potentiels... [lorsqu'] une partie ne devrait pas mettre plus d'investissements en péril qu'une autre partie » que toute bonne société en commandite devrait avoir, comme l'indique la vérification de 2010, et qui sont maintenant déséquilibrés de manière insoutenable en raison des circonstances exceptionnelles engendrées par la pandémie.

Le personnel de la Ville et l'OSEG conviennent également que la société en commandite du parc Lansdowne doit être revue afin de s'assurer qu'elle est mieux positionnée pour prospérer à long terme dans un environnement de vente au détail, d'activités sportives et de divertissement qui devrait être modifié considérablement après la COVID-19. Pour éviter de perdre du temps dans le positionnement de la société, le personnel recommande également la création d'un groupe de travail composé de membres du personnel de la Ville et de représentants de l'OSEG pour élaborer des options visant à améliorer la durabilité et la viabilité financière à long terme du parc Lansdowne et de la société en commandite, y compris les besoins en matière d'exploitation et d'investissement.

Comme il est indiqué, le personnel estime que les modifications proposées au PPPL sont raisonnables, justes et prudentes. Le personnel estime que non seulement elles améliorent la situation financière de la Ville au sein du partenariat, mais qu'elles sont nécessaires au maintien de la santé du partenariat étant donné la probabilité que

l'OSEG déclare faillite soit la meilleure décision d'affaires à prendre si la Ville refuse tout changement.

La cheffe des finances a déterminé, avec validation par un tiers indépendant, que si les modifications ne sont pas approuvées et que l'OSEG se retrouve en défaut, le budget de fonctionnement de 2021 serait immédiatement grevé d'un montant se situant entre 4,5 millions de dollars (scénario optimiste) et 12,5 millions de dollars (scénario pessimiste), selon la durée des effets de la pandémie, et que les nouveaux coûts que la Ville devrait assumer pendant la durée des conventions se situeraient entre 118 et 407 millions de dollars.

Pour être plus précis, disons qu'une faillite de l'OSEG obligerait la Ville à s'occuper de l'exploitation du parc Lansdowne, ce qui signifie qu'elle serait exposée aux risques du marché de la vente au détail et à 23 années supplémentaires de risque lié à l'exploitation du stade à partir de 2021, les coûts d'exploitation étant estimés entre 4,5 et 12,5 millions de dollars annuellement. Afin de limiter les conséquences financières négatives pour la Ville, il faudrait réduire la portée des activités du parc Lansdowne, disperser les équipes sportives ou cesser leurs activités, diminuer le nombre d'événements, sans compter que le taux d'occupation des locaux commerciaux serait moins élevé. La Ville prendrait également en charge les prêts en cours (y compris le prêt hypothécaire commercial de 106 millions de dollars et le prêt de 18,6 millions de dollars pour la réparation du toit du Centre civique).

Même avec les hypothèses les plus optimistes, le scénario de faillite devrait entraîner un coût actualisé net négatif plus important pour la Ville que celui résultant des modifications recommandées, et ce, d'un ordre de grandeur compris entre 118 et 407 millions de dollars. Le personnel estime que le scénario optimiste est très peu probable, car la Ville devrait quand même prendre en charge l'exploitation du parc Lansdowne du fait que les conséquences de la pandémie de COVID-19 affecteraient encore les détaillants du centre-ville de façon disproportionnée, tel que décrit précédemment, et pendant un certain temps encore. Pour que le scénario de faillite se traduise par un gain financier pour Ottawa, il faudrait que la Ville soit certaine de pouvoir gérer le stade et l'aréna à des niveaux égaux ou supérieurs à ceux atteints par l'OSEG (grâce aux recettes d'exploitation) et que la Ville puisse gérer la location et la gestion des installations de vente au détail comme l'OSEG l'a fait, que le marché de la

vente au détail revienne à court terme aux niveaux antérieurs à la COVID-19 et que les équipes sportives professionnelles restent.

### **Répercussions financières et autres des modifications recommandées aux conventions relatives au Partenariat du parc Lansdowne**

Comme le Conseil a pu le constater dans les deux derniers rapports annuels du PPPL, la société en commandite est aux prises avec des difficultés financières majeures, soit l'importance du capital qu'il a fallu mobiliser pour terminer les travaux de construction et de rénovation liés au projet, y compris satisfaire aux exigences du comité d'examen du design urbain du parc Lansdowne concernant la construction de locaux pour les commerces de vente au détail et le réaménagement du complexe de l'aréna et du stade nord, construit il y a 50 ans, ainsi que les capitaux requis pour financer les activités initiales.

Ces coûts ont été assumés par l'OSEG sans financement supplémentaire de la part de la Ville d'Ottawa. À la fin de l'exercice 2020, l'OSEG avait versé 152 millions de dollars, soit un supplément de 97 millions de dollars par rapport à ce qui avait été initialement prévu au moment de la création de la société en commandite en 2012.

En raison de l'effet négatif majeur que la COVID-19 a et continuera d'avoir pendant une période indéterminée sur les activités sportives, de divertissement et de vente au détail du parc Lansdowne, la société en commandite a remanié ses projections en fonction de ses prévisions concernant les répercussions à court terme susmentionnées et les répercussions à plus long terme que la pandémie aura sur les secteurs dans lesquels elle exerce ses activités.

À un niveau élevé, le plan actualisé de la société comprend les hypothèses suivantes : il n'y aura pas d'événements avec vente de billets à la Place TD jusqu'en 2021 (ce qui se traduit par une réduction de 90 % des recettes provenant de ces ventes comparativement au plan initial de 2021), 75 % des loyers des commerces de détail seront recouvrables au cours de l'exercice 2021 et il faudra cinq ans pour revenir aux recettes de location enregistrées avant la pandémie. En outre, les recettes provenant des commandites et des distributions des ligues ainsi que celles provenant du stationnement seront considérablement réduites. Dans l'ensemble, le plan actualisé suppose que la société en commandite générera au cours de l'exercice 2021 des recettes correspondant à environ 40 % de celles qui ont été déclarées pour

l'exercice 2020. En outre, les effets de la COVID-19 devraient avoir des répercussions négatives sur les recettes globales au cours des prochaines années.

Dans son plan actualisé couvrant le reste du cycle de vie du système financier et du régime de distribution en cascade de la société en commandite, tel qu'il est actuellement prévu aux conventions, la somme des investissements à financer est passée à 192 millions de dollars, soit une augmentation de 40 millions de dollars par rapport à ce qui était prévu dans le plan pro forma de 2019, et une augmentation de 137 millions de dollars par rapport au capital engagé dans le plan initial de 2012 (voir le tableau 1).

**Tableau 1**

(en millions \$)		Pro forma mis à jour de l'exercice 2020	Pro forma de l'exercice 2019	Pro forma initial du projet - 2012
Capitaux propres minimums	\$	30	30	30
Capitaux propres supplémentaires				
Financés à la fin de l'exercice financier		122	114	
À financer		40	8	25
		162	122	25
Total	\$	192	152	55

Selon la version à jour du rapport pro forma sur la COVID-19, le régime de distribution en cascade devrait répartir 286 millions de dollars sur la période visée par la convention de partenariat (comparativement à la somme estimée de 452 millions de dollars indiquée dans le rapport pro forma de 2019). Les partenaires de l'OSEG ne devraient pas recouvrer les 533 millions de dollars de financement et d'intérêts courus, et la Ville ne devrait pas toucher les 61 millions de dollars au titre des intérêts courus sur ses capitaux propres « réputés ».

Comme il est indiqué précédemment, les modifications aux conventions du PPPL demandées par l'OSEG et recommandées par le personnel de la Ville sont les suivantes.

- Permettre à la société en commandite d'accéder temporairement aux fonds excédentaires du fonds de réserve du cycle de vie de 4,7 millions de dollars de la société en commandite pour les utiliser dans les opérations de l'exercice 2021. Au cours des trois années se terminant en 2023, tout montant nécessaire pour les réparations d'immobilisations à la Place TD déterminé par la société en commandite et le groupe de gestion des actifs de la Ville d'Ottawa serait financé par l'OSEG et, par la suite, le fonds serait réapprovisionné sur la durée restante de la société en commandite en fonction des montants déterminés par une étude technique réalisée par un tiers indépendant.
- Prolonger de dix ans la date de fin du régime de distribution en cascade et la durée initiale des conventions du PPPL, qui comprend le bail du stade et les baux des locaux de vente au détail, aux mêmes conditions jusqu'au 31 décembre 2054.
- Abolir l'application du loyer participatif et de l'option de résiliation anticipée, ou sans motif, de la durée du bail de vente au détail et maintenir les loyers de base aux niveaux actuels en cas de transfert autorisé de la composante de vente au détail pendant la durée du bail de vente au détail. Le loyer participatif est défini comme 50 % du flux de trésorerie net de l'exploitation des commerces de détail.

Le personnel a travaillé en étroite collaboration avec l'OSEG et des experts financiers externes pour évaluer les conséquences financières que ces modifications pourraient avoir sur la Ville. Trois scénarios ont été évalués.

1. **Maintien de la convention** : Ce scénario fait ressortir le fait que la convention actuelle elle est devenue insoutenable sur le plan financier, notamment en raison des répercussions financières qu'a la COVID-19, et qu'elle va presque certainement entraîner la faillite de l'OSEG. Dans ce scénario, la Ville reprend le Stade en 2045 en assumant tous les coûts d'exploitation et les risques liés à l'exploitation du Stade, mais avec un loyer participatif inclus.

**2. Modifications à la convention :** Ce scénario reflète une prévision révisée à la suite des modifications proposées à la convention relative au PPPL qui augmentent la capacité de l'OSEG à obtenir des sources de financement supplémentaires et plus de temps pour récupérer les capitaux investis, retarde la réception prévue du loyer participatif par la Ville, mais protège la Ville contre tout risque de déficit d'exploitation jusqu'en 2054.

**3. Faillite de l'OSEG :** Le scénario de faillite fait ressortir un risque important pour la Ville, qui prendrait alors le relais des opérations dans un contexte d'incertitude quant à l'avenir des équipes sportives sans l'OSEG, aux coûts d'exploitation de l'installation, aux recettes des événements et à l'augmentation éventuelle des taux d'inoccupation des commerces de détail. Tous ces risques ont été inclus dans l'analyse financière se rapportant à ce scénario.

Le tableau 2 donne un aperçu de ce qu'il en coûtera à la Ville, à la valeur nette actualisée en dollars de 2020, pour divers résultats pessimistes ou optimistes correspondant à chaque scénario sur une période révisée de 30 ans plus une prolongation de dix ans du système financier fermé et douze ans supplémentaires avec suppression du loyer participatif jusqu'en 2066.

**Tableau 2**  
**Analyse des scénarios des flux de trésorerie nets estimés pour la Ville (en dollars de 2020)**

Option	Scénario optimiste (en millions de \$)	Scénario pessimiste (en millions de \$)	Écart par rapport à la situation actuelle (en millions de \$)
Convention actuelle*	52	14	-
Modifications à la convention	56	35	4 à 21
Faillite de l'OSEG	(118)	(407)	(170) à (421)

\*NOTA : Cette option n'est pas viable en raison des contributions en capitaux propres supplémentaires requises par l'OSEG sans possibilité de recouvrement. Les chiffres de la convention actuelle ne sont présentés qu'à titre comparatif.

Le prolongement du régime de distribution en cascade et l'octroi à l'OSEG, sur une période de dix ans, de la totalité des flux de trésorerie nets des commerces de détail dans le cadre du bail de vente au détail permettront de réajuster l'équilibre risque/bénéfices au sein de la société en commandite, tout en améliorant la situation financière de la Ville pendant la durée de la convention de 4 à 21 millions de dollars en valeur actualisée nette en dollars de 2020, notamment grâce à l'évitement des coûts et à l'élimination des risques liés à l'exploitation des actifs du parc Lansdowne et parce que l'OSEG demeure responsable des déficits opérationnels pendant dix années supplémentaires.

Toutefois, la modification de la convention permettra à l'OSEG de maintenir ses activités actuelles pendant la pandémie, de refinancer son prêt commercial et de disposer de la souplesse nécessaire pour trouver des sources de financement externes. L'OSEG aura également plus de temps pour toucher des intérêts sur les capitaux propres qu'elle a investis dans le partenariat (selon le régime de distribution en cascade, l'OSEG reçoit 8 % d'intérêts non composés sur les capitaux propres investis, lesquels intérêts sont prélevés sur les flux de trésorerie nets). Bien que l'OSEG ne récupère pas la totalité des intérêts sur les capitaux propres qu'elle a investis, elle récupérera près de 252 millions de dollars de plus qu'avec les conditions actuelles. La Ville profite du fait que l'OSEG doit financer l'entretien du stade et du stationnement pendant toute leur durée de vie et doit exempter la Ville du financement de tout déficit d'exploitation pendant dix années supplémentaires.

Le personnel résoudra également le problème en suspens identifié dans le « Suivi de la vérification de 2017 de la gestion du contrat de Lansdowne » inclus dans le document « Bureau du vérificateur général - Rapport sur les suivis de vérifications et les rapports détaillés connexes (ACS2020-OAG-BVG-0001) », approuvé par le Conseil municipal le 14 octobre 2020, afin d'établir une structure de substitution au compte fiduciaire pour le fonds de remplacement des immobilisations que l'OSEG est tenu de constituer pour le stade et la structure du stationnement afin « d'atténuer les risques et de protéger efficacement les fonds contre les abus et les autres créanciers ».

Comme il est indiqué dans la réponse de la direction à cette recommandation, le Service des finances cherche une solution de rechange à la structure de compte fiduciaire qui protégera également les fonds. En général, les exigences imposées par les banques pour les comptes fiduciaires font en sorte que ces comptes sont utilisables lorsqu'un fonds n'enregistre que très peu de transactions. Dans le cas du parc

Lansdowne, le nombre de transactions est important et, pour cette raison, les parties ont déterminé qu'un compte fiduciaire n'est pas viable. Le personnel du Service des finances a travaillé en étroite collaboration avec le directeur financier et le conseiller juridique de l'OSEG ainsi qu'avec le conseiller juridique de la Ville pour recenser les solutions possibles à ce problème. Si la solution exige l'apport de modifications aux conventions du PPPL, les changements requis pourront être effectués dans le cadre des négociations concernant les autres modifications recommandées et faire l'objet d'un rapport au Conseil intégré au prochain rapport annuel. Si le Conseil approuve les modifications, le personnel veillera également à ce que les processus de contrôle et de validation de la Ville soient renforcés, conformément aux recommandations du vérificateur général.

Si le Conseil décide de ne pas approuver les modifications recommandées, il faudra agir avec grande diligence pour établir des prévisions sur la situation financière d'Ottawa et définir une stratégie pour l'ensemble des activités de Lansdowne au cas où l'OSEG manquerait à ses obligations. Il est toutefois peu probable que la Ville dispose du temps voulu pour agir avant que cela ne se produise. Le scénario de faillite décrit plus haut dans le présent rapport n'inclut pas les coûts associés à l'exercice de cette diligence raisonnable.

### **Préparatifs concernant l'exploitation du parc Lansdowne après la pandémie**

Pour relever les défis qui se posaient avant la pandémie et qui compromettaient la viabilité à long terme du partenariat, l'OSEG avait précédemment indiqué qu'il examinait les opérations des tribunes et de l'arène du nord, vieilles de plus de 50 ans, sous l'angle de leurs difficultés financières et opérationnelles. Des travaux sont également en cours pour trouver des façons d'habituer les piétons à se rendre sur le site les jours où il n'y a pas d'événement, l'objectif global étant d'attirer cinq millions de visiteurs par année. La planification de la réussite dans un contexte commercial post-pandémique doit maintenant être intégrée dans cette analyse.

Pour s'assurer que le LPP est en mesure de se développer après la pandémie pendant la durée du partenariat, le personnel recommande qu'un groupe de travail composé d'employés de la ville et de représentants de l'OSEG étudie plus avant les options permettant d'améliorer la durabilité et la viabilité financière à long terme des activités de Lansdowne et du partenariat, y compris les besoins en matière de fonctionnement et de capital. Cet examen portera notamment sur les moyens d'augmenter le nombre de

piétons sur le site, y compris les options permettant de renforcer l'animation, d'améliorer les équipements publics, d'évaluer les infrastructures vieillissantes et d'augmenter la densité conformément aux principes de densification urbaine du Conseil, y compris les logements abordables. Le groupe de travail déposerait son rapport sur les options qu'il a examinées au plus tard à la fin du deuxième trimestre de 2021. Ce rapport comprendrait un plan détaillé de mobilisation du public afin que la collectivité puisse participer à la réussite future du parc Lansdowne.

Le personnel recommande également qu'un groupe de conseillers parrains soit créé pour soutenir le groupe de travail, pour agir à titre d'organisme de rétroaction et pour examiner le plan de mobilisation du public proposé. Comme il s'agit d'une installation ouverte à toute la population d'Ottawa, la recommandation préconise que le groupe de conseillers parrains soit composé de cinq membres du Conseil représentant l'Est, le Sud, l'Ouest, les secteurs ruraux et du centre (vraisemblablement le représentant du quartier 17), ainsi que de la cheffe des finances, du trésorier municipal adjoint, de l'avocat général de la Ville, du directeur du Bureau du directeur municipal, du directeur général des Loisirs, de la Culture et des Installations et de celui de la Planification, des Infrastructures et du Développement économique, ou de personnes désignées par ces derniers, ainsi que d'autres membres du personnel municipal, selon les besoins. Il est en outre recommandé que le greffier municipal lance un appel à manifestation d'intérêt pour ce groupe de conseillers parrains et présente une motion à la prochaine réunion du Conseil.

## **Partie 2 — Comptes rendus annuels 2019-2020 sur le parc Lansdowne**

L'objectif de la présente section 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 la synthèse des pouvoirs délégués exercés par le directeur municipal, le greffier municipal et avocat général et la trésorière de la Ville pour la période écoulée depuis le deuxième trimestre de 2019 ; le compte rendu de l'assemblée tenue le 2 octobre 2019 par la société en commandite principale du parc Lansdowne et des assemblées tenues le 2 octobre 2019 par les parties aux conventions unanimes des actionnaires ; le compte rendu des activités du Plan de partenariat du parc Lansdowne pour l'année écoulée.

Le PPPL, dans la version approuvée par le Conseil municipal 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 à la convention unanime des actionnaires de la société en commandite principale et de chacune des 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 Bureau du greffier municipal lorsque le Conseil municipal a approuvé les conventions officielles du PPPL et la version officielle du PPPL le 10 octobre 2012.

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

Section 1 : Synthèse des pouvoirs délégués

Section 2 : Compte rendu de l'assemblée tenue le 28 août 2020 par la société en commandite principale du parc Lansdowne et des assemblées tenues le 28 août 2020 par les parties aux conventions unanimes des actionnaires

Section 3 : Compte rendu sur les activités du Partenariat public-privé du parc Lansdowne

### **Section 1 : Synthèse des pouvoirs délégués**

Depuis octobre 2019, 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 (ACS2019-CMR-OCM-0001), les pouvoirs délégués ont été exercés à trois reprises. Dans deux cas, les pouvoirs délégués ont été exercés pour approuver la vente d'unités de propriété de l'OSEG, conformément à l'article XXV de la convention de projet. Chaque transaction portait sur une vente par un propriétaire minoritaire aux deux propriétaires majoritaires. Le total des unités transférées dans le cadre de ces transactions représentait dix pour cent du total des unités de propriété, et chaque propriétaire majoritaire a obtenu cinq pour cent supplémentaires du total des unités. L'approbation des transactions était essentiellement une exigence normale, car celles-ci n'ont pas introduit de nouveaux propriétaires dans l'OSEG ni modifié de manière appréciable la structure de propriété.

Le troisième cas d'exercice de pouvoirs délégués a été une renonciation au droit de première offre d'achat de l'équipe de soccer Fury FC avant que la franchise ne soit vendue à de nouveaux propriétaires à Miami. Le droit de première offre était prévu à l'article V de la convention relative au projet.

**Section 2 : Compte rendu de l'assemblée tenue le 28 août 2020 par la société en commandite principale du parc Lansdowne et des assemblées tenues le 28 août 2020 par 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 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.

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 associés commanditaires des volets du projet est limité dans sa portée.

Le Conseil, représenté par le directeur municipal, ne peut pas diriger les activités commerciales courantes. Par contre, le Conseil doit s'acquitter d'un certain nombre d'obligations : il doit notamment participer aux assemblées annuelles, en se faisant représenter par le directeur municipal, 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**

Les assemblées de la société en commandite principale du PPPL et des parties aux conventions unanimes des actionnaires du PPPL ont eu lieu le 28 août 2020 à l'hôtel de ville, dans la salle de conférence du directeur municipal.

La Ville était représentée, à chacune de ces deux assemblées, par le directeur municipal, la cheffe des finances et l'avocat général ; le trésorier municipal adjoint était aussi présent. 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, et par Mark Goudie, président et chef de la direction.

L'associé commandité de la société en commandite principale du parc Lansdowne et les associés commandités des quatre sociétés commanditaires des volets du projet étaient représentés, à chacune de ces deux assemblées, par Mark Goudie, président et chef de la direction des sociétés commanditaires des volets du projet, et par David Porter, vice-président principal, Finances et technologie.

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 2020. Comme la fin de l'exercice financier a en quelque sorte coïncidé avec le début de la pandémie de COVID-19, les résultats financiers n'ont pas révélé de répercussions majeures depuis le début de la pandémie et la déclaration de l'état d'urgence provincial.

Cette assemblée a également permis de présenter un exposé du budget de fonctionnement 2020-2021 et un exposé des états pro forma révisés pour le système financier fermé sur une période de 30 ans (structure en cascade en vertu du PPPL) et de faire la lumière sur des questions importantes et sur d'autres points. Le problème le plus important abordé a été l'effet de la COVID-19 sur le parc Lansdowne, et cet effet négatif majeur a été démontré dans le budget de fonctionnement 2020-2021.

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 : 1) le stade ; 2) le commerce de détail ; 3) l'équipe de la Ligue canadienne de football (LCF) ; et 4) l'équipe de hockey des 67 d'Ottawa ; y ont

également participé, les parties à la convention unanime des actionnaires de chacune des sociétés commanditaires des volets du projet.

Dans l'ensemble, six (6) 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 2020, 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.

À l'assemblée de la société en commandite principale du parc Lansdowne qui a eu lieu le 28 août 2020, l'associé commandité a présenté les états financiers de l'exercice clos le 31 mars 2020. La Ville a pris connaissance de ces états financiers et les a approuvés. Ces états financiers ont été versés au dossier auprès du Bureau du greffier municipal.

### **Section 3 : Compte rendu sur les activités du Partenariat public-privé du parc Lansdowne**

L'un des objectifs du présent rapport consiste à respecter la directive du Conseil, qui a demandé un compte rendu annuel sur les activités du Partenariat public-privé Lansdowne. Il couvre l'année 2019 jusqu'à la fin de l'exercice financier, le 31 mars 2020. 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 2019 à la fin du mois de mai 2020.

#### **APERÇU DU COMPTE RENDU POUR L'OSEG**

Le présent compte rendu porte sur l'exercice financier allant du 1<sup>er</sup> avril 2019 au 31 mars 2020 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. Les chiffres comparatifs pour l'exercice 2019 concernent la période de 15 mois (du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 mars 2019) associée à la modification approuvée de la fin d'exercice de la société en commandite.

En réaction à la propagation de la COVID-19 en Amérique du Nord, la société en commandite a fermé la Place TD au public le 17 mars 2020. Celle-ci reste fermée et

aucun événement n'est prévu à la date de publication du présent rapport. Les conséquences probables de la pandémie sur la société en commandite seront examinées dans le présent rapport ainsi que dans la demande de mesures d'atténuation d'urgence formulée par l'OSEG.

Au total, la société en commandite avait prévu 105 événements pour l'exercice 2020 (comparativement à 121 pour la période de 15 mois de l'exercice 2019). Cinq événements ont été annulés dans la seconde moitié du mois de mars 2020 en raison de la fermeture de la Place TD. Les événements de plus grande envergure comprenaient les matchs à domicile du ROUGE et NOIR et le match Panda annuel de l'Université Carleton et de l'Université d'Ottawa (qui a de nouveau fait salle comble et a été l'événement unique le plus suivi du calendrier du sport universitaire au Canada). En décembre 2019, la société en commandite a lancé ce qui devrait devenir son marché annuel de Noël à Ottawa au parc Lansdowne et a organisé toute une série d'autres activités, dont des concerts, des comédies musicales et des spectacles de patinage, de danse, de comédie et de musique. Des événements sportifs ont également eu lieu, notamment :

- le parcours intéressant des 67 d'Ottawa jusqu'à la finale de la Ligue de Hockey de l'Ontario ;
- le retour du basket-ball à l'aréna de la Place TD avec le déménagement des matchs masculins et féminins annuels de la Classique de la capitale de l'Université d'Ottawa et de l'Université Carleton ;
- la finale des championnats de basket-ball universitaire masculins et féminins à huit (qui mettaient en vedette l'équipe masculine de l'Université d'Ottawa et les équipes féminine et masculine de l'Université Carleton) où l'équipe masculine de l'Université Carleton a remporté son 15<sup>e</sup> championnat national.

Après leur troisième participation à la finale de la Coupe Grey au cours de leurs cinq premières années dans la LCF, le ROUGE et NOIR d'Ottawa a connu une saison décevante sur le terrain et en dehors. L'équipe a terminé dernière dans la conférence de l'Est de la LCF, avec un bilan de 3 victoires et 15 défaites. Ce parcours décevant ainsi que les conditions météorologiques qui ont perturbé la majorité des matchs à domicile ont entraîné une baisse du nombre de spectateurs en saison régulière, qui est passé à 22 531, soit 94 % de la capacité du stade (comparativement à 23 282 et 97 % de la capacité du stade au cours de la saison régulière 2018).

L'exercice financier de la société en commandite a commencé par le parcours passionnant des 67 d'Ottawa jusqu'à la finale de la Ligue de hockey de l'Ontario, lequel a été ponctué de matchs disputés à guichets fermés en avril et en mai 2019. Le club a remporté deux victoires et a décroché une place pour le tournoi de la Coupe Memorial 2019. La saison régulière 2019-2020 (qui va de septembre à mars) a été écourtée par la pandémie de COVID-19 alors qu'il restait six matchs à jouer. Le club était en première place parmi les 20 équipes de la Ligue de hockey de l'Ontario et était en passe d'établir des records de franchise pour le plus grand nombre de victoires et de points en une saison (records qu'ils ont égalés et battus lors de la saison 2018-2019). Le nombre de spectateurs en saison régulière s'élevait en moyenne à 4 390 personnes, sans compter les trois derniers matchs annulés, qui auraient attiré le plus grand nombre de spectateurs de la saison.

Le Fury FC d'Ottawa s'est qualifié pour les éliminatoires de la United Soccer League (USL) pour la première fois depuis qu'il a rejoint cette ligue avant la saison 2017. Le Fury FC a perdu contre Charleston aux tirs de pénalité devant son public à la Place TD. Le club s'est également qualifié pour les demi-finales du championnat canadien de 2019 avant de s'incliner face au Toronto FC. Le Fury FC a attiré en moyenne 4 488 partisans lors de ses matchs à domicile au cours de la saison 2019. Après la saison, le Fury FC a dû cesser ses activités, car il n'a pas pu obtenir l'approbation de l'instance dirigeante du soccer de la région (CONCACAF/FIFA) pour continuer à jouer dans la USL aux États-Unis. Cette décision a été considérée comme une décision prise pour des motifs politiques par la CONCACAF.

Au cours de l'exercice financier, la société en commandite a 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 à l'été 2020 (ce qui n'a pas eu lieu en raison de la Covid-19 ; les deux clubs devraient cependant jouer à la Place TD en 2021). Par ailleurs, le club de rugby professionnel des Aces d'Ottawa qui jouera dans la Rugby Football League (siège social en Angleterre) devrait commencer à jouer au stade de la Place TD en 2021. En comptant le ROUGE et NOIR et les 67 d'Ottawa, le nombre total de locataires sportifs à la Place TD s'élèvera à cinq.

De plus, au cours de l'exercice 2020, la DGLCI de la Ville a également organisé, en partenariat avec la Place TD, de nombreux événements de grande et de moindre

envergures au parc Lansdowne, notamment les festivals de musique en plein air CityFolk et Escapade. Le Marché des producteurs agricoles d'Ottawa, qui a connu une excellente saison été-automne, a également organisé un marché d'hiver dans le pavillon Aberdeen et a fait partie intégrante du premier Marché de Noël d'Ottawa.

## COMMERCES DE DÉTAIL ET SITE

Les 343 450 pieds carrés de locaux commerciaux et de bureaux louables sur le site du parc Lansdowne étaient occupés à 96,9 % à la fin de l'exercice 2020 (comparativement 98 et à 95 % au cours des deux exercices précédents). En 2019, le nombre de visiteurs sur le site du parc Lansdowne a dépassé le cap des 4 millions pour la première fois depuis la réouverture du parc dans sa nouvelle mouture en 2014.

## IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ ET RÉSIDENCES

Toutes les résidences des deux tours de logements en copropriété du parc Lansdowne et toutes les maisons en rangée de l'avenue Holmwood ont été vendues.

## TOUR DE BUREAUX :

La tour de bureaux était louée à plus de 89 % à la fin de l'exercice 2020 (comparativement à 87 et à 70 % à la fin des deux exercices précédents).

## GESTION DE LA DEMANDE EN TRANSPORT

Les initiatives de la Gestion de la demande en transport (GDT) sont restées aussi fructueuses, puisque les visiteurs ont continué d'utiliser les services d'OC Transpo (et de la STO) pour se rendre à la Place TD et en revenir. Les cibles en matière de parts modales de la GDT pour l'utilisation des transports en commun et des navettes ont été atteintes ou dépassées dans toutes les catégories d'événements depuis la création du partenariat en 2014. Le rapport sur la GDT de cette année devrait être finalisé en octobre 2020, et l'OSEG s'attend à ce que ces cibles continuent à être atteintes, y compris dans le cas des grands événements (qui ont attiré 15 000 personnes ou plus) pour lesquels la part modale des transports en commun et des navettes pour les matchs du ROUGE et NOIR a toujours été supérieure à 50 %.

L'OSEG continue de veiller à ce que les demandes de renseignements du public concernant les questions liées à la circulation et à la demande en transport puissent

être reçues et traitées. L'OSEG aura une fonction de coordinateur GDT après COVID-19.

### **SYNTHÈSE DES RÉSULTATS FINANCIERS :**

Comme il est indiqué précédemment, l'exercice financier 2020 comprend la période de 12 mois allant du 1er avril 2019 au 31 mars 2020. La période comparable de l'exercice 2019 comprenait 15 mois et se terminait le 31 mars 2019, car la société en commandite a demandé et reçu l'approbation de la Ville pour modifier sa fin d'exercice en 2019 afin de mieux cadrer avec le cycle économique de la société en commandite.

Au cours de l'exercice 2020

- La société en commandite a généré des revenus de 51 millions de dollars, soit une diminution de 9,8 millions de dollars par rapport aux revenus de 60,8 millions de dollars enregistrés au cours de l'exercice 2019. Cette diminution s'explique principalement par un exercice financier plus court (12 mois) que celui de 15 mois mentionné ci-dessus, par une baisse des revenus du Rouge et Noir (4,7 millions de dollars) en raison de l'absence de matchs éliminatoires à domicile au cours de l'exercice 2020, par la part de financement versée par le ROUGE et NOIR pour assurer l'exploitation des Alouettes de Montréal, qui sont administrés par la LCF jusqu'à ce qu'un nouveau propriétaire soit trouvé, par la baisse du nombre de billets vendus en raison de la faible performance des équipes, par les prévisions météorologiques qui ont été généralement peu favorables à l'occasion des matchs à domicile, ce qui a eu un effet négatif sur la vente de billets au cours des semaines de match et par la diminution du nombre d'événements tenus à la Place TD, en partie en raison des annulations d'événements qui ont fait suite à la fermeture de la Place TD en mars.
- Les recettes ou bénéfices des opérations récurrentes se sont chiffrés à 2,8 millions de dollars pour l'exercice 2020, ce qui représente une baisse de 1,5 million de dollars par rapport aux recettes d'exploitation de 4,3 millions de dollars de l'exercice 2019. Cette diminution est imputable aux recettes qui ont chuté de 9,8 millions de dollars au cours de l'exercice 2020 (comme il est expliqué ci-dessus), lesquelles ont été compensées par une baisse des dépenses d'exploitation de 8,3 millions de dollars au cours de l'exercice 2020. La baisse des dépenses s'explique à nouveau par un exercice plus court de 12 mois

(comparativement à 15 mois pour l'exercice 2019), par l'absence de dépenses liées aux matchs éliminatoires du ROUGE et NOIR et par la baisse générale des dépenses de fonctionnement, la société en commandite ayant pris des mesures pour réduire ses dépenses en raison de la baisse des revenus du ROUGE et NOIR et de la Place TD.

- Après amortissement hors décaissement, les intérêts et les coûts d'emprunt, la perte nette de la société en commandite découlant des activités récurrentes s'est élevée à 11,3 millions de dollars, ce qui représente une diminution de 1,4 million de dollars par rapport à la perte nette de 12,7 millions de dollars enregistrée au cours de l'exercice 2019. La diminution des charges hors exploitation, y compris les frais d'intérêt et l'amortissement hors décaissement, en raison d'un exercice financier comptant trois mois de moins que la période de référence, compensée en partie par la renonciation à 600 000 \$ de frais de garantie hypothécaire par les sociétés liées aux partenaires de l'OSEG au cours de l'exercice précédent, explique l'amélioration du bénéfice net.

### **Mise à jour sur la programmation de la Direction générale des loisirs, de la culture et des installations de la Ville**

Le présent rapport couvre les activités de 2019 et comprend une mise à jour des activités réalisées jusqu'en mai de cette année. Tout au long de l'année 2019, la Ville a continué de mettre l'accent sur l'augmentation des niveaux de participation (et depuis le début de la pandémie de COVID-19 — sur le respect des directives de la Santé publique et le maintien de la sécurité du public et du personnel dans le cadre de ses activités) et la fréquentation du site par l'ensemble des résidents d'Ottawa, tout en respectant un équilibre entre les types d'activités offertes au parc Lansdowne. Le parc urbain a continué à attirer un éventail de locataires communautaires et privés, tout en offrant des activités publiques gratuites et des programmes inscrits.

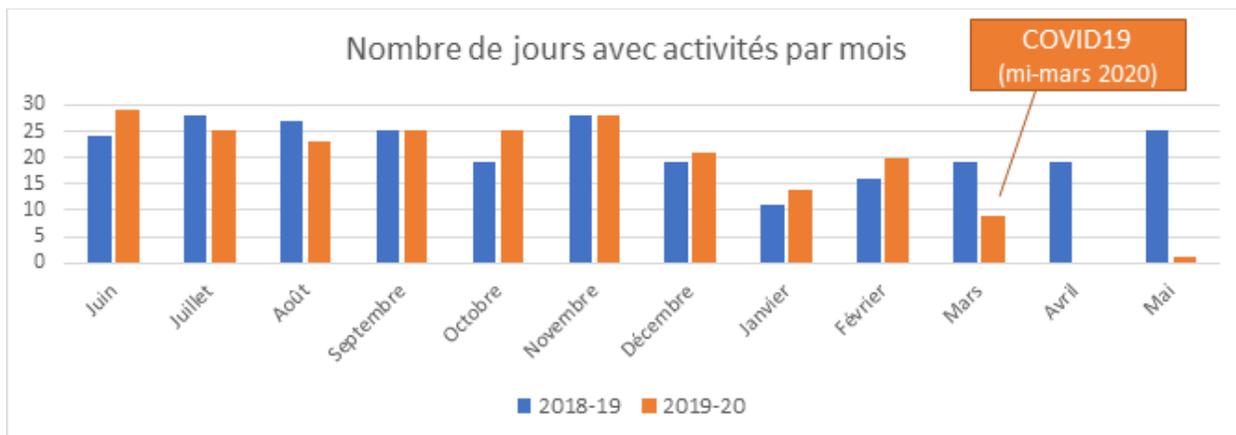
### **Tableau 3 : Utilisation du pavillon Aberdeen, de l'Édifice de l'horticulture, de l'esplanade et du reste du parc, de juin 2019 à mai 2020**

Installation	N <sup>bre</sup> TOTAL de jours d'activité	N <sup>bre</sup> de jours d'événement	N <sup>bre</sup> de jours d'activités de la Ville	N <sup>bre</sup> de jours de mise en place et de retrait
Aberdeen	124	59	19	46
Édifice de l'horticulture	162	134	15	13
Esplanade	73	54	8	11
Reste du parc	104	32	41	31

Au cours de la période précédant la pandémie de COVID-19, le pavillon Aberdeen a été utilisé pendant 124 jours en tout, soit 59 jours pour des événements, 19 jours pour des activités au programme et 46 jours pour le montage et le démontage. L'Édifice de l'horticulture a été utilisé pendant 162 jours, soit 134 jours pour des événements, 15 jours pour des activités au programme et 13 jours de montage et démontage. L'espace extérieur a été utilisé pendant 177 jours au total, soit 86 jours des événements, 49 jours pour des activités au programme et 42 jours de montage et démontage. Au total, ces activités ont attiré environ 1 134 000 personnes<sup>3</sup>. Les estimations de fréquentation des événements de location figurant dans ce rapport sont basées sur des estimations proactives fournies par l'organisme de location. et ont généré des recettes de plus de 434 000 dollars. Ces statistiques n'incluent pas l'utilisation passive du parc (patinoire/terrain de basket-ball, terrain de planches à roulettes, etc.) Suite à COVID-19, 56 activités ont été annulées entre mars et mai 2020, dont 51 locations par des tiers comme Coffeefest, Ottawa Brewfest, St. Patrick's Day Party et de nombreux mariages ; ce qui a eu pour effet de diminuer le nombre d'événements et de participants et de diminuer les recettes d'un peu plus de 209 000 dollars.

---

<sup>3</sup> Les estimations de fréquentation des événements de location figurant dans ce rapport sont basées sur des estimations proactives fournies par l'organisme de location.



La Ville avait prévu de surpasser les statistiques de l'année dernière, car les tendances en matière de nombre d'activités étaient à la hausse. Des efforts étaient déployés pour organiser des événements nationaux et provinciaux, tels que les championnats « Un bon départ », les Jeux autochtones d'été de l'Ontario et les Jeux des vétérans autochtones à Ottawa, en collaboration avec Tourisme Ottawa ; cependant, la pandémie a rapidement changé les plans. Ces grands événements profitent à l'économie d'Ottawa et contribuent à soutenir le secteur du tourisme ; c'est pourquoi le personnel collabore à la reprogrammation de ces événements en 2021 ou ultérieurement.

Le tableau 4 compare le nombre de locations enregistrées au parc Lansdowne au cours des trois dernières années. Bien que la tendance des loyers soit à la hausse, la baisse constatée est le résultat des annulations en raison de la COVID-19.

**Tableau 4 : Nombre de réservations locatives au parc Lansdowne, de 2016 à 2020**

Année de programmation 1 <sup>er</sup> juin — 31 mai	Événements récurrents*				TOTAL
	Locations	MPAO	Marché 613 Flea	Autres	
2016-17	177	46	7	0	230
2017-18	181	46	7	0	234
2018-19	184	48	9	0	241
2019-20	149	37	6	6	198
Objectifs 2019-2020 avant la COVID-19	195	48	9	2	254

## **PARTENARIATS**

La Ville et l'OSEG ont pour objectif commun de donner suite à la vision exprimée pour le parc Lansdowne, à savoir être un lieu de rassemblement et un lieu de vie dynamique où se tient une multitude d'activités, tant actives que passives. Au cours de l'exercice, l'accent a été mis sur l'exploitation de la commandite de la place Aberdeen, devenue la Plaza du Casino du lac Leamy, afin d'améliorer la programmation et l'utilisation passive des lieux par l'installation de nouveaux équipements. Des concepts préliminaires ont été élaborés pour la Plaza, et une consultation publique était prévue pour l'été afin de sonder la population sur la programmation et les améliorations physiques à apporter à cet emplacement.

Des procédures opérationnelles normalisées ont été mises en place afin de faciliter l'optimisation du site. Les services de la Ville continuent de collaborer, pour les grands événements et les matchs, à la gestion de la demande dans la circulation automobile, aux transports en commun et aux navettes, à la communication, aux services d'urgence, de même qu'à la surveillance policière.

## **LOCATIONS À DES TIERS/BAUX**

Entre juin 2019 et mai 2020, les installations du parc urbain ont fait l'objet de 198 réservations, dont 99 événements ouverts au public, 61 événements privés et 38 journées du Marché des producteurs agricoles d'Ottawa. Ces événements ont été proposés par des tierces parties, notamment l'organisation du festival City Folk, le Marché des producteurs agricoles d'Ottawa (MPO), le Marché 613Flea, des mariages privés et des collectes de fonds. Ces activités ont généré des recettes d'environ 434 000 dollars et ont attiré, selon les estimations, plus de 1 134 000 participants (978 000 + 156 000 MPO). La réussite des événements de l'année précédente s'est traduite en 2019-2020 par le renouvellement de 74 réservations de 2018-2019.

Parmi les événements de grande et de petite envergure tenus en 2019-2020, mentionnons le Festival City Folk, le Triathlon Super League, le Brewfest d'hiver, le Mois de l'histoire des Noirs de la LNH, le festival de musique Escapade, le Marcheton Wiggle Waggle, le Petit déjeuner Panda, le Marché végétalien d'Ottawa, City of OM et l'eSAX. Le Marché 613Flea mensuel, qui a ajouté une séance de marché aux puces le vendredi soir pendant l'été, a attiré des milliers de visiteurs sur le site.

En 2019, la Ville s'est mise à la recherche d'un nouveau locataire pour les locaux loués dans l'Édifice de l'horticulture. Au début de l'année 2020, un nouveau locataire a été trouvé et devait occuper les lieux en mars 2020. Malheureusement, les restrictions liées à la COVID-19 ont retardé sa venue. Le bail de commerce de vente au détail de Boccato's pour le quadrant avant de l'Édifice de l'horticulture est resté en vigueur pendant toute cette période, sauf pendant les restrictions provinciales et de la Santé publique liées à la pandémie.

### **Marché des producteurs agricoles d'Ottawa**

Le Marché d'été, qui se tient sur la place Aberdeen, a enregistré une augmentation de ses ventes de 11 % par rapport aux estimations de 2018, accompagnée d'une légère augmentation du nombre de vendeurs, ce qui a permis une certaine expansion dans la Cour Est. Le Marché d'été s'est déroulé sur 27 semaines — du 5 mai au 27 octobre — avec une moyenne quotidienne de 77,89 vendeurs et de 98 550 participants. Le Marché de Noël a duré neuf jours en décembre 2019, avec une fréquentation estimée à 35 000 personnes. Le Marché d'hiver 2019-2020, qui s'est tenu dans le pavillon Aberdeen entre novembre 2019 et avril 2020, a connu une augmentation des ventes de près de neuf pour cent par rapport à 2018 et une augmentation globale du nombre de vendeurs qui y ont participé, le tout avec une fréquentation estimée à 23 400 personnes ; toutefois, le Marché des producteurs agricoles d'Ottawa a dû fermer le 22 mars 2020 en raison de la COVID-19. La fréquentation estimative totale pour les 49 jours de marché est de plus de 156 000 personnes en 2019-2020. Le marché, modifié selon le modèle « cliquez et ramassez » avec créneaux horaires programmés, a pu reprendre ses activités le 31 mai 2020 avec un nombre limité de vendeurs moyennant le respect de restrictions en matière de santé publique.

### **PROGRAMMATION ET ANIMATION DE LA VILLE**

Au cours de la dernière année, les responsables de la programmation du parc urbain ont une fois de plus proposé une série de programmes et d'activités bien adaptés au caractère unique du site et que l'on ne trouve pas couramment dans les installations de loisirs du quartier. Vingt-cinq programmes inscrits différents ont été proposés sur le site. Les personnes voulant dépoussiérer leurs patins à roulettes et profiter de la musique pouvaient s'inscrire au programme Disco Derby. Parmi les autres activités offertes, mentionnons la conception, la construction et la course de voitures-citrouilles ou, encore, la fabrication en famille de gadgets électroniques originaux pour les participants

ayant un penchant pour la technologie. Le parc urbain est de plus en plus connu pour sa gamme diversifiée et attrayante de programmes communautaires gratuits tels que le yoga à la pleine lune, la fête de l'Halloween, la Vitrine artistique estivale, l'exposition d'art tenue dans le cadre du Festival « Tree Fest » et le Ciné-parc. Plus de 14 types de programmes communautaires gratuits s'échelonnant sur plus de 110 jours dans l'année, avec une fréquentation de 27 500 personnes, ont été animés par du personnel de la Ville.

Au cours de l'été 2019, le parc urbain a de nouveau été une destination pour les camps d'été. Des enfants de tous les quartiers de la ville ont envahi les espaces verts de la grande pelouse pour participer à des jeux organisés et profiter des nombreux équipements de jeu.

Voici les faits saillants de la programmation pour la période de compte rendu :

- la cinquième édition annuelle de la course de citrouilles — cet événement thématique de l'Halloween ne cesse de gagner en popularité et en envergure. Les enfants de tous les groupes d'âge mettent à l'épreuve leur ingéniosité et leur science dans la conception, la décoration et la course de bolides en forme de citrouille. Cet événement a attiré environ 4 000 participants sur le site ;
- Treize films gratuits ont été présentés en plein air à plus de 3 400 spectateurs, comparativement à 1 800 l'année précédente. Cette année, les films ont été projetés pendant la fin de semaine, ce qui a doublé l'assistance ;
- Les célébrations de Noël à Lansdowne ont dépassé les attentes en attirant plus de 50 000 personnes. Le Marché de Noël intérieur organisé par le Marché des producteurs agricoles d'Ottawa a de nouveau connu un grand succès cette année avec ses nombreux vendeurs et ses délicieuses friandises. L'OSEG a renforcé l'esprit de Noël en transportant le marché à l'extérieur et en transformant la place en un village de Noël magique sous un auvent de lumières scintillantes. Beaucoup de gens sont venus visiter les huit cabanes de style européen, où l'on pouvait faire des achats auprès de divers artisans, se réchauffer avec une tasse de chocolat chaud pour les petits et un verre de VODCOW pour les adultes. La chorale et la chanteuse Chantal Kreviazuk ont pris place sur la scène, tandis que le sapin de Noël de 15 mètres de hauteur

constituait la toile de fond idéale. Le Governor General's Band a aussi joué dans le pavillon Aberdeen pour ceux qui voulaient se réchauffer.

- La patinoire réfrigérée extérieure a été ouverte pendant 125 jours entre le 22 novembre 2019 et le 25 mars 2020 et a été très appréciée des patineurs de tous âges. La patinoire, qui n'a été fermée que deux fois en raison du mauvais temps, est venue compenser la courte saison de patinage de 35 jours sur le canal. Chaque dimanche matin, du 12 janvier au 16 février, des leçons de patinage étaient proposées aux enfants de quatre à cinq ans et de six à douze ans. En janvier, la patinoire du parc Lansdowne a de nouveau été choisie pour accueillir la Grande séance canadienne de patinage en kilt.

### **AMÉLIORATIONS APPORTÉES AU SITE**

En 2019, l'Entente concernant la gestion du parc urbain a été renégociée et renouvelée avec l'OSEG pour une durée de cinq ans. Au nombre des modifications apportées à l'Entente figuraient l'augmentation des patrouilles de sécurité sur le site, l'obligation de rendre compte des activités d'entretien ainsi que l'établissement d'indicateurs de rendement clés pour faciliter le suivi du contrat.

Une évaluation du toit du pavillon Aberdeen a été réalisée en 2019 afin que l'on puisse établir les exigences techniques pour son remplacement.

Parmi les autres améliorations apportées au site, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, figurent l'amélioration de l'irrigation de la grande pelouse, la remise en état du gazon et la mise en place de granulats du côté est du parc, le raccordement de la citerne d'eau du jardin à l'Édifice de l'horticulture, l'analyse du système d'éclairage du parc, l'installation d'un éclairage DEL à l'extérieur du pavillon Aberdeen, les travaux préparatoires à la réparation de la membrane de l'Édifice de l'horticulture, le remplacement des clés des deux bâtiments ainsi que le remplacement des unités de climatisation de l'Édifice de l'horticulture.

Un appel aux artistes a été lancé pour produire une nouvelle œuvre d'art électronique qui fera partie de l'installation de l'œuvre Surfaces en mouvement. L'artiste sélectionné travaille actuellement sur le nouveau concept.

### **RÉSULTATS FINANCIERS**

Le tableau ci-dessous présente les résultats financiers de l'exercice 2019. Les opérations de la Ville bénéficient d'une allocation budgétaire nette de 1 658 000 dollars pour la programmation et l'entretien. Comme pour les exercices précédents, les dépenses réelles continuent d'être inférieures aux prévisions, et les recettes continuent à être supérieures aux sommes budgétées.

Le coût net d'exploitation du parc urbain est toujours inférieur au coût net budgété. En 2019, les recettes ont augmenté de près de 5 % par rapport à celles de 2018, principalement grâce à l'engouement pour la location des installations du parc. La forte demande locative illustre le caractère exceptionnel du site et son évolution dans les premières années écoulées depuis la réouverture de ce parc.

Les recettes ont dépassé les attentes, portant le coût net des opérations à 96 % du montant prévu au budget.

**Tableau 5 : Résultats financiers pour l'exercice 2019**

	Dépenses	Recettes	Résultat net
Budget de 2018	2 329 125	- 574 527 \$	1 754 598 \$
Chiffres réels pour 2018	1 885 064	- 589 522 \$	1 295 541 \$
Budget de 2019	2 261 172	- 602 758 \$	1 658 414 \$
Chiffres réels pour 2019	2 214 636	- 617 893 \$	1 596 743 \$

Le nombre de programmes inscrits menés par la Ville a de nouveau diminué au cours de cette période, ce qui s'explique par la tendance dans l'accroissement de la demande des activités organisées par la collectivité et les partenaires dans le cadre de la location des installations.

**Tableau 6 : Programmes inscrits gérés par la Ville**

1 <sup>er</sup> juin — 31 mai	Nbre de codes barres	N <sup>bre</sup> de jours	Recettes	Participation (participants x heures de programme)
2017-2018	57	126	\$ 10 576	1 323
2018-2019	48	112	\$ 11 710	1 667
2019-2020	42	106	\$ 10 046	1 542

## **REGARD VERS L'AVENIR**

Dans la prochaine période comptable, la Ville et l'OSEG travailleront de concert pour résoudre les problèmes nouveaux et émergents et pour se pencher sur les nouvelles occasions d'améliorer le parc. Voici notamment ce qui attend les parties.

- Notre prochaine période comptable (2020-2021) rendra compte de manière plus exhaustive des restrictions imposées en raison de la COVID-19 qui ont amené à l'annulation d'événements tels que le festival Escapade, le Triathlon Super League, les Championnats de corde à sauter, le MPAO et le festival City Folk. Entre le 1er juin et la fin de l'année, 113 événements représentant des recettes totales de 409 500 dollars ont été annulés ou reportés en raison de la COVID-19.
- Le Marché des producteurs agricoles d'Ottawa est passé à un marché plus traditionnel pendant l'été, mais la réduction du nombre de vendeurs sur place et les restrictions sanitaires auront une incidence sur la fréquentation et les résultats financiers.
- Travaillant sous des directives de reprise des services en constante évolution, le personnel procède à l'examen des besoins et des possibilités en matière de programmes communautaires et rétablit avec prudence les activités et les locations dans le respect de toutes les lignes directrices du gouvernement provincial et de Santé publique Ottawa.
- La réparation de la membrane du garage sur les murs sud, ouest et nord de l'Édifice de l'horticulture est terminée. La réparation de la membrane est a été entreprise au cours de l'été 2020.
- Les nouveaux locataires emménageront dans leur local de l'Édifice de l'horticulture lorsque les conditions le permettront.
- Achèvement de la consultation et prochaines étapes concernant les améliorations à apporter à la Plaza du Casino du lac Leamy.
- Renouvellement du permis d'occupation du Marché des producteurs agricoles d'Ottawa pour le parc urbain.

## **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.

## **CONSULTATION**

Le conseiller du quartier a reconstitué le comité de travail en 2019. Aussi, des réunions mensuelles ont lieu avec le personnel de la Ville et les représentants de l'OSEG et du Marché des producteurs fermiers d'Ottawa.

## **COMMENTAIRES DES CONSEILLERS MUNICIPAUX**

Il s'agit d'un rapport sur l'ensemble de la ville. Le conseiller de quartier a été informé à l'avance de la publication du rapport.

## **RÉPERCUSSIONS JURIDIQUES**

Le prolongement recommandé du partenariat du parc Lansdowne et du système financier fermé y afférent pour une période de dix ans ne fait que préserver et prolonger les droits légaux actuels de la Ville concernant le parc Lansdowne.

La suppression du droit de la Ville de résilier sans motif les baux de vente au détail doit être considérée sous l'angle du paiement exigé par la Ville dans le cas où une décision d'exercer ce droit serait prise. La Ville aurait dû indemniser l'OSEG pour tous les capitaux propres investis dans le projet jusqu'au moment de la résiliation. Il en aurait résulté un paiement de plus de 100 millions de dollars et, par conséquent, le droit de résiliation pour convenance, qui était inclus dans les conventions relatives au parc Lansdowne afin de parer à toute éventualité, n'aurait très probablement jamais été exercé. Les baux de vente au détail sont assujettis à une hypothèque sur le droit de bail qui doit être renouvelée dans deux ans, et le droit de la Ville de les résilier sans motif constitue un véritable obstacle aux investissements futurs.

De même, le maintien du loyer de base nominal actuel dans le cadre du bail des commerces de détail advenant l'ajout d'un nouvel investisseur fait simplement en sorte que les dispositions légales actuelles qui régissent le parc Lansdowne continueront à s'appliquer après l'arrivée d'un nouvel investisseur dans la composante des commerces de détail. La Ville a le droit d'approuver tout nouvel investisseur.

La Ville conserve néanmoins son droit de résiliation en cas de manquement à l'une des conventions importantes et continue également à avoir le droit de résilier les autres

conventions importantes pour des raisons de convenance, sous réserve du paiement requis en cas de résiliation.

Le report du loyer participatif jusqu'en 2066 est en réalité une décision financière qui, une fois encore, préserve et prolonge les droits légaux actuels de la Ville concernant le parc Lansdowne. L'accès unique au fonds de réserve pour les immobilisations représente une réduction du niveau actuel de sécurité entourant les fonds d'immobilisations pour le site à court terme. Cependant, les modifications apportées à la convention devraient assurer un niveau de sécurité juridique acceptable qui traduit bien la situation financière du Partenariat du parc Lansdowne.

La lecture des articles standard du rapport à titre d'information 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. Les incidences sur les risques ont été recensées et sont maîtrisées conformément aux modalités exposées dans le présent rapport.

## **RÉPERCUSSIONS SUR LE PLAN DE 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 LA GESTION DES ACTIFS**

Le mandat de l'exercice 2018-2022 permettra de donner la priorité à plusieurs éléments essentiels, comme :

la définition de la portée et l'estimation des investissements à consacrer aux immobilisations pendant tout le cycle de vie du pavillon Aberdeen, notamment les réparations de la toiture ;

le renouvellement de la Convention de gestion de la propriété du parc urbain avec l'OSEG jusqu'en 2025 a été effectué.

## **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 en 2012 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 :

1. versements aux réserves pour le cycle de vie sur une base cumulative ;
2. pour l'OSEG et la Ville, 8 % de rendement sur les capitaux propres et les capitaux propres consacrés par la Ville au financement (nota — les capitaux propres consacrés par la Ville au financement sont de 0 \$) ;
3. rendement sur les capitaux propres supplémentaires de l'OSEG ;
4. rendement sur les capitaux propres minimaux de l'OSEG et les capitaux propres consacrés par la Ville au financement (nota — les capitaux propres consacrés par la Ville au financement sont de 0 \$) ;
5. rendement de 8 % sur les capitaux propres réputés de la Ville ;
6. tout solde, distribué à l'OSEG et à la Ville en parts égales.

Il s'agit avant tout du versement à la réserve pour le cycle de vie afin d'assurer l'entretien des actifs de la Ville et l'investissement dans ceux-ci (c.-à-d. le stade et le stationnement). Au 31 mars 2020, l'OSEG a versé 7,5 millions de dollars dans le fonds pour le cycle de vie, et ce dernier a rapporté 150 000 dollars d'intérêts. Ces fonds sont utilisés par l'OSEG pour financer les remplacements à la fin du cycle de vie nécessaires pour maintenir les actifs de la Ville en bon état, conformément à un plan de cycle de vie accepté par les parties. À ce jour, la réserve pour le cycle de vie affiche un solde de 4,7 millions de dollars.

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. 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 pourra 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. 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 il n'est pas prévu de paiement à la ville pour ces prochaines années à la fin de la convention de 30 ans. Toutefois, la ville continue à accumuler des intérêts sur les capitaux propres présumés et si les prévisions de trésorerie nette s'améliorent suffisamment pendant les années restantes du contrat, il est toujours possible que la ville gagne ces intérêts. À l'expiration de la période de 30 ans, le système financier fermé prend fin et la Ville commencera à percevoir un loyer du marché et un loyer participatif. L'avantage de cette convention de PPP est que, pendant toute la durée de la convention de 30 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.

Comme décrit dans le rapport, le rapport pro forma 2020 est maintenant révisé pour refléter l'impact prévu de COVID-19 à court terme et l'impact qu'il aura sur les distributions financières globales au cours de la convention de 30 ans. Le rapport pro forma révisé montre une diminution globale de 165,5 millions de dollars ou 36,6 % des distributions de chutes d'eau sur la période de 30 ans par rapport à ce qui était prévu dans le rapport pro forma 2019. Ces projections sont soumises, chaque année, à des variations, puisqu'elles sont mises au point pour mieux tenir compte des tendances. Le pro forma 2020 prend désormais les répercussions de la pandémie en considération, ce qui devrait réduire considérablement les recettes au cours des prochaines années.

Le tableau ci-après donne un aperçu des distributions en cascade prévues pour l'OSEG et la Ville sur la durée de 30 ans du Plan, en dollars non indexés.

**Tableau 7 : Comparaison des distributions en cascade sur 30 ans (en dollars non indexés)**

(en millions de \$)	Projection 2019	Projection 2020	Variation
Synthèse des distributions en cascade			
N1 – Ajouts au Fonds du cycle de vie	57,1	52,6	(4,5)
N2 – OSEG — Rendement sur les capitaux propres	318,2	216,5	(101,7)
N2 – Ville d'Ottawa — Rendement sur les capitaux propres consacrés au financement*	-	-	-
N3 – OSEG — Rendement sur les capitaux propres supplémentaires	59,3	-	(59,3)
N4 – OSEG — Rendement sur les capitaux propres	17,0	17,0	-
N4 – Ville d'Ottawa — Rendement sur les capitaux propres*	-	-	-
N5 – Ville d'Ottawa — Rendement sur les capitaux propres réputés	-	-	-
N6 – OSEG — Part résiduelle	-	-	-
N6 – Ville d'Ottawa — Part résiduelle	-	-	-
Total	451,6	286,1	(165,5)

\*Les capitaux propres consacrés par la Ville au financement sont nuls.

Ces projections montrent maintenant une réduction de 101,7 millions de dollars du rendement des capitaux propres réalisé par l'OSEG ainsi qu'une nouvelle réduction de 59,3 millions de dollars en rendement des capitaux propres supplémentaires de l'OSEG.

Comme il est indiqué des projections établies pour 2019, l'OSEG ne devrait pas récupérer la totalité des capitaux propres qu'il a investis dans ce projet, mais la situation s'est aggravée avec les effets qu'a la COVID-19 sur les opérations. Les capitaux propres projetés injectés par l'OSEG sont passés de 152,3 millions de dollars en 2019 à 191,6 millions de dollars. L'OSEG devrait également percevoir 575,3 millions de dollars d'intérêts sur les capitaux propres injectés, à raison d'un rendement de 8 %, mais elle ne recevra que 216,5 millions de dollars de ce montant. Si l'on tient également compte de tous les capitaux propres supplémentaires que l'OSEG a injectés mais qu'il ne récupérera pas, le taux de rendement « réel » de l'OSEG devrait être nettement inférieur à 8 %.

En réponse aux graves difficultés financières auxquelles la société en commandite est confrontée, l'OSEG a fait une demande d'aide à la Ville d'Ottawa en tant que partenaire du projet du parc Lansdowne. Quatre modifications importantes à la convention du

PPPL ont été proposées pour améliorer la trésorerie et la viabilité financière du parc Lansdowne :

1. Permettre à la société en commandite d'accéder temporairement aux fonds excédentaires du fonds de réserve du cycle de vie de 4, 7 millions de dollars de la société en commandite pour les utiliser dans les opérations de l'exercice 2021. Au cours des trois années se terminant en 2023, tout montant nécessaire pour les réparations d'immobilisations à la Place TD déterminé par la société en commandite et le groupe de gestion des actifs de la Ville d'Ottawa serait financé par l'OSEG et, par la suite, le fonds serait réapprovisionné sur la durée restante de la société en commandite en fonction des montants déterminés par une étude technique réalisée par un tiers indépendant.
2. Prolonger la date de fin du système financier fermé et la durée du bail du stade de dix ans, aux mêmes conditions, jusqu'au 31 décembre 2054.
3. Abolir l'application du loyer participatif et de l'option de résiliation anticipée, ou sans motif, de la durée du bail de vente au détail et maintenir les loyers de base aux niveaux actuels en cas de transfert autorisé de la composante de vente au détail pendant la durée du bail de vente au détail. Le loyer participatif est défini comme 50 % du flux de trésorerie net de l'exploitation des commerces de détail.

Le personnel a travaillé en étroite collaboration avec l'OSEG et des experts financiers externes pour évaluer les conséquences financières que ces modifications pourraient avoir sur la Ville. Trois scénarios ont été évalués.

1. **Maintien de la convention actuelle** : L'OSEG poursuit ses activités avec la convention actuelle qui est devenue insoutenable sur le plan financier, notamment en raison des répercussions financières de la COVID-19, et qui va presque certainement entraîner la faillite de l'OSEG. Dans ce scénario, la Ville reprend le Stade en 2045 en assumant tous les coûts d'exploitation et les risques liés à l'exploitation du Stade, mais avec un loyer participatif inclus.
2. **Modifications à la convention** : Ce scénario reflète une prévision révisée à la suite des modifications proposées à la convention relative au PPPL qui augmentent la capacité de l'OSEG à obtenir des sources de financement supplémentaires et

plus de temps pour récupérer les capitaux investis, retarde la réception prévue du loyer participatif par la Ville, mais protège la Ville contre tout risque de déficit d'exploitation jusqu'en 2054.

**3. Faillite de l'OSEG :** Le scénario de défaillance comporte un risque important, car la Ville prendrait alors le relais des opérations en cas d'incertitude quant à l'avenir des équipes sportives sans l'OSEG, aux coûts d'exploitation de l'installation, aux revenus imprévisibles des événements et à l'augmentation éventuelle des taux d'occupation des commerces de détail. Tous ces risques ont été inclus dans l'analyse financière se rapportant à ce scénario.

Le tableau 8 donne un aperçu de ce qu'il en coûtera à la Ville, à la valeur nette actualisée en dollars de 2020, pour divers résultats pessimistes ou optimistes correspondant à chaque scénario sur une période révisée de 30 ans plus une prolongation de dix ans du système financier fermé et douze ans supplémentaires avec suppression du loyer participatif jusqu'en 2066.

**Tableau 8 : Analyse des scénarios des flux de trésorerie nets estimés pour la Ville (en dollars de 2020)**

Option	Scénario optimiste (en millions de \$)	Scénario pessimiste (en millions de \$)	Écart par rapport à la situation actuelle (en millions de \$)
Convention actuelle*	52	14	-
Modifications à la convention	56	35	4 à 21
Faillite de l'OSEG	(118)	(407)	(170) à (421)

\*NOTA : Cette option n'est pas viable en raison des contributions en capitaux propres supplémentaires requises par l'OSEG sans possibilité de recouvrement. Les chiffres de la convention actuelle ne sont présentés qu'à titre comparatif.

L'adoption par le Conseil des modifications proposées à la convention de la société en commandite améliorerait la situation financière de la Ville de 4 à 21 millions de dollars en dollars de 2020 pour la durée de la convention, éviterait le risque de faillite de l'OSEG et donnerait le temps à l'OSEG et à la Ville d'explorer de nouvelles avenues pour établir un modèle d'exploitation financière durable. La situation financière de la Ville est renforcée en grande partie par le fait qu'elle évite des coûts, élimine les risques

liés à l'exploitation des actifs du parc Lansdowne et laisse l'OSEG assumer la responsabilité des déficits d'exploitation pendant dix années supplémentaires.

Ces modifications permettront également à l'OSEG de récupérer une plus grande partie de ses capitaux propres, mais pas la totalité. Le tableau suivant montre les répercussions de la modification de la convention sur les prévisions pro forma, en les prolongeant de dix ans et en utilisant le fonds pour le cycle de vie à des fins de **trésorerie au cours des trois premières années.**

**Tableau 9 : Comparaison des sommes distribuées en cascade en 2020 (en dollars non indexés)**

(en millions de \$)	Status quo Projection sur 30 ans	Modification de la convention Projection sur 40 ans	Variation
<b>Synthèse des distributions en cascade</b>			
N1 – Ajouts au Fonds du cycle de vie	52,6	66,3	9,2
N2 – OSEG — Rendement sur les capitaux propres	216,5	468,4	251,9
N2 – Ville d'Ottawa — Rendement sur les capitaux propres consacrés au financement*	-	-	-
N3 – OSEG — Rendement sur les capitaux propres supplémentaires	-	-	-
N4 – OSEG — Rendement sur les capitaux propres	17,0	17,0	-
N4 – Ville d'Ottawa — Rendement sur les capitaux propres*	-	-	-
N5 – Ville d'Ottawa — Rendement sur les capitaux propres réputés	-	-	-
N6 – OSEG — Part résiduelle	-	-	-
N6 – Ville d'Ottawa — Part résiduelle	-	-	-
<b>Total</b>	<b>286,1</b>	<b>551,6</b>	<b>265,5</b>

\*Les capitaux propres consacrés par la Ville au financement sont nuls.

Dans ce pro forma révisé, les sommes globales distribuées augmentent de 265,5 millions de dollars. L'OSEG reçoit 251,9 millions de dollars supplémentaires en intérêts courus sur les capitaux propres mais ne reçoit pas de capitaux propres supplémentaires non récupérés, les capitaux propres contributifs globaux de l'OSEG sont légèrement réduits de 5,6 millions de dollars et les capitaux propres non récupérés sont estimés à

169 millions de dollars. On estime que 9,2 millions de dollars supplémentaires seront versés au fonds pour le cycle de vie sur la période de 40 ans.

### **RÉPERCUSSIONS SUR L'ACCESSIBILITÉ**

Le présent rapport n'a aucune répercussion sur l'accessibilité.

### **RÉPERCUSSIONS ENVIRONNEMENTALES**

Le présent rapport n'a pas de répercussions environnementales.

### **RÉPERCUSSIONS TECHNOLOGIQUES**

Le présent rapport n'a pas de répercussions technologiques.

### **PRIORITÉS DU 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 favorisant la sécurité des déplacements — Un volet essentiel de la revitalisation du parc Lansdowne a consisté à élaborer et à mettre en œuvre un programme complet et dynamique de gestion de la demande en transport afin d'encourager et de promouvoir l'utilisation de moyens de transport écologiques pour les activités courantes et 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 28 août 2020 par la société en commandite principale du parc Lansdowne.

Document 2 : Procès-verbal des assemblées tenues le 28 août 2020 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 de ce rapport.

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