

Société immobilière du Canada limitée

Sommaire du Plan d'entreprise de 2016-2017 à
2020-2021



CANADA LANDS COMPANY LIMITED
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

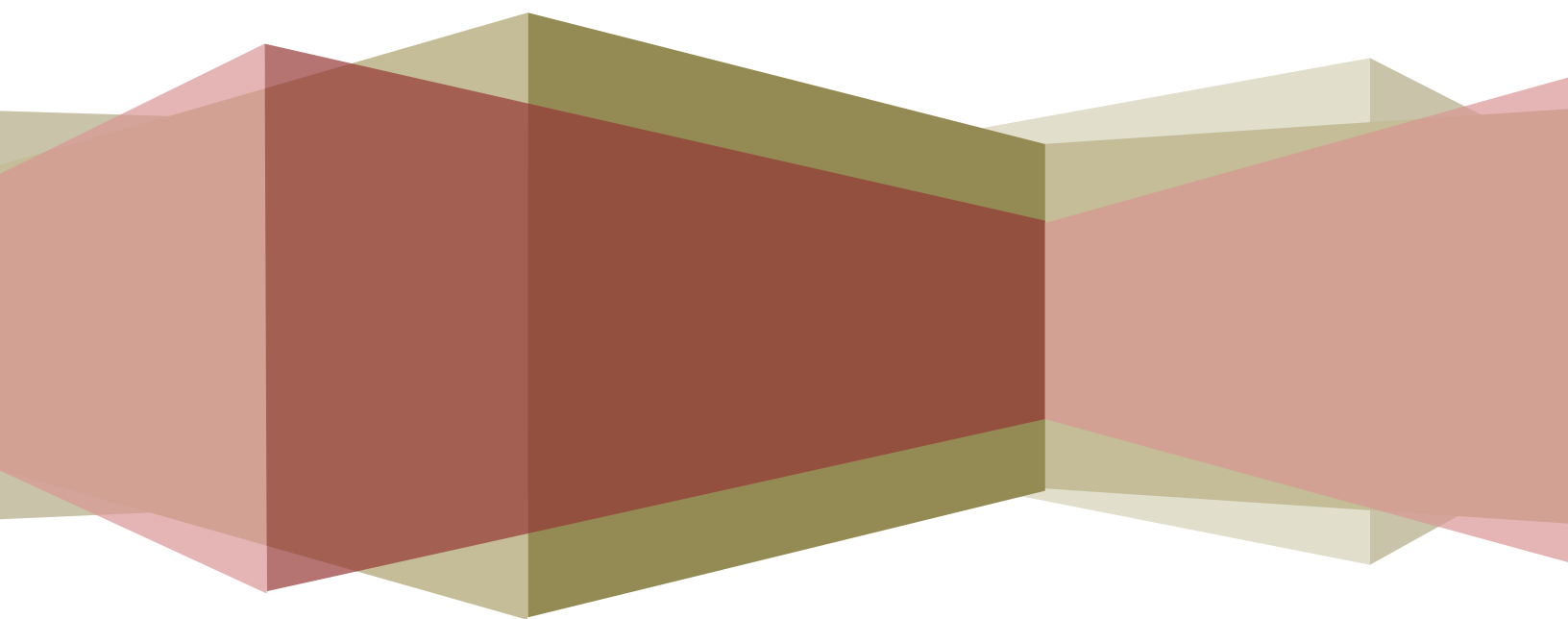




Table des matières

1	Sommaire	2
1.1	Profil	2
1.2	Structure organisationnelle	2
1.3	Mandats	3
1.4	Résumé du résultat au gouvernement du Canada de 2016 à 2021	7
1.5	Aperçu de la période de référence de 2016-2017 à 2020-2021	8
2	Aperçu opérationnel et priorités stratégiques de la SICL	10
2.1	Priorités stratégiques	10
2.2	Analyse du contexte externe	10
2.3	État de la fusion.....	12
2.4	Cadre de gestion des risques de la SICL.....	12
2.5	Résultats financiers de la Société immobilière du Canada limitée (SICL)	13
2.6	Société immobilière du Canada CLC limitée	14
2.6.1	Résultats financiers de la SIC et discussion.....	14
2.6.2	Priorités	16
2.6.3	Faits saillants des projets d'aménagement	17
2.6.4	Tour CN.....	18
2.7	Société du Vieux-Port de Montréal Inc.	20
2.7.1	Résultats financiers de la SVPM et discussion	20
2.7.2	Priorités et vision future pour le Vieux-Port de Montréal.....	21
2.7.3	Exploitation.....	21
2.7.4	Stratégie de location.....	22
2.8	Parc Downsview Park Inc.....	22
2.8.1	Résultats financiers de PDP et discussion.....	22
2.8.2	Priorités et vision future pour Parc Downsview	25
2.8.3	Plan d'aménagement au cours de la période de référence.....	26
2.8.4	Stratégie de location.....	27
3	Annexes financières, y compris les budgets d'exploitation et d'immobilisations	29
3.1	Société immobilière du Canada limitée (SICL)	29
3.1.1	État consolidé du résultat global de la SICL	29
3.2	Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC)	30
3.2.1	État du résultat global de la SIC	30
3.3	Parc Downsview Park Inc. (PDP).....	31
3.3.1	État du résultat global de PDP	31
3.4	Société du Vieux-Port de Montréal Inc. (SVPM)	32
3.4.1	État du résultat global de la SVPM	32



1 Sommaire

1.1 Profil

La Société immobilière du Canada limitée (SICL) a été constituée aux termes de la *Loi sur les compagnies*, pour être ensuite prorogée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (LSA), et est incluse dans la partie 1 de l'annexe III de la *Loi sur la gestion des finances publiques* (LGFP). Elle possède les trois filiales suivantes : une société d'État non mandataire appelée Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC), qui gère les intérêts immobiliers de la Société, de même que la Tour nationale du Canada à Toronto (Ontario) (Tour CN), Parc Downsview Park Inc. (Parc Downsview ou PDP), et la Société du Vieux-Port de Montréal Inc. (Vieux-port, Vieux-Port de Montréal ou SVPM), lequel comprend le Centre des sciences de Montréal (Centre des sciences ou CSM).

La SICL est assujettie à des lois fédérales, notamment la LGFP, la LSA, la Loi sur l'accès à l'information, la Loi sur la protection des renseignements personnels, la Loi sur la Bibliothèque et les Archives du Canada, et la Loi sur les langues officielles. Elle est également assujettie à la Loi canadienne sur l'évaluation environnementale, à la Loi canadienne sur la protection de l'environnement et à la Loi sur les carburants de remplacement.

En vertu de la partie X de la LGFP, la SICL est tenue de maintenir des systèmes de contrôle et d'information financiers et de contrôle d'information de gestion, ainsi que des pratiques de gestion de manière à fournir l'assurance raisonnable que ses éléments d'actifs sont protégés et contrôlés, que la gestion de ses ressources financières, humaines et matérielles est économique et efficiente, et que ses opérations se déroulent efficacement.

1.2 Structure organisationnelle

La SICL possède trois filiales :

- la Société immobilière du Canada CLC limitée (qui exerce ses activités partout au Canada);
- Parc Downsview Park Inc. (qui exerce ses activités à Toronto, en Ontario); et
- la Société du Vieux-Port de Montréal Inc. (qui exerce ses activités à Montréal).

Ces filiales comptent deux divisions d'exploitation dont les résultats financiers font l'objet d'un suivi distinct :

- la division Immobilier/Siège social (qui exerce ses activités partout au Canada); et
- la division de la Tour CN (qui exerce ses activités à Toronto, en Ontario).

La division Immobilier/Siège social comprend trois régions :

- l'Ouest;
- l'Ontario/Atlantique; et
- le Québec.

La SVPM présente deux divisions :

- le Vieux-Port de Montréal, qui exploite les quais et le parc; et
- le Centre des sciences de Montréal.



PDP ne possède aucune division et relève du groupe immobilier de l'Ontario/Atlantique de la SIC. La SVPM relève du groupe immobilier du Québec de la SIC. Pour sa part, le CSM relève directement du Président et chef de la direction de la SIC, tout comme la Tour CN.

Au 31 mars 2014, le portefeuille de terrains de la Société totalise 1 456 acres (568 hectares). Le siège social de la SIC et la Tour CN se trouvent à Toronto. La Société dispose également d'un bureau immobilier à Ottawa. Les bureaux régionaux de l'Ouest sont situés à Vancouver, à Calgary, à Chilliwack et à Edmonton. Les bureaux régionaux de l'Ontario/Atlantique sont à Toronto (au siège social et à PDP), à Ottawa et Halifax. Le bureau de la division immobilière du Québec, du Vieux-Port et du Centre des sciences de Montréal est établi à Montréal.

La philosophie d'exploitation de la SIC repose sur son engagement à l'égard d'un principe essentiel, celui de la responsabilité sociale de l'entreprise. En s'engageant à respecter ce principe, la SIC vise non seulement l'optimisation de la valeur financière, mais elle cherche aussi à exercer ses activités de manière avantageuse pour ses principaux intervenants, y compris la collectivité locale.

1.3 Mandats

La mission juridique de la SICL, décrite dans ses lettres patentes de 1956, est générale et permet à l'entreprise «d'acquiescer, d'acheter, de louer, de détenir, d'améliorer, de gérer, d'échanger, de vendre, de faire valoir ou de disposer autrement de biens meubles et immeubles ou de tout intérêt à cet égard».

Puisque la SICL ne détient aucun bien immobilier, elle s'acquiesce de son mandat et exerce ses activités touristiques et immobilières par l'entremise de ses filiales, c.-à-d. la SIC, la SVPM et PDP.

Le mandat de la SICL, qui lui a été confié par le gouvernement en 1995 et qui a été renouvelé en 2001, consiste à «veiller à la cession ordonnée et commerciale de certains biens immobiliers stratégiques fédéraux afin d'en tirer la valeur optimale pour les contribuables canadiens, et de détenir certains biens immobiliers». En plus des aspects financiers, le mandat de la Société exige également qu'elle tienne compte d'autres questions stratégiques pour le gouvernement, y compris «les opinions des collectivités et des autres paliers gouvernementaux affectés, de même que les questions entourant le patrimoine et l'environnement».

Par l'entremise de sa filiale non mandataire et commerciale, la SIC, la SICL veille à la cession ordonnée de propriétés stratégiques excédentaires, détient ou gère certaines propriétés qui tirent profit d'une présence fédérale, notamment la Tour CN, et cherche à atteindre les objectifs communautaires et financiers établis.

En ce qui concerne l'aliénation de biens immobiliers excédentaires, le rôle de la SIC est défini plus en détail par la *Directive sur la vente ou le transfert des biens immobiliers excédentaires* du Conseil du Trésor, laquelle permet aux ministères gardiens de vendre à la SIC uniquement certains biens immobiliers excédentaires du gouvernement fédéral ou des portefeuilles désignés comme étant stratégiques. Les biens immobiliers excédentaires stratégiques sont des biens immobiliers dont la valeur peut être considérablement améliorée, des biens présentant une importance névralgique, ou des biens répondant à ces deux conditions.



Compte tenu de la complexité de ces biens immobiliers, leur mise en vente peut exiger des efforts novateurs et une approche de gestion exhaustive. À ce titre, la SIC observe des processus transparents et s'assure de se tenir au fait des conditions des marchés immobiliers locaux.

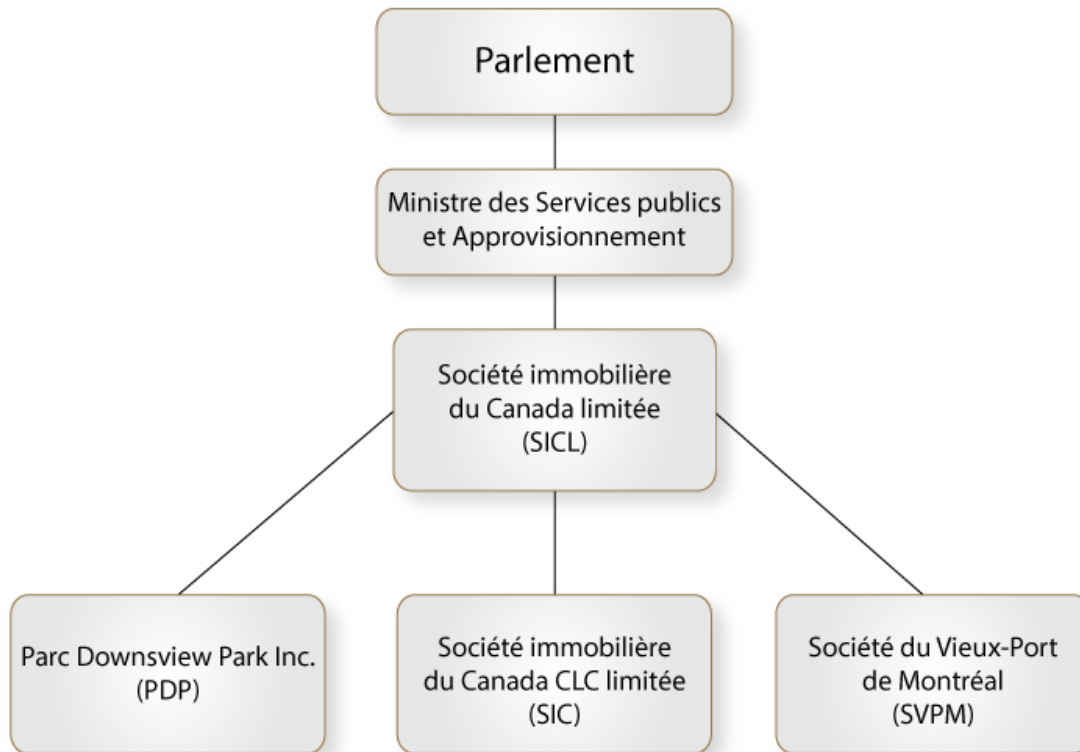
La SIC collabore régulièrement avec des intervenants fédéraux, provinciaux et municipaux. Elle mise sur une importante exposition dans le marché et sur un processus d'appel d'offres. L'entreprise s'est également engagée à respecter dans la réalisation de ses projets d'aménagement les critères de durabilité de l'environnement, en plus de veiller au respect du patrimoine. Elle reconnaît que la meilleure valeur possible pour le gouvernement englobe la volonté d'optimiser la valeur financière et communautaire, ce qui contribue à améliorer la qualité de vie dans les collectivités où elle exerce ses activités dans toutes les régions du pays.

Lorsqu'il s'agit de satisfaire aux intérêts des Autochtones, le gouvernement se tourne souvent vers la SIC pour mettre en œuvre des arrangements d'affaires qui permettent d'atteindre cet objectif. Un bon exemple est la conclusion d'un accord de coentreprise avec trois Premières Nations de la Colombie-Britannique. Cet accord leur accorde des droits à l'égard de trois anciens biens immobiliers du gouvernement du Canada que la SIC a acquis en 2014. La SIC agira à titre de gestionnaire de projet et travaillera avec les Premières Nations lors de la prise de décisions importantes.

PDP possède un site de 572 acres (231,48 hectares) situé à Toronto (Ontario). L'entreprise a été constituée en société le 17 juillet 1998 en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* (LCSA). Cette ancienne base des Forces canadiennes a été déclarée excédentaire en 1996. Le mandat de PDP consiste à exploiter, à gérer et à aménager les terrains de Downsview. Le site comprend des terrains à aménager et un parc urbain qui, avec le temps, deviendront une nouvelle collectivité novatrice à usage mixte.

La SVPM a été fondée le 26 novembre 1981 en vertu de la LCSA. Son mandat a été confirmé en décembre 2002 et consiste à développer et à promouvoir le territoire occupé par le Vieux-Port de Montréal, et à administrer, à gérer et à entretenir la propriété à titre de site récréatif, touristique et culturel urbain.

Figure 1 : La SICL et ses filiales



Vision, mission et valeurs

Les énoncés de la vision, de la mission et des valeurs de la SICL définissent son orientation stratégique.

Vision

Notre vision consiste à être la principale ressource immobilière du gouvernement du Canada pour l'aliénation de biens immobiliers, vouée à l'aménagement de collectivités canadiennes exceptionnelles, et à être un gestionnaire de choix de certains biens immobiliers à vocation touristique en s'engageant à :

- acquérir et maintenir une solide réputation auprès de nos intervenants et partenaires, tout en faisant preuve d'innovation, de vision et de pragmatisme;
- créer des projets qui seront reconnus comme des symboles canadiens distinctifs et des collectivités exceptionnelles en mettant en application des pratiques exemplaires et en veillant à la durabilité environnementale, tout en respectant le patrimoine et en créant des héritages durables;
- offrir au gouvernement du Canada une gamme complète d'occasions et de services de consultation en aliénation et en aménagement immobiliers;
- rehausser l'expérience des utilisateurs et la rentabilité de nos biens immobiliers à vocation touristique, tout en maintenant l'intégrité des biens immobiliers.



Mission

Veiller à la réintégration novatrice et valable sur le plan commercial d'anciens biens immobiliers du gouvernement du Canada dans les collectivités locales, et détenir et gérer certains biens immobiliers à vocation touristique, tout en offrant le meilleur rapport qualité-prix à la population canadienne.

Valeurs

INNOVATION

Nous respectons le passé et envisageons l'avenir avec optimisme en faisant la promotion d'approches novatrices dans nos secteurs de l'immobilier, du tourisme et des attractions, ainsi que dans toutes nos relations avec les intervenants. Nous nous engageons à respecter ou à dépasser les attentes en intégrant l'innovation à nos projets, nos produits et nos offres de services.

VALEUR

Nous apportons de la valeur aux Canadiens grâce à nos efforts et à nos activités en vue d'optimiser les avantages financiers et non financiers de nos secteurs d'activités. Pour la Société immobilière du Canada, la valeur consiste à chercher à obtenir les meilleurs résultats possible pour les contribuables, le gouvernement, les collectivités, les municipalités et nos partenaires.

ÉTHIQUE

Nous établissons et respectons les plus hautes normes en matière de comportement éthique dans tout ce que nous faisons et dans nos façons de faire.

PATRIMOINE

Nous honorons le patrimoine de chaque bien immobilier avec lequel nous travaillons, et nous mettons en valeur les traditions historiques dans nos projets.

Conseils d'administration de la SICL

La SICL, la SIC, la SVPM et PDP disposent de conseils d'administration distincts qui se réunissent de façon régulière. Les administrateurs qui siègent à ces conseils sont les mêmes, sauf dans le cas du Président et chef de la direction qui siège au Conseil de la SIC, de PDP et de la SVPM, mais non à celui de la SICL. Les administrateurs de la société mère et les conseils des filiales (à l'exception du Président et chef de la direction) ne font pas partie de l'entreprise. Les comités du Conseil sont formés d'au moins trois administrateurs qui ne sont ni des dirigeants ni des employés de la Société ou de l'une de ses filiales (à l'exception du Président et chef de la direction, le cas échéant).

Les administrateurs, le Président du Conseil et le Président et chef de la direction de la SICL sont nommés par le gouverneur en conseil, sur la recommandation de la ministre. Le Conseil de la SICL s'est engagé à examiner continuellement ses pratiques et politiques organisationnelles pour s'assurer qu'elles demeurent conformes aux pratiques exemplaires actuelles, et tiennent compte des besoins de la Société



dans son ensemble. Le Conseil de la SICL compte un Comité de gouvernance, un Comité des ressources humaines et un Comité de vérification.

Les administrateurs de la SIC, de la SVPM et de PDP sont nommés par le Conseil d'administration de la SICL et sont chargés de surveiller les activités accomplies par les filiales. Les Conseils d'administration de la SIC, de la SVPM et de PDP comptent chacun sur un Comité de gouvernance, un Comité des ressources humaines, un Comité de vérification, un Comité d'investissement et un Comité des risques. Durant les délibérations du Conseil, l'équipe de la haute direction de la SIC présente des séances d'information sur les dossiers opérationnels, de même que des rapports aux fins d'analyse et de discussion par le Conseil. Cette façon de procéder permet au Conseil de surveiller efficacement l'exploitation de la Société et d'assurer une gestion appropriée des risques.

La SICL maintient un robuste cadre de gouvernance, de même qu'une orientation opérationnelle continue, puisqu'elle agit à titre société d'État chargée de la gestion et de l'aménagement immobilier stratégique des biens du gouvernement du Canada.

Accords de gestion

Lors de l'élaboration de la structure de gestion appropriée pour les trois filiales, et en se fondant sur l'avis de son conseiller juridique, la SIC a conclu deux accords de gestion, un pour PDP et l'autre pour la SVPM, confiant à la SIC le pouvoir et le contrôle nécessaires pour gérer les activités quotidiennes de ces organisations jusqu'à la fusion juridique complète.

Assemblées publiques annuelles

À titre de société d'État fédérale, la SICL est tenue, en conformité avec les pratiques exemplaires et la LGFP, de prévoir chaque année une tribune dans le cadre de laquelle le grand public peut formuler des commentaires et échanger avec les membres de la direction et du Conseil d'administration de la SICL sur des questions touchant directement les activités de cette dernière. En 2015, l'assemblée s'est déroulée à Toronto où le Président du Conseil et le Président et chef de la direction ont discuté des opérations et des résultats financiers de la Société. Les membres du grand public avaient été invités à soumettre leurs questions avant et pendant l'assemblée. La prochaine assemblée publique annuelle est prévue pour l'automne de 2016.

1.4 Résumé du résultat au gouvernement du Canada de 2016 à 2021

En millions de dollars

Dépense/investissement/rendement	EX 2016-2017	EX 2017-2018	EX 2018-2019	EX 2019-2020	EX 2020-2021	Total
Acquisitions ¹	-	18,9	7,0	-	10,0	35,9
Remboursement de billets à ordre	29,5	145,6	4,2	30,6	4,3	214,2
Impôts	13,6	17,2	16,9	15,9	26,3	89,9
Dividendes au Canada ²	10,0	10,0	10,0	70,0	10,0	110,0
Soutien financier accordé à la SVPM	14,9	13,1	14,3	14,2	15,3	71,8
Total	68,0	204,8	52,4	130,7	65,9	521,8

¹ Représente le versement initial à l'organisme ou ministère vendeur, normalement jusqu'à 5 millions de dollars par bien immobilier.

² Indique les prévisions de dividendes à verser au Trésor.



Pendant qu'elle fournit des avantages financiers au Canada, la SICL, par l'entremise de ses filiales, c.-à-d. la SIC, PDP et la SVPM, investira dans son stock de biens immobiliers. Ces investissements comprennent notamment le versement de taxes ou de paiements versés en remplacement d'impôts (PERI) à des municipalités, des dépenses en infrastructure (p. ex. contrats de construction pour des routes, des réseaux d'aqueduc et des égouts), et l'embauche d'experts-conseils et de firmes de services techniques. Le total des investissements par année pendant la durée du présent plan est indiqué dans le tableau ci-dessous :

Résumé des investissements de la SICL de 2016 à 2021

En millions de dollars

	EX 2016-2017	EX 2017-2018	EX 2018-2019	EX 2019-2020	EX 2020-2021	Total
Investissement dans le stock de biens immobiliers*	158,3	111,4	107,1	192,2	156,5	725,5

* Comprend les contrats pour les experts-conseils et les travaux de construction, les taxes municipales et les PERI

1.5 Aperçu de la période de référence de 2016-2017 à 2020-2021

Pour la période de référence de cinq ans du plan, la stratégie globale de la SICL consiste à poursuivre son travail en vue de réintégrer d'anciennes propriétés du gouvernement du Canada dans des collectivités locales en gérant efficacement ses biens touristiques grâce à une amélioration des coûts et des services, et de mener des consultations avec le gouvernement, son unique actionnaire, en ce qui a trait à la mise en œuvre de son plan stratégique.

À Ottawa, la Société a obtenu en 2015 une approbation municipale qui lui permettra de procéder à l'aliénation d'un terrain que la SIC appelle la « Phase 1 » de l'aménagement de l'ancienne base des Forces canadiennes Rockcliffe en 2015-2016. En 2015, la Société a profité de l'occasion pour donner à ce nouveau projet d'aménagement le nom de « Wateridge Village at Rockcliffe ». Les travaux de construction pour les services municipaux, notamment de nouvelles routes, des systèmes de gestion des eaux pluviales et des systèmes d'égout, se sont amorcés en 2015. La SIC prévoit investir 35 millions de dollars en frais de viabilisation en 2016-2017, et une somme supplémentaire de 52 millions de dollars entre 2017 et 2020.

À Calgary, sur l'ancien site de la Caserne Currie, la Ville de Calgary a approuvé en 2015 un nouveau plan directeur qui aura pour effet d'accélérer l'aménagement des terrains résiduels. Un important investissement a été effectué dans les infrastructures avec la réfection d'un échangeur important et les travaux de construction des infrastructures se poursuivront pendant la période visée par le plan.

Le programme de vente de terrains de la SIC se poursuivra avec un partenaire de coentreprise, Embassy Bosa Inc. En 2015, la Société a décidé de donner à ce projet d'aménagement simplement le nom de « Currie ».

À Vancouver, la SIC et ses trois partenaires de coentreprise des Premières Nations amorceront leurs programmes de consultation publique en collaboration avec le district de Vancouver-Ouest et la Ville de Vancouver pour leurs trois propriétés.



À Halifax, la SIC a débuté son processus d'élaboration d'un plan directeur, ainsi que des consultations communautaires, pour le réaménagement des terrains de Shannon Park, une propriété de 82 acres (33,18 hectares) acquise en 2014 auprès du ministère de la Défense nationale.

Pour Parc Downsview, la priorité dominante de la SICL consiste à détenir et à gérer le parc pendant que la Société poursuit la mise en œuvre des exigences du Plan secondaire du secteur Downsview de la Ville de Toronto relativement aux terrains de la Société. Ce plan prévoit un cadre d'aménagement et d'utilisation des terrains, y compris des exigences en ce qui concerne les terrains et les utilisations récréatives et autres connexes. L'engagement de PDP à l'égard des espaces verts, des parcs et des secteurs récréatifs actifs est souligné dans le Plan secondaire de la ville. Les travaux de construction d'infrastructures se sont amorcés dans le lotissement de Stanley Greene, un quartier résidentiel de 36 acres (14,5 hectares) qui a été vendu.

Les biens touristiques de la SIC connaîtront une progression similaire. Les indicateurs de rendement clés pour la réussite à la Tour CN indiqueront une croissance de la fréquentation et des recettes. Une surveillance constante des dépenses et l'efficacité organisationnelle contribueront à améliorer les marges d'exploitation, tout en maintenant des niveaux élevés de sécurité et d'intégrité des immeubles.

Au cours de la période de référence, l'une des initiatives importantes au Vieux-Port de Montréal consistera à mener un vaste processus de consultation publique pour inciter la collectivité et la municipalité à explorer des possibilités d'aménagement sur le site tout en tenant compte des aspirations de la collectivité. Le processus de consultation englobe les propriétés adjacentes actuelles de la SIC, y compris l'initiative du Nouveau Havre. L'objectif de la Société est d'élaborer une vision à long terme pour le site en collaboration avec la Ville de Montréal et les intervenants.

Le Centre des sciences de Montréal a effectué une évaluation de l'état actuel des produits qu'il offre, ainsi que de ses besoins en capitaux à moyen et à long terme. Il élabore actuellement un plan qui lui permettra d'être beaucoup plus autonome et d'offrir de nouvelles attractions en vue d'accroître ses recettes, tout en maintenant la qualité des services et en améliorant les produits proposés au grand public.



2 Aperçu opérationnel et priorités stratégiques de la SICL

2.1 Priorités stratégiques

La SICL continue d'observer de saines pratiques de gouvernance dans la supervision des activités commerciales de ses trois filiales. Elle consultera son unique actionnaire concernant la mise en œuvre de son plan stratégique. Au cours de la période de référence, les priorités stratégiques dominantes de la SICL seront les suivantes :

SIC : Poursuivre ses fructueuses activités de réaménagement dans l'ensemble du Canada en augmentant la valeur financière et non financière d'anciens biens immobiliers du gouvernement, et maximiser pour les collectivités locales et le gouvernement du Canada le rendement de ses activités immobilières et de ses attractions touristiques.

PDP : Détenir et gérer le parc, et poursuivre la mise en œuvre des exigences du Plan secondaire du secteur Downsview de la Ville de Toronto concernant les terrains de la Société. Ce plan prévoit un cadre pour l'aménagement et l'utilisation des terrains, notamment des exigences pour les terrains et les utilisations récréatives ou autres connexes.

SVPM : Maintenir le Vieux-Port de Montréal à titre d'attraction touristique importante, d'endroit pour la tenue d'événements et d'espace vert, et explorer des initiatives de création de valeur et de durabilité à long terme en menant de vastes consultations et en exécutant un processus de planification. Le CSM continuera d'évaluer ses besoins en capitaux à moyen et à long terme et de prendre des mesures à cet égard, et cherchera des occasions pour accroître la production de recettes tout en maintenant la qualité des services.

2.2 Analyse du contexte externe

Selon le Rapport sur la politique monétaire d'octobre 2015 de la Banque du Canada (BC), l'évolution de l'inflation au Canada est conforme aux estimations antérieures de l'institution. À l'automne de 2015, l'inflation de l'indice des prix à la consommation (IPC) est demeurée dans la partie inférieure de la plage de 1 à 3 % prévue par la BC, tandis que le taux d'inflation de base est resté près de 2 %.

La BC estime que la croissance économique mondiale a été légèrement inférieure à celle prévue pour 2015, mais croit que la dynamique demeure intacte en vue d'un meilleur rendement en 2016 et 2017. Une multitude de facteurs continuent d'exercer une pression à la baisse sur les prix du pétrole et d'autres produits de base canadiens. Bien que la chute des prix du pétrole au cours de la dernière année ait eu une incidence négative nette sur l'économie canadienne, les exportations hors énergie du Canada devraient profiter de l'amélioration des perspectives aux É.-U. et d'un taux de change Canada-É.-U. plus faible à moyen terme, compensant ainsi en partie les répercussions économiques négatives observées sur le secteur de l'énergie.

Au pays, la BC est d'avis que l'économie canadienne a rebondi. La politique monétaire jumelée à la dépréciation du dollar canadien a eu un effet stimulant sur l'économie, les signes de vigueur étant les plus évidents dans les secteurs hors ressources. Les dépenses des ménages continuent de soutenir l'activité économique du Canada et devraient connaître une croissance modérée au cours des prochaines années.



Selon la BC, le produit intérieur brut réel devrait augmenter d'à peine 1 % en 2015, pour ensuite grimper à près de 2 % en 2016 et à 2,5 % en 2017. De plus, malgré les complications des prévisions à long terme, la BC prévoit que l'économie canadienne atteindra son plein potentiel et que le taux d'inflation demeurera stable à 2 % vers le milieu de 2017.

Dans le marché de l'habitation, selon les Perspectives du marché de l'habitation de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), les conditions économiques du Canada devraient progressivement s'améliorer à court terme, donnant lieu à de modestes augmentations du niveau d'emploi et du revenu disponible, ce qui aura pour effet de soutenir la demande de logements. La SCHL souligne qu'à court terme, les mises en chantier devraient ralentir dans les provinces productrices de pétrole jusqu'en 2017, plus particulièrement en Alberta, où le recul des prix mondiaux du pétrole a eu une incidence particulièrement négative sur les conditions économiques.

Dans l'ensemble, la SCHL estime que les mises en chantier devraient être relativement stables en 2016. En se fondant sur ses modèles prévisionnels, la SCHL prévoit ce qui suit :

- Les mises en chantier de maisons individuelles devraient être à la baisse, variant entre 61 000 et 78 000 unités en 2016, et entre 56 000 et 74 000 unités en 2017. Les mises en chantier d'immeubles à logements multiples devraient se maintenir et varier entre 89 000 et 129 000 unités en 2016, et entre 88 000 et 130 000 unités en 2017.
- Les ventes MLS (Multiple Listing Service) devraient reculer en 2016 et 2017 en raison de la demande modérée à l'égard des unités existantes. Le nombre de ventes MLS devrait se situer entre 425 000 et 534 000 unités en 2016, et entre 416 000 et 536 000 unités en 2017. Dans son rapport de l'automne, la SCHL indique que, outre une modeste surévaluation à l'échelle nationale, les conditions du marché de l'habitation devraient demeurer équilibrées au cours de la période de prévision et être généralement conformes à des indicateurs clés comme l'emploi, le revenu disponible, les taux hypothécaires et la croissance démographique.

Tourisme et attractions touristiques

Au cours des sept premiers mois de 2015, la Commission canadienne du tourisme (maintenant appelée « Destination Canada »), indique dans sa publication *Tourisme en bref* de juillet que le nombre total de visiteurs étrangers en provenance des 11 marchés cibles de l'organisation affiche une tendance à la hausse, ayant bondi de 9 % comparativement à l'année précédente. Selon ce rapport, le Canada a accueilli 2 859 347 visiteurs étrangers en juillet 2015, une progression de 10,7 % comparativement à juillet 2014. Entre janvier et juillet 2015, le Canada a enregistré 9 951 988 visiteurs étrangers, soit une augmentation de 8,6 % par rapport à 2014.

Destination Canada souligne d'autres gains importants dans toutes les régions du monde, principalement en Amérique latine, aux É.-U., en Asie-Pacifique et en Europe. Les marchés des É.-U. et outre-mer ont poursuivi leur expansion selon Destination Canada, tandis que le nombre de visiteurs étrangers pour un séjour d'une nuit au Canada a connu en juillet 2015 une hausse de 11,1 %. En juillet 2015, Destination Canada rapporte huit mois consécutifs de gains dans les arrivées de visiteurs étrangers en provenance des É.-U. Par ailleurs, des gains ont été constatés dans tous les principaux moyens de transport, notamment la voiture, l'avion et les autres modes de transport, comme le train, les bateaux de croisière et l'autobus.



Dans son dernier rapport annuel, pour l'exercice financier 2014, Destination Canada était enthousiaste quant à la situation de l'industrie touristique du Canada en affirmant : « En 2014, tous les indicateurs touristiques clés du Canada (recettes touristiques, PIB, nombre d'arrivées et emploi) ont progressé ».

2.3 *État de la fusion*

En novembre 2012, le gouvernement a annoncé que la SVPM et PDP seraient fusionnés à la SIC. Les objectifs consistaient à améliorer l'efficacité, à clarifier la gouvernance et à tirer profit de l'expérience de la SIC en gestion immobilière. La fusion fonctionnelle est désormais terminée.

Depuis qu'elle assume le contrôle de PDP et de la SVPM, la SICL a :

- éliminé 122,5 millions de dollars en crédits parlementaires au cours de la période quinquennale du plan courant de la Société;
- diminué les déficits annuels de la SVPM, qui sont passés de 24,5 millions de dollars par année à 14,4 millions de dollars en moyenne;
- amélioré le rendement financier de PDP, qui a enregistré une perte avant impôts de 5,1 millions de dollars pour l'exercice terminé le 31 mars 2013, pour ensuite atteindre le seuil de rentabilité au cours des exercices combinés terminés les 31 mars 2014 et 2015, et qui prévoit un profit avant impôts de 6 millions de dollars pour les exercices se terminant le 31 mars 2016;
- diminué le nombre d'équivalents temps plein de 50 postes à PDP et de 26 postes à la SVPM, ce qui englobe tout le groupe de la haute direction des deux sociétés.

Toutefois, la fusion juridique a été retardée de façon indéfinie jusqu'à ce que les répercussions défavorables sur les taxes foncières concernant le parc de Downsview et le Vieux-Port de Montréal qu'un tel changement entraînerait aient été réglées par la SICL.

Ce report de la fusion juridique n'a aucune incidence sur le rendement opérationnel ou sur le contrôle de PDP et de la SVPM. Des processus ont été établis par le Conseil et la direction comme si les entités étaient entièrement fusionnées, à l'exception de la fusion juridique. Même si cette fusion juridique n'a pas encore été réalisée, les objectifs énoncés par le gouvernement, c.-à-d. renforcer la responsabilisation, améliorer l'efficacité et tirer profit de l'expertise de la SIC en gestion immobilière, ont été atteints.

2.4 *Cadre de gestion des risques de la SICL*

Au cours de l'exercice 2013-2014, la SICL a mis à jour son cadre de gestion des risques avec l'aide d'un expert-conseil indépendant relevant du Conseil d'administration. Les risques ont été classés en deux catégories, stratégiques ou opérationnels, et comprennent ceux touchant l'environnement du marché, le domaine juridique, les communications, la sûreté et la sécurité, les acquisitions et les offres de produits. Les risques stratégiques sont ceux qui pourraient avoir d'importantes répercussions négatives sur l'entreprise et, en règle générale, ils ne peuvent être entièrement atténués par des mesures prises par la direction ou le Conseil. Les risques opérationnels sont ceux qui sont inhérents à l'entreprise et qui peuvent être atténués par un solide système de contrôles internes, des examens réguliers des finances et des projets, ainsi qu'une vérification interne indépendante. Le vérificateur interne est un tiers indépendant qui relève directement du Comité de vérification du Conseil. Le plan de vérification est élaboré en choisissant les secteurs présentant le risque le plus élevé aux fins d'examen et en recommandant le plan au Conseil aux fins d'approbation chaque année.



Le Comité des risques du Conseil de la SICL se réunit au moins deux fois par année afin de déterminer s'il faut tenir compte de tout risque stratégique nouveau. La direction doit tenir à jour chaque année l'évaluation des risques stratégiques et présenter ses constatations au Conseil par l'entremise du Comité des risques. De plus, les évaluations des risques constituent une composante de tous les plans de projet et d'acquisition soumis au Conseil.

2.5 Résultats financiers de la Société immobilière du Canada limitée (SICL)

Recettes

Pour la période de cinq ans visée par le plan, les recettes consolidées de la SICL de 1 776 millions de dollars, sans compter le soutien financier de 72 millions de dollars accordé à la SVPM, représentent en moyenne 355 millions de dollars par année au cours de la période visée par le plan, allant de 281 millions de dollars en 2016-2017 pour atteindre un sommet de 471 millions de dollars en 2017-2018 en fonction du moment exact des ventes et des projets d'aménagement immobilier.

Au cours de la période de référence, les principales sources de recettes sont les suivantes : recettes immobilières de la SIC de 1 050 millions de dollars, recettes de la Tour CN de 410 millions de dollars, et recettes de PDP de 201 millions de dollars, dont 142 millions de dollars proviennent de la vente et de l'aménagement de lots immobiliers. Les recettes de la SVPM s'établissent à 95 millions de dollars, déduction faite d'une subvention d'exploitation et de capital permanente de 72 millions de dollars de la SICL.

Résultat net avant impôts

Pour la période de planification de cinq ans, le résultat net consolidé avant impôts atteint 288 millions de dollars, soit une moyenne de 58 millions de dollars par année, allant de 40 millions en 2016-2017 jusqu'à un sommet de 90 millions de dollars en 2020-2021, principalement en raison des activités dans le domaine de l'aménagement immobilier.

Les principales sources du résultat net avant impôts comprennent notamment 212 millions de dollars provenant des activités immobilières de la SIC, 119 millions de dollars de la Tour CN et 29 millions de dollars de PDP, compensés en partie par les subventions d'exploitation et de capital permanentes à la SVPM de l'ordre de 72 millions de dollars.

Liquidités

La SICL continuera d'être autonome et présentera un résultat net au gouvernement. Au cours de la période visée par le plan quinquennal, la SICL prévoit verser au gouvernement pour l'achat de propriétés, le remboursement de billets à ordre et le paiement de nouvelles acquisitions totalisant 250 millions de dollars, des dividendes de 110 millions de dollars, des impôts de 90 millions de dollars, et une subvention d'exploitation permanente à la SVPM de 72 millions de dollars, pour un total de 522 millions de dollars.

Jusqu'à la fin de l'exercice terminé en 2012, le Vieux-Port bénéficiait de crédits de 24,5 millions de dollars par année ou 122,5 millions de dollars sur une période de cinq ans. Ces crédits ont été remplacés



par un soutien financier direct accordé par la SICL, et ont été ramenés à 72 millions de dollars au cours du plan quinquennal grâce à des initiatives de réduction de coûts et d'amélioration des recettes.

2.6 Société immobilière du Canada CLC limitée

2.6.1 Résultats financiers de la SIC et discussion

La SIC continue d'apporter des avantages concrets financiers et non financiers au gouvernement du Canada découlant de l'aliénation de biens immobiliers jugés excédentaires par rapport aux besoins et aux exigences de programme du gouvernement du Canada. La SIC achète à leur juste valeur marchande des biens immobiliers stratégiques excédentaires auprès de gardiens du gouvernement fédéral.

Pour accroître la valeur d'un bien immobilier, la SIC en détermine l'utilisation optimale, évalue la demande dans le marché pour une telle utilisation, échange avec les collectivités pour solliciter leur opinion et leur soutien pour toute modification importante apportée à la propriété, élabore des plans pour le réaménagement ou le rezonage du bien immobilier en vue d'en maximiser la valeur, et obtient les approbations municipales des plans. Dans le cas de propriétés de grande envergure qui présentent des possibilités de création de valeur, la SIC viabilise également ces biens, ce qui comprend la construction de routes, l'installation de services publics, l'aménagement de parcs et la viabilisation de lots de construction qui sont par la suite vendus à des constructeurs d'immeubles résidentiels, commerciaux ou de bureaux en conformité avec les plans municipaux approuvés.

Les immeubles existants sur les propriétés sont loués de façon provisoire jusqu'à ce qu'ils soient démolis aux fins de réaménagement ou rénovés et reconvertis. Il s'agit d'une importante source de recettes pour la Société en attendant la vente de ces biens immobiliers mais, du même coup, la SIC doit évaluer les obligations découlant de la rétention et de la location de tels biens immobiliers.

Recettes

Over cours de la période de référence du plan, la SIC générera des recettes de 1,481 milliard de dollars, ce qui comprend 909 millions de dollars provenant de ses ventes immobilières, notamment les ventes et les locations, et 410 millions de dollars attribuables à l'exploitation de la Tour CN. Dans le secteur immobilier, cinq projets d'aménagement comptent pour plus de 60 pour cent des recettes au cours de la période de référence : Rockcliffe (Ottawa) 101 millions de dollars, Griesbach (Edmonton) 118 millions de dollars, Currie (Calgary) 122 millions de dollars, Jericho (Vancouver) 67 millions de dollars, et 1, rue Front (Toronto) 156 millions de dollars.

Dépenses

Les principales catégories de dépenses présentées dans l'état du résultat global comprennent notamment le coût des ventes immobilières, les attractions, aliments et boissons, les charges opérationnelles de location, et les frais généraux et administratifs. Vous trouverez ci-dessous une courte description de chaque catégorie.

Le coût des ventes immobilières englobe les dépenses en lien avec les consultations communautaires, l'élaboration de plans d'aménagement de terrains, l'obtention d'approbations municipales, la réalisation d'évaluations environnementales et toute mesure d'assainissement requise, l'exécution de travaux de



viabilisation pour préparer les biens immobiliers en vue de leur vente, ainsi que les frais de marketing. Les travaux de viabilisation nécessaires, qui englobent l'installation de services publics et l'aménagement de systèmes d'égouts et d'eaux pluviales, de routes et de commodités, comme des parcs et des espaces verts, constituent le principal élément de coût. Tous les travaux de viabilisation sont soumis à un processus d'appel d'offres rigoureux.

Les charges liées aux attractions, aux aliments et aux boissons représentent les frais d'exploitation de la Tour CN, ce qui comprend l'entretien des installations, les services publics, les frais d'exploitation des restaurants et le personnel pour l'exploitation de l'une des principales attractions du Canada pendant 364 jours chaque année. La Société explore continuellement des occasions d'améliorer la rentabilité de la Tour CN, notamment en étudiant les possibilités d'externalisation et en maximisant les recettes générées dans l'aire de vente au détail.

Les charges opérationnelles de location sont les frais découlant de l'entretien et de la gestion des nombreuses propriétés louées que la Société administre. La plupart des recettes sont par nature opportunistes et proviennent de propriétés louées par la Société pendant que des immeubles ou des terrains sous-jacents sont préparés en vue de leur revente.

Les frais généraux et administratifs demeurent sous contrôle. On présume que le taux d'inflation sera de 2 pour cent par année. Les frais généraux et administratifs devraient demeurer constants au cours de la période de référence, malgré une augmentation des espaces à bureaux et du nombre d'employés pour soutenir l'importante croissance des activités immobilières de la Société à Ottawa, à Halifax et à Vancouver. Les bureaux d'Ottawa font l'objet d'un agrandissement en vue de l'aménagement des terrains Rockcliffe et d'autres biens immobiliers à Ottawa, tandis que de nouveaux bureaux ont ouvert leurs portes à Vancouver et à Halifax et le nombre de leurs employés sera augmenté au besoin pour gérer les activités de vente et d'aménagement dans ce marché. Les bureaux de Chilliwack seront fermés au cours de la période visée par le plan, étant donné que les activités de vente et d'aménagement dans ce marché sont terminées.

Les intérêts et autres frais de financement cadrent avec le budget de 2016-2017 comparativement aux prévisions de 2015-2016. Ces frais d'intérêts sont les intérêts imputés pour des billets à ordre ne portant pas intérêt payables au gouvernement. En vertu des IFRS, une charge d'intérêt imputée doit être calculée et comptabilisée comme une dépense jusqu'au début des travaux d'aménagement de la propriété. Les intérêts ne sont pas exigibles et représentent uniquement la charge notionnelle de la comptabilisation du billet comme s'il s'agissait d'une transaction commerciale sans lien de dépendance. Les intérêts imputés sont capitalisés aux stocks de biens immobiliers au cours de l'exercice 2017-2018 lorsque l'aménagement des terrains débutera, ce qui se traduit par une importante diminution des intérêts et autres frais de financement.

Résultat net avant impôts (RNAI)

Au cours de la période de planification quinquennale, le résultat net avant impôts s'établit à 259 millions de dollars, dont 223 millions de dollars proviennent du secteur immobilier et 119 millions de dollars de la Tour CN, compensés en partie par les subventions d'exploitation et de capital permanentes de 72 millions de dollars à la SVPM, comme abordé de façon distincte dans les discussions concernant la SVPM dans le présent plan.



Le résultat net avant impôts du secteur immobilier passera de 36 millions de dollars en 2016-2017 à 74 millions de dollars en 2020-2021 alors que le début d'importants projets d'aménagement générera des sources appréciables de recettes, notamment Rockcliffe (Ottawa), Jericho (Vancouver), rue Heather (Vancouver), ainsi que l'aménagement de commerces de détail et d'immeubles en hauteur à Currie Barracks (Calgary).

Le résultat net avant impôts de la Tour CN devrait augmenter, passant de 22 millions de dollars en 2016-2017 à 26 millions de dollars en 2020-2021 puisque des mesures permettant d'accroître les recettes générées par les espaces commerciaux existants, ainsi que des possibilités d'amélioration des marges sur les activités liées aux aliments et aux besoins, sont définies et mises en œuvre.

Liquidités

La SIC continuera d'être financièrement autonome et d'apporter des avantages économiques au gouvernement. Le plafond d'emprunt de 50 millions de dollars de la Société a été haussé à 100 millions de dollars en 2015-2016. Cette facilité de crédit sert principalement à financer des lettres de crédit données à titre de garanties d'exécution à des municipalités dans lesquelles la Société exerce ses activités. L'intensification des activités d'aménagement au cours de la période de référence sur les propriétés de Rockcliffe, Currie, Halifax et Vancouver se traduira par une hausse de la valeur des lettres de crédit. (Par exemple, au cours de la période de référence, le projet Currie nécessitera une lettre de crédit de 15 millions de dollars pour un échangeur, tandis que le projet Rockcliffe exigera des lettres de crédit de 30 millions de dollars avec la Ville d'Ottawa.) Ces lettres de crédit ne sont pas encaissées et sont annulées lorsque les travaux de viabilisation de structure pour lesquels elles ont été émises sont terminés.

Principales hypothèses

Les principales hypothèses qui suivent font partie du plan :

- Les ventes immobilières dans les marchés dans lesquels la SIC exerce ses activités devraient être relativement stables, à l'exception de celui de Calgary, selon les prévisions de la SCHL dans son analyse du marché de l'automne de 2015.
- On présume que le taux d'inflation se trouvera dans la fourchette cible de 2 pour cent de la Banque du Canada.
- Les hausses ou les diminutions des coûts de construction devraient se refléter dans le recouvrement de recettes, produisant des marges bénéficiaires constantes dans les projets d'aménagement de terrains.
- Les hausses de salaire sont fixées à 2 pour cent par année pour être en mesure d'attirer et de retenir l'expertise requise dans les grands marchés où la Société exerce ses activités, ce qui comprend Montréal, Halifax, Ottawa, Toronto, Calgary, Edmonton et Vancouver.

2.6.2 Priorités

Depuis plus de 20 ans, les initiatives de la SIC pour créer de la valeur se sont traduites par de nombreux avantages pour le gouvernement et les collectivités canadiennes dans lesquelles elle exerce ses activités. La SIC a connu beaucoup de succès dans la mise en œuvre de solutions novatrices pour relever d'importants défis immobiliers, tout en travaillant en étroite collaboration avec les collectivités et le secteur privé.



Au moment où elle poursuit une autre décennie d'exploitation, la Société concentrera ses ressources sur la poursuite de ses travaux visant à réintégrer d'anciens biens immobiliers stratégiques du gouvernement du Canada dans les collectivités locales, sur la gestion efficace de ses biens immobiliers à vocation touristique, et sur la nécessité de mener des consultations avec le gouvernement, son unique actionnaire, en ce qui concerne la mise en œuvre de son plan stratégique.

2.6.3 Faits saillants des projets d'aménagement

Les pratiques d'aménagement immobilier exigent l'investissement d'importantes sommes d'argent dès le départ pour les frais de planification, de construction et de viabilisation afin de maximiser la valeur d'un bien immobilier. Les flux de trésorerie positifs sont dégagés uniquement vers ou à la fin des travaux d'aménagement, au moment où les transactions de vente sont conclues. Les horizons temporels varient considérablement et dépendent de l'envergure et de la complexité des projets.

Au cours de la période de référence, la SIC investira environ 579 millions de dollars en dépenses d'aménagement, dont une somme de 140 millions de dollars au cours du premier exercice du plan. Quelques projets d'aménagement nécessiteront d'importantes dépenses en immobilisations au cours de la période de planification, notamment les suivants :

Shannon Park (Halifax, Nouvelle-Écosse) – L'acquisition de cette propriété de 82 acres (33,18 hectares) a été conclue en 2014. La SIC a amorcé un processus d'élaboration d'un plan directeur et des consultations communautaires pour le réaménagement des terrains de Shannon Park. La démolition des immeubles inoccupés débutera en 2015-2016 et sera terminée en même temps que l'assainissement des sols vers la fin de 2016-2017. On prévoit les approbations de la ville auront été obtenues et que la construction des infrastructures s'amorcera en 2019-2020. Au cours de la période visée par le plan, des frais d'aménagement de 24 millions de dollars seront engagés.

Nouveau Havre de Montréal (Montréal, Québec) – La SIC va de l'avant avec son initiative du Nouveau Havre de Montréal en 2016-2017 avec la vente de son site Rue des Irlandais de 19,2 acres (7,76 hectares) situé entre l'autoroute Bonaventure surélevée et la rue Bridge. La SIC prévoit conclure la vente de 10,8 acres de ce site en 2016.

La superficie résiduelle de 8,4 acres de cette propriété sera utilisée de la façon suivante :

- 6,1 acres seront loués à la Société canadienne des postes jusqu'en 2063 pour les installations de distribution du courrier qu'elle y a construites dernièrement; et
- une superficie de 2,3 acres représente une voie municipale (rue des Irlandais); la SIC transférera la propriété de cette voie publique à la Ville de Montréal à une date ultérieure.

La propriété de la Pointe-du-Moulin et son emblématique Silo n° 5 feront l'objet d'un vaste processus de consultation avec le Vieux-Port de Montréal pour inviter la collectivité et la municipalité à explorer des possibilités d'aménagement dans le but de créer et d'accroître la valeur du site. L'objectif de la Société est de connaître les aspirations de la collectivité et des intervenants afin d'élaborer une vision à long terme pour le territoire. Le programme de consultation a débuté à l'automne de 2015 et se poursuivra jusqu'en 2017.



Rockcliffe (Ottawa, Ontario) – La SIC a obtenu l’approbation par la Ville d’Ottawa de son Plan d’aménagement communautaire pour l’ancienne base des Forces canadiennes Rockcliffe en octobre 2015. Suite à l’obtention de cette approbation, la Société a amorcé la construction des infrastructures municipales, notamment de nouvelles routes, des systèmes de gestion des eaux pluviales et des systèmes d’égout, en plus de lancer son programme de marketing à l’intention des constructeurs pour vendre des lots et des blocs de sa Phase 1 du projet d’aménagement. En 2015, la Société a donné à ce projet le nom de « Wateridge Village at Rockcliffe ». La SIC prévoit investir 34,8 millions de dollars en frais de viabilisation en 2016-2017. Une somme supplémentaire de 51,7 millions de dollars sera dépensée entre 2017 et 2020.

Village at Griesbach (Edmonton, Alberta) – Au cours de la période de référence, 100 millions de dollars seront dépensés pour viabiliser le site à Griesbach, alors que les travaux d’aménagement progressent dans le secteur ouest du site. Ces travaux comprennent notamment la construction d’une nouvelle route, y compris des installations sanitaires, des systèmes d’aqueduc et d’eaux pluviales et des services publics, en conformité avec les lignes directrices de la Ville d’Edmonton en matière d’urbanisme.

Currie (Calgary, Alberta) – Une somme de 98,8 millions de dollars sera investie à Currie Barracks pour viabiliser le site au cours de la période de référence. Un nouveau plan directeur a été approuvé par la Ville de Calgary en 2015. Environ 30 millions de dollars seront dépensés pour moderniser l’échangeur Crowchild Trail/Flanders Avenue (situé tout juste à l’est de Currie Barracks) pour faciliter la croissance future du secteur, y compris le projet de la SIC. La Société récupérera 20 millions de dollars en 2018 auprès de la Ville de Calgary pour le coût de cet échangeur. En 2015, la Société a décidé de remplacer le nom de ce projet d’aménagement par « Currie », tout simplement.

Propriétés de Vancouver (terrains de la rue Heather, terrains Jericho et Marine Drive) – L’acquisition de ces propriétés s’est achevée à la fin de 2014. Un programme de mobilisation s’est amorcé à la fin de 2015 dans le but de discuter de l’avenir de ces sites, et se poursuivra jusqu’en 2017. Au cours de la période visée par le plan, la SIC prévoit investir environ 129,4 millions de dollars dans plusieurs activités, notamment des consultations publiques, des études de marché, des activités de gestion immobilière, des travaux de génie et d’environnement, ainsi que les travaux préliminaires de viabilisation des sites. La première vente est prévue en 2016 sur les terrains Main Drive.

2.6.4 Tour CN

En se fondant sur les indicateurs du rendement futur du secteur touristique, la Tour CN prévoit une croissance de la fréquentation, des recettes et des profits en 2016-2017.

Dans les marchés internationaux, la croissance demeure un point de mire pour tous les organismes touristiques. On prévoit un engagement renouvelé dans le but d’entrer de nouveau sur le marché américain, le principal marché international du Canada, grâce aux efforts conjugués des ministères du Tourisme fédéral et provincial, p. ex. Destination Canada¹, et de l’industrie touristique. La Tour CN continuera de collaborer avec ces organismes touristiques partenaires pour exploiter les marchés des voyages internationaux établis et émergents, en mettant particulièrement l’accent sur les marchés intérieurs et américains.



Au cours des prochaines années, le rendement du secteur touristique devrait continuer de profiter des retombées positives de la valeur du dollar canadien. Pour les citoyens américains, il devrait être plus abordable de voyager au Canada (et en Ontario) en raison des prix plus bas de l'essence et de la force de leur dollar; pour les Canadiens, il devrait être plus avantageux de voyager au Canada, compte tenu de la dépréciation de la devise canadienne.

Selon les perspectives touristiques du ministère du Tourisme, de la Culture et du Sport (MTCS) de l'Ontario², les voyages à destination de l'Ontario devraient connaître une croissance de 2,7 % en 2016.

La Tour CN continuera d'étudier des scénarios de promotion et de prix rentables afin d'offrir aux visiteurs des choix au moment de l'admission dans le but d'accroître la fréquentation, les recettes et la rentabilité pour toutes ses offres.

Pour l'organisation, le maintien de niveaux élevés de sécurité et d'intégrité des immeubles demeurera une priorité. La vérification/analyse des caractéristiques de sécurité de la Tour en 2015 a donné lieu à des modifications des protocoles et des processus de filtrage de sécurité des visiteurs; mises en œuvre au cours de l'été 2015, toutes les vérifications de sécurité ont été déplacées vers le périmètre des installations. En 2016-2017, la documentation et la mise à l'essai de tous les nouveaux systèmes se poursuivront, et un examen des niveaux de dotation en matière de sécurité sera effectué dans le but d'optimiser l'efficacité.

Fait à signaler, les prochaines années de la période de planification offrent des occasions découlant de jalons importants pour la Tour, notamment le 40^e anniversaire de la Tour en 2016, ainsi que d'importantes retombées externes positives en ce qui concerne les activités commerciales et la confirmation de la marque, comme les célébrations du 150^e anniversaire du Canada en 2017.

Les aliments et les boissons demeurent un aspect important des activités de la Tour; les recettes prévues de 29 millions de dollars pour la période de planification de 2016-2017 représenteront une hausse de 2,5 % comparativement à celles de 2015-2016, soit une croissance de 10,3 % sur une période de deux ans. Pour pouvoir évaluer les futures occasions de rentabilité et de croissance des activités, on a procédé à un examen des activités à la fin de l'été de 2015 et les recommandations qui en ont découlé portaient sur une foule d'occasions, comme préciser/rafraîchir les marques des trois restaurants, améliorer la connaissance des produits, donner de la formation sur la vente de produits complémentaires, optimiser l'efficacité des ventes au niveau des fonctions en contact avec la clientèle et la prestation des services, et ultimement réduire les coûts des denrées et optimiser la marge brute. Les dix recommandations clés présentées à la direction seront mises en œuvre d'ici la fin de l'exercice financier 2016-2017.

Au cours de la prochaine période de planification, la Tour CN se concentrera sur la croissance positive des recettes et de la fréquentation observée en 2015-2016. La direction prévoit dans l'ensemble une fréquentation de 1,5 million de visiteurs, des recettes de 79 millions de dollars et un RNAI de 22 millions de dollars par année.

Remarques :

- 1 *Destination Canada, anciennement la Commission canadienne du tourisme.*
- 2 *Rapport du MTCS sur les intentions de voyage, qui mesure les intentions des Canadiens et des résidents de certains états des É.-U. de se rendre en Ontario.*



2.7 Société du Vieux-Port de Montréal Inc.

2.7.1 Résultats financiers de la SVPM et discussion

La SVPM continue d'offrir des activités récréatives et touristiques aux résidents et aux visiteurs de Montréal, en plus d'héberger et d'exploiter le Centre des sciences de Montréal.

Depuis qu'on lui a confié la gestion de la SVPM en novembre 2012, la SICL a réduit les frais d'exploitation et d'immobilisations, les faisant passer de 24,5 millions de dollars en moyenne à 14,3 millions de dollars en moyenne par année au cours de l'horizon temporel du plan sans pour autant affecter de façon négative la perception du public à l'égard du Vieux-Port et du Centre des sciences ou attirer l'attention défavorable des médias. L'amélioration du rendement financier est attribuable à :

- l'élimination du Conseil d'administration de la SVPM et la consolidation des responsabilités au Conseil de la SICL;
- l'élimination de toute l'équipe de la haute direction de la SVPM, ses responsabilités étant assumées par la direction de la SIC;
- une réduction du nombre d'équivalents temps plein, qui est passé de 273 à 248, soit une diminution de 9,2 %;
- l'examen de plusieurs programmes, ce qui a entraîné la modification de la stratégie de marketing, qui consistait à offrir à l'interne des programmes et à financer certains événements, pour la remplacer par une autre où des promoteurs et des exploitants touristiques viennent sur place pour présenter leurs propres programmes et événements, sous réserve de l'approbation et de l'observation des lignes directrices de la SVPM, y compris une structure de tarifs adéquate. Il y a aussi la réalisation d'un examen approfondi des besoins en dépenses en immobilisations et l'élimination ou le report de dépenses en immobilisations non essentielles pour maintenir l'intégrité du site ou assurer la sécurité du public.

La SVPM ne sera jamais autonome sur le plan financier sans modifications importantes apportées à son mandat. Pour sa part, le CSM, qui comprend le cinéma IMAX, enregistre un déficit d'environ 6 millions de dollars par année, lequel varie en fonction des dépenses en immobilisations prévues par rapport à des recettes de 10 millions de dollars. Le CSM assume environ 70 % de ses frais d'exploitation à même les recettes qu'il génère et les commandites en place, ce qui représente un rendement supérieur à celui de la plupart des autres centres des sciences et musées à travers le pays, qui bénéficient tous d'un soutien financier d'un ordre quelconque de gouvernement. La SICL continue d'étudier des solutions de rechange afin d'accroître la fréquentation et d'augmenter les dons des entreprises et du grand public.

La SVPM enregistre également un déficit d'environ 5 millions de dollars par année, qui varie selon les dépenses en immobilisations prévues sur des recettes de 8 millions de dollars provenant de l'exploitation de stationnements, de la location d'immeubles et de sites pour des kiosques, et de la tenue d'événements comme le spectacle semestriel du Cirque du Soleil. L'ensemble des dépenses comprend l'entretien du site, la sécurité, le PERI, et les frais d'exploitation des propriétés louées et des stationnements.

Au cours de la période de référence, les dépenses en immobilisations se chiffreront à 12,7 millions de dollars et auront pour but d'assurer la sécurité et l'intégrité du site, p. ex. l'entretien des quais et la sécurité du site. Par ailleurs, une somme de 5,7 millions de dollars a été dépensée entre 2014 et 2016 pour la réfection d'une structure de stationnement de plusieurs étages à côté du CSM.

Société immobilière du Canada limitée

Sommaire du Plan d'entreprise de 2016-2017 à 2020-2021



De plus, la SVPM conteste les PERI de plus de 6 millions de dollars exigés par la Ville de Montréal, ce qui lui permettrait d'économiser jusqu'à 2,8 millions de dollars par année si elle obtenait gain de cause.

Principales hypothèses

Les principales hypothèses qui suivent font partie du plan.

- On présume que le taux d'inflation se trouvera dans la fourchette cible de 2 % de la Banque du Canada.
- Les augmentations de salaire ont été budgétées à 2 % par année.
- Les dépenses en immobilisations se limitent au maintien de la sécurité du public et des infrastructures.
- Aucune vente de terrain n'est envisagée dans le plan.
- Aucune économie découlant de la contestation des PERI avec la Ville de Montréal n'est prévue.

Liquidités

La SVPM, y compris le CSM, continuera de recevoir un financement de la SICL se chiffrant à 72 millions de dollars au cours de la période du plan quinquennal. Il s'agit d'une réduction substantielle comparativement aux 123 millions de dollars par année que la SVPM aurait reçus sous forme de crédits gouvernementaux au cours de la même période. Cela s'ajoute aux 22,9 millions de dollars que la SIC a versés en guise de soutien financier depuis novembre 2012.

2.7.2 Priorités et vision future pour le Vieux-Port de Montréal

L'une des initiatives importantes entreprises au cours de la période de référence sera la tenue d'un vaste processus de consultation publique ayant pour but d'inviter la collectivité et la municipalité à examiner des possibilités d'aménagement pour le site, ainsi que pour les propriétés adjacentes que possède la SIC et qui font partie de l'initiative du Nouveau Havre. L'objectif de la Société est d'élaborer une vision à long terme pour le territoire en collaboration avec la Ville et les intervenants.

Au cours de la période visée par le plan, le principal objectif du CSM d'élaborer un plan lui permettant d'être davantage autonome et d'offrir de nouvelles attractions qui auront pour effet d'augmenter les recettes tout en maintenant la qualité des services.

2.7.3 Exploitation

À titre d'endroit de choix pour la tenue d'événements, le Vieux-Port de Montréal accueille de nombreux types d'activités culturelles et de divertissement, comme des festivals extérieurs, musicaux et gastronomiques. Au cours de l'exercice 2016-2017, le Vieux-Port de Montréal accueillera un éventail d'activités, notamment plusieurs festivals gastronomiques, le très populaire festival de musique Igloofest, une course de canots, de même que des foires commerciales et des événements culturels. De plus le réputé Cirque du Soleil présentera ses dernières productions en 2016 et en 2017 au lieu de tenir son habituel événement deux fois par année. Toutes ces activités s'ajoutent à la plage de la Tour de l'horloge, à la patinoire et à la marina qui sont exploitées à l'interne par la SVPM.



Le CSM sera l'hôte de deux nouvelles expositions en 2016-2017, soit une nouvelle exposition permanente appelée *Humain*, qui propose une exploration interactive du corps humain, et une exposition temporaire appelée *Animaux à corps ouvert*, une découverte du monde animal encore jamais vue.

En résumé, au cours de la période de planification, la SVPM se concentrera sur les activités clés qui suivent :

- achever le processus de consultation (concernant les terrains de la SIC);
- élaborer une vision renouvelée pour le site du Vieux-Port de Montréal et solliciter l'approbation de la ville;
- poursuivre ses efforts pour accroître l'autosuffisance du CSM.

2.7.4 Stratégie de location

La SVPM mène des activités de location dans le cadre de ses activités d'affaires courantes; elle loue des immeubles et des espaces extérieurs sur une base provisoire en attendant le réaménagement ou la réutilisation de ces immeubles. La complexité et la durée des baux, ainsi que les locataires, varient. Il peut s'agir de très petites entreprises, de nature saisonnière, ou de plus grosses entreprises louant à plus long terme. La SICL a besoin d'une certaine souplesse pour s'assurer qu'elle peut conclure des transactions dans des délais raisonnables. La SICL souhaite obtenir le pouvoir de signer des baux dont la valeur peut atteindre 150 000 \$ par année et dont la durée ne doit pas dépasser cinq ans, en s'assurant toujours d'appliquer les taux de location du marché.

Les offres de la SVPM sont axées sur les biens et les services qui répondent à des besoins particuliers des visiteurs et des touristes. Les offres commerciales existantes peuvent être classées en cinq grandes catégories : les aliments, les divertissements, les visites et les croisières en bateau, les kiosques de vente au détail et les services.

À l'heure actuelle, la SVPM gère 74 baux commerciaux, ce qui représente une superficie totale de plus de 182 196 pieds carrés (17 000 mètres carrés) d'espace loué. Cela comprend 12 baux commerciaux pour des kiosques et/ou des structures portatives appartenant aux locataires dont la superficie totale est inférieure à 5 381 pieds carrés (500 mètres carrés) d'espace loué. La durée de la plupart de ces baux varie entre un et cinq ans, et quelques-uns sont d'une durée plus longue.

Pour 2016-2017, on prévoit que les recettes de location des concessions devraient atteindre 2,3 millions de dollars; elles représentent une partie importante des recettes d'exploitation tirées du site. La SVPM a élaboré un plan de développement commercial à court terme dans le but de maximiser ses recettes sans pratiquement effectuer d'investissement. Une stratégie à plus long terme sera conçue et intégrée au processus plus vaste de planification à long terme de la SIC pour l'ensemble du site.

2.8 Parc Downsview Park Inc.

2.8.1 Résultats financiers de PDP et discussion

Sous la direction de la SICL, PDP est devenu autonome et, à long terme (au-delà de l'horizon temporel du présent plan), éliminera la dette qu'il a contractée pour les pertes d'exploitation et les coûts de construction du parc avant que la SIC n'en assume le contrôle en novembre 2012. Les terrains approuvés



aux fins d'aménagement dans le cadre du Plan secondaire du secteur Downsview de la Ville de Toronto, à l'exception des parcs, sont exploités par la SIC titre de projet immobilier. Malgré le fait que la SICL ait recommandé à son actionnaire de reporter la fusion juridique pour le moment dans le but d'atténuer les répercussions négatives liées aux impôts fonciers du parc de PDP, le contrôle des activités de PDP relève du Conseil de la SICL et de la direction de la SIC.

La SICL continuera de gérer le parc d'une manière rentable. Les activités liées à la gestion des ligues et des événements sportifs ont été confiées à un gestionnaire du secteur privé au cours de l'année 2015. En 2014, les activités de location et d'entretien du parc ont été cédées à un gestionnaire immobilier du secteur privé dans le cadre d'un processus national d'appel d'offres concurrentiel.

L'aménagement des terrains zonés en vue d'une utilisation résidentielle, commerciale et industrielle prévus dans le plan secondaire approuvé par la municipalité a débuté. La vente de la première phase du quartier résidentiel Stanley Greene a été conclue en juin 2015. La direction continuera de se servir du modèle d'affaires de la SIC pour accroître la valeur des terrains aménageables de PDP en en déterminant l'utilisation optimale, en mobilisant la collectivité dans le but de solliciter son opinion et son soutien à l'égard de toute modification importante apportée à la propriété, et en élaborant des plans pour l'aménagement ou le rezonage de la propriété en vue d'en maximiser la valeur dans le cadre du plan secondaire approuvé par la municipalité. Les employés de la SIC assumeront la gestion des activités de viabilisation, ce qui comprend notamment la construction de routes, l'installation de services publics et la viabilisation de lots de construction qui seront par la suite vendus à des constructeurs d'immeubles commerciaux, industriels, résidentiels ou de bureaux, conformément aux plans municipaux approuvés.

Les immeubles actuellement en place sur la propriété, dont certains sont âgés de plus de 80 ans, sont loués sur une base provisoire jusqu'à ce qu'ils soient démolis aux fins de réaménagement ou rénovés et reconvertis en fonction de la stratégie patrimoniale du site ou de la viabilité des immeubles. Pour l'entreprise, il s'agit d'une importante source de recettes en attendant la vente des terrains d'aménagement désignés dans le Plan secondaire du secteur Downsview de la Ville de Toronto.

Recettes

Au cours de la période visée par le plan quinquennal, les recettes découlant des ventes immobilières de 141,5 millions de dollars représentent les produits de la vente et de l'aménagement du quartier Stanley Greene au cours de 2015-2016, du quartier William Baker entre 2017-2018 et 2020-2021, et de la première partie du quartier Allen au cours de 2019-2020 et 2020-2021.

Les produits issus des activités de location généreront des recettes de 52,5 millions de dollars, lesquelles devraient passer de 11,0 millions de dollars en 2016-2017 à 9,5 millions de dollars en 2020-2021 à mesure que les immeubles seront démolis aux fins de réaménagement. Les attractions touristiques et les événements procurent des recettes annuelles d'environ 1,2 million de dollars par année ou 6,0 millions de dollars au cours de la période de référence..

Dépenses

Les principales catégories de dépenses présentées dans l'état du résultat global comprennent notamment le coût des ventes immobilières, les attractions, aliments et boissons, les charges opérationnelles de location, et les frais généraux et administratifs. Vous trouverez ci-dessous une courte description de



chaque catégorie. Les dépenses par exercice et par catégorie sont présentées dans les états financiers ci-joints.

Le coût des ventes immobilières englobe les dépenses en lien avec les consultations communautaires, l'élaboration de plans d'aménagement de terrains, l'obtention d'approbations municipales, la réalisation d'évaluations environnementales et toute mesure d'assainissement requise, l'exécution de travaux de viabilisation pour préparer les biens immobiliers en vue de leur vente, les frais de marketing, ainsi que la vente de propriétés. Les travaux de viabilisation nécessaires, qui englobent l'installation de services publics et l'aménagement de systèmes d'égouts et d'eaux pluviales, de routes et de commodités, comme des parcs communautaires, constituent le principal élément de coût. Tous les travaux de viabilisation sont soumis à un processus d'appel d'offres rigoureux.

Les frais liés aux attractions, aux aliments, aux boissons et autres englobent les frais d'exploitation et d'entretien du parc de 2,0 millions de dollars par année, ainsi que les frais engagés pour accueillir des événements et des programmes dans le parc, lesquels sont tous gérés par des tiers, sous réserve de critères rigoureux en matière de qualification et d'atténuation des risques.

Les charges opérationnelles de location représentent les frais d'entretien et de gestion des nombreuses propriétés locatives situées à PDP. Certains des baux sont d'une durée plus longue, comme le bail foncier signé avec Buckingham Sports and Entertainment qui possède et exploite un complexe de quatre glaces, celui conclu avec Maple Leaf Sports and Entertainment pour des terrains de jeu et le chalet, celui avec Spectra pour les installations sportives, et le bail imminent pour un immeuble avec le Centennial College pour un campus aérospatial. Certains baux sont de nature opportuniste pour des propriétés que l'entreprise loue pendant que les terrains s'y rapportant font l'objet d'une planification en vue de leur aménagement.

Les frais généraux et administratifs continuent d'être bien gérés. On prévoit un taux d'inflation de 2 % par année. Les frais généraux et administratifs diminueront de 0,6 million en 2015-2016, comparativement à l'exercice 2014-2015, et d'une somme supplémentaire de 0,2 million de dollars en 2016-2017 en raison de l'externalisation d'activités non liées à l'aménagement.

PDP n'a plus d'employés. Cela représente une diminution de plus de 50 employés entre aujourd'hui et le changement de contrôle survenu en novembre 2012. Toutes les fonctions du Conseil, de la haute direction et de l'administration ont été absorbées par la SICL ou la SIC sans l'ajout de ressources supplémentaires. Les activités d'aménagement immobilier ont été intégrées aux activités immobilières de la SIC. Les activités de location, l'entretien du parc, la gestion des événements et les activités liées aux lignes sportives ont été externalisés au cours de l'année 2015.

Résultat net avant impôts

Pour la période visée par le plan quinquennal, le résultat net avant impôts (RNAI) s'élève à 29 millions de dollars. Les ventes immobilières comptent pour 37 millions de dollars, tandis que les activités auxiliaires et celles liées au parc ont entraîné une perte de 8 millions de dollars.



Liquidités

PDP a obtenu du ministre des Finances une augmentation de 10 millions de dollars de son pouvoir d'emprunt approuvé, lequel est passé de 90 millions de dollars à 100 millions de dollars en 2015-2016. Au cours de l'exercice 2019-2020, les sommes puisées à même la marge de crédit d'exploitation, notamment des emprunts et des lettres de crédit, devraient atteindre 94 millions de dollars. Ces fonds continuent de servir pour assumer les frais d'aménagement du quartier Stanley Greene, du quartier William Baker et d'autres terrains d'aménagement, en lien avec des lettres de crédit en faveur de la Ville de Toronto de 15,5 millions de dollars, et des remboursements de billets à ordre au gouvernement au montant de 29 millions de dollars au cours de la période de cinq ans se terminant en mars 2021. D'ici à cette date, la dette de PDP devrait se chiffrer à 84 millions de dollars, soit une somme similaire au solde de la dette.

2.8.2 Priorités et vision future pour Parc Downsview

La priorité dominante de la SICL pour PDP consiste à détenir et à gérer le parc pendant que l'entreprise poursuit la mise en œuvre des exigences du Plan secondaire du secteur Downsview concernant les terrains de la Société. Ce plan prévoit un cadre pour l'aménagement et l'utilisation des terrains, notamment des exigences pour les terrains et les utilisations et les activités récréatives ou autres.

Au cours de la période de référence, la Société amorcer le projet du quartier William Baker. Le parc occupera une place bien visible dans les plans qui seront créés.

En 2014, la plupart des immeubles situés sur le site ont été enregistrés par le bureau du patrimoine de la Ville de Toronto. Tous les futurs plans de déconstruction devront être gérés avec l'appui de la Ville; il faudra également tenir compte de considérations patrimoniales dans toute nouvelle stratégie d'aménagement et peut-être prévoir des initiatives de conservation. Ces désignations présentent pour PDP des défis dans l'aménagement du futur quartier, car elle doit gérer minutieusement les coûts alors que certains de ces immeubles ont plus de 80 ans, sont en mauvais état et nécessitent d'importants investissements pour leur entretien. Un plan directeur patrimonial culturel est en voie d'élaboration avec l'aide d'un expert externe pour examiner ces biens immobiliers patrimoniaux et est établir l'ordre de priorité.

Une initiative de mobilisation à long terme de la collectivité a été lancée avant d'amorcer des initiatives d'aménagement. Les consultations avec la Ville de Toronto sont également importantes. Le prochain programme de consultation est prévu pour le début de 2016, au moment où débutera le processus d'aménagement du quartier William Baker.

PDP tournera également son attention vers l'ouverture prochaine de la gare intermodale de transport en commun de la Toronto Transit Commission/Go Transit, qui portera effectivement le nom de station Downsview Park et qui sera située immédiatement à côté de Downsview Park. Cet important centre de transport pour cette région de Toronto devrait ouvrir à l'automne de 2017 et pour s'y préparer, PDP amorcera des travaux sur le site, notamment des travaux d'aménagement paysager, afin d'améliorer le secteur et établir des points d'accès pour les piétons entre la station et le parc, les terrains avoisinants et les immeubles.



En résumé, au cours de la période de référence, la SICL se concentrera sur les principales activités qui suivent :

- gérer l'aménagement des terrains d'une manière cohérente avec les autres projets de la SIC;
- entretenir le parc d'une manière rentable;
- intégrer le parc et les terrains à la gare intermodale de transport en commun de la TTC/GO Transit;
- procéder au réaménagement du quartier William Baker.

2.8.3 Plan d'aménagement au cours de la période de référence

Quartier Stanley Greene

Les activités de construction d'infrastructures dans le quartier Stanley Greene, qui comprennent des travaux comme le nivellement et l'installation des services souterrains, sont presque terminées. La vente de 26 acres (10,52 hectares) du site à des constructeurs du secteur privé, Mattamy et Urbancorp Downsview Park Developments Inc., a été conclue en 2015. Les constructeurs ont amorcé leur programme de construction de maisons en 2016.

PDP a vendu le lot résiduel de 12,25 acres (4,95 hectares) dans ce quartier. La transaction a été conclue en mars 2016. Il incombe à l'acheteur de faire approuver et construire les infrastructures municipales et d'obtenir tous les permis auprès de la Ville de Toronto.

Quartier William Baker

La SIC a désigné ce quartier de 62 acres (25,09 hectares) comme étant le prochain projet d'aménagement qu'elle réalisera au cours de la période de référence. En raison de son emplacement et de sa mise en œuvre facile, c'est le choix le plus pratique. Compte tenu de l'importante superficie de la propriété, PDP adoptera une approche multiphases pluriannuelle à l'égard de son programme de marketing et d'infrastructure. Après avoir mis à la disposition du public un lot boisé de 27 acres (11 hectares) et investi dans des commodités comme des sentiers et du mobilier urbain, PDP accomplira au cours des trois prochaines années les activités :

- mener des consultations concernant spécifiquement le site auprès de la Ville de Toronto et des intervenants, et solliciter un soutien par l'entremise du processus de planification de district de la Ville de Toronto;
- demander à la Ville de Toronto une modification de zonage et une ébauche du plan de lotissement; et
- élaborer et mettre en œuvre une stratégie de vente pour les phases initiales d'aménagement d'ici 2017-2018.

Autres quartiers

La SIC planifie l'aménagement du quartier Allen au cours de l'exercice financier 2018-2019, et les ventes devraient s'amorcer en 2019-2020. L'aménagement de deux autres quartiers à PDP n'a pas été



directement pris en compte dans la période de planification. Il y a quelques initiatives concernant des structures importantes auxquelles PDP participera avec la collaboration de la Ville de Toronto et de son organisme de développement, Build Toronto, pour faire progresser certains dossiers. Dans le cadre de son processus continu de vérifications préalables, PDP participera à des évaluations environnementales, ainsi qu'à des études de génie et de la circulation. Les futurs projets d'infrastructure comprennent notamment une voie importante qui doit être construite sur le site, du côté est de la propriété, en plus d'un passage inférieur, ainsi que la réfection du réseau routier interne du site, particulièrement le long du chemin Carl Hall, et les services souterrains connexes.

Principales hypothèses

Les principales hypothèses qui suivent font partie du plan :

- Les ventes immobilières dans les marchés de la région métropolitaine de Toronto (RMT) devraient être relativement stables selon les prévisions de la SCHL dans son analyse du marché de l'automne de 2015.
- On présume que le taux d'inflation se trouvera dans la fourchette de 2 % de la Banque du Canada.
- Les hausses ou les diminutions des coûts de construction devraient se refléter dans le recouvrement de recettes, produisant des marges bénéficiaires constantes dans les projets d'aménagement de terrains.

2.8.4 Stratégie de location

PDP mène des activités de location dans le cadre de ses activités d'affaires courantes; il loue des immeubles sur une base provisoire en attendant le réaménagement ou la réutilisation de ces immeubles. La complexité et la durée des baux, ainsi que les locataires, varient. Il peut s'agir de très petites entreprises, de nature saisonnière, ou de plus grosses entreprises louant à plus long terme. La SICL a besoin d'une certaine souplesse pour s'assurer qu'elle peut conclure des transactions dans des délais raisonnables. La SICL souhaite obtenir le pouvoir de signer des baux dont la valeur peut atteindre 1,25 million de dollars par année et dont la durée ne doit pas dépasser cinq ans, en s'assurant toujours d'appliquer les taux de location du marché.

PDP continuera d'harmoniser la stratégie de gestion pour les immeubles existants aux échéanciers d'aménagement des terrains. Quelque 37 locataires environ louent un espace dans les immeubles et sur les terrains. Sur la superficie louable de 1,5 million de pieds carrés dans les immeubles, 10,8 % de cette superficie est inoccupée, soit la même chose qu'en 2015-2016. 20 acres de terrain sont loués en vertu de baux fonciers à long terme. Les recettes de location s'élèveront à 9,7 millions de dollars en 2016-2017. Ces recettes devraient bondir pour atteindre 10,3 millions de dollars d'ici avril 2020. Les baux du 40 et du 60, chemin Carl Hall, qui venaient à échéance en 2017, ont été reconduits jusqu'en décembre 2020 et peut-être même au-delà afin de coïncider avec le réaménagement des quartiers Sheppard et Chesswood adjacents dans les années à venir. PDP continuera de gérer les dépenses relatives aux immeubles en conformité avec les dispositions de ses baux et des exigences liées à ces biens immobiliers.



Centennial College

Le Centennial College a présenté les demandes de permis nécessaires à la Ville de Toronto pour la démolition partielle et la construction de l'immeuble du 65, chemin Carl Hall. L'établissement prévoit obtenir les approbations à temps pour le début des travaux de construction en 2016. Son objectif est d'achever le projet pour l'année scolaire débutant à l'automne 2017. L'édifice sera entièrement rénové et comprendra des salles de classe, des laboratoires et des locaux de services aux étudiants. Le Centennial College forme chaque année plus de 300 techniciens en aéronautique et en avionique, et les inscriptions devraient tripler après le transfert des programmes dans les nouvelles installations.



3 Annexes financières, y compris les budgets d'exploitation et d'immobilisations

3.1 Société immobilière du Canada limitée (SICL)

3.1.1 État consolidé du résultat global de la SICL

Société immobilière du Canada limitée
État consolidé du résultat global
pour l'exercice terminé le 31 mars

En millions de dollars	2015 Réel	2016 Prév.	2016 Prév. fin d'ex.	2017 Prév.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	5 ans TOTAL
RECETTES									
Ventes immobilières	128.4	143.0	194.7	128.2	322.3	168.5	192.1	239.0	1,050.1
Attractions, aliments, boissons et autres activités d'accueil	83.2	85.6	86.3	87.5	89.0	91.9	93.7	96.8	458.9
Location	41.7	42.9	39.7	58.8	53.2	41.5	41.9	38.1	233.5
Intérêts et autres	7.9	5.4	7.6	6.9	6.0	6.2	6.6	8.4	34.1
Financement et crédit gouv./soutien financier de la SIC	6.6	15.9	16.3	14.9	13.1	14.3	14.2	15.3	71.8
	267.8	292.8	344.6	296.3	483.6	322.4	348.5	397.6	1,848.3
CHARGES									
Coût des ventes immobilières	85.7	104.2	162.0	92.1	274.5	118.9	150.1	154.3	789.9
Attractions, aliments, boissons et autres	65.7	69.1	68.3	67.8	69.0	70.3	71.5	73.0	351.6
Charges opérationnelles de location	29.4	34.9	33.8	47.0	40.4	34.0	32.7	32.8	186.9
Frais généraux et administratifs	26.6	26.6	28.3	26.4	27.0	27.4	27.9	28.5	137.2
Perte de valeur, reprises et coûts de pré-acquisition	8.8	-	0.4	-	-	-	-	-	-
Intérêts et autres frais de financement	4.2	5.9	5.5	5.6	1.7	1.6	0.7	0.7	10.3
Dépréciation des dépenses en immobilisations	-	4.7	5.4	2.9	2.0	2.6	2.2	3.0	12.8
Déficit d'exploitation non financé de la SVPM	6.6	15.3	16.3	14.9	13.1	14.3	14.2	15.3	71.8
	227.0	260.7	320.0	256.7	427.7	269.1	299.3	307.6	1,560.5
Résultat avant impôts	40.8	32.2	24.6	39.6	55.9	53.2	49.2	90.0	287.9
Charge d'impôt	9.9	11.9	10.3	13.6	17.2	16.9	15.9	26.3	89.9
RÉSULTAT NET	30.9	20.3	14.3	26.0	38.6	36.3	33.3	63.7	198.0



3.2 Société immobilière du Canada CLC limitée (SIC)

3.2.1 État du résultat global de la SIC

Société immobilière du Canada CLC limitée
État du résultat global
pour l'exercice terminé le 31 mars

En millions de dollars	2015 Réel	2016 Prév.	2016 rév. fin d'ex.	2017 Prév.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	5 ans TOTAL
RECETTES									
Ventes immobilières	128.4	119.0	117.8	128.2	287.3	131.9	160.5	200.7	908.6
Attractions, aliments, boissons et autres activités d'accueil	70.4	72.4	75.3	77.9	79.2	82.1	83.8	86.9	409.9
Location	23.3	25.9	22.1	40.0	34.3	22.2	22.6	19.4	138.5
Intérêts et autres	5.0	4.2	4.6	4.3	4.1	4.4	4.8	6.6	24.2
	227.1	221.5	219.8	250.4	404.9	240.6	271.7	313.6	1,481.2
CHARGES									
Coût des ventes immobilières	85.7	85.6	92.4	92.1	249.1	92.3	125.4	126.3	685.2
Attractions, aliments, boissons et autres	44.3	45.5	47.2	46.6	47.8	48.7	49.7	50.7	243.5
Charges opérationnelles de location	15.2	20.3	17.6	29.2	23.2	16.5	15.2	15.4	99.5
Frais généraux et administratifs	20.8	21.7	23.1	22.1	22.6	23.1	23.5	24.0	115.3
Perte de valeur, reprises et coûts de pré-acquisiti	8.0	-	-	-	-	-	-	-	-
Intérêts et autres frais de financement	3.6	5.3	4.8	4.9	1.0	0.9	-	-	6.8
Dépréciation des dépenses en immobilisations	6.6	15.3	16.3	14.9	13.1	14.3	14.2	15.3	71.8
Déficit d'exploitation non financé de la SVPM	184.2	193.7	201.4	209.8	356.8	195.8	228.0	231.7	1,222.1
Résultat avant impôts	42.9	27.9	18.4	40.6	48.1	44.8	43.7	81.9	259.1
Charge d'impôt	12.0	10.8	8.7	13.9	15.3	14.8	14.5	24.3	82.7
RÉSULTAT NET	30.9	17.1	9.7	26.7	32.8	30.0	29.2	57.6	190.3



3.3 Parc Downsview Park Inc. (PDP)

3.3.1 État du résultat global de PDP

Parc Downsview Park Inc.
État du résultat global
pour l'exercice terminé le 31 mars

En millions de dollars	2015	2016	2016	2017	2018	2019	2020	2021	5 ans
	Réel	Prév.	rév. fin d'ex.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	Prév.	TOTAL
RECETTES									
Ventes immobilières		24.0	76.9	0.0	35.0	36.6	31.6	38.3	141.5
Attractions, aliments, boissons et autres activités d'accueil	5.0	4.8	1.9	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	6.0
Location	10.1	9.4	9.8	11.0	10.6	10.7	10.7	9.5	52.5
Intérêts et autres		0.0	1.4	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.7
	15.1	38.2	90.0	12.9	46.8	48.5	43.5	49.0	200.7
CHARGES									
Coût des ventes immobilières		18.6	69.6	0.0	25.4	26.6	24.7	28.0	104.7
Attractions, aliments, boissons et autres	5.7	6.9	4.0	3.2	3.2	3.1	3.1	3.1	15.7
Charges opérationnelles de location	7.9	7.1	8.4	9.5	9.2	9.1	9.0	8.6	45.4
Frais généraux et administratifs	1.3	0.7	0.7	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	2.5
Perte de valeur, reprises et coûts de pré-acquisition	0.8	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Intérêts et autres frais de financement	0.6	0.6	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	3.5
	16.3	33.9	83.8	13.9	39.0	40.0	38.0	40.9	171.8
Résultat avant impôts	(1.2)	4.3	6.2	(1.0)	7.8	8.5	5.5	8.1	28.9
Charge d'impôt	(0.4)	1.1	1.6	(0.3)	2.0	2.1	1.4	2.0	7.2
RÉSULTAT NET	(0.8)	3.2	4.6	(0.7)	5.8	6.4	4.1	6.1	21.7



3.4 Société du Vieux-Port de Montréal Inc. (SVPM)

3.4.1 État du résultat global de la SVPM

Société du Vieux-Port de Montréal Inc.
État du résultat global
pour l'exercice terminé le 31 mars

En millions de dollars	2015 Réel	2016 Prév.	2016 Prév. fin d'ex.	2017 Prév.	2018 Prév.	2019 Prév.	2020 Prév.	2021 Prév.	5 ans TOTAL
RECETTES									
Attractions, aliments, boissons et autres activités d'accueil	7.8	8.4	9.1	8.4	8.6	8.6	8.7	8.7	43.0
Location	8.3	7.6	7.8	7.8	8.3	8.6	8.6	9.2	42.5
Intérêts et autres (y compris les dons)	2.9	1.2	1.6	1.9	1.9	1.8	1.8	1.8	9.2
Soutien financier de la SIC	6.6	15.9	16.3	14.9	13.1	14.3	14.2	15.3	71.8
	25.6	33.1	34.8	33.0	31.9	33.3	33.3	35.0	166.5
CHARGES									
Real estate cost of sales	15.7	15.3	17.1	18.0	18.0	18.5	18.7	19.2	92.4
Attractions, aliments, boissons et autres	6.3	11.7	7.8	8.3	8.1	8.4	8.5	8.8	42.1
Charges opérationnelles de location	4.5	1.3	4.5	3.8	3.8	3.8	3.9	4.0	19.3
Frais généraux et administratifs		4.7	5.4	2.9	2.0	2.6	2.2	3.0	12.7
Write downs, reversals and pre-acq costs									
Interest and other costs	26.5	33.1	34.8	33.0	31.9	33.3	33.3	35.0	166.5
Dépréciation des dépenses en immobilisations									
RÉSULTAT NET	(0.9)	0.0	-	-	-	-	-	-	-

www.clc.ca

Société immobilière du Canada

1, avenue University, bureau 1200, Toronto (Ontario) M5J 2P1 Canada

info@clc.ca

Sauf indication contraire à cet effet, toutes les photographies et les illustrations utilisées dans le présent document sont la propriété de la Société immobilière du Canada.