



Canada Lands Company
Société immobilière du Canada

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE

RÉSUMÉ DU PLAN D'ENTREPRISE

1999-2000 À 2003-2004

Incluant le

BUDGET D'INVESTISSEMENT 1999-2000

et le

BUDGET D'EXPLOITATION 1999-2000

1999.07.19

Canada

RÉSUMÉ À L'INTENTION DE LA DIRECTION

Ce document résume le plan d'entreprise de la Société immobilière du Canada limitée (Société immobilière) qui a été préparé en janvier 1999 et approuvé par le Conseil du Trésor et le Gouverneur en conseil en mai 1999.

La Société immobilière a de nouveau fait très bonne figure au cours de l'exercice 1998-1999, ce qui lui a permis de verser une somme de 52 millions de dollars à l'actionnaire. Depuis la réactivation, les sommes versées à l'actionnaire s'élèvent à environ 85 millions.

Autres réalisations importantes durant l'exercice :

- Vente de la participation de 50 % de la Société immobilière dans le TD Centre de Winnipeg, permettant le remboursement de 30 millions de dollars de la dette.
- Approbation de la modification du plan officiel des terrains de Downsview.
- Entente conclue entre le Conseil du Trésor et la Première Nation Nanaimo sur l'élaboration d'un plan directeur pour la BFC de Nanaimo.
- Participation à la vente de deux terrains de la Queens Quay West Land Corporation.
- Transfert d'environ 3 200 acres de terrains provenant de la SCHL.
- Prix d'excellence pour le programme en cours de remise en état des terrains des anciens ateliers de Moncton.

Voici les principales questions stratégiques que la Société immobilière devra régler durant la période visée par le plan :

- Confirmation de la poursuite du mandat et des activités de la Société immobilière.
- Transferts des biens de l'État.
- Revendications territoriales des Premières Nations.
- Régie d'entreprise de la CLC Downsview Inc. (CLCD), questions d'aménagement et de financement.
- Questions sur le bogue de l'an 2000.

La Société immobilière du Canada CLC limitée (CLC) s'est maintenant départie de la plupart des propriétés du CN qu'elle possédait initialement à l'extérieur de la Colombie-Britannique. Vers la fin de la période visée par le plan, les seules propriétés qui devraient encore appartenir à la Société immobilière sont le parc Downsview et la Tour CN, à Toronto, de même que les projets d'aménagement en cours à la BFC de Calgary et au parc commercial de Glenlyon, à Vancouver. Cela illustre le besoin de réaliser des progrès rapides et complets dans le programme de transfert des biens de l'État.

La Société immobilière a continué de suivre ses lignes directrices concernant les intérêts des Premières Nations à l'égard des biens de la CLC en Colombie-

Britannique. Au cours de la dernière année, nous avons mis l'accent sur l'établissement de relations particulières avec chaque bande, en tentant de bâtir des relations avec chacune des Premières Nations. Cette stratégie commence maintenant à porter fruits, comme le démontre l'entente conclue récemment entre la CLC, le secrétariat du Conseil du Trésor et la Première Nation Nanaimo. Nous suivrons cette stratégie durant la période visée par le plan.

Le mandat et les perspectives d'avenir de la Société immobilière doivent être examinés avant l'an 2000.

La CLCD a été constituée en société à titre de filiale de la Société immobilière en juillet 1999 dans le but de réaliser la vision du gouvernement de créer, selon le principe de l'autonomie financière, un parc récréatif unique en milieu urbain sur les anciens terrains de la BFC de Downsview, à Toronto. Il est prévu que la CLCD commencera ses activités au début de 1999, coiffée d'un conseil d'administration au complet, ayant un plan d'affaires approuvé et pouvant compter sur un financement et des crédits bancaires suffisants pour amorcer son programme d'aménagement en parc. Les principales questions stratégiques pour la CLCD seront les suivantes :

- Planifier, concevoir, aménager et exploiter un parc urbain unique dont le public pourra profiter à perpétuité.
- Équilibrer les dépenses engagées pour le parc avec les entrées de fonds provenant de la vente ou de la location de terrains et d'immeubles non nécessaires aux fins du parc.

Une équipe de projet An 2000 a été constituée et l'on prévoit que la Société immobilière sera conforme à l'an 2000 en juin 1999.

Toutes les activités de la Société immobilière seront menées selon le principe de l'autonomie financière, et les flux de trésorerie provenant de l'exploitation devraient permettre de verser au gouvernement ou à ses organismes, ou aux deux, un montant supplémentaire de 230 millions de dollars au cours de la période couverte par le plan. Le dessaisissement de certains éléments d'actif, comme le TD Centre à Winnipeg et le 900, rue Howe, à Vancouver, a permis d'annuler toutes les dettes existantes, qui s'élevaient à 37 millions de dollars en avril 1998.

MANDAT

Le mandat de la Société immobilière consiste à se départir de biens immobiliers stratégiques excédentaires appartenant à l'État et de gérer certaines propriétés déterminées, afin de dégager la «valeur optimale» au bénéfice des contribuables canadiens. La valeur optimale comprend la valeur financière réalisée, la stimulation économique et la contribution à la qualité de vie dans les collectivités.

VISION

La Société immobilière cherche à stimuler la croissance économique, à produire des retombées financières et à améliorer la qualité de vie dans les collectivités où elle mène ses activités.

VALEURS

Par le biais de consultations auprès des collectivités et de partenariats avec le secteur privé, la Société immobilière et ses employés mettent en oeuvre leur savoir-faire et leurs solutions créatives en gestion immobilière afin de procurer une valeur durable aux Canadiens. La Société immobilière agit avec transparence et vise à se conformer à des normes élevées en matière de gestion environnementale, tout en étant sensible à la conservation du patrimoine et aux intérêts des Premières Nations.

PROFIL DE LA SOCIÉTÉ

La Société immobilière a été réactivée en société d'État commerciale et entreprise non mandataire fédérale en août 1995 pour entreprendre l'aliénation rapide et ordonnée des biens immobiliers stratégiques dont l'État n'a plus besoin. De plus, la Société immobilière gère certaines propriétés déterminées, comme la Tour CN et les terrains de Downsview, afin de procurer la valeur optimale et des avantages aux contribuables canadiens.

La Société immobilière compte quatre filiales en propriété exclusive :

- La Société immobilière du Canada CLC limitée, principale société immobilière de la société mère, qui possède actuellement 4 750 acres de terrains répartis dans 37 municipalités canadiennes, et a des bureaux importants à Vancouver, à Toronto, à Ottawa et à Montréal.
- La CLC Downsview Inc., une filiale constituée le 17 juillet 1998 qui a pour mandat de mettre en valeur et de gérer les terrains de l'ancienne BFC de Downsview en y aménageant un parc récréatif urbain exceptionnel, qu'elle conservera à perpétuité au profit des générations futures. Cela matérialise aussi la constitution d'une «fiducie», comme le prévoyait le gouvernement en

créant un parc à Downsview (des informations supplémentaires sont fournies en Annexe 1).

- 3148131 Canada limitée (3148131) est une filiale inactive.
- La Société du Vieux-Port de Montréal Inc. (Vieux-Port), filiale qui a pour mandat de réaménager le Vieux-Port de Montréal grâce à des travaux d'infrastructure et de proposer des activités culturelles et récréatives à la population. Cette société est exploitée et régie à titre de société d'État mère et elle dépose son plan d'entreprise et son rapport annuel, tel qu'il a été décrété par le gouverneur en conseil.

ÉVALUATION DES RÉSULTATS

Résultats financiers

Voici les résultats financiers de la Société immobilière pour l'exercice terminé le 31 mars 1998 :

En millions de dollars <u>Plan de 1997-1998</u>	<u>Données réelles</u>	<u>Budget</u>
Ventes de propriétés	134,0	245,6
Revenu avant impôts	22,2	23,3
Dépenses en immobilisations	8,7	17,8
Flux de trésorerie	52,7	26,4

Voici une comparaison des résultats financiers prévus par rapport aux chiffres du budget (modifiés pour refléter les activités prévues de la CLCD de janvier à mars 1999) pour l'exercice terminé le 31 mars 1999 :

En millions de dollars <u>Plan de 1998-1999</u>	<u>Données réelles</u>	<u>Budget</u>
Ventes de propriétés	163,8	247,0
Revenu avant impôts	20,8	25,8
Dépenses en immobilisations	21,3	33,9
Flux de trésorerie	39,3	32,3

Autres réalisations importantes

En plus des réalisations financières indiquées, les activités de la Société immobilière ont été couronnées de succès dans bien d'autres secteurs stratégiques durant l'exercice en cours :

- L'aliénation de la participation de 50 % de la Société immobilière dans le TD Centre, à Winnipeg, a permis d'effacer la dette de 30 millions de dollars grevant cette propriété. La Société immobilière aura ainsi remboursé la totalité de la dette de 73 millions dont elle avait hérité lors de l'acquisition du portefeuille immobilier du CN en 1995.
- Voici les principales réalisations liées à la gestion, par la Société immobilière, des terrains de Downsview en 1998 : approbation par la ville de Toronto d'une modification du plan officiel qui permet l'aménagement futur des terrains; constitution en société de la CLC Downsview Inc., qui sera responsable de l'aménagement et de la gestion du parc et des terrains adjacents; négociations avancées avec les trois promoteurs qui mettront en valeur les terrains adjacents au parc, dont les fonds serviront à créer le parc.

- L'établissement d'un bureau complet dans la région de la Capitale nationale a permis des ententes sur le transfert de certaines propriétés de l'État et a suscité des occasions de discussions continues en vue du transfert possible de propriétés additionnelles.
- En 1998, le monde de la technologie de l'information a reconnu la Société immobilière pour son utilisation novatrice de la technologie de pointe.
- L'Institut des planificateurs professionnels de l'Ontario a décerné à la CLC un prix sur le mérite professionnel dans la catégorie «Communications/Relations publiques», tant au niveau provincial que du district.
- La CLC a reçu un prix d'excellence en reconnaissance de son programme complet d'assainissement des terrains des anciens ateliers de Moncton, entrepris avec la participation d'une table ronde communautaire.
- La CLC, le Conseil du Trésor et la Première Nation Nanaimo ont signé une entente portant sur la création d'un plan directeur pour l'aménagement des terrains de l'ancienne BFC de Nanaimo, en Colombie-Britannique.
- La Société immobilière a reconnu la valeur patrimoniale de deux de ses propriétés, soit à Calgary où elle reconnaît le caractère historique des installations militaires, ainsi qu'à Moncton où elle nomme le parc commercial proposé en mémoire de l'honorable Henry Emmerson, ministre des Chemins de fer et des Canaux au début du siècle.
- La Société immobilière a signé des contrats d'achat et de vente de deux des propriétés restantes appartenant à Queens Quay West Land Corporation (QQWLC). Elle pourra ainsi s'acquitter de ses responsabilités de gestionnaire de QQWLC avant de procéder à sa liquidation éventuelle.
- Transfert d'environ 3 200 acres de terrains de la SCHL.

PRIORITÉS, ENJEUX ET STRATÉGIES DE LA SOCIÉTÉ– RÉSUMÉ

PRIORITÉ	ENJEUX	STRATÉGIE	MESURE DU RENDEMENT	PROGRÈS RÉALISÉS	OBJECTIFS FUTURS
Mandat	Obtenir la confirmation de l'actionnaire	Fournir de l'information Suggérer des améliorations	Commentaires de l'actionnaire Transferts de propriété Approbation du plan commercial	Information sur l'examen du mandat	Répondre aux besoins de l'actionnaire
Équilibrage des résultats financiers et non financiers	Optimiser les rentrées de fonds et les avantages pour la collectivité Stimuler l'économie Éliminer le passif Préserver la viabilité de CLCD	Consulter l'actionnaire Développer les ressources humaines Nouer des partenariats avec le secteur privé Assurer la transparence	Équilibrage de la grille de pointage/vérification sociale Réalisation des objectifs financiers Commentaires de l'actionnaire Médias Prix et reconnaissance	Remises à l'actionnaire Avantages pour la collectivité Stimulation de l'économie	Continuer à affiner la grille de pointage/vérification sociale
Gestion de la réputation	Présenter l'actionnaire et la Société sous un jour positif et dynamique	Procéder à des consultations exhaustives avec l'actionnaire Instaurer des programmes de communication axés sur le rendement Chercher à créer des situations gagnantes pour tous les intervenants	Commentaires positifs des actionnaires Médias Prix et reconnaissance	Large reconnaissance dans les domaines de la politique sociale, reportages des médias, prix	Continuer de placer l'accent sur la contribution à la qualité de vie, sur la capacité à résoudre les problèmes, sur la transparence
Transferts par d'autres sociétés d'État	Accroître le rythme de transfert des propriétés foncières du gouvernement fédéral	Fournir des incitatifs aux sociétés responsables Simplifier le processus	N ^{bre} de propriétés transférées	Certains transferts depuis le portefeuille de la SCHL	Augmentation substantielle du taux de transferts par la Colombie-Britannique Partenariat avec le BLFC
Revendications territoriales des Premières Nations	Mettre les propriétés en marché Expédier le transfert de propriétés à la Société	Respecter les intérêts des Premières Nations Entreprendre des négociations au palier de la bande Mettre les lignes directrices en application	N ^{bre} d'accords atteints avec les Premières Nations Propriétés vendues Propriétés transférées	Entente concernant la BFC de Nanaimo Entretiens avec les Squamish concernant Capilano IR 5 Entretien avec les Sto lo concernant le projet de coentreprise	Transfert de la BFC Nanaimo Lancement d'une coentreprise au sujet de Capilano IR et de la BFC Chilliwack En partenariat avec AINC, constitution d'un inventaire des propriétés présentant un intérêt
Régie d'entreprise CLCD	Instaurer une relation efficace entre la société mère et la filiale Séparer les responsabilités	Faire représenter la société mère au sein du conseil Tenir des réunions périodiques entre les représentants de la société mère et ceux de la filiale	Relations de travail satisfaisantes entre la société mère et la filiale	Constitution de la filiale en société Nomination du conseil Formulation d'un plan commercial viable	Filiale autofinancée et axée sur le rendement Progrès dans l'aménagement du parc
Passage à l'an 2000	Assurer la conformité avec les normes de passage à l'an 2000 pour le premier trimestre de 1999	Équipe de projet Examen par une tierce partie	Conformité de tous les systèmes; aucun problème dans les structures physiques	Examen des éléments d'actif	Fins des essais de conformité pour juin 1999

PRIORITÉS, ENJEUX ET STRATÉGIES DE LA SOCIÉTÉ

Transferts des biens de l'État

Le gouvernement possède environ 57 millions d'acres de terrains, dont 46 millions d'acres appartiennent à Parcs Canada. Des ministères, des agences ou des sociétés d'État fédéraux possèdent les 11 millions d'acres restants à titre d'actif d'exploitation, dans le but d'exécuter des programmes fédéraux et d'atteindre des objectifs en matière de politique sociale.

À la longue, certaines de ces propriétés sont devenues excédentaires par suite de changements dans les programmes et les priorités du gouvernement. Il est acquis que plusieurs propriétés sont aux prises avec de graves problèmes de désuétude et nécessitent des travaux majeurs de remise à neuf ou de remplacement. La Société immobilière estime qu'elle peut réintégrer ces propriétés dans leur milieu sans mettre en péril la capacité du gouvernement de gérer efficacement ses programmes.

À l'heure actuelle, la Société immobilière a déterminé qu'environ 18 000 acres de terrains pourraient être excédentaires d'après les exigences des programmes. Nous croyons que de nombreuses autres propriétés entreraient dans cette catégorie. Depuis 1995, quatre propriétés ont en fait été transférées de ministères qui en ont la garde à la CLC :

- | | |
|--|-----------|
| • BFC de Saint-Hubert, à Saint-Hubert, au Québec | 205 acres |
| • BFC de Currie et parc Lincoln, à Calgary, en Alberta | 428 acres |
| • Garnison de Moncton, à Moncton, au Nouveau-Brunswick | 10 acres |
| • 363 Smyth Road, à Ottawa, en Ontario | 23 acres |

Cependant, quelques propriétés totalisant environ 3 200 acres ont été acquises de la SCHL au cours de la dernière année.

Les transferts réels ne peuvent être effectués au même rythme que la CLC peut s'occuper des nouvelles propriétés; en outre, la capacité de la Société immobilière de créer de la valeur et de procurer des avantages à la collectivité n'est pas exploitée dans sa pleine mesure.

La Société immobilière a été invitée à participer à une révision générale du programme de transfert des biens de l'État fédéral et profite de cette occasion pour répondre aux besoins de l'actionnaire.

Revendications territoriales des Premières Nations

Les revendications territoriales des Premières Nations constituent un facteur important dont il faut tenir compte lors des transferts des biens de l'État à la Société immobilière, car elles ont une incidence directe sur les ventes de

propriétés en Colombie-Britannique. Tout en suivant les lignes directrices établies par la société, nous avons mis l'accent sur l'établissement de relations particulières avec chaque bande, en tentant de bâtir des relations avec chacune des Premières Nations. Cette stratégie commence maintenant à porter fruits, comme le démontre l'entente conclue récemment entre la CLC, le Conseil du Trésor et la Première Nation Nanaimo.

De plus, la CLC a amorcé des négociations avec la Première Nation Squamish au sujet des terres qu'elle possède le long de la rive nord du port de Vancouver, afin d'offrir les compétences de la CLC dans l'élaboration d'un plan directeur de mise en valeur de ces terrains, soit une propriété riveraine de 411 acres située dans un secteur stratégique à l'extrémité nord du pont Lions Gate.

Cette mesure aura le mérite additionnel de permettre la participation éventuelle de la CLC, de concert avec les autres Premières Nations, aux travaux de planification et d'aménagement des propriétés excédentaires stratégiques en Colombie-Britannique, comme les terrains de Jericho, de la BFC de Chilliwack, du MDN et de la Garde côtière à Richmond, etc.

Tous ces projets posent à la CLC un défi, soit de réussir à susciter des activités économiques avantageuses pour les Premières Nations, dans le cadre de l'objectif de la CLC de créer une «valeur optimale» au profit de l'actionnaire au moyen des propriétés stratégiques excédentaires situées dans tout le pays.

Élaboration du mandat

Il est prévu que le mandat et les activités futurs de la Société immobilière seront examinés en l'an 2000. À la demande du Conseil du Trésor, un document de travail portant sur l'élaboration du mandat de la Société immobilière a été présenté au ministre responsable de la CLC et à son personnel vers la fin de 1998. La Société immobilière considère que son principal mandat consiste à obtenir une valeur juste, au profit des contribuables canadiens, pour les propriétés qui lui sont transférées, tout en veillant à la qualité de la vie dans les collectivités. Le document de travail faisait état des progrès réalisés à ce jour par la Société immobilière et décrivait les avantages que le gouvernement en a tirés. De plus, des recommandations ont été formulées sur les moyens que la Société immobilière pourrait utiliser pour mieux réussir à procurer une valeur optimale à l'actionnaire.

La Société immobilière continuera de collaborer avec les responsables du secrétariat de TPSGC et du Conseil du Trésor, afin d'aider le gouvernement fédéral à réexaminer son programme d'aliénation des propriétés et le mandat de la Société immobilière.

Régie d'entreprise

Par suite de la nomination de deux administrateurs additionnels cette année, le conseil d'administration de la Société immobilière est maintenant complet. Le président du conseil a reçu un nouveau mandat de trois ans qui expire en

novembre 2001, ce qui assure une excellente continuité en matière de régie d'entreprise.

La Société immobilière et le conseil d'administration ont donné la priorité aux questions de régie d'entreprise au cours de la période de formation de la société. La conduite de la Société immobilière et de ses administrateurs et cadres est régie par la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques*. Les administrateurs ont reçu de l'information et ont participé à divers séminaires de formation portant sur les rôles et les responsabilités des administrateurs des sociétés d'État.

La Société a élaboré des principes directeurs et des lignes directrices en matière de conflits d'intérêts (tant pour les administrateurs que pour les employés), concernant l'environnement, les Premières Nations, les ventes de terrains, les langues officielles, la participation à d'autres conseils ainsi que la passation de contrats. Cette année, le conseil d'administration a approuvé des principes directeurs et des lignes directrices en matière de conservation du patrimoine et de dons à des oeuvres de bienfaisance.

Les activités de vérification interne amorcées l'année dernière ont été poursuivies, notamment les examens de vérification aux bureaux de chantier situés à Calgary, à Saint-Hubert et à Moncton.

Le conseil d'administration a récemment tenu une réunion spéciale afin de discuter du mandat et de la vision de la Société immobilière, et pour examiner la structure de l'autorité et des comités. Il a décidé qu'il n'y avait pas lieu d'établir de nouveaux comités (autres que les comités actuels de vérification et des ressources humaines) dans l'immédiat. Compte tenu de la taille relativement petite du conseil d'administration, il a été décidé que toutes les questions importantes de régie d'entreprise seraient examinées par la totalité du conseil.

La structure de l'autorité au sein de la CLCD, la nouvelle filiale constituée récemment, est une question cruciale qui fait présentement l'objet de discussions. Notre objectif consiste à établir au conseil une représentation pertinente de la société mère par rapport à sa filiale, et à définir le type de relations qui permet le mieux de séparer les pouvoirs et les responsabilités de manière à permettre une saine conduite des affaires, tant au niveau de la filiale que de la société mère.

An 2000

La Société immobilière prend au sérieux le risque commercial que pose le bogue de l'an 2000 et met résolument en oeuvre un programme qui réduira les possibilités de problèmes reliés au changement de date de l'an 2000. Nous avons mis sur pied une équipe de projet An 2000 qui possède les compétences voulues en systèmes de domotique et d'information de gestion. Les vérificateurs externes de la Société immobilière procèdent actuellement à l'examen du programme de conformité à l'an 2000 afin de déterminer s'il est complet,

raisonnable et réalisable pour que nous puissions nous y être conformés en juin 1999.

Un exposé a été présenté au conseil d'administration en juin 1998 pour l'informer des problèmes possibles de l'an 2000 et des risques pour la Société immobilière. Des rapports d'étape sont remis périodiquement au conseil d'administration, à la haute direction et au ministère gouvernemental responsable des questions de conformité à l'an 2000. Le président et premier dirigeant informe le ministre régulièrement.

Environnement

La Société immobilière a établi des principes directeurs qui obligent la société à se conformer aux normes et règlements fédéraux, provinciaux et municipaux. Des efforts sont consentis en vue d'harmoniser nos activités afin de réduire au minimum les chevauchements entre ces niveaux de compétence.

Tous les biens immobiliers de la Société immobilière font l'objet d'examens et d'évaluations afin de déterminer leur condition écologique. D'après cette information, nous établissons des plans d'action allant de la remise en état complète des propriétés jusqu'à la divulgation de leur condition environnementale aux acheteurs éventuels.

Les gestes que la Société a posés relativement à des propriétés écologiquement problématiques lui ont valu une reconnaissance dans plusieurs collectivités à l'échelle du Canada. En Colombie-Britannique, la Société immobilière a reçu un prix pour la protection du milieu naturel en rapport aux terrains du parc commercial Glenlyon. Cette année, à Moncton, au Nouveau-Brunswick, la Société immobilière a reçu un prix d'excellence en reconnaissance des travaux d'assainissement des terrains des anciens ateliers de Moncton.

Conservation du patrimoine

La Société immobilière est sensible à la conservation du patrimoine dans toutes ses activités d'aménagement et de revitalisation à la grandeur du pays, qu'il s'agisse de reconnaître l'histoire d'un lieu par un nom de projet, ou d'incorporer des éléments du passé d'un lieu à un nouveau projet. Par exemple, au cours de l'année, la BFC de Calgary (caserne Currie) est devenue Garrison Woods, et une partie des terrains des ateliers de Moncton, le parc commercial et technologique Emerson. La pierre angulaire des anciens ateliers de Moncton, inaugurés par l'honorable Henry Emerson en 1906, sera incorporée à l'architecture du nouveau parc commercial. Voilà un exemple qui illustre que des activités de réaménagement peuvent aussi exprimer un intérêt patrimonial.

Gestion de la réputation

La Société immobilière prend au sérieux sa responsabilité de positionner et de présenter ses activités commerciales sous le jour le plus favorable possible, ce

qui rehausse la réputation de la Société immobilière et consolide l'image de l'actionnaire. Elle atteint ses objectifs à cet égard par le biais de consultations poussées auprès des intervenants et de programmes de communication approfondis axés sur le rendement. La Société immobilière continue de mettre l'accent sur les moyens d'améliorer la qualité de la vie des collectivités où elle mène ses activités.

La Société immobilière fera une grande utilisation du mot-symbole Canada dans ses communications et adhèrera aux principes généraux du programme de coordination de l'image de marque du gouvernement fédéral.

Programmes en vue du millénaire

Dans le cadre de son programme du millénaire, la Société immobilière organisera une plantation d'arbres par des enfants le long d'un boulevard menant au parc commercial et technologique Emerson, à Moncton, au Nouveau-Brunswick. En septembre 1999, les 52 chefs d'État de la francophonie et leurs représentants placeront devant chacun de ces arbres une plaque portant le nom de leur pays ou région.

D'autres initiatives d'aménagement d'espaces verts lancées pour que la Société améliore ses grandes propriétés foncières dans le cadre de son programme du millénaire ont débouché, notamment, sur l'inauguration de nouveaux parcs à Calgary, à Toronto (Downsview) et à Halifax.

CLC Downsview Inc.

La CLCD a été constituée en filiale de la Société immobilière afin de réaliser la vision du gouvernement de créer un parc urbain récréatif qui s'autofinancerait sur les terrains de l'ancienne BFC de Downsview.

La CLCD aura comme défi de concevoir et de mettre en valeur un parc urbain exceptionnel, tout en équilibrant les dépenses consacrées à l'aménagement du parc grâce aux fonds provenant de la vente ou de la location des terrains excédentaires.

Des renseignements supplémentaires sont fournis en Annexe 1.

Tour du CN

La CLC a le droit de continuer d'utiliser le nom Tour CN ainsi que le logo de celle-ci jusqu'en novembre 1999. Durant la première année du plan, il sera donc nécessaire de prendre une décision, en consultation avec l'actionnaire, quant à la future appellation de la Tour CN.

Grille d'évaluation globale (vérification sociale)

La grille d'évaluation globale de la Société immobilière continue d'évoluer et définit le cadre dans lequel les décisions d'exploitation sont prises, tout en les harmonisant avec les stratégies de l'entreprise. La grille d'évaluation, qui

s'inspire de la vision de la Société immobilière, permet de traduire des activités clés en des thèmes rassembleurs qui assurent la communication efficace de ces activités et permet à la Société immobilière de s'acquitter de son mandat et de réaliser sa vision avec succès.

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE
FAITS SAILLANTS FINANCIERS
POUR L'EXERCICE SE TERMINANT LE 31 MARS 1999
ET LA PÉRIODE DE CINQ ANS DE 1999-2000 À 2003-2004

Millions de dollars

	CLC			DOWNSVIEW			CONSOLIDÉS		
	1998-1999	1999-2000	1999-2004	1998-1999	1999-2000	1999-2004	1998-1999	1999-2000	1999-2004
Ventes de propriétés	163,8	132,4	536,4			72,4	163,8	132,4	608,8
Autres revenus	19,1	13,1	63,5	1,0	5,6	27,9	20,1	18,7	91,4
Revenu avant impôt	21,6	14,1	103,4	(0,8)	1,2	(3,2)	20,8	15,3	100,2
Dépenses en capital	19,9	20,4	113,6	1,4	3,5	79,8	21,3	23,9	193,4
Impôt sur le revenu	9,6	6,2	45,6				9,6	6,2	45,6
Liquidités	41,5	37,6	230,8	(2,2)	(1,2)	(34,9)	39,3	36,4	195,9
Remise à l'actionnaire									
Remboursement de billets SCHL		33,4	75,5					33,4	75,5
Remboursement de billets au gouv. Féd.	5,4	8,2	64,7				5,4	8,2	64,7
Dividendes/rachat d'actions	46,6		89,8				46,6		89,8
Total	52,0	41,6	230,0				52,0	41,6	230,0
Au 31 mars									
Actif	448,0	417,7	256,8	1,4	4,8	130,8	449,4	422,5	387,6
Passif				2,2	3,4	37,1	2,2	3,4	37,1
Billets gouvernement/SCHL	130,3	98,6	8,4			91,0	130,3	98,6	99,4
Avoir propre	208,1	216,0	176,1	(0,8)	0,4	(4,0)	207,3	216,4	172,1
Nombre d'employés	87	90		8	10		95	100	

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU CANADA LIMITÉE
BUDGET DES DÉPENSES EN IMMOBILISATIONS 1999-2000

En millions de dollars

Société mère	Néant
Société immobilière du Canada CLC limitée	20,4
CLC Downsview Inc.	<u>3,5</u>
TOTAL	<u>23,9</u>

* * * * *

BUDGET D'EXPLOITATION 1999-2000

En millions de dollars

Société mère	Néant
Société immobilière du Canada CLC limitée	14,1
CLC Downsview Inc.	<u>1,2</u>
TOTAL	<u>15,3</u>

PROGRAMME D'EMPRUNT 1999-2000

En millions de dollars

Société mère	Néant
Société immobilière du Canada CLC limitée	40,0
CLC Downsview Inc.	<u>Néant</u>
TOTAL	<u>40,0</u>

ANNEXE 1

CLC DOWNSVIEW INC.

RÉSUMÉ À L'INTENTION DE LA DIRECTION

La CLC Downsview Inc. (CLCD) a été constituée en société le 17 juillet 1998 à titre de filiale en propriété exclusive de la Société immobilière du Canada limitée (Société immobilière), une société d'État non mandataire. Le nom de la société, aux fins de la conduite des affaires, sera réévalué et peut-être modifié pour mieux refléter la nature des activités de la Société.

La CLCD a été mise sur pied dans le but de réaliser la vision du gouvernement du Canada (gouvernement) de créer un parc urbain récréatif qui s'autofinancerait sur l'ancienne base des Forces canadiennes de Toronto, à Downsview, en Ontario (BFC). Le présent plan d'entreprise établit le cadre des transactions commerciales visant à procurer les fonds qui permettront de financer la construction du parc.

La BFC s'étend sur 675 acres, et le gouvernement attribuera à la CLCD des droits sur environ 581 acres (terrains) en contrepartie de billets à ordre émis par la CLCD. Quelque 308 acres serviront à un parc urbain et environ 273 acres seront aménagés afin de procurer des revenus nécessaires à la création du parc. En plus des 273 acres, le bloc H, qui consiste en une parcelle de 31 acres donnant sur l'avenue Wilson et distincte de l'emplacement principal, a été déclaré excédentaire et sera vendu, ce qui fournira des fonds supplémentaires pour l'aménagement du parc. Le ministère de la Défense nationale (MDN) conserve 63 acres. La CLCD aide le MDN à intégrer ces terrains et les immeubles proposés à l'ensemble du projet.

Un plan d'aménagement complet a été présenté à la ville de North York (qui fait maintenant partie de la ville de Toronto) afin d'obtenir le rezonage de la propriété pour permettre les utilisations proposées. En juillet 1998, le conseil municipal a approuvé à l'unanimité une modification du plan officiel, qui fait actuellement l'objet d'un appel auprès de la Commission des affaires municipales de l'Ontario. Le processus d'appel devrait se terminer vers la fin de 1999.

MANDAT

Le mandat de la CLCD comprend les éléments suivants :

Objectif principal

La CLCD a pour principal objectif de servir d'instrument aux fins de la gestion des terrains et de leur aménagement en un parc urbain récréatif exceptionnel, qu'elle conservera à perpétuité au bénéfice des générations futures.

Objectif financier

La CLCD s'autofinancera entièrement et ne recevra aucun argent de la Société immobilière ni du gouvernement. Les sources de revenu comprendront les produits de la vente ou de la location des terrains et des installations, les recettes provenant de partenariats avec le secteur privé relativement aux activités qui se dérouleront sur l'emplacement, les honoraires tirés des commandites, de la publicité et des promotions, ainsi que les subventions et les contributions versées par les autres paliers de gouvernement. Les terrains seront transférés à la CLCD en contrepartie de billets à ordre à l'intention du gouvernement. La CLCD aura aussi le pouvoir d'emprunter, sous réserve de l'approbation par la Société immobilière et selon les limites autorisées dans son plan d'entreprise.

La Fondation Downsview (Fondation), un organisme indépendant sans but lucratif, sera créée afin de solliciter des dons du public. Les fonds recueillis serviront à la réalisation de projets précis sur les terrains du parc.

Objectif de gestion

La CLCD fonctionnera sans lien de dépendance avec le gouvernement, conformément aux lois de portée générale en vigueur dans la province d'Ontario. La CLCD suivra les principes directeurs et les normes de régie d'entreprise, et utilisera ses ressources avec efficacité, efficience et prudence, en tenant compte qu'elle agit au nom des contribuables du Canada. En outre, la Société se conformera aux objectifs de politique sociale du gouvernement du Canada et s'en inspirera.

Interaction avec les autres

Pour pouvoir réaliser l'aménagement ordonné des terrains, la CLCD devra consulter les autorités municipales et provinciales, les propriétaires des terrains adjacents, les autres intervenants dans la collectivité, ainsi que le milieu local des affaires, et coopérer avec eux.

RISQUES FINANCIERS

La capacité de la CLCD de mettre en oeuvre le plan et d'atteindre ses objectifs est limitée par les risques suivants :

1. Capacité limitée de la CLCD de produire des recettes pour subvenir à ses besoins de fonctionnement.
2. Règlement rapide et favorable de l'appel auprès de l'Office des affaires municipales de l'Ontario au sujet de la modification du plan officiel et des règlements de zonage proposés.

3. Résolution rapide du problème des logements destinés aux simples soldats mariés.
4. Transfert ou location des terrains de 581 acres formant la réserve de terrains de la CLCD.
5. Construction en temps opportun des nouvelles installations militaires regroupées et résolution des questions reliées au MDN.

Une stratégie envisagée pour atténuer les deux premiers facteurs de risque consisterait à scinder la demande de rezonage en deux parties. Cela entraînerait l'enlèvement des installations commerciales du plan d'ensemble.

Le fait que la CLCD n'engage aucune dépense supérieure à ses recettes provenant des ventes réduit davantage le risque financier.

Il est possible de gérer les deux derniers facteurs de risque, qui ne devraient pas occasionner de retard important dans l'atteinte des objectifs de la CLCD.

VISION

La vision de la CLCD consiste à créer un parc urbain exceptionnel sur la propriété de l'ancienne BFC, qui permettra le regroupement de personnes de tous âges et de différentes régions du pays, afin qu'elles puissent profiter d'activités culturelles et récréatives dans un espace vert. Un tel parc revitalisera la collectivité avoisinante, créera de l'emploi, favorisera la participation à la vie communautaire et reflétera l'histoire de ces lieux de manière à favoriser la sensibilisation à l'environnement et la saine gestion des ressources.

RÉGIE D'ENTREPRISE

La CLCD a été constituée en société le 17 juillet 1998, en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, à titre de filiale en propriété exclusive de la Société immobilière. La conduite de la CLCD et de ses administrateurs et cadres est régie par la partie X de la *Loi sur la gestion des finances publiques*. Douze administrateurs seront nommés au conseil d'administration de la CLCD et recevront de l'information sur leurs rôles et responsabilités à titre d'administrateurs d'une société d'État. Ils auront la possibilité de participer aux cours sur la régie d'entreprise offerts par le Conference Board du Canada ou d'autres institutions appropriées.

Il sera nécessaire d'établir un comité de vérification au début de 1999, de manière à pouvoir présenter un plan de vérification aux fins d'approbation pour l'exercice terminé le 31 mars 2000.

Les principes directeurs et lignes directrices de la Société immobilière, qui s'appliquent aux filiales en propriété exclusive, s'appliqueront à la CLCD.

SERVICES DE GESTION DES PROPRIÉTÉS

La division de la gestion des propriétés de la CLC est responsable d'administrer et de gérer la location ou l'octroi de permis relativement à des immeubles et des terrains inoccupés à usage non militaire. L'utilisation temporaire et à court terme des propriétés inclut la production de films et les foires commerciales.

Dans la foulée de la formation de la CLCD, qui se voit attribuée un mandat élargi, une division de la gestion des propriétés sera mise sur pied et continuera d'offrir tous les services existants, en plus de services plus étendus couvrant l'entretien des propriétés et des installations. La CLCD imputera des frais de gestion de propriétés conformes aux normes du secteur immobilier à l'égard des services rendus relativement à ce projet.

Le contrat actuel du MDN avec un tiers ne sera pas renouvelé après la date d'expiration du 31 mars 1999, puisque la CLCD créera une division de gestion immobilière qui assumera la responsabilité de l'entretien à la place du gestionnaire actuel. La participation directe de la CLCD lui permettra d'exercer un meilleur contrôle des dépenses et lui conférera une souplesse d'exploitation maximum. On a suggéré au MDN que ses besoins courants d'entretien des installations pourraient être comblés par les services de gestion immobilière de la CLCD.

À l'heure actuelle, la propriété de Downsview comprend 2,3 millions de pieds carrés bruts de locaux, dont 1,9 million de pieds carrés sont actuellement gérés par la CLCD. La partie gérée par la CLCD est formée de trois installations principales : l'immeuble 151, de 910 000 pi²; l'usine 1, de 112 000 pi²; et l'usine 2, de 479 000 pi².

Le secteur des immeubles qui ne sont actuellement pas sous la gestion de la CLCD comprend ceux encore occupés par le MDN, dont la plupart seront démolis une fois que les nouvelles installations militaires centralisées seront construites.

CONVENTION DE SERVICES DE GESTION

La CLC gère les terrains depuis janvier 1996, conformément à une convention de gestion signée avec le MDN. Compte tenu de l'expérience de la CLC et de sa participation au projet, et à la lumière de l'objectif d'autofinancement visé par la CLCD, il semble opportun que la CLC continue d'offrir des services de gestion à la CLCD, au moins temporairement, jusqu'à ce que le conseil d'administration de la CLCD en décide autrement. D'après cette convention, la CLCD reçoit le soutien de personnel d'exploitation, de même que d'employés spécialisés en ressources humaines, en systèmes informatiques, en finances et en affaires publiques.

Cette entente permet d'éviter les dédoublements de personnel et de ressources, ainsi que la courbe d'apprentissage qui serait nécessaire s'il fallait embaucher du nouveau personnel durant les étapes initiales de la CLCD. L'entente porte aussi sur l'utilisation des ordinateurs, ainsi que des logiciels de gestion et de comptabilité de la CLC. La CLC a convenu de fournir les services prévus par cette convention au prix coûtant, sans marge bénéficiaire.

PARC DOWNSVIEW

Dans le but de réaliser la vision de créer un parc d'envergure au profit de la grande région de Toronto, la CLCD mettra en branle un concours de design à l'échelle internationale. Deux éléments clés assureront le succès du concours : le choix d'un conseiller professionnel en design de parc et l'élaboration d'un mémoire explicatif du concours. Le rôle du conseiller professionnel consistera à travailler avec le personnel et le conseil d'administration de la CLCD afin d'élaborer le mémoire explicatif et de gérer le concours conformément aux règlements et compétences nationaux et internationaux relatifs aux concours.

Le rôle du conseiller professionnel sera le suivant : donner des conseils sur le budget du concours; donner des conseils sur la composition du jury; s'assurer que les concurrents sont assujettis à des conditions uniformes; déterminer si les présentations sont conformes aux exigences du concours; et siéger au comité d'évaluation.

Au début de 1999, la CLCD travaillera avec cette équipe afin de peaufiner le programme d'aménagement du parc, qui sera le point de mire du concours de design. Il s'agira de déterminer les éléments du parc qui sont négociables et ceux qui ne le sont pas. On prévoit que le concours de design commencera durant l'été. Les présentations finales de design doivent être reçues d'ici à la fin de décembre 1999.

LA FONDATION DOWNSVIEW

En 1994, le gouvernement a annoncé la fermeture de la BFC et son intention de créer sur l'emplacement un parc important qui serait conservé «en fiducie», servant principalement de parc urbain récréatif exceptionnel au bénéfice des générations futures. Le concept de «fiducie» est en voie de réalisation au moyen du transfert ou de la location, par le MDN, des terrains du parc à la CLCD. Nous avons aussi prévu qu'une fondation de bienfaisance serait créée afin de recevoir les dons de particuliers, de groupes et de personnes morales afin d'aider au financement du parc. En avril 1997, le Conseil du Trésor a permis la création d'un organisme fédéral sans but lucratif, qui s'appelle la Fondation Downsview. Les fonds recueillis par la Fondation serviront à des fins charitables, conformément aux critères de Revenu Canada concernant les organismes de bienfaisance.

À ce jour, la Fondation n'a pas été constituée en société. Ce sera un des points que le conseil d'administration de la CLCD traitera en 1999.

ENVIRONNEMENT

La politique de protection de l'environnement de la Société immobilière, qui s'applique à ses filiales, mentionne que «les activités de la Société seront menées conformément aux prescriptions de la loi en vigueur, ainsi qu'aux lois et règlements sur la protection de l'environnement établis de temps à autre par les pouvoirs pertinents qui exercent une compétence sur les questions environnementales». Cette politique sera suivie en ce qui a trait à l'aménagement des terrains.

SYSTÈMES D'INFORMATION DE GESTION

La CLCD reçoit ses services informatiques du service Systèmes d'information de gestion de la Société immobilière. Ces services comprennent : l'utilisation du progiciel de J. D. Edwards, qui comporte un grand livre général, les comptes fournisseurs, les comptes clients, l'établissement de budgets, les rapports financiers, la comptabilisation des coûts de production et la gestion immobilière; l'hébergement et le soutien technique du site Web de la CLCD : l'utilisation et le soutien du progiciel Microsoft Office 97; le courrier et l'agenda électronique au moyen de IBM AS/400 Officevision; le soutien au réseau et au matériel informatique.

La CLC a mis sur pied un programme d'examen complet en vue du passage à l'an 2000. Ce programme couvrira tous les besoins informatiques de la CLCD. Compte tenu de l'âge des bâtiments qui se trouvent sur l'emplacement, on ne prévoit aucun problème important découlant des systèmes de domotique.

STRATÉGIE DE COMMUNICATION

Une stratégie de communication à long terme pour la CLCD est actuellement en voie d'élaboration, afin de cerner les principaux intervenants et les objectifs du projet. Cette stratégie encadrera les programmes de communication élaborés aux fins de chaque événement médiatique ou public précis.

Au cours de l'année écoulée, l'Institut des planificateurs professionnels de l'Ontario a décerné à la CLC, ainsi qu'au service d'urbanisme de la ville de Toronto, un prix d'excellence dans la catégorie «Communications/Éducation du public», tant au niveau provincial que du district.

OBJECTIFS POUR L'ANNÉE DU PLAN 1999-2000

Planification et ventes

1. Ratifier la modification au plan officiel (MPO 464) par l'entremise de la Commission des affaires municipales de l'Ontario.
2. Faire progresser les autres transactions de vente ou de location et remplir les documents nécessaires.
3. Mener à terme le transfert ou la location à long terme des terrains du MDN.

Gestion immobilière

4. Accroître les recettes tirées de la location continue de la propriété.
5. Assumer la responsabilité de la gestion des installations et de la propriété.

Conception du parc

6. Continuer la conception de l'infrastructure nécessaire.
7. Mener à terme le concours relatif à la conception du parc.
8. Choisir un promoteur au terme de l'appel d'offres d'une usine de production d'énergie.
9. Poursuivre le programme continu de consultation du public.

Société

10. Obtenir une marge de crédit d'un prêteur.
11. Établir la Fondation.
12. Mettre en oeuvre la structure des ressources selon la convention de service de gestion.
13. Terminer les évaluations réglementaires en vertu de la *Loi canadienne sur l'évaluation environnementale* (LCEE).
14. Aider l'Agence du logement des Forces canadiennes à trouver une solution au problème des logements familiaux sur l'emplacement.
15. Informer le MDN au sujet de l'intégration de ses installations militaires centralisées sur une partie des terrains.

CLC DOWNSVIEW INC.
ÉTAT DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION ET DES LIQUIDITÉS
POUR LA PÉRIODE DE CINQ ANS ALLANT DE 1999-2000 À 2003-2004

Millions de dollars

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Total
REVENUS							
Ventes de propriétés			19,0	10,4	21,5	21,5	72,4
Coût des propriétés vendues			19,0	8,3	17,2	17,2	61,7
Produit net de la vente des propriétés				2,1	4,3	4,3	10,7
Location	0,6	3,2	3,6	3,3	6,1	7,1	23,3
Remboursement des coûts du MDN	0,4	2,4	1,2				3,6
Intérêts et autres revenus					0,1	0,9	1,0
	1,0	5,6	4,8	5,4	10,5	12,3	38,6
DÉPENSES							
Frais généraux et administratifs	0,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,1	7,5
Frais d'intérêt		0,3	0,3	0,8	1,8	2,3	5,5
Coût d'exploitation de la location	1,2	2,4	4,2	4,5	4,9	5,3	21,3
Amortissement		0,1	0,7	1,1	1,5	1,8	5,2
Impôt sur le capital			0,3	0,6	0,7	0,7	2,3
	1,8	4,4	7,1	8,6	10,5	11,2	41,8
REVENU AVANT IMPÔT	(0,8)	1,2	(2,3)	(3,2)		1,1	(3,2)
Impôt sur le revenu							
REVENU NET	(0,8)	1,2	(2,3)	(3,2)		1,1	(3,2)
Recouvrement du coût des propriétés vendues			19,0	8,3	17,2	17,2	61,7
Amortissement		0,1	0,7	1,1	1,5	1,8	5,2
Dépenses en capital	(1,4)	(3,5)	(25,7)	(18,1)	(19,3)	(13,2)	(79,8)
Acquisitions de terrains			(51,0)	(40,0)			(91,0)
Transferts d'hypothèques				(8,3)	(13,0)	(4,4)	(25,7)
Billets gouvernementaux			51,0	40,0			91,0
Hypothèque prépayée			3,1	4,5	(2,5)	(2,5)	2,6
Dépôts		1,0	5,2	(0,1)	(0,7)	(1,1)	4,3
LIQUIDITÉS	(2,2)	(1,2)		(15,8)	(16,8)	(1,1)	(34,9)