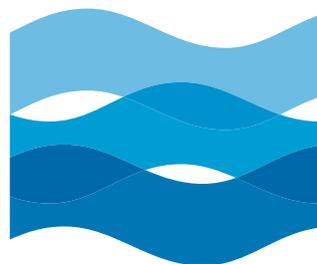
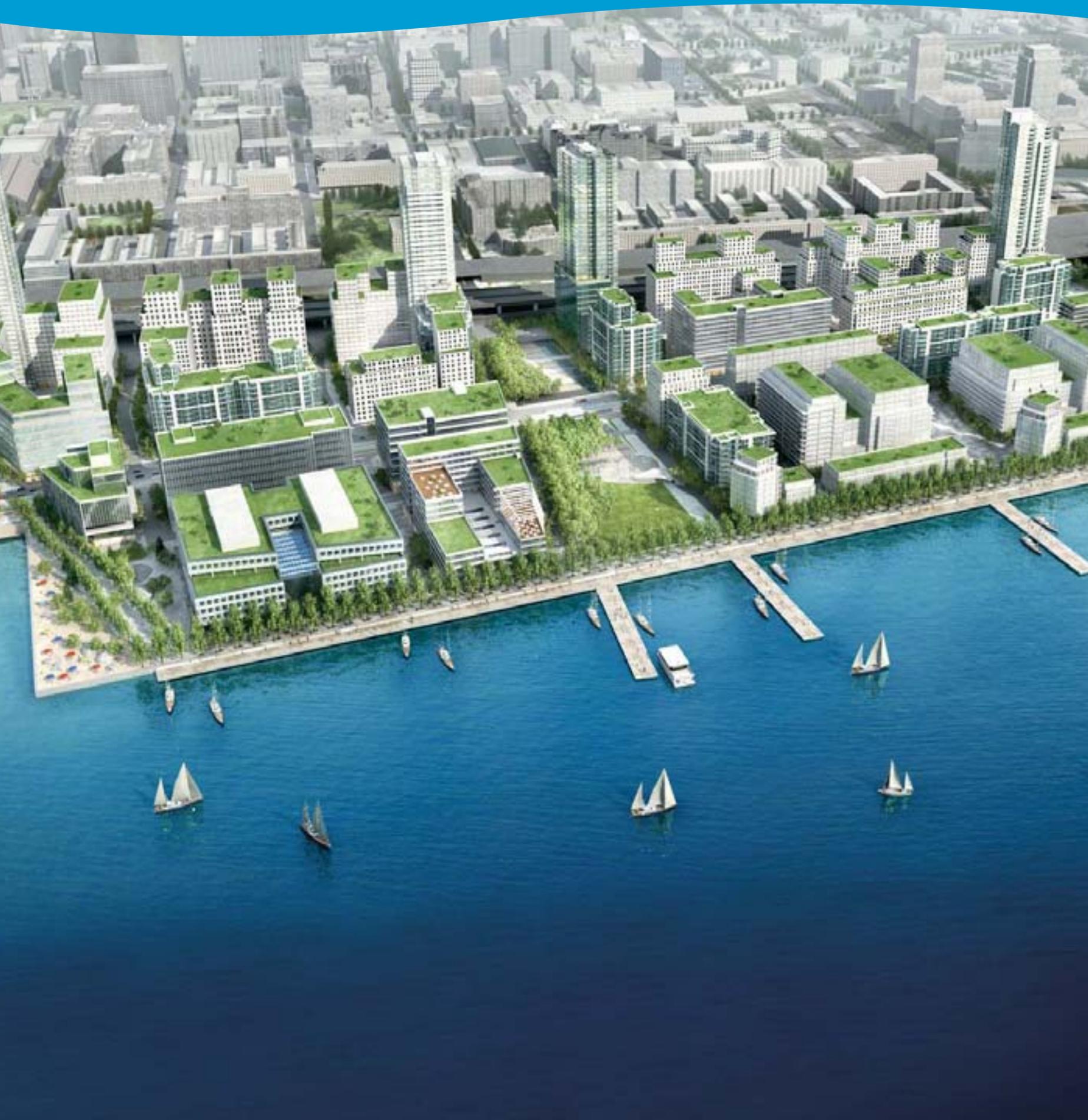




Rapport annuel 07/08



WATERFRONTToronto





WATERFRONTToronto

L'avenir nous attend au bord de l'eau

Créée en 2001, Waterfront Toronto est une entreprise financée par les trois paliers du gouvernement qui a obtenu un mandat de 25 ans visant le réaménagement d'un terrain désaffecté de 800 hectares du secteur riverain de Toronto en communautés à usage mixte esthétiques, accessibles et durables, ainsi qu'en espaces publics dynamiques.

Grâce à l'un des plus grands projets d'infrastructure en Amérique du Nord, Waterfront Toronto propose un modèle de construction urbaine de premier ordre qui placera Toronto parmi les villes les plus influentes du 21^e siècle.

Nous préférons une revitalisation stratégique à un simple réaménagement.

Par conséquent, nous devons comprendre que la réussite de la revitalisation de notre secteur riverain repose sur notre capacité à unir les approches les plus novatrices en ce qui a trait au développement durable, à l'excellence de l'aménagement urbain, au développement immobilier, aux infrastructures technologiques de pointe et à l'atteinte des objectifs importants en matière de politiques publiques.

Ce projet de revitalisation constitue une occasion sans précédent de recréer une relation positive et significative avec notre secteur riverain. Notre objectif est de transformer ce secteur en une extraordinaire destination publique au bord de l'eau proposant des espaces publics et culturels vivants et offrant au public une foule d'expériences et de commodités. Parallèlement, le secteur riverain doit être un environnement très local composé de quartiers à usage mixte dynamiques et durables qui entretiennent des liens étroits avec les communautés voisines. Dans le secteur riverain, l'expérience d'une qualité de vie certaine sera encouragée afin de stimuler la création de nouveaux emplois, contribuant ainsi à garantir que le secteur riverain de Toronto sera perçu comme un environnement où il fait bon vivre, travailler et jouer, tant à l'échelle locale qu'à l'échelle internationale.

La revitalisation du secteur riverain de Toronto ne constitue rien de moins qu'une occasion sans précédent de changer le visage de Toronto et, en fin de compte, de redéfinir l'image de la ville, de la province et du pays aux yeux du monde entier.



Table des matières

Message du président du conseil d'administration	1-2
Rapport du président	3-4
Impliquer la communauté torontoise	5-8
Progression du projet en 2007/2008	
West Don Lands	9-12
East Bayfront	13-16
Central Waterfront	17-20
The Port Lands	21-26
Initiatives de l'entreprise	27-30
Données financières	31-52
Discussion et analyse de la direction	53-58
Conseil d'administration de Waterfront Toronto	59-60
Gouvernance	61-64
Direction de Waterfront Toronto	65
L'année à venir : Priorités pour l'année 2008/2009	66-69



Message du président

Cette année, rien ne m'a fait davantage plaisir que de voir la version révisée de notre projet à long terme approuvée par le conseil d'administration. Le budget de 2,1 G\$ priorise les principaux éléments du projet de revitalisation et permet à Waterfront Toronto de poursuivre sa mise en œuvre soutenue du plan de travail.

Tout d'abord, au cours des cinq prochaines années, le secteur Central Waterfront, zone de 3,5 kilomètres très utilisée mais très peu accessible, sera transformée en une promenade de bois continue qui longera le rivage. Elle comportera des passerelles et des quais piétonniers magnifiques qui permettront aux gens de profiter du bord de l'eau sans aucune interruption. Le côté sud de Queens Quay deviendra un boulevard incontournable qui permettra aux piétons et aux cyclistes de profiter d'espaces publics plus vastes à l'ombre de deux majestueuses rangées d'arbres.

Les deux autres éléments clés de la version révisée du projet à long terme portent sur la création de parcs et d'infrastructures, notamment des infrastructures de transport, qui attireront de nouveaux investissements dans les secteurs West Don Lands et East Bayfront. Nous avons conclu d'importants partenariats de développement dans les deux secteurs, soit avec Urban Capital pour West Don Lands et avec le George Brown College pour East Bayfront, ce qui garantit la réussite du projet de revitalisation de ces zones.

Pendant que nous travaillons à concrétiser ces trois secteurs prioritaires, la planification des travaux de développement se poursuit dans plusieurs autres projets importants, dont la conclusion de l'évaluation environnementale du secteur Lower Don Lands, le début de l'évaluation environnementale concernant le remplacement du tronçon de l'autoroute Gardiner qui s'étend de Jarvis Street jusqu'à l'est de la rivière Don, et l'aboutissement du plan d'aménagement urbain pour la création éventuelle de l'un des espaces verts urbains les plus intéressants au monde : le parc du lac Ontario.

De cette manière, nous serons en mesure de tirer profit de notre réussite au cours des cinq prochaines années et de passer à la phase suivante du projet de revitalisation.

Le soutien inébranlable des trois principales parties intéressées, c'est-à-dire les trois paliers du gouvernement, est la clé de notre succès. Elles nous ont donné la possibilité de créer une valeur en appuyant, entre autres, notre stratégie d'acquisition foncière, laquelle nous a permis de tirer un meilleur profit de l'implication du secteur privé. Dans le même esprit, pour maintenir la capacité future de l'entreprise à remplir son mandat, la poursuite de notre évolution et l'amélioration de la gouvernance de Waterfront Toronto en collaboration avec les gouvernements revêtent une importance capitale.

L'implication considérable et soutenue des parties intéressées au niveau de la communauté et du public, ajoutée aux contributions et à l'appui qu'elles offrent à notre processus de planification, signifie que les gouvernements peuvent continuer à appuyer nos objectifs en toute confiance.

J'aimerais souligner le travail acharné de nos nombreux partenaires d'exécution, à savoir l'Office de protection de la nature de Toronto et de la région, la Société immobilière de l'Ontario, le Harbourfront Centre, TEDCO, l'Administration portuaire de Toronto et la Commission de transport de Toronto. Leur soutien permanent nous permet de maximiser nos efforts de revitalisation.

En conclusion, j'aimerais remercier les membres de notre conseil d'administration pour leur implication. Dévoués et actifs, ils se sont personnellement engagés à s'assurer que notre projet de revitalisation du secteur riverain atteindra son plein potentiel, et ce, pour les gens de Toronto, de l'Ontario et de l'ensemble du Canada.



Mark Wilson
Président du conseil d'administration



Rapport du président

Cette dernière année a marqué un tournant important en ce qui a trait à nos efforts de revitalisation du secteur riverain de Toronto. Au terme de cinq ans de travaux préparatoires intenses incluant des consultations publiques, l'obtention d'autorisations de zonage et de développement, d'importants travaux d'infrastructure et de construction préparatoire, des investissements de capitaux substantiels et la création de valeur, nous commençons enfin à voir mûrir les fruits de notre labeur. Au cours des cinq prochaines années, le grand public pourra assister à la création d'importants segments des secteurs Central Waterfront, East Bayfront et West Don Lands qui, en retour, transformeront notre ville côtière pour en faire l'une des villes les plus belles et dynamiques au monde au cours des deux prochaines décennies.

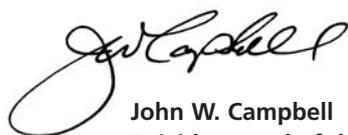
Cette année, nous avons conclu notre premier partenariat de développement avec le secteur privé. En avril, au terme d'un concours, les entreprises Urban Capital Property Group, de Toronto, et Redquartz Development, de Dublin, ont été retenues pour diriger le développement de la première phase de la zone résidentielle du secteur West Don Lands. La somme qui sera investie par Urban Capital et Redquartz pour créer River City, un complexe résidentiel de 900 logements, est estimée entre 250 et 300 M\$.

En juillet, le Premier ministre Dalton McGuinty et des politiciens locaux se sont joints à nous pour annoncer notre partenariat avec le George Brown College pour le développement d'un nouveau centre des sciences de la santé de pointe dans le secteur riverain. Grâce à notre partenariat avec le George Brown, nous avons franchi une étape importante en ce qui concerne les travaux de construction urbaine de notre projet de revitalisation. La présence d'une institution postsecondaire dynamique favorisera l'animation et le dynamisme que nous cherchons à créer en réaménageant ce secteur riverain. Elle attirera aussi d'autres employeurs des métiers du savoir enthousiastes à l'idée d'être proches des institutions de recherche et d'enseignement.

Parmi nos réalisations de la dernière année, on compte l'aboutissement de plusieurs projets publics, y compris l'achèvement de la première phase du parc riverain Mimico, à Etobicoke, et l'inauguration du brise-vague Spadina. Ce brise-vague est le premier d'une série d'allées et de passerelles distinctives qui transformeront Central Waterfront et offriront un accès public permanent à la rive entre Bathurst Street et Parliament Street. La construction des prochains brise-vagues, qui seront situés à la hauteur de Simcoe Street et de Rees Street, débutera plus tard cet automne.

Le travail de notre équipe de planification et d'aménagement continue d'être acclamé. Notre modèle pour le secteur Lower Don Lands et la restitution du caractère naturel de l'embouchure de la rivière Don River, conçu par Michael Van Valkenburgh Associates, a remporté le prix de développement durable 2008 de l'Institut royal d'architecture du Canada.

Tout ce que nous avons accompli au cours de la dernière année et tout ce que nous accomplirons au cours des prochaines années n'aurait pas été possible sans l'appui de nos nombreuses parties intéressées. J'aimerais remercier tout spécialement les membres de la communauté qui nous ont aidé à créer ces projets. Leur appui ne peut que contribuer à de meilleurs résultats tout au long de notre projet de transformation du secteur riverain de Toronto.



John W. Campbell
Président et chef de la direction



Impliquer la communauté torontoise

Lorsqu'il est question de consultations publiques, Waterfront Toronto sait comment s'y prendre. Au cours de la dernière année, l'entreprise a organisé plus de 43 réunions avec des groupes de parties intéressées ainsi qu'avec le grand public dans le but d'évaluer divers projets de revitalisation. Parmi les sujets abordés, on compte la transformation de l'embouchure de la rivière Don de zone industrielle abandonnée à parc vivant et quartier à usage mixte, la création d'un modèle de rue révolutionnaire et la garantie qu'une usine serait conçue pour être à la fois esthétique et fonctionnelle.

L'organisation ne se contente pas d'écouter les préoccupations des citoyens; Waterfront Toronto répond activement à ces préoccupations en incorporant les idées de la communauté à ses projets remaniés ou, au besoin, en retournant à sa table de travail pour concevoir une toute nouvelle approche.

« Il est impossible de mettre en œuvre un projet d'une telle envergure sans l'appui de la population », a déclaré le président et chef de la direction de Waterfront Toronto, John Campbell. « Nous avons besoin de la communauté comme partenaire et porte-parole. Autrement, le projet de revitalisation sera un échec. »

Après de cinq ans d'intégrité éprouvée en matière d'efforts de consultation, les parties intéressées et les dirigeants de la communauté font confiance à Waterfront Toronto. « Cette entreprise déploie des efforts concertés pour nous consulter et partager les renseignements concernant le projet avant de prendre des décisions », a expliqué Dennis Findlay, président du conseil de WaterfrontAction, un groupe d'encadrement qui se consacre à l'avenir du secteur riverain de la ville. Cindy Wilkey, présidente du comité West Don Lands, a ajouté : « Waterfront Toronto est tout simplement devenu la référence en matière de consultations communautaires. »

Le processus de consultation concernant le concours d'aménagement de Central Waterfront reflète bien l'approche de l'entreprise. Les représentants de l'entreprise ont consulté les parties intéressées et tenu une série de réunions publiques avant d'établir les critères de la demande de proposition officielle. Nous avons reçu les idées de trente-huit équipes provenant de 15 pays pour le réaménagement du secteur riverain entre Bathurst Street et Parliament Street. Un comité international d'aménagement urbain a retenu cinq finalistes qui ont tous pris soin de consulter les parties intéressées pour obtenir de plus amples renseignements avant de soumettre leurs propositions officielles.

Les concepts des cinq finalistes ont été présentés au public, et les commentaires ont été encouragés et transmis au jury. « Une fois le choix final effectué, nous avons senti que nous avions gagné », a ajouté M. Findlay. « Les problèmes que nous avons soulevés avaient été pris en considération. Ils nous avaient écoutés. »

Au cours de la dernière année, l'entreprise a reçu une quantité importante de commentaires du même ordre concernant certains des aspects détaillés de la revitalisation d'une autre partie du secteur riverain, West Don Lands, un site industriel en grande partie abandonné s'étendant de la rivière Don à Parliament Street, au nord de Lake Shore Boulevard. Les premiers projets de développement nécessitaient, entre autres, l'élargissement de Cherry Street afin que celle-ci comporte quatre voies, de façon à réserver le centre pour les transports en commun.

« Nous trouvions ridicule d'incorporer une rue aussi large à un quartier si charmant », a affirmé Julie Beddoes, membre du comité West Don Lands.

Afin d'aider le comité à trouver une autre solution, Waterfront Toronto lui a offert les services de quelques-uns de ses propres professionnels de l'aménagement urbain. Finalement, tout le monde s'est mis d'accord sur une rue à deux voies plus étroite et un nouveau projet de transport en commun qui placerait le tramway d'un côté de la rue plutôt qu'au centre, ce qui permettrait de maximiser les espaces piétonniers et publics. (Bien que le processus provincial d'évaluation environnementale requière uniquement deux séances de consultation publique, Waterfront Toronto en a tenu beaucoup d'autres dans le but d'obtenir un produit final plus adéquat et mieux conçu.)

De même, la communauté et Waterfront Toronto ont pris part à des consultations dans le but de concevoir un modèle plus esthétique pour l'usine énergétique collective du quartier. Les deux groupes ont jugé que le modèle d'origine, une structure conventionnelle à deux étages dotée d'une cheminée industrielle visible, devait être amélioré. « Les membres de la communauté nous ont fait comprendre qu'ils n'en étaient pas satisfaits », a affirmé la vice-présidente du développement de West Don Lands, Meg Davis. « Et ils avaient raison. »

Waterfront Toronto a recruté un architecte primé afin de revoir le modèle. La nouvelle structure qu'il a proposée est plus qu'un bâtiment; c'est une création offrant des terrasses couvertes de gazon ouvertes au public, pour le plus grand plaisir de celui-ci. Une solution ingénieuse a été trouvée pour la cheminée industrielle, qui est maintenant cachée dans le puits d'une tour d'habitation en copropriété voisine. « J'en ai eu le souffle coupé », a indiqué Mme Wilkey en se souvenant du moment où on lui a montré le nouveau modèle.

Mme Wilkey a ensuite ajouté : « Cette structure deviendra l'un des principaux attraits du quartier, ce qui montre l'engagement de Waterfront Toronto pour ce qui est de bâtir des communautés qui correspondent à la vision et aux attentes des gens qui y habitent. »

« Lorsque les contributions du public permettent de créer de meilleurs modèles, nous savons que le processus de consultation fonctionne comme il le devrait. Après tout, la mission de Waterfront Toronto est de créer un "beau" secteur riverain, et pas seulement de le réaménager », a indiqué Chris Glaisek, vice-président de la planification et de l'aménagement pour l'entreprise. « La véritable planification signifie que nous devons impliquer la communauté. Ses membres possèdent un niveau impressionnant de connaissances et, même s'ils ne sont pas des urbanistes ou des architectes professionnels, leurs contributions nous ont toujours mené à de meilleurs résultats », a-t-il ajouté.

« La dynamique que nous entretenons avec les parties intéressées de la communauté ouvre la voie à un projet réellement fantastique », a indiqué M. Campbell.

Depuis sa création en 2002, Waterfront Toronto a déployé beaucoup d'efforts pour ouvrir cette voie. Dès le départ, les consultations publiques ont constitué la pierre angulaire des projets de l'organisation. « Nous voulions nous assurer de donner aux gens l'occasion d'émettre leur opinion avant le début d'un projet, au lieu de simplement leur demander de réagir une fois le projet en cours », a-t-il ajouté. « La revitalisation de notre secteur riverain est en exercice de construction urbaine. Nous aurons besoin de l'appui de la communauté tout au long du cycle de vie du projet. »

Cette approche engendre-t-elle les résultats escomptés? « Nous pensons que c'est le cas. Cela demeure toutefois la décision des habitants et des visiteurs de la ville de Toronto », a indiqué M. Campbell.

« Travailler avec
Waterfront Toronto
est extrêmement
satisfaisant parce que
nous avons l'occasion
d'inventer le monde
dans lequel nous
vivons. C'est un projet
excitant et je suis
heureuse d'y participer. »

Julie Beddoes,
comité West Don Lands

*Julie Beddoes, membre du comité West Don Lands, est
activiste communautaire dans ce secteur depuis dix ans.*



Progression du projet West Don Lands en 2007/2008 :

Bâtir une communauté

Bordé à l'ouest par Parliament Street et à l'est par la rivière Don, West Don Lands est un site désaffecté de 32 hectares situé juste à côté du quartier des distilleries. Le secteur est aujourd'hui transformé en une nouvelle communauté dynamique et durable qui comportera neuf hectares de parcs et d'espaces publics et 6 000 nouveaux logements, dont 1 200 seront des logements à prix abordable. Le secteur comptera également des espaces commerciaux, une école primaire, un centre récréatif et deux garderies.

Au cours de la dernière année, les travaux de construction de West Don Lands ont progressé de façon considérable, et ce, malgré les précipitations record qui ont été enregistrées à Toronto cet été. Des progrès importants ont été réalisés dans la construction du relief de protection contre les inondations du secteur, une immense berme aménagée de 3,4 hectares conçue pour protéger contre les inondations une zone de 99 hectares qui comprend le quartier financier de Toronto. Le centre de la berme est terminé à 90 pour cent et, en moyenne, 250 camions passent chaque jour par le site pour y apporter plus de 300 000 mètres cubes de terre, une nécessité pour la construction de la berme et les travaux de terrassement connexes.

La reconstruction du séparateur d'huiles inférieur, une partie cruciale du réseau d'égouts du centre-ville de Toronto, est terminée et le séparateur d'huiles est entré en fonction en septembre. Il est situé sous une partie de la berme et les canalisations vieilles de plusieurs dizaines d'années ont dû être remplacées avant que la berme ne soit construite.



Première phase du développement de West Don Lands

L'équipe composée des membres de Urban Capital Property Group, de Toronto, et de Redquartz Development, de Dublin, a été retenue pour devenir le premier partenaire de développement de Waterfront Toronto. L'équipe est en charge du développement de River City, le premier complexe résidentiel de la phase un du projet West Don Lands. Représentant un investissement de 250 à 300 M\$ de la part de l'équipe de développement, River City sera construit dans le secteur qui s'étend de King Street, au nord, jusqu'au nouveau parc de la rivière Don, au sud, et du prolongement de River Street, à l'ouest, jusqu'à Bayview Avenue, à l'est.



L'équipe Urban Capital/Redquartz, qui comprend les architectes Saucier + Perrotte, fera une deuxième présentation devant le comité d'évaluation de l'aménagement urbain de Waterfront Toronto en novembre. L'ouverture des ventes pour le complexe River City est prévu pour 2009. Les travaux de construction devraient commencer en 2010, et la première phase d'occupation, en 2011.

La Toronto Community Housing Corporation (TCHC), promoteur de 130 logements à prix abordable, a présenté son modèle au comité d'évaluation de l'aménagement urbain de Waterfront en juillet. La TCHC a reçu l'autorisation concernant l'application du plan d'aménagement pour l'automne 2008. Les travaux de construction devraient commencer à l'été 2009. Baird Sampson Neuert Architects est responsable de l'aménagement du marché mixte et des logements à prix abordable, en collaboration avec The Daniels Corporation, son partenaire de développement.

Système énergétique de quartier

Dans le cadre de son mandat, qui consiste à faire de Toronto un chef de file mondial en matière de développement durable, Waterfront Toronto s'est engagée à répondre à toutes les exigences de chauffage et de climatisation de ses nouvelles communautés riveraines par l'intermédiaire d'un système énergétique de quartier. Le District Energy Centre, qui sera conçu par la firme mondialement célèbre Steven Holl Architects, sera situé dans le secteur West Don Lands à l'est de Cherry Street et au nord du couloir ferroviaire. Le modèle schématique du District Energy Centre a été présenté au comité d'évaluation de l'aménagement urbain de Waterfront Toronto en juillet, et le plan d'aménagement a été remis à la Ville de Toronto. Le début des travaux de construction du District Energy Centre est prévu pour 2009.

Ligne de tramway de Cherry Street

Waterfront Toronto cherche à respecter ses engagements en développant des communautés axées d'abord et avant tout sur les transports en commun, ainsi qu'en fournissant un accès à ses services de transport à moins cinq minutes de marche de tous les logements. Une évaluation environnementale des transports a été complétée et approuvée en 2008 pour le développement d'une nouvelle ligne de tramways sur Cherry Street. Par l'intermédiaire de consultations communautaires, de collaborations avec la Ville de Toronto et la Commission de transport de Toronto et de l'évaluation environnementale, nous avons adopté un modèle d'aménagement unique pour la ligne de tramway. Les rails auront leur propre voie prioritaire juste à côté du trottoir est de la rue. Il s'agit de la première fois que ce type d'aménagement, qui priorise les piétons et les utilisateurs des transports en commun, est adopté à Toronto. Au départ, la nouvelle ligne de tramway reliera King Street à Lake shore Boulevard, avant de rejoindre la nouvelle ligne de tramway sur Queens Quay Boulevard et de rejoindre le secteur Port Lands.



Stratégie d'art civique

Un plan directeur d'art civique a été élaboré dans le cadre d'un projet d'aménagement public multidisciplinaire pour la nouvelle communauté de West Don Lands. Grâce à son accessibilité, l'art civique contribue à l'identité et au caractère d'un lieu en racontant une histoire sur son passé, son présent et son futur. Le projet pour le secteur West Don Lands constitue le premier plan directeur multidisciplinaire et communautaire au Canada.

« Waterfront Toronto nous fournit des renseignements pertinents à l'avance. Nous prenons le temps de discuter au début du processus. Nous consultons ensuite nos communautés et transmettons nos préoccupations à l'entreprise. Si nous disons qu'il y a un problème quelque part, ils nous prennent au sérieux. Pour cette raison, ils ont notre respect et notre appui. »

Cindy Wilkey,
présidente du comité West Don Lands

Présidente du comité West Don Lands et directrice de la Corktown Residents & Business Association. Les deux groupes supervisent le développement de West Don Lands, un terrain désaffecté de 32 hectares qui s'étend de Parliament Street et du quartier des distilleries, à l'ouest, jusqu'à la rivière Don, à l'est, ainsi que de King Street jusqu'au corridor ferroviaire.



East Bayfront :

Développement du joyau du secteur riverain

East Bayfront est le joyau du secteur riverain. Ce site de 22 hectares situé au bord du lac est l'une des premières circonscriptions qui sera créée par Waterfront Toronto dans le secteur riverain de Toronto. Situé au sud de Lake Shore Boulevard et s'étendant de Lower Jarvis Street, à l'ouest, jusqu'à Parliament Street, à l'est, East Bayfront comportera un nouveau campus collégial, une communauté de logements et d'entreprises offrant des espaces dynamiques au niveau des rez-de-chaussée, des sites culturels et de vente au détail, des services de transport en commun, une magnifique série de nouveaux parcs ainsi qu'une nouvelle promenade publique au bord de l'eau offrant à tous un libre accès au lac. Au cours des cinq à huit prochaines années, le secteur accueillera 6 000 nouveaux logements, 8 000 nouveaux emplois et 5,5 hectares de parcs et d'espaces publics ouverts.

Cette année, des progrès considérables ont été réalisés dans le secteur East Bayfront. Les réalisations principales sont l'annonce très attendue d'un partenariat avec le George Brown College, le lancement de deux campagnes de recherche de partenaires de développement pour les 2,5 millions de pieds carrés d'espaces à usage mixte qui doivent être aménagés, et l'approbation des deux principaux parcs du secteur. La construction du premier immeuble commercial du secteur, la First Waterfront Place de TEDCO, qui deviendra le siège social torontois de Corus Entertainment, avance à grands pas et, selon toutes attentes, l'immeuble devrait être prêt pour l'ouverture en 2010. Waterfront Toronto a également continué à travailler en étroite collaboration avec la Commission de transport de Toronto et la Ville de Toronto à une évaluation environnementale afin de définir l'infrastructure de transports nécessaire pour soutenir le développement futur de la communauté.

George Brown College

En juillet dernier, Waterfront Toronto a annoncé la création d'un partenariat avec le George Brown College pour le développement d'un nouveau campus de pointe dans le secteur East Bayfront. Le Premier ministre Dalton McGuinty, le ministre de l'énergie et des infrastructures George Smitherman, et le maire David Miller se sont joints aux représentants de Waterfront Toronto et du George Brown College pour annoncer ce partenariat.

Le nouveau campus, dont l'ouverture est prévue pour 2011, sera situé du côté sud de Queens Quay East, entre Lower Jarvis Street et Lower Sherbourne Street. Le campus abritera le centre des sciences de la santé du collège, ses premières résidences étudiantes ainsi qu'un complexe récréatif.



La présence des étudiants du George Brown College contribuera à créer une communauté riveraine vivante tout au long de l'année et aidera East Bayfront à devenir une communauté dynamique du centre-ville où il fait bon vivre, travailler, apprendre et jouer. Le partenariat avec le George Brown College reflète un objectif clé de Waterfront Toronto en matière de construction urbaine, c'est-à-dire de s'assurer que le secteur riverain sera en mesure de profiter de la créativité qui existe à Toronto et de créer des synergies, du dynamisme et de l'animation dans le secteur riverain revitalisé.

Développement d'East Bayfront

En mars, Waterfront Toronto a lancé des recherches de partenaires de développement pour deux initiatives concernant le secteur East Bayfront. Destiné avant tout pour le développement résidentiel, Parkside est un site de 0,38 hectare situé au coin de Queens Quay East et de Lower Sherbourne Street. Bayside, une zone de 5,3 hectares située entre Lower Sherbourne Street et Parliament Street, au sud de Queens Quay East, offrira une communauté mixte de nature commerciale et résidentielle.

Un comité directeur composé de représentants de Waterfront Toronto et de la Ville de Toronto ainsi que d'experts externes en durabilité, en développement et en aménagement a évalué les soumissions d'appel de qualifications, et l'honorable juge Coulter A. Osborne, ancien commissaire à l'intégrité provincial, s'est assuré que le processus de sélection se déroulait de façon juste. Le comité directeur a sélectionné une courte liste comptant cinq équipes de développement pour Parkside, et quatre pour Bayside. Les soumissions provenaient du Canada, des États-Unis, de l'Australie et du Moyen-Orient.

L'appel d'offres pour Parkside a été publié en juillet, et celui pour Bayside sera émis cet automne. Waterfront Toronto examinera les soumissions et choisira un partenaire de développement pour Parkside à l'automne 2008 et pour Bayside au début de 2009.

Parc Sherbourne

Le conseil d'administration a approuvé les plans du parc Sherbourne, qui ont été dessinés par Phillips Farevaag Smallenberg, de Vancouver. Couvrant toute la longueur d'East Bayfront, de Lake Shore Boulevard au nord jusqu'au bord de l'eau au sud, le parc Sherbourne constituera un espace vert spectaculaire de 1,5 hectare situé en plein cœur de la nouvelle communauté. La partie sud du parc Sherbourne proposera un parterre ouvert et servira de destination et d'espace de rassemblement public pour les événements municipaux tout au long de l'année. La partie nord du parc ressemblera davantage à un parc de voisinage et comprendra une aire de jeux pour les enfants entourée de bancs. Le parc est conçu pour évoluer et se transformer au fur et à mesure que le secteur se développera. Il inclura une série d'espaces plus intimes, plusieurs œuvres d'art civique créatives et interactives, un pavillon à l'abri des intempéries et un plan d'eau central qui pourra être gelé en hiver pour le patinage et servir aux activités aquatiques en été. La construction du parc débutera en 2009 et devrait se terminer en 2010.

« Je me sens également lié à Waterfront Toronto sur un plan personnel. Je peux communiquer avec eux et ils peuvent communiquer avec moi. Il s'agit d'un véritable dialogue, ce qui est plutôt inhabituel. »

Dennis Findlay,
président de WaterfrontAction

Fondé en 2005, WaterfrontAction est un groupe d'encadrement composé de divers organismes communautaires et de gens qui se sentent impliqués dans les projets de revitalisation du secteur riverain du lac Ontario, de la rivière Humber à la rivière Rouge.

Sugar Beach

En novembre 2007, Waterfront Toronto a invité trois éminentes équipes d'architecture paysagère à participer à un concours d'aménagement urbain pour l'espace public situé à l'extrémité sud de Lower Jarvis Street. Au terme d'une exposition publique, d'une évaluation réalisée par un comité constitué de membres intéressés de la communauté et des délibérations d'un jury composé de quatre célèbres professionnels du monde des arts et du design, « Sugar Beach », le concept de l'entreprise Claude Cormier Architectes Paysagistes Inc., située à Montréal, a remporté le concours.

Le concept de Sugar Beach crée trois espaces distincts, à savoir une plage urbaine agrémentée de parasols aux couleurs vives, une promenade et passage au bord de l'eau, ainsi qu'une place publique multifonctionnelle pour accueillir les événements publics. En plus de rendre hommage aux éléments industriels de l'usine Redpath Sugar, située juste à côté, il s'agira de la deuxième plage publique du secteur riverain de Toronto après le très réussi parc HTO. Les travaux de construction devraient débuter en 2009 et se terminer en 2010.





Central Waterfront :

Rendre la rive du lac à la population

Waterfront Toronto transforme la partie centrale du secteur riverain de Toronto (Central Waterfront) en lui donnant un nouvel aspect audacieux et un aménagement unifié pour la zone de 3,5 km qui s'étend de Bathurst Street à Parliament Street.

Bien que le secteur ait beaucoup évolué au cours des dernières décennies, il lui manque un style et un air cohérents. Il est en effet difficile de distinguer les espaces publics des espaces privés dans l'un des secteurs riverains les plus utilisés de Toronto. L'objectif du projet de Waterfront Toronto pour la partie centrale du secteur riverain est de lier et de développer les espaces publics existants tels que le Music Garden, et de proposer une identité distincte et reconnaissable à tous les espaces publics.

Créé par les célèbres firmes West 8 + DTAH, le plan de la partie centrale du secteur riverain comprend une promenade publique en bois continue tout au long des berges, reliée par une série de passerelles piétonnières, de nouveaux espaces de rassemblement public situés à l'extrémité sud des rues principales du secteur riverain. Le projet implique également la transformation de Queens Quay en un grand boulevard piétonnier agrémenté de plusieurs espaces verts et d'un nouveau segment d'une largeur de quatre mètres du sentier Martin Goodman.



Brise-vague Spadina

En septembre, Waterfront Toronto, en collaboration avec le gouvernement du Canada, la Province de l'Ontario et la Ville de Toronto, a ouvert le brise-vague Spadina, le premier d'une série de nouveaux espaces publics spectaculaires qui sont présentement en construction dans le cadre du projet de revitalisation de la partie centrale du secteur riverain.



Situé à l'extrémité sud de Spadina Avenue, le brise-vague de bois de 630 mètres carrés offre aux Torontois un nouvel espace de rassemblement au bord de l'eau en plein cœur d'un secteur précédemment occupé par un trottoir étroit n'offrant aucun accès public au lac. Construit en moins de 10 mois, le brise-vague Spadina crée davantage d'espaces publics sur l'un des rivages les plus fréquentés de Toronto.

La géométrie de ce brise-vague mesurant 60 x 10,8 mètres, avec ses courbes amusantes qui changent constamment, est sans précédent. Le brise-vague est un espace structurel entièrement flexible. Les escaliers font office d'amphithéâtre informel et les différentes hauteurs permettent de profiter de plusieurs points d'observation et, ultimement, de profiter d'expériences différentes au bord du lac.

Plus tard cet automne, les travaux de construction débuteront sur d'autres brise-vagues placés aux extrémités de Rees Street et de Simcoe Street. La construction de la passerelle située à l'extrémité de la berge Spadina débutera en 2009.

La durabilité environnementale est également un aspect clé du plan d'aménagement de Central Waterfront. La première étape de ces travaux a été entreprise à la hauteur du brise-vague Spadina. Elle inclut la création d'un nouvel habitat pour les poissons. Des bancs de galets, des billots et des digues ont été aménagés dans le but de permettre aux poissons du lac de disposer d'un abri et d'un plus grand nombre d'occasions de se nourrir et de remonter le courant.

Aquatic Habitat Toronto

Waterfront Toronto estime que la restauration de l'écologie marine est essentielle à la création d'un écosystème vivant dans l'Inner Harbour de Toronto. Pour promouvoir la restauration marine, Waterfront Toronto finance Aquatic Habitat Toronto, un partenariat fondé sur un consensus entre des agences particulièrement intéressées par l'amélioration de l'habitat aquatique de Toronto. Conjointement, les membres d'Aquatic Habitat Toronto ont mis au point plusieurs projets d'habitat avec une diversité écologique pour chacun des projets de construction aquatique en cours de réalisation dans Central Waterfront, y compris les quelque 2 500 mètres carrés de nouvel habitat qui seront aménagés au brise-vague Spadina. Ces travaux ont remporté deux prix remis par la Foire de la qualité dans le secteur public, à savoir une médaille d'argent en 2007 et une médaille d'or cette année.



« Waterfront Toronto s'est montrée très ouverte et très transparente. Ce fut un réel plaisir de travailler avec cette organisation. Ses membres prennent les consultations communautaires au sérieux et sont très réceptifs. Au début de chaque projet, ils nous ont si bien intégrés qu'il est devenu difficile de savoir qui avait eu telle ou telle idée. »

Braz Menezes,

président du comité de planification de Queens Quay Harbourfront Business Improvement Area

La Queens Quay Harbourfront BIA cherche à s'assurer que la revitalisation de Central Waterfront est intégrée aux activités commerciales du côté nord de la rue, du bord de l'eau et de la communauté commerciale du centre-ville.



Les Port Lands

Les Port Lands font référence à une zone d'environ 400 hectares circonscrite par le canal Keating/ la rivière Don et le Lake shore Boulevard au nord, l'Inner Harbour de Toronto à l'ouest, Ashbridges Bay à l'est et le lac Ontario et le parc Tommy Thompson au sud. Cette vaste zone sous-exploitée constitue une occasion en or pour la revitalisation du secteur riverain. La majeure partie des Port Lands appartient à l'État. De plus, cette zone offre un accès exceptionnel au bord de l'eau et se trouve à moins de 20 minutes de marche du centre-ville de Toronto.

Au cours de la dernière année, Waterfront Toronto a mis l'emphase sur de nombreuses initiatives dans le secteur des Port Lands. Les efforts de planification pour le Lower Don Lands, qui, à l'exception de 33 hectares, est situé dans le secteur des Port Lands, ont avancé à grands pas et le modèle d'aménagement prévu pour le secteur a remporté un prix prestigieux. Les terrains de sport de Cherry Beach ont été ouverts au public et les projets concernant le parc du lac Ontario, qui couvre l'ensemble de la partie méridionale des Port Lands, ont été finalisés.



Lower Don Lands

Les projets de Waterfront Toronto concernant la revitalisation du secteur de Lower Don Lands, une zone de 76 hectares qui, vers l'est, s'étend de la berge de Parliament Street jusqu'à la plate-forme Don et, vers le sud, du corridor ferroviaire à Commissioners Street, sont à la fois audacieux et excitants. Le plan, conçu par Michael Van Valkenburgh Associates (MVVA), permettra la restitution du caractère naturel de l'embouchure de la rivière Don et la transformation de la zone qui l'entoure en une foule de parcs, d'espaces verts et de communautés à usage mixte. Cette zone représente un lien vital entre les communautés riveraines d'East Bayfront, de West Don Lands et des Port Lands. En outre, plusieurs infrastructures, aménagements urbains et initiatives de transports sont nécessaires dans cette zone pour en permettre la revitalisation.



Prix de développement durable

Waterfront Toronto, en collaboration avec Michael Van Valkenburgh Associates, a reçu le prix de développement durable 2008 de l'Institut royal d'architecture du Canada (IRAC) pour le plan d'aménagement du secteur de Lower Don Lands. Le prix de développement durable, l'un des prix d'aménagement urbain nationaux de l'IRAC, reconnaît le rôle de l'excellence de l'aménagement urbain et de l'architecture pour ce qui est de maintenir et d'améliorer la qualité de vie dans les villes canadiennes. Dans leur analyse finale, les membres du jury national en aménagement urbain ont estimé que le plan d'aménagement du secteur de Lower Don Lands offrait une approche écologique et respectueuse de l'environnement, laquelle permettait le respect d'une stratégie évolutive à long terme en matière de développement durable.

Mise à jour de la planification

Waterfront Toronto travaille présentement sur un projet de revitalisation du secteur de Lower Don Lands qui inclura des propositions concernant de nouveaux quartiers et installations communautaires et de nouveaux espaces publics, ainsi qu'un projet d'aménagement pour les transports et les infrastructures pour le transport, l'eau, les eaux usées et les eaux pluviales.

L'hiver dernier, l'équipe d'aménagement a lancé une étude d'identification des problèmes afin de permettre aux principales parties publiques intéressées de définir les programmes cruciaux et les critères de mise en place progressive pour les processus de planification qui suivront.

Afin de permettre la planification efficace de ce projet extrêmement complexe, Waterfront Toronto et l'équipe de MVVA ont également mis au point un processus-cadre de planification. Ce processus permet à l'équipe d'aménagement de travailler ensemble à l'aménagement du site d'une manière plus intégrée et moins structurée que les processus de planification et d'aménagement conventionnels. Le processus-cadre de planification incorpore les multiples évaluations environnementales concomitantes au projet, notamment l'évaluation environnementale de l'embouchure de la rivière Don, les diverses évaluations environnementales des transports en commun, et l'évaluation environnementale principale sur l'entretien du secteur de Lower Don Lands, à l'élaboration du plan de quartier pour Keating North.



En mars dernier, Waterfront Toronto et l'Office de protection de la nature de Toronto et de la région ont organisé un rassemblement public conjoint portant sur l'évaluation d'autres possibilités et sur la sélection d'une première option privilégiée concernant la restitution du caractère naturel de l'embouchure de la rivière Don, y compris le lieu de rejet recommandé et l'alignement général de la rivière. La réunion a également comporté une mise à jour de la façon dont les résultats du concours pour l'aménagement du secteur de Lower Don Lands, terminé en 2007, et les travaux effectués par MVVA, avaient été intégrés à l'évaluation environnementale.

« Chaque fois que je partage mon opinion ou que j'émetts des commentaires, je vois un résultat. Ils ne font pas toujours ce que je souhaiterais, mais je sais toujours qu'ils m'ont écouté. C'est ce qu'on devrait toujours attendre. Ils justifient la confiance du public. »

John Wilson,
président de
The Task Force to Bring Back the Don

John Wilson est le président de The Task Force to Bring Back the Don, une organisation fondée il y a plus de vingt ans se consacrant à la restitution du caractère naturel de la rivière Don.

Waterfront Toronto, la Ville de Toronto et la Commission de transport de Toronto ont commencé l'évaluation environnementale municipale de portée générale de l'infrastructure du secteur de Lower Don Lands, ainsi que le plan de quartier de Keating North. L'évaluation environnementale permettra de mettre au point un plan de revitalisation du secteur de Lower Don Lands et de créer une communauté à usage mixte dynamique et durable qui apprécie et respecte l'embouchure nouvellement restituée à l'état naturel et protégée des inondations de la rivière Don.

La première d'une série de rencontres publiques concernant l'évaluation environnementale de classe municipale du secteur de Lower Don Lands et le plan de quartier de Keating North a eu lieu à la fin du mois de juillet et a permis au grand public d'en apprendre davantage sur le processus de planification du quartier et l'évaluation environnementale de portée générale.

Terrains de sport Cherry Beach

En septembre, Waterfront Toronto a ouvert les très attendus terrains de sport Cherry Beach. Les deux terrains d'élite de soccer et de crosse de taille réglementaire contribueront à répondre à une demande importante pour des terrains de sport dans la Ville de Toronto. Ils sont également conformes au mandat de Waterfront Toronto, qui consiste à accroître le nombre de possibilités récréatives dans le secteur riverain. En plus du soccer et de la crosse, ces terrains de pointe peuvent s'adapter à une foule d'activités récréatives dont le hockey sur gazon, le football et l'ultimate.



Les terrains de sport ont été aménagés sur un ancien terrain industriel du secteur des Port Lands de Toronto et s'inscrivent dans une stratégie de revitalisation à grande échelle de ce secteur. Grâce à leur gazon synthétique hautement résistant, les terrains offrent une longue saison de sport et une durée de vie de 20 à 25 ans.

Parc du lac Ontario

Waterfront Toronto a terminé le plan d'aménagement du parc du lac Ontario. Situé dans l'Outer Harbour, s'étendant de Cherry Beach jusqu'à Ashbridges Bay, et offrant l'accès aux plages de la côte Est, le parc du lac Ontario longera le rivage sur 37 kilomètres. Présentement constitué d'un assemblage de pièces disparates, les plans d'aménagement du parc unissent tous ces sites en un ensemble cohérent afin d'offrir une foule d'expériences, de commodités et d'usages, y compris une zone urbaine sauvage, des sports aquatiques et des activités récréatives et culturelles.

En juillet, une ébauche du plan d'aménagement a été présentée au public, qui a eu droit à des tours guidés du site. Waterfront Toronto évalue présentement plusieurs possibilités pour la première phase d'implantation du parc.





Initiatives de l'entreprise

Les principaux objectifs de Waterfront Toronto consistent à améliorer l'accès public au secteur riverain et à donner aux gens davantage de raisons de l'utiliser. À cette fin, l'entreprise crée plus de 300 hectares de nouveaux espaces publics améliorés, l'équivalent de 575 terrains de football.

Parc riverain Mimico

En juillet, Waterfront Toronto, en collaboration avec ses partenaires gouvernementaux et l'Office de protection de la nature de Toronto et de la région, a entrepris la première phase des travaux au parc riverain Mimico. Situé sur la rive d'Etobicoke, le parc riverain Mimico, d'une valeur de 19 M\$, permet aux résidents du secteur ouest de Toronto de bénéficier d'un nouvel espace public vert au bord de l'eau qui, précédemment, ne leur était pas accessible.



Les améliorations apportées au parc comportent le prolongement du sentier riverain à usage multiple, des dunes de sable, des plages de galets, des promenades en bois, l'amélioration des habitats naturels et aquatiques, ainsi que de nouvelles vues spectaculaires du lac Ontario et de la silhouette de la ville. En septembre, le conseil de Waterfront Toronto a approuvé l'exécution de la deuxième phase des travaux, qui devrait débiter en 2010

Parc riverain Port Union

En avril, la deuxième phase des travaux de construction a été entreprise au très populaire parc riverain Port Union. Waterfront Toronto a entrepris la première phase des travaux à l'automne 2006, et les réactions positives de la communauté ont été époustouflantes.

Le parc riverain Port Union longe le lac Ontario et permet aux résidents de Port Union de profiter pour la toute première fois d'un accès public à ce secteur. Parmi les caractéristiques du parc, on retrouve un accès amélioré à la rive à des fins récréatives, la protection du rivage, des plages de galets, un sentier riverain de 3,6 km, des belvédères et des liaisons pour les piétons, et des améliorations des habitats aquatiques et terrestres.

L'Office de protection de la nature de Toronto et de la région supervise la planification et les travaux de constructions présentement en cours au parc riverain Port Union. La deuxième phase des travaux devrait être ouverte au public en 2011

Durabilité

Waterfront Toronto s'engage à transformer le secteur riverain de la ville en un modèle de développement communautaire durable, ainsi qu'à établir de nouvelles normes en matière de meilleures pratiques, tant à l'échelle nationale qu'à l'échelle internationale.

Programme LEED-ND

Waterfront Toronto fait partie du nombre restreint d'organisations qui participent un nouveau programme pilote unique LEED-ND (Leadership in Energy and Environmental Design for Neighbourhood Development) du Green Building Council des États-Unis et cherche à obtenir la certification or pour ses communautés riveraines. Ce programme révolutionnaire de vérification externe favorise le développement durable en s'appuyant sur une perspective exhaustive s'étendant à toute la communauté plutôt que sur chaque immeuble en soi.

Analyse du bilan d'émissions de carbone

Waterfront Toronto met au point une méthode qui lui permettra de réduire les émissions de carbone de diverses initiatives de développement qui se dérouleront à long terme. Grâce à ces efforts, Waterfront Toronto disposera d'un outil pour évaluer, gérer et encourager la réduction des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de tous ses projets de revitalisation.

Plan d'action de gestion de l'environnement

Un plan d'action de gestion de l'environnement (PGE) est présentement mis au point afin de garantir l'atténuation de répercussions environnementales qui pourraient être causées par les activités liées aux projets en cours sur les terrains contrôlés par Waterfront Toronto. De cette manière, l'entreprise disposera d'un modèle qui lui permettra d'établir ses priorités environnementales, d'identifier les risques possibles et de se conformer aux normes industrielles et réglementaires.

Guide des parcs et des espaces ouverts

Ce guide comportera des idées de meilleures pratiques durables qui pourront servir à la création de parcs et d'espaces ouverts dans le secteur riverain de Toronto. Il aura pour objectif de stimuler l'imagination et d'encourager les technologies et les approches novatrices qui pourraient servir à l'aménagement d'espaces publics riverains.

Gestion du rendement

Waterfront Toronto met présentement au point un système flexible et dynamique de gestion du rendement dans le but de stimuler son processus de prise de décision. Fondé sur dix principes commerciaux de référence, le système permettra à la direction et au personnel de disposer des outils nécessaires à la gestion du mandat à long terme de l'organisation, à savoir la revitalisation du secteur riverain de Toronto.

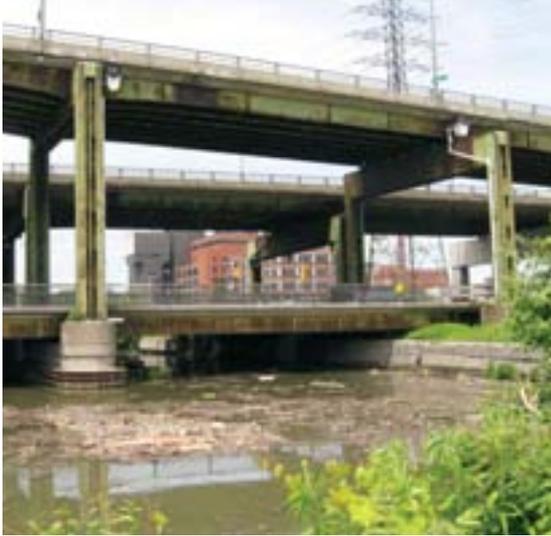
« Lorsque nous donnons une présentation et que leurs experts ne sont pas certains de comprendre ce que nous voulons, ils posent beaucoup de questions afin de s'assurer de bien comprendre. Notre opinion les intéresse vraiment et ils veulent satisfaire les utilisateurs finaux. C'est la première fois que je fais affaire avec une organisation aussi compétente. »

Clay McFayden,
ancien coprésident du Toronto
Cycling Advisory Committee

Représente les intérêts des cyclistes auprès de Waterfront Toronto. Le Toronto Cycling Advisory Committee est composé de bénévoles nommés par la Ville de Toronto.

Évaluation environnementale de l'autoroute Gardiner

En juillet, le conseil municipal de Toronto a approuvé la proposition de Waterfront Toronto, qui portait sur la tenue d'une évaluation environnementale individuelle pour analyser la nécessité de retirer une partie de l'autoroute surélevée Gardiner et de la remplacer par un boulevard à huit voies longeant la rive.



Les résultats de l'évaluation environnementale permettront de déterminer la faisabilité et les exigences logistiques de l'élimination de l'autoroute Gardiner de Jarvis Street à Don Valley Parkway. Le processus d'évaluation environnementale, qui devrait nécessiter plusieurs années, comprendra un rigoureux programme de consultations publiques ainsi qu'une analyse technique détaillée.

L'évaluation environnementale débutera par un examen toute-saison visant à déterminer l'étendue des travaux. Le conseil municipal et le ministère de l'environnement de l'Ontario devront approuver le cadre de référence de l'évaluation environnementale.

Stratégie de protection et de gestion des données archéologiques

Waterfront Toronto, en collaboration avec la Ville de Toronto, a mis au point une stratégie complète de protection et de gestion des données archéologiques (SPGA). Cette stratégie est conçue pour protéger et interpréter les données archéologiques du secteur riverain, ainsi que pour établir des politiques et des protocoles permettant de gérer ces ressources archéologiques avant l'initiation des travaux majeurs exigés par les projets de revitalisation.

Mise au point avec l'appui des parties intéressées et des membres du grand public, la SPGA nous a aidés à établir des politiques novatrices pour Waterfront Toronto et la Ville de Toronto. En plus d'identifier les zones où des ressources archéologiques potentielles sont susceptibles de se trouver, cette stratégie souligne également l'importance de célébrer notre héritage culturel et d'interpréter le passé, ce qui inclut l'évolution du rivage, les occupations par les peuples autochtones, le transport de marchandises, le chemin de fer et l'industrialisation du secteur riverain.

États financiers de la

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

(exerçant ses activités sous le nom de Waterfront Toronto)

31 mars 2008

Responsabilité de la direction à l'égard des états financiers	32
Rapport des vérificateurs	33
Bilan	34
État des activités financières et de l'actif net	35
État des flux de trésorerie	36
Notes complémentaires	31-52

Responsabilité de la direction à l'égard des états financiers

Le 2 mai 2008

L'intégrité et l'objectivité des états financiers ci-joints de la Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto (la « Société ») incombent à la direction. Ces états financiers ont été préparés conformément aux lois et aux principes comptables généralement reconnus du Canada applicables aux organismes sans but lucratif publiés par l'Institut Canadien des Comptables Agréés. Les principales conventions comptables de la Société sont décrites à la note 3 des états financiers.

La direction est également responsable de maintenir un système de contrôle interne conçu en vue de fournir l'assurance raisonnable que les actifs sont protégés, que les opérations sont dûment autorisées et enregistrées et qu'elle dispose d'information financière fiable en temps opportun pour la préparation des états financiers. Ces systèmes sont surveillés et évalués par la direction, le comité de vérification et les vérificateurs internes de la Société.

La direction rencontre les vérificateurs externes, le comité de vérification et le conseil d'administration afin de passer en revue les états financiers et de débattre des questions importantes concernant la présentation d'information financière et le contrôle interne avant d'approuver les états financiers.

Les états financiers ont été vérifiés par Deloitte & Touche s.r.l., des vérificateurs externes indépendants nommés à cet effet par le conseil d'administration. Le rapport des vérificateurs ci-joint établit leurs responsabilités, l'étendue de leur vérification et leur opinion sur les états financiers de la Société.



Président et chef de la direction



Chef des services financiers

**Deloitte & Touche s.r.l.**5140 Yonge Street
Suite 1700
Toronto ON M2N 6L7
CanadaTél : 416-601-6150
Télec. : 416-601-6151
www.deloitte.ca

Rapport des vérificateurs

Au conseil d'administration de la Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Nous avons vérifié le bilan de la Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto au 31 mars 2008 et les états des activités financières et de l'actif net et des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Notre responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en nous fondant sur notre vérification.

Notre vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À notre avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 mars 2008 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada.

Deloitte & Touche, s.r.l.

Comptables agréés
Experts-comptables autorisés

Le 2 mai 2008

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Bilan

Au 31 mars 2008

	2008	2007
	\$	\$
Actif		
À court terme		
Trésorerie	47 893 430	36 952 253
Apports à recevoir - province d'Ontario	-	419 989
TPS à recevoir	1 910 192	2,328 495
Charges payées d'avance et dépôts (note 15)	1 132 709	131 860
Intérêts courus et autres débiteurs	165 544	111 945
	51 101 875	39 944 542
Immobilisations (note 4)	40 155 868	27 071 288
Autres actifs (note 5)	192 509	108 202
	91 450 252	67 124 032
Passif et actif net		
À court terme		
Créditeurs et charges à payer (note 6)	17 893 200	12 754 132
Apports et subventions reportés (note 8)	33 168 475	26 641 866
Tranche à court terme des autres passifs (note 7)	22 179	104 361
	51 083 854	39 500 359
Passif au titre des prestations constituées (note 14)	78 768	72 686
Autres passifs (note 7)	1 538 133	-
	52 700 755	39 573 045
Actif net	38 749 497	27 550 987
	91 450 252	67 124 032

Engagements (note 15)

Approuvé au nom du conseil



Administrateur



Administrateur

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

État des activités financières et de l'actif net

Au 31 mars 2008

	2008	2007
	\$	\$
Produits		
Apports gouvernementaux		
Gouvernement du Canada	39 359 368	27 648 747
Province d'Ontario	3 096 932	23 381 112
Cité de Toronto (note 10)	48 569 714	17 398 559
	91 026 014	68 428 418
Moins les apports pour acquisition de terrains	(11 198 510)	(15 000 000)
Moins l'augmentation des apports et subventions reportés affectés à des charges d'exercices futurs	(6 526 609)	(7 829 598)
Apports gouvernementaux nets (note 9)	73 300 895	45 598 820
Loyers (note 7)	1 015 534	-
Intérêts et autres	1 260 330	1 540 034
	75 576 759	47 138 854
Charges		
Frais de construction/de mise en œuvre	31 890 188	25 304 592
Frais de conception et de gestion de contrats	11 547 189	3 180 959
Frais de délocalisation des activités (note 12)	10 256 007	-
Frais liés à la planification et aux approbations	6 098 864	4 412 029
Frais de gestion de projets	4 562 237	4 993 329
Salaires, honoraires et avantages sociaux	3 987 374	4 246 283
Frais juridiques	3 178 612	2 102 928
Frais d'occupation, de technologies de l'information et de bureau	2 244 961	1 742 896
Frais financiers et de vérification et autres	1 516 900	1 480 124
Amortissement	294 427	267 640
TPS non recouvrable	-	(591 926)
	75 576 759	47 138 854
Excédent des produits sur les charges	-	-
Actif net au début	27 550 987	12 550 987
Plus : apports gouvernementaux pour acquisition de terrains	11 198 510	15 000 000
Actif net à la fin	38 749 497	27 550 987

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

État des flux de trésorerie

Exercice terminé le 31 mars 2008

	2008	2007
	\$	\$
Activités d'exploitation		
Excédent des produits sur les charges	-	-
Amortissement des éléments sans effet sur la trésorerie		
Immobilisations	294 427	267 640
Produits locatifs cédés	-	414 567
	294 427	682 207
Variation des éléments hors trésorerie du fonds de roulement		
Diminution (augmentation) de la TPS à recevoir	418 303	(2 096 451)
Augmentation des charges payées d'avance et des dépôts, des intérêts courus et des débiteurs et des autres actifs	(1 138 755)	(88 478)
Diminution des apports à recevoir	419 989	3 381 438
Augmentation (diminution) des créditeurs et charges à payer	5 139 068	(2,497 154)
Augmentation (diminution) des autres passifs	1 455 951	(335 074)
Augmentation du passif au titre des prestations constituées	6 082	61 422
Augmentation des apports et subventions reportés	6 526 609	7 829 598
	13 121 674	6 937 508
Activités d'investissement et de financement		
Apports gouvernementaux pour immobilisations non amorties	11 198 510	15 000 000
Acquisition d'immobilisations	(13 379 007)	(14 473 500)
	(2 180 497)	526 500
Rentrées nettes de trésorerie	10 941 177	7 464 008
Trésorerie au début	36 952 253	29 488 245
Trésorerie à la fin	47 893 430	36 952 253

Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto

Notes complémentaires

31 mars 2008

1. Description de la Société

La Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto (la « Société ») a d'abord été constituée le 1er novembre 2001 en vertu de la Loi sur les sociétés par actions de l'Ontario, la province d'Ontario étant alors son unique actionnaire. Le mandat de la Société est d'élaborer et de mettre en œuvre un programme à long terme visant à améliorer l'aspect environnemental et à revitaliser l'économie du secteur riverain de Toronto.

En vertu de la Loi de 2002 sur la Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto (la « Loi »), la Société a été prorogée à titre de personne morale sans capital-actions le 15 mai 2003. La Société ne peut agir à titre de mandataire de Sa Majesté la Reine du chef du Canada (le « gouvernement du Canada »), de Sa Majesté la Reine du chef de la province d'Ontario (la « province d'Ontario ») ni de la Cité de Toronto (collectivement, les « gouvernements »). Si la Société reçoit une autorisation écrite expresse du gouvernement provincial ou du conseil municipal au pouvoir, elle pourra alors, en vertu des dispositions législatives, agir à titre de mandataire de ce gouvernement. La Société est réputée ne pas être un organisme de la Couronne au sens de la Loi sur les organismes de la Couronne.

En vertu de la Loi, les objectifs de la Société sont les suivants :

- a) Mettre en œuvre un programme qui accroît la valeur économique, sociale et culturelle des biens-fonds situés dans le secteur riverain désigné et qui crée un secteur riverain accessible et dynamique pour le logement, le travail et les loisirs, et ce, d'une façon respectueuse de l'environnement et financièrement saine.
- b) Faire en sorte que l'aménagement continu du secteur riverain désigné se poursuive de manière autosuffisante sur le plan financier.
- c) Promouvoir et encourager la participation du secteur privé à l'aménagement du secteur riverain désigné.
- d) Encourager le public à formuler des observations au sujet de l'aménagement du secteur riverain désigné.
- e) Se livrer aux autres activités que prescrivent les règlements.

2. Modification de conventions comptables – adoption de nouvelles normes comptables

En 2006, l'Institut Canadien des Comptables Agréés (l'« ICCA ») a publié de nouvelles normes comptables à l'égard des instruments financiers : Instruments financiers – comptabilisation et évaluation (le « chapitre 3855 ») et Instruments financiers – information à fournir et présentation (le « chapitre 3861 »). Les normes doivent être appliquées prospectivement et la Société doit appliquer les nouvelles normes comptables au début de l'exercice considéré.

Actifs et passifs financiers

Le chapitre 3855 établit des normes en matière de comptabilisation et d'évaluation des instruments financiers. En vertu des nouvelles normes, tous les actifs financiers sont classés dans l'une des quatre catégories suivantes : actifs financiers détenus à des fins de transaction, actifs financiers détenus jusqu'à leur échéance, prêts et créances et actifs financiers disponibles à la vente. Tous les passifs financiers sont classés dans l'une des deux catégories suivantes : passifs financiers détenus à des fins de transaction ou autres passifs financiers.

Les actifs et passifs financiers de la Société sont classés et évalués comme suit :

<u>Actif/Passif</u>	<u>Catégorie</u>	<u>Évaluation</u>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Détenus à des fins de transaction	Juste valeur
Apports à recevoir	Prêts et créances	Coût après amortissement
TPS à recevoir	Prêts et créances	Coût après amortissement
Intérêts courus	Détenus à des fins de transaction	Juste valeur
Créditeurs et charges à payer	Autres passifs financiers	Coût après amortissement
Autres passifs	Autres passifs financiers	Coût après amortissement

Les autres postes présentés dans le bilan, comme les charges payées d'avance et les dépôts, les immobilisations, les autres actifs, les apports reportés et le passif au titre des prestations constituées, ne sont pas visés par le champ d'application des nouvelles normes comptables, car ils ne constituent pas des instruments financiers.

L'application de ces nouvelles conventions comptables n'a eu aucune incidence sur le bilan d'ouverture de l'exercice 2007-2008, car il n'y a eu aucune modification de l'évaluation des actifs et passifs financiers de la Société.

La Société n'a pas conclu d'opération sur dérivés. De plus, les arrangements contractuels de la Société ne comportent aucun élément intégré important nécessitant une présentation distincte des contrats hôtes.

La Société n'est pas assujettie aux risques de taux d'intérêt, de flux de trésorerie, de marché, d'illiquidité, de crédit ou de change.

3 Significant accounting policies

a) *Mode de présentation*

Ces états financiers ont été dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada pour les organismes sans but lucratif.

b) *Constatation des produits*

La Société utilise la méthode du report pour comptabiliser les apports gouvernementaux. En vertu de cette méthode, les apports affectés sont constatés à titre de produits de l'exercice au cours duquel les charges connexes sont engagées.

c) *Apports à recevoir et apports reportés*

Les engagements gouvernementaux relatifs aux apports annuels en vertu des conventions d'apport signées que la Société n'a pas encore reçus sont comptabilisés à titre d'apports à recevoir lorsque le montant peut être déterminé et que la réception finale est probable.

En vertu de la convention d'apport, les apports gouvernementaux peuvent être affectés uniquement au remboursement des frais admissibles relativement aux activités de projets, conformément aux définitions énoncées dans les conventions. Par conséquent, tous les fonds non dépensés sont comptabilisés à titre d'apports reportés.

Les apports gouvernementaux affectés à l'achat d'immobilisations amorties sont reportés et amortis dans les produits à un taux correspondant au taux d'amortissement des immobilisations connexes. Les apports affectés à l'achat d'immobilisations non amorties sont constatés à titre d'apport direct dans l'actif net.

d) *Constatation des dépenses engagées par les bénéficiaires admissibles*

La Société a signé des ententes avec les bénéficiaires admissibles chargés de la gestion des divers projets du secteur riverain de Toronto. Les dépenses relatives à ces projets sont comptabilisées dans les états financiers de la Société selon la méthode de la comptabilité d'exercice en fonction des demandes de financement réelles et estimatives présentées par les bénéficiaires admissibles, conformément aux plans de travaux approuvés.

e) *Immobilisations*

Les immobilisations sont comptabilisées au coût moins l'amortissement cumulé. À l'exception des terrains qui ne sont pas amortis, les immobilisations sont amorties selon la méthode de l'amortissement linéaire sur leur durée de vie utile estimative, comme suit :

Améliorations locatives	5 ans
Mobilier et agencements	5 ans
Matériel informatique et logiciels	3 ans
Matériel	5 ans

Les travaux de construction en cours comprennent les immobilisations en cours de construction, les actifs qui n'ont pas encore été mis en service et les activités précédant la construction liées à des projets précis devant être construits. Les améliorations qui permettent de prolonger la durée de vie estimative d'un actif sont capitalisées. Les frais de réparation et d'entretien sont passés en charges.

Les coûts en capital que la Société a engagés sur des actifs à l'égard desquels elle ne possède pas de titre de propriété sont passés en charges.

f) Impôts

La Société bénéficie d'une exonération d'impôt conformément à l'alinéa 149(1)(d.3) de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada).

Le 28 mars 2007, la Société a reçu un jugement de la part de l'Agence du revenu du Canada, laquelle a établi que la Société constituait une municipalité en vertu de l'article 123(1)(b) de la Loi sur la taxe d'accise. Ce jugement s'applique à compter du 1er février 2004 et confirme l'admissibilité de la Société à un rabais de 100 % de la TPS sur l'ensemble des propriétés et des services acquis par la Société à compter du 1er février 2004. Avant ce jugement, la Société était admissible à un rabais de 50 % de la TPS.

g) Régime de retraite du président

La Société comptabilise ses obligations en vertu du régime de retraite du président et les coûts connexes, déduction faite des actifs du régime. La Société a adopté les conventions suivantes :

- ~ Le coût des prestations de retraite gagnées est établi par calculs actuariels selon la méthode de répartition des prestations projetées au prorata des services et selon les hypothèses les plus probables de la direction concernant le rendement prévu des placements du régime, la progression des salaires et l'âge de départ à la retraite du président.
- ~ Pour les besoins du calcul du taux de rendement prévu des actifs du régime, ces actifs sont évalués à la juste valeur.
- ~ Des gains ou des pertes actuariels découlent de l'écart entre le taux de rendement réel à long terme des actifs du régime sur l'exercice ou résultent des modifications apportées aux hypothèses actuarielles qui servent à calculer l'obligation au titre des prestations constituées. L'excédent du gain actuariel net (de la perte actuarielle nette) sur 10 % du montant le plus élevé entre l'obligation au titre des prestations constituées et la juste valeur des actifs du régime est amorti sur six ans.

h) Utilisation d'estimations

La préparation des états financiers selon les principes comptables généralement reconnus exige que la direction procède à des estimations et formule des hypothèses qui ont des répercussions sur les montants des actifs et des passifs présentés et sur la présentation des actifs et des passifs éventuels à la date des états financiers ainsi que sur les produits et les charges présentés au cours de l'exercice. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Les éléments faisant l'objet des plus importantes estimations sont l'amortissement des immobilisations, les charges à payer, les produits reportés et le passif au titre des prestations constituées.

4. Immobilisations

			2008	2007
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Valeur comptable nette
	\$	\$	\$	\$
Terrain	38 749 497	–	38 749 497	26 310 536
Améliorations locatives	553 407	236 651	316 756	220 016
Mobilier et agencements	580 758	325 700	255 058	238 902
Matériel informatique et logiciels	719 542	434 880	284 662	217 779
Matériel de bureau	121 352	48 438	72 914	84 055
Construction en cours – secteur de l'énergie	476 981	–	476 981	–
	41 201 537	1 045 669	40 155 868	27 071 288

La Société détient des terrains contaminés. Comme elle n'a aucune obligation légale de restaurer les terrains, aucun passif au titre de la restauration environnementale n'a été constaté dans les présents états financiers. Les coûts liés à la restauration environnementale effectuée sur une base volontaire par la Société, laquelle repose sur l'utilisation qui sera faite des terrains, seront constatés dans la période au cours de laquelle ils seront engagés.

La Société détient deux propriétés comprenant des immeubles. Les deux immeubles ont été comptabilisés à une valeur comptable de néant. Au moment de l'acquisition, l'un des immeubles ne devait pas être utilisé et, par conséquent, le coût de démolition a été ajouté à la valeur comptable du terrain. L'autre immeuble est loué temporairement et sera démoli après l'échéance du bail. La valeur actualisée du bénéfice d'exploitation net et le coût de démolition du deuxième immeuble sont estimés à néant.

5. Autres actifs

Les autres actifs, qui totalisent 192 509 \$ (108 202 \$ en 2007), représentent la tranche de l'assurance responsabilité couvrant l'atteinte à l'environnement que la Société a payée d'avance. La protection de la Société vise deux propriétés dont la protection prend fin le 22 septembre 2015 et le 21 décembre 2012, respectivement. Le coût total est amorti selon la méthode de l'amortissement linéaire.

	2008	2007
	\$	\$
Total des autres actifs	235 635	122 672
Moins la tranche à court terme	43 126	14 470
Tranche à long terme	192 509	108 202

6. Crédoiteurs et charges à payer

	2008	2007
	\$	\$
Créditeurs :		
Bénéficiaires admissibles	2 011 106	1 280 099
Autres	3 956 662	2 618 321
Charges à payer :		
Bénéficiaires admissibles	6 931 878	7 468 880
Autres	4 748 763	1 222 053
Retenues de garantie à payer	244 791	164 779
	17 893 200	12 754 132

Les charges à payer à des bénéficiaires admissibles comprennent un montant de 4 137 333 \$ (4 408 914 \$ en 2007) pour la conclusion de l'acquisition d'une propriété liée au prolongement de la rue Front. Aux termes de la convention d'apport, la Société n'est pas autorisée à verser de paiement au bénéficiaire admissible, soit la Cité de Toronto, tant que le processus d'approbation de l'Agence canadienne d'évaluation environnementale ne sera pas terminé ou qu'une permission écrite n'aura été reçue de chaque ordre de gouvernement.

7. Autres passifs

Au 31 mars 2008, les autres passifs totalisaient 1 560 312 \$ (104 361 \$ au 31 mars 2007) et ils représentent les dépôts ou les loyers reçus à l'avance des locataires ou les obligations futures liées à la délocalisation des activités (note 12). Les autres passifs au 31 mars 2007 représentent le solde non amorti des produits locatifs nets cédés par la Société, ainsi que le solde du passif lié au contrat de location dans le cadre des activités de retrait.

	2008	2007
	\$	\$
Passif lié au contrat de location à la date de cessation d'utilisation	-	118 553
Paiements de location	-	(97 323)
Passif lié au contrat de location dans le cadre des activités de retrait, solde de clôture	-	21 230
Dépôts/loyers reçus à l'avance des locataires	22 179	-
Obligations futures liées à la délocalisation des activités (note 12)	1 538 133	-
Produits reportés	-	83 131
Total des autres passifs	1 560 312	104 361
Moins la tranche à court terme	22 179	104 361
	1 538 133	-

7. Autres passifs (suite)

Produits reportés

Pour la période allant du 22 février au 30 juin 2007, la Société a reçu un montant de 109 268 \$ en produits liés aux loyers (83 131 \$ au 31 mars 2007) qui a été comptabilisé à titre de produits reportés. En vertu de l'article 3(5) du projet de loi 151, la Société n'est pas autorisée à recevoir des produits sans le consentement du gouvernement du Canada, de la province d'Ontario ou de la Cité de Toronto, à moins d'y être autorisée en vertu d'un règlement. La Société a obtenu le consentement des trois ordres de gouvernement le 2 juillet 2007. Par conséquent, les produits liés aux loyers, qui étaient auparavant comptabilisés à titre de produits reportés, ont été constatés à titre de produits pour l'exercice terminé le 31 mars 2008.

Passif lié au contrat de location dans le cadre des activités de retrait

Le 26 juin 2006, la Société a déménagé ses bureaux et a cessé d'utiliser les locaux qu'elle louait au 207 Queens Quay West. La Société est demeurée responsable du contrat de location-exploitation lié à ces locaux jusqu'au 31 mai 2007. Un passif à la juste valeur a été comptabilisé à la date de cessation d'utilisation. Ce montant a été déterminé en fonction de la tranche résiduelle du loyer diminuée du montant qui pourrait raisonnablement être obtenu pour la sous-location de la propriété. Ce passif a été constaté au poste Autres passifs dans le bilan au 31 mars 2007 et a été amorti en diminution de la tranche résiduelle des paiements de location (incluse dans le poste Frais d'occupation, de technologies de l'information et de bureau dans l'état des activités financières et de l'actif net). Ce passif était amorti complètement au 31 mai 2007. En outre, la Société a entièrement amorti les améliorations locatives liées aux anciens bureaux (incluses dans le poste Immobilisations).

8. Apports et subventions reportés

Les apports et subventions reportés représentent les apports des gouvernements qui n'ont pas été affectés aux coûts admissibles au 31 mars 2008, ainsi que les apports reçus pour l'acquisition d'immobilisations.

	2008	2007
	\$	\$
Charges d'exercices futurs		
Solde au début	27 146 433	18 083 260
Apports additionnels reçus	77 641 998	54 394 353
Moins les montants constatés à titre de produits	(73 006 468)	(45 331 180)
Solde à la fin	31 781 963	27 146 433
Apports en capital		
Solde au début	(504 567)	729 008
Acquisition d'immobilisations	13 384 016	14 473 500
Moins les apports directs à l'actif net	(11 198 510)	(15 000 000)
Produits nets remboursés au locataire	-	(24 868)
Moins l'amortissement du coût du terrain	-	(414 567)
Moins le montant amorti dans les produits	(294 427)	(267 640)
Solde à la fin	1 386 512	(504 567)
	33 168 475	26 641 866

9. Apports gouvernementaux

Le gouvernement du Canada, la province d'Ontario et la Cité de Toronto ont convenu d'accorder à la Société les fonds nécessaires au paiement des coûts admissibles dans le cadre des activités de projets. Le tableau qui suit décrit les conventions d'apport et les subventions existantes depuis la constitution de la Société :

Convention d'apport					
	Cité de Toronto	Province d'Ontario	Gouvernement du Canada	Total	Date d'échéance
	\$	\$	\$	\$	
1 Projets prioritaires					
Plan d'aménagement et stratégie d'affaires	1 000 000	1 000 000	1 000 000	3 000 000	31 mars 2008
Prolongement de la rue Front	56 666 666	56 666 667	56 666 667	170 000 000	31 mars 2008
Évaluations environnementales de la rivière Lower Don	1 000 000	1 000 000	1 000 000	3 000 000	31 mars 2008
Préparation des Port Lands	20 233 334	20 233 333	20 233 333	60 700 000	31 mars 2008
Total des projets prioritaires	78 900 000	78 900 000	78 900 000	236 700 000	
2 Projets principaux – aménagement des environs	2 352 333	2 352 333	2 352 333	7 057 000	31 mars 2008
3 Terrains du parc Commissioners	3 333 333	3 333 333	3 333 334	10 000 000	31 mars 2008
4 Installations du cours d'eau Western Beaches	-	-	200 000	200 000	30 sept. 2004
5 Installations du cours d'eau Western Beaches	4 000 000	4 000 000	19 000 000	27 000 000	30 nov. 2006
6 Shakespeare Works	-	-	1 475 576	1 475 576	31 mars 2008
7 Parc Tommy Thompson	-	-	8 000 000	8 000 000	31 mars 2008
8 Plan du parc du lac Ontario	-	-	1 000 000	1 000 000	31 mars 2008
9 Embellissement permanent des Port Lands	2 580 000	2 580 000	10 000 000	15 160 000	31 mars 2008
10 West Don Lands – Phase 1	54 410 000	24 290 000	-	78 700 000	31 mars 2010
11 University of Peace	-	-	2 938 267	2 938 267	1er déc. 2006
12 Acquisition de terrains stratégiques	-	-	13 237 906	13 237 906	31 mars 2008
13 Terrains sportifs provisoires des Port Lands	-	-	5 000 000	5 000 000	31 mars 2008
14 Parc Don River – Phase 1 (conception)	-	-	2 204 809	2 204 809	31 mars 2008
15 Complexe sportif régional des Port Lands – Phase 1	-	-	200 000	200 000	30 juin 2006
16 Deuxième plateforme de la Station Union	40 000 000	30 000 000	19 334 000	89 334 000	31 mars 2012
17 Étude de faisabilité du Square Canada	-	-	375 000	375 000	31 mars 2008
18 Restauration du Pier 4 – 1,5 M\$ (substitués)	-	-	-	-	
19 Conception de la partie publique du secteur riverain central	-	-	5 725 025	5 725 025	31 mars 2008
20 Charges du siège social	2 707 000	-	8 938 000	11 645 000	31 mars 2007
21 Conception des Parcs EBF et de la promenade de la rive	-	-	8 678 000	8 678 000	31 mars 2008
22 Project E	-	15 000 000	-	15 000 000	31 mars 2008
23 Mise en œuvre initiale d'EBF	18 577 750	6 601 000	-	25 178 750	31 mars 2012
24 Secteur de l'énergie – Convention de la Cité	1 445 000	-	-	1 445 000	31 mars 2009
25 Parc de l'Irlande	-	-	500 000	500 000	30 sept. 2007
26 Parc Mimico – province et cité	6 266 000	2 167 000	2 167 000	10 600 000	31 mars 2009
27 Port Union – province et cité	18 334 000	5 333 000	5 333 000	29 000 000	31 mars 2010
28 Rive du Harbourfront Centre	6 200 000	6 200 000	6 200 000	18 600 000	30 sept. 2006
29 CWPR – Bout du quai Spadina	-	-	4 100 000	4 100 000	31 mars 2011
30 Restauration du Pier 4 (2007)	1 500 000	-	-	1 500 000	31 mars 2008
31 Acquisition de terrains stratégiques	-	-	9 500 000	9 500 000	31 mars 2008
32 Évaluations environnementales de la rivière Lower Don – phase 2	-	-	1 300 000	1 300 000	31 mars 2011
33 Charges du siège social	-	-	7 519 000	7 519 000	31 mars 2008
34 Complexe sportif régional	-	-	3 510 996	3 510 996	31 mars 2011
Attributions					
1 First Waterfront Place	12 500 000	-	-	12 500 000	S./O.
Total	253 105 416	180 756 666	231 022 246	664 884 329	

9. Apports gouvernementaux (suite)

Les apports gouvernementaux sont fondés sur chaque ordre de gouvernement qui partage une partie des coûts admissibles, déduction faite des autres sources de revenu, conformément aux conventions d'apport.

	2008	2007
	\$	\$
Apports gouvernementaux		
Gouvernement du Canada	39 359 368	27 648 747
Province d'Ontario	3 096 932	23 381 112
Cité de Toronto	48 569 714	17 398 559
	91 026 014	68 428 418
Ajouter les apports reportés d'ouverture		
Gouvernement du Canada	11 613 854	4 709 800
Province d'Ontario	5 622 836	5 546 784
Cité de Toronto	9 405 176	8 555 684
	26 641 866	18 812 268
Moins les apports pour l'acquisition de terrains		
Gouvernement du Canada	(9 797 848)	-
Province d'Ontario	87 641	(15 000 000)
Cité de Toronto	(1 488 303)	-
	(11 198 510)	(15 000 000)
Moins les apports reportés de clôture		
Gouvernement du Canada	(9 915 875)	(11 613 854)
Province d'Ontario	(5 594 887)	(5 622 836)
Cité de Toronto	(17 657 713)	(9 405 176)
	(33 168 475)	(26 641 866)
Apports gouvernementaux constatés à titre de produits		
Gouvernement du Canada	31 259 499	20 744 693
Province d'Ontario	3 212 522	8 305 060
Cité de Toronto	38 828 874	16 549 067
	73 300 895	45 598 820

10. Subvention gouvernementale

Les apports de la Cité de Toronto pour l'exercice comprennent une subvention de 12,5 M\$ à titre d'apport à l'égard de la construction de First Waterfront Place, dans le secteur d'East Bayfront. First Waterfront Place est aménagée par la Toronto Economic Development Corporation (la « TEDCO »). Les modalités de la subvention prévoyaient que la Société verse immédiatement 3,5 M\$ à la TEDCO pour l'obtention de la certification Or de la norme LEED, le solde étant versé si la TEDCO respecte les normes d'excellence en matière de conception en participant au processus d'examen de la conception de Waterfront Toronto et suit les recommandations de son comité d'examen de la conception. Pour l'exercice terminé le 31 mars 2008, la Société a constaté un total de 6,5 M\$ versé à la TEDCO à titre de produits liés à la subvention et de frais de construction/de mise en œuvre dans l'état des activités financières. La tranche restante de 6 M\$ a été comptabilisée dans les apports et subventions reportés dans le bilan, car la conception de l'immeuble n'avait pas encore été approuvée par le conseil d'administration de la Société ou le comité d'examen de la conception au 31 mars 2008.

11. Charges salariales

Les frais de gestion de projets comprennent les charges salariales visant les employés dont les activités sont directement attribuées à des projets précis. Les charges salariales visant tous les autres employés sont présentées au poste Salaires, honoraires et avantages sociaux dans l'état des activités financières et de l'actif net. Le total des charges salariales pour l'exercice terminé le 31 mars 2008 se répartit comme suit :

	2008	2007
	\$	\$
Charges salariales		
Incluses dans les frais de gestion de projets	2 822 183	729 171
Salaires, honoraires et avantages sociaux	3 987 374	4 248 181
Total des charges salariales	6 809 557	4 977 352

12. Frais de délocalisation des activités

Au cours de l'exercice, la Société a conclu une entente contractuelle avec la TEDCO visant à soutenir la délocalisation de l'un des locataires de la TEDCO de son emplacement actuel, dans le port de Toronto, à un nouvel endroit plus approprié selon les plans à long terme de revitalisation du secteur riverain de Toronto.

En acceptant de déménager dans un nouvel emplacement et sous réserve du respect de certaines formalités avant le début du nouveau bail, le locataire a renoncé à son droit légal de renouveler ses baux actuels tous les 21 ans et a accepté de quitter la propriété actuelle vers le 31 août 2011, selon ce qui est prévu. Un montant de 8 268 000 \$ payé par la Société est détenu en fiducie par les avocats du locataire jusqu'à ce que les conditions aient été respectées et que la propriété actuelle ait été libérée. Ce montant sera remboursé à la Société si les conditions ne sont pas respectées. Les baux existants ont été modifiés valablement afin d'arriver à échéance trois mois après le début du nouveau bail.

Comme le locataire a signé le nouveau bail alors qu'il n'avait pas encore quitté l'emplacement actuel, la direction est d'avis que la nature de l'opération consiste à interrompre ou à réduire la durée des baux existants. La direction est d'avis que la renonciation réelle à la propriété est hautement probable, car les dispositions des nouvelles ententes impliquent que le locataire n'est pas tenu de démanteler les structures existantes. Par conséquent, la direction considère comme une formalité la condition de libération des lieux et a ainsi comptabilisé le total des obligations de la Société, qui s'établit à 10 176 500 \$ pour l'exercice, à titre de frais de délocalisation des activités. De ce montant, une tranche de 1 538 100 \$ a été comptabilisée dans les autres passifs et devrait être payée en août 2011, lorsque la délocalisation aura lieu.

13. Frais des bénéficiaires admissibles

La Société a signé des ententes avec les bénéficiaires admissibles qui sont responsables de la gestion des divers projets du secteur riverain de Toronto. Aux termes de ces ententes, la Société ne peut devenir propriétaire du projet ni assurer la continuité de la responsabilité opérationnelle après son achèvement.

Au cours de l'exercice, la Société a versé ou a comptabilisé les coûts admissibles conformément aux ententes avec les bénéficiaires admissibles, comme suit. Ces coûts (recouvrements), exception faite des frais de la Société pour ces projets, se présentent comme suit :

	2008	2007
	\$	\$
Cité de Toronto		
Prolongement de la rue Front	(271 581)	-
Toronto Transit Commission		
Deuxième plateforme de la station Union	4 133 600	1 988 081
Évaluation environnementale	705 028	363 859
Office de la protection de la nature de Toronto et de la région		
Évaluation environnementale de la rivière Lower Don	819 023	606 423
Parc Mimico	1 778 997	1 388 259
Parc de la rive de Port Union	3 015 776	3 190 076
Installations du cours d'eau Western Beaches	199 497	2 356 728
Parc Tommy Thompson	895 496	410 407
Partie publique du secteur riverain central	33 285	-
Promenade de la rive d'East Bayfront	23 804	-
Élargissement du pont de West Don Lands	5 539 664	9 688 231
Toronto Economic Development Corporation		
Embellissement permanent des Port Lands	922 141	1 520 047
Terrains du parc Commissioners	2 278 752	-
Plan d'évaluation/de gestion des risques d'East Bayfront	792 382	-
Préparation du chantier d'East Bayfront	290 150	-
Conception de l'infrastructure et études connexes d'East Bayfront	26 211	-
Harbourfront Corporation		
Rive du Harbourfront Centre	-	2 586 368
Restauration du quai 4	1 258 376	-
Ireland Park Foundation		
Secteur riverain central – Parc de l'Irlande	500 000	-
Shakespeare Works	1 889	(13 741)
University of Peace	-	1 181 432
	22 942 490	25 266 170

14. Régime de retraite des dirigeants

La Société offre un régime de retraite agréé connu sous l'appellation « The Pension Plan for Presidents of TWRC » (régime de retraite à l'intention des présidents de la Société de revitalisation du secteur riverain de Toronto) (le « régime »). Le régime est un régime de retraite à prestations déterminées qui a été transféré de l'ancien employeur du président à la Société, conformément au contrat de travail du président. Le régime a été enregistré au nom de la Société le 21 avril 2003, sans actif ni passif jusqu'au 1er janvier 2005, date à laquelle l'ancien employeur du président a effectué un transfert à la Société. Le régime offre des prestations de retraite en fonction des années de service et du salaire moyen en fin de carrière.

La Société évalue ses obligations au titre des prestations constituées et la juste valeur des actifs du régime pour les besoins de la comptabilité au 31 mars de chaque exercice. La mise à jour actuarielle la plus récente a été effectuée en date du 31 mars 2008. La dernière évaluation effectuée aux fins de la capitalisation a été effectuée en date du 21 avril 2006.

Le rapprochement de la situation de capitalisation du régime et du montant comptabilisé dans les états financiers se présente comme suit :

	2008	2007
	\$	\$
Obligation au titre des prestations constituées	1 297 270	1 309 659
Juste valeur des actifs du régime	1 081 106	1 002 504
Situation de capitalisation – déficit du régime	(216 164)	(307 155)
Perte actuarielle nette non amortie	137 396	234 469
Passif au titre des prestations constituées	(78 768)	(72 686)

Les renseignements relatifs à l'obligation au titre des prestations constituées se présentent comme suit :

	2008	2007
	\$	\$
Obligation au titre des prestations constituées, au début	1 309 659	1 136 188
Coût des services rendus au cours de l'exercice	34 470	35 751
Intérêts débiteurs sur l'obligation au titre des prestations constituées	67 206	52 737
(Gain actuariel) perte actuarielle sur l'obligation au titre des prestations constituées	(114 065)	84 983
Obligation au titre des prestations constituées, à la fin	1 297 270	1 309 659

La charge nette liée au régime pour l'exercice est déterminée comme suit :

	2008	2007
	\$	\$
Coût des services rendus au cours de l'exercice	34 470	35 751
Intérêts débiteurs sur l'obligation au titre des prestations constituées	67 206	52 737
Rendement prévu des actifs du régime	(51 739)	(41 588)
Amortissement de la perte actuarielle nette	20 701	14 522
Charge liée au régime	70 638	61 422

Les hypothèses actuarielles importantes adoptées pour calculer l'obligation au titre des prestations constituées sont les suivantes :

	2008	2007
Taux d'actualisation	5,00 %	4,50 %
Taux de rendement à long terme prévu des actifs du régime	5,00 %	4,50 %
Taux de croissance de la rémunération	2,50 %	2,50 %

15. Engagements

La Société s'est engagée à effectuer des paiements en vertu de contrats de location-exploitation pour du matériel et des locaux à bureaux jusqu'à la fin de 2012 pour un montant totalisant 2 184 000 \$. Les paiements annuels des quatre prochains exercices se présentent comme suit :

2009	671 500
2010	670 000
2011	675 500
2012	167 000
	2 184 000

De plus, la Société a d'autres engagements totalisant 35 263 000 \$ (21 843 182 \$ en 2007) qui comprennent des contrats signés directement par la Société, des conventions d'achat et de vente ou des ententes de prestations avec les bénéficiaires admissibles responsables de la gestion de divers projets du secteur riverain de Toronto. Le poste Charges payées d'avance et dépôts du bilan comprend un dépôt de 1 000 000 \$ lié à une convention d'achat et de vente qui devrait être conclue au cours du prochain exercice.

16. Garanties

a) Aux termes de la convention d'apport, la Société doit indemniser la Cité de Toronto, la province d'Ontario et le gouvernement du Canada ainsi que leurs représentants, employés et mandataires respectifs des obligations à l'égard d'une poursuite relativement à des blessures, des dommages ou une perte de propriété, une perte économique ou une atteinte aux droits découlant directement ou indirectement :

- i) d'un projet;
- ii) de l'exécution d'un contrat ou de la violation de toute modalité;
- iii) de toute omission, acte volontaire ou négligence de la part des dirigeants, des employés ou des mandataires de la Société.

L'indemnisation s'étend à tous les coûts et obligations qui pourraient être engagés par l'ordre de gouvernement à la suite de la nomination de membres au conseil d'administration de la Société, que la Société agisse à titre de mandataire ou assume des obligations au nom de cet ordre de gouvernement. La Société exige que tous les bénéficiaires admissibles indemnisent la Société de toute obligation selon les modalités susmentionnées.

La Société exige que tous les tiers entrepreneurs indemnisent chaque ordre de gouvernement et la Société, ses dirigeants, ses employés et ses mandataires de toute obligation et réclamation pouvant être causée ou découlant des situations suivantes :

- i) la violation de toute modalité du contrat par le tiers entrepreneur ou ses dirigeants, ses employés ou ses mandataires;
 - ii) toute omission, acte volontaire ou négligence de la part des dirigeants, des employés ou des mandataires du tiers entrepreneur relativement au projet.
- b) Aux termes de l'entente de prestation conclue avec chaque bénéficiaire admissible, la Société indemniserà le bénéficiaire admissible et ses dirigeants, ses employés et ses mandataires de toute réclamation relative à une perte découlant des situations suivantes :
- i) toute violation par la Société à l'égard de l'entente de prestation, de documents ou de certificats fournis conformément à la convention;
 - ii) toute omission, acte volontaire ou négligence de la part des dirigeants, des employés ou des mandataires de la Société relativement au projet.

La nature de l'indemnisation empêche la Société d'effectuer une estimation raisonnable de l'obligation maximale potentielle à laquelle elle pourrait être exposée. Toutefois, la direction tente de minimiser l'exposition de la Société en vertu de ces indemnisations au moyen de l'achat d'assurance à l'intention des administrateurs et des dirigeants, de l'affectation du risque aux bénéficiaires admissibles et aux entrepreneurs (comme il est décrit ci-dessus) et de l'application des politiques et des procédures de la Société et des bénéficiaires admissibles, ainsi que de la surveillance accrue lorsque cela s'avère nécessaire.

17. Chiffres correspondants

Certains chiffres correspondants des exercices antérieurs ont été reclassés afin que leur présentation soit conforme à celle de l'exercice considéré.

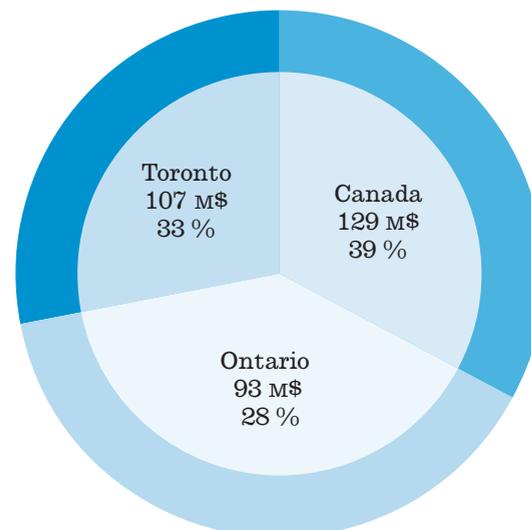
Rapport de gestion

Le coût de la revitalisation du secteur riverain de Toronto a d'abord été estimé à 17 G\$ (plan de développement et stratégie commerciale de Waterfront Toronto en 2001), à savoir 4,3 G\$ de financement provenant du secteur public, et 12,7 G\$ de financement provenant du secteur privé. En raison de l'augmentation des coûts de construction, estimée à 7 % par année, ce coût est aujourd'hui estimé à quelque 27 G\$. Les trois paliers du gouvernement ont engagé 1,5 G\$ en capitaux d'amorçage dans le cadre de l'initiative concernant le secteur riverain. À ce jour, la société a reçu 329 M\$ (incluant un financement provincial direct par l'intermédiaire de l'Ontario Realty Corporation pour le secteur West Don Lands).

De plus, la Ville de Toronto et la Province de l'Ontario ont engagé les revenus résultant des ventes des terrains du secteur riverain appartenant à l'État sous forme de financement additionnel. Les revenus résultant des ventes attendues ou de la durée des contrats de location pour les secteurs West Don Lands et East Bayfront sont présentement estimés à 313 M\$. Les revenus estimés concernant les autres parties du secteur riverain n'ont pas encore été calculés. Les autres sources, qui incluent les revenus de location et les intérêts sur les investissements à court terme, devraient engendrer des revenus de 17 M\$. Le total des revenus, calculé à partir des capitaux d'amorçage, des revenus engendrés par la vente des terrains/la location pour les deux secteurs, des intérêts et des revenus de location, est de 1,830 G\$.

Financement par l'État (en M\$)

De la création de la société au 31 mars 2008



Waterfront Toronto a mis au point une stratégie exhaustive en ce qui concerne les revenus dans le but d'identifier les sources disponibles pour financer la partie publique restante des efforts de revitalisation.

Selon toutes attentes, la vision de Waterfront Toronto permettra d'atteindre l'excellence dans les domaines suivants :

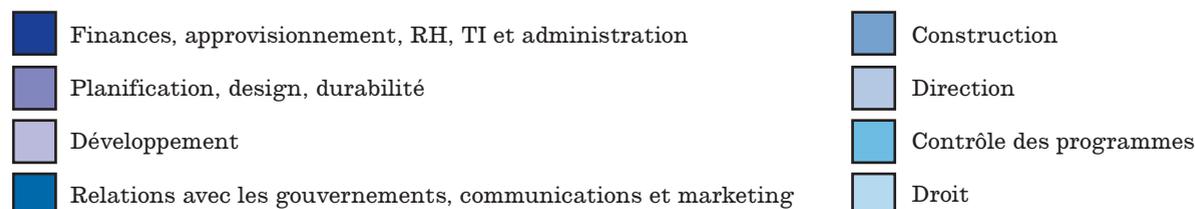
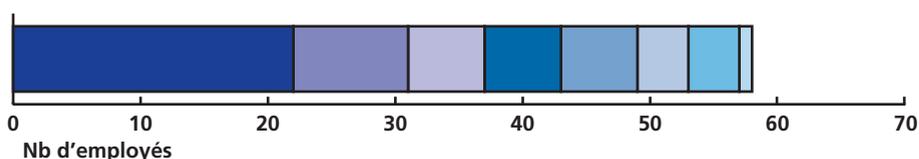
- Développement durable
- Aménagement urbain
- Accessibilité publique
- Prospérité économique
- Durabilité fiscale
- Efficacité des activités

Waterfront Toronto prévoit mesurer sa réussite ainsi que la valeur offerte aux parties intéressées en se basant sur le niveau de satisfaction des objectifs dérivés des principaux indicateurs de rendement décrits ci-dessus.

Ressources

Du point de vue des ressources humaines, des installations et des systèmes internes, la société occupe une position idéale pour atteindre les résultats escomptés. Plus précisément, Waterfront Toronto dispose d'un équivalent temps plein (ETP) composé de 58 employés hautement compétents. Ces effectifs incluent des gestionnaires de projets internes pour la planification, la conception, le développement et la construction, ainsi que la vérification des programmes et la gestion des risques. La stratégie de Waterfront Toronto consiste à combler les postes principaux et à impartir lors des périodes de pointe ou pour effectuer une tâche requérant des compétences techniques spécifiques.

Employés par département

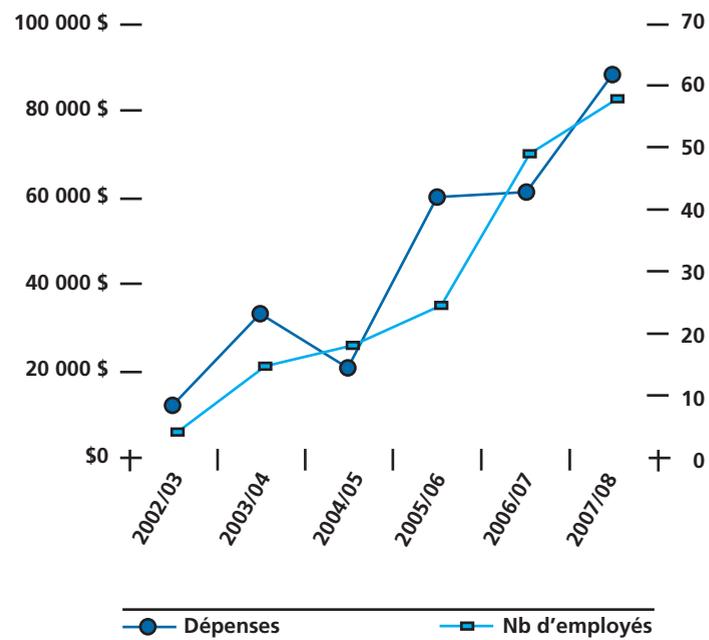


Employés par département

Pendant l'année, la société a augmenté l'espace de bureau qu'elle occupait au 20 Bay Street à 15 000 pieds carrés afin d'être en mesure d'accueillir les nouveaux employés recrutés pour soutenir la revitalisation du secteur riverain. À l'heure actuelle, Waterfront Toronto cherche également à améliorer et/ou développer plusieurs nouveaux systèmes. Cette initiative comporte un système amélioré d'établissement des budgets et des coûts des projets, un système officiel de mesure du rendement, un système de gestion des risques d'entreprise, un système de renseignements géographiques (SRG), ainsi que des mises à jour du site Internet.

Cependant, le modèle de gouvernance de la société comporte des faiblesses qui ont une incidence considérable sur la capacité de Waterfront Toronto à produire les résultats escomptés. Ces faiblesses sont décrites plus en détail dans la section « Gouvernance ».

Les ressources en capitaux de la société sont présentement issues des contributions de l'États (98 %), ainsi que des intérêts et des revenus de location (2 %). Les liquidités dépendent des demandes de financement qui, chaque trimestre, sont déposées auprès des gouvernements. De ce fait, la suffisance des ressources de trésorerie dépend de la justesse de prévisions trimestrielles sur les flux nets de trésorerie et de la réception en temps opportun du financement des gouvernements. La société investit l'excédent des ressources à court terme dans un compte de placement engendrant un taux d'intérêt mensuel moyen d'acceptation bancaire inférieur à 10 points de base (calculé en fonction d'un solde moyen supérieur à 15 M\$). En date du 31 mars 2008, la société disposait d'un solde de trésorerie de 48 M\$, ce qui devrait suffire pour couvrir les dépenses liées au projet jusqu'à la prochaine demande trimestrielle de financement.



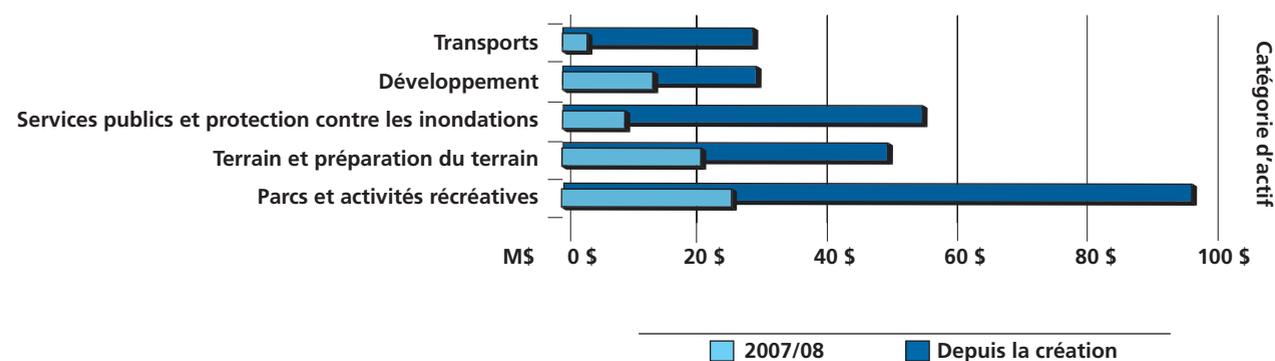
Résultats

Du mois de novembre 2001 au 31 mars 2008, Waterfront Toronto a investi plus de 300 M\$* dans le secteur riverain de Toronto. De cette somme, 262 M\$ (87 %) ont été directement investis dans des projets d'immobilisations qui offriront des services aux citoyens de Toronto, de l'Ontario et du Canada pour les 30 à 50 prochaines années. Les coûts de planification commerciaux et généraux pour les sept premières années d'activités couvrent les coûts du personnel et les frais judiciaires associés à la création d'une nouvelle société, ainsi que les coûts permanents.

* Incluant les 27 M\$ investis par l'Ontario Realty Corporation dans le secteur West Don Lands

Catégorie de dépenses	M\$	%
Parcs et sites récréatifs	96 585	37 %
Terrains	50 586	19 %
Services publics et protection contre les inondations	55 104	21 %
Développement	30 276	12 %
Transports	29 783	11 %
	262 333	100 %
Entreprise	38 673	
	301 006	

Investissements de Waterfront par catégorie (M\$) En 2007/08 et depuis la création de la société jusqu'au 31 mars 2008



Jusqu'au 31 mars 2008, la société a principalement investi dans des éléments d'actif associés aux parcs et aux sites récréatifs (37 %), aux infrastructures de services publics, y compris les installations de protection contre les inondations (21 %), à l'acquisition de terrains (pour des futurs parcs et/ou des développements communautaires) (19 %), à la planification du développement (12 %) et aux transports (11 %). En 2008/2009, la société continuera à mettre l'emphase sur ces éléments d'actif. Toutefois, elle se concentrera davantage sur le développement, les services publics (y compris les installations de protection contre les inondations) et les transports associés au développement de nouvelles communautés dans les secteurs West Don Lands et East Bayfront, y compris la nouvelle ligne de transport de Cherry Street et le prolongement de la ligne de transport de Queens Quay. En 2008/2009, la société investira également des sommes importantes dans les parcs et les sites récréatifs, plus particulièrement dans le secteur Central Waterfront, où la construction de berges supplémentaires et de la première passerelle du brise-vague Spadina sera entamée. L'évaluation environnementale associée au regroupement de Queens Quay en deux voies pour créer de nouveaux espaces publics se poursuivra. En outre, Waterfront Toronto poursuivra ses efforts entourant la construction de nouveaux parcs tels que Mimico, Port Union et Tommy Thompson dans le secteur Port Lands. Des efforts soutenus seront également concentrés sur les initiatives de transport dans l'ensemble du secteur riverain, y compris l'aménagement détaillé de la deuxième plate-forme de l'Union Station.

En termes d'investissements par secteur ou par zone géographique, 65 M\$ (24 %) ont à ce jour été investis dans le secteur Central Waterfront (6 M\$ en 2007/2008), 60 M\$ (23 %) dans le secteur West Don Lands (27 M\$ en 2007/2008), 51 M\$ dans le secteur Port Lands (25 M\$ en 2007/2008), 41 M\$ (15 %) dans les initiatives touchant l'ensemble du secteur riverain, y compris 28 M\$ pour les transports (7,5 M\$ en 2007/2008), et 29 M\$ (11 %) dans le secteur East Bayfront (25 M\$ en 2007/2008). Waterfront Toronto a également investi 21 M\$ (8 %) dans des projets de parcs de banlieue situés à l'extérieur du secteur riverain désigné (5 M\$ en 2007/2008). Ces projets concernent des parcs situés en bordure de lacs dans les secteurs Mimico et Port Union.

Secteur	2007/2008	Depuis la création de la société	%
Central Waterfront	5 973 608	64 660 861	24 %
West Don Lands*	26 841 602	60 087 213	23 %
Port Lands **	25 169 302	51 163 096	19 %
Initiatives touchant l'ensemble du secteur riverain***	7 470 087	40 763 274	15 %
East Bayfront	24 569 467	29 434 843	11 %
Parcs de banlieue	4 847 734	20 828 571	8 %
Sous-total	94 871 800	266 937 858	100 %
Entreprise	8 763 567	34 068 142	
TOTAL GÉNÉRAL	103 635 367	301 006 000	

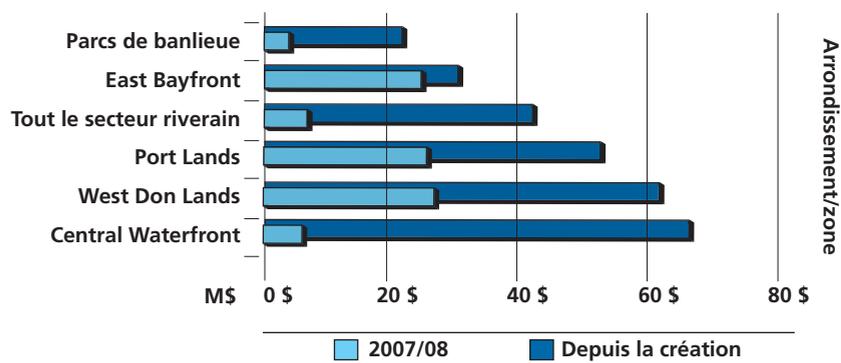
*Inclut les investissements provinciaux directs par l'intermédiaire de l'Ontario Realty Corporation

**Inclut le parc du lac Ontario

***Inclut la deuxième plate-forme de l'Union Station, le prolongement de Front Street et d'autres initiatives de transport

Investissements de Waterfront par zone géographique

Zone/arrondissement (M\$)



En 2008/09, les investissements seront en grande partie concentrés dans les secteurs Central Waterfront, West Don Lands et East Bayfront.

Des sommes supérieures à 300 M\$ investies à ce jour par Waterfront Toronto, à peine 40 M\$ (13 %) ont été comptabilisés en tant qu'éléments d'actif de la société dans ses états financiers du 31 mars 2008 étant donné que la majeure partie des infrastructures du secteur riverain créées par Waterfront Toronto n'appartiennent pas à la société. Bien que leur création soit financée par Waterfront Toronto, les éléments d'actif tels que les parcs, les sites récréatifs et les infrastructures de transport et de services publics appartiennent à d'autres organisations telles que la Ville de Toronto, la Commission de transport de Toronto et l'Office de protection de la nature de Toronto et de la région. Ces organisations sont en effet responsables de l'exploitation et de l'entretien de ces éléments d'actif.

Risques

Dans le cadre de son processus de gestion des risques d'entreprise, Waterfront Toronto a identifié six risques d'entreprise clés auxquels la société est exposée. La direction a mis au point des plans d'action visant à gérer ces risques. Par ailleurs, l'état de ces risques est évalué sur une base trimestrielle par le comité de gestion des finances et des risques du conseil d'administration.

Principaux risques d'entreprise

1. Le risque de ne pas être en mesure d'estimer avec justesse les coûts et la synchronisation de notre vision, de notre mandat, de nos objectifs et de nos activités (projets).
2. Le risque de ne pas être en mesure d'obtenir une autorisation pour les activités planifiées de la société.
3. Le risque de ne pas disposer des outils nécessaires (c'est-à-dire pouvoirs, employés, systèmes, etc.) pour atteindre nos objectifs.
4. Le risque que les principaux objectifs de la société entrent en conflit et l'incapacité de trouver un équilibre adéquat entre les divers objectifs.
5. Le risque de ne pas être en mesure de trouver un équilibre entre les activités de la société afin de maximiser l'atteinte des objectifs principaux.
6. Le risque auquel la réputation/marque de l'organisation est exposée en raison d'employés, de processus ou de technologies inefficaces.



Conseil d'administration de Waterfront Toronto

Mark Wilson

Président du conseil d'administration de
Waterfront Toronto depuis le 16 janvier 2007
*Membre du conseil du 28 janvier 2002 au
14 juin 2009*

William Charnetski

Vice-président des affaires générales et avocat
général d'AstraZeneca Canada Inc.
*Membre du conseil du 5 juillet 2004 au
4 août 2009*

Jack Cockwell

Président du conseil du groupe et
administrateur de Brookfield Assest
Management Inc.
*Membre du conseil du 12 octobre 2006 au
12 octobre 2009*

Sue Dabarno

Présidente et chef de la direction de
Richardson Partners Financial
*Membre du conseil du 12 octobre 2006 au
12 octobre 2009*

Renato Discenza

Président d'Azcendis Consulting
*Membre du conseil du 15 juin 2006 au
14 juin 2009*

Vivien Dzau

Comptables agréées travaillant dans les
domaines des services financiers et de divers
services communautaires.
*Membre du conseil du 11 août 2004 au
11 septembre 2008*

Kevin Garland

Directeur général du Ballet national du
Canada
*Membre du conseil du 11 mars 2004 au
10 juin 2009*

Janet Graham

Directrice générale d'IQ Alliance Incorporated
*Membre du conseil du 15 juin 2006 au
14 juin 2009*

David Johnson

Ancien ministre de l'éducation de la Province
de l'Ontario
*Membre du conseil du 6 juin 2008 au
6 juin 2011*

Ross McGregor

Ancien président et chef de la direction de la
Toronto Region Research Alliance
*Membre du conseil du 11 mars 2004 au
10 juin 2009*

David Miller

Maire de Toronto
*Membre du conseil du 15 décembre jusqu'à la
fin de son mandat*

John Ronson

Partenaire fondateur du Courtyard Group
*Membre du conseil du 5 novembre 2003 au
31 mai 2008*

John Sandusky

Constructeur et promoteur immobilier à la
retraite
*Membre du conseil du 30 juin 2008 au
30 juin 2011*

Peter Smith

Président d'Andrin Limited et président du
conseil de GO Transit
*Membre du conseil du 2 novembre 2001 au
31 décembre 2007*



Gouvernance de Waterfront Toronto

Le conseil d'administration de la société est composé de représentants nommés par chacun des trois paliers du gouvernement. À l'heure actuelle, le conseil est composé de 12 membres possédant un large éventail de connaissances et d'expertises pertinentes dans les domaines des biens immobiliers à usages légal, résidentiel et commercial, de la comptabilité et de l'impôt, de l'investissement et des finances, de la gestion environnementale, des organisations à but non lucratif et du secteur public, des entreprises publiques, de l'entrepreneuriat, de la planification urbaine et des technologies de l'information, entre autres.

Le conseil d'administration de Waterfront Toronto fait preuve d'un engagement inébranlable en ce qui a trait à ses responsabilités de gestion et est très impliqué dans les activités de la société, ce qui est attesté par le nombre de réunions et les registres de présence au cours de l'exercice 2007/2008. Au cours de l'année, le conseil a tenu huit réunions tandis que les comités se sont rassemblés à 17 reprises (pour un total de 25 réunions). Le taux de présence moyen était de 91 % pour les réunions du conseil, et de 90 % pour toutes les réunions.

Chaque année, le conseil évalue son rendement et celui de ses cinq comités.

Comité	Nombre de réunions	Membres	Échantillon de tâches
Comité de gestion des finances, de la vérification et des risques	6	Présidente : Vivien Dzau Kevin Garland Renato Discenza John Sandusky Mark Wilson (ex-officio)	<ul style="list-style-type: none"> • Approuver les états financiers annuels et trimestriels • Superviser les vérificateurs externes indépendants, les plans et les rapports annuels • Superviser les plans et les rapports annuels de l'équipe de vérification interne • Réviser les rapports de vérification des gouvernements • Superviser les politiques et processus de gestion des risques • Réviser les écarts dans les dépenses d'immobilisations relatives aux projets • Approuver les budgets et les plans d'affaires
Comité d'investissement d'immobilier	4	Président : Mark Wilson Jack Cockwell Janet Graham	<ul style="list-style-type: none"> • Réviser et évaluer les principaux projets de développement, les acquisitions et les retranchements immobiliers et d'autres projets importants de la société

Comité	Nombre de réunions	Membres	Échantillon de tâches
Comité de communications de marketing	4	Président : Bill Charnetski, Ross McGregor Renato Discenza David Johnson Mark Wilson (ex-officio)	<ul style="list-style-type: none"> • Offrir des conseils pour le programme intégré de communications et de marketing de la société qui, entre autre : <ul style="list-style-type: none"> → Fait de Waterfront Toronto le chef de file mondial en renouvellement du secteur riverain; et → Soutient les progrès visibles de la revitalisation du secteur riverain
Comité des ressources humaines et de la rémunération	2	Président : Ross McGregor Kevin Garland Sue Dabarno Mark Wilson (ex-officio)	<ul style="list-style-type: none"> • Superviser la création et le maintien d'une culture équitable et progressive, et établir Waterfront Toronto en tant qu'employeur de choix • Employer les meilleures pratiques de gestion des ressources humaines • Réviser les processus de recrutement, de nomination et de mise à pied des membres de la haute direction • Réviser les plans de succession, les programmes de rétention, la formation, la gestion du rendement et la rémunération avec un groupes de la haute direction Aider le conseil à évaluer le rendement du président et chef de la direction • Superviser la structure de rémunération et les régimes de prestations de la société pour ses employés
Comité de gouvernance	2	Président : Mark Wilson Ross McGregor Jack Cockwell	<ul style="list-style-type: none"> • Examiner la structure des comités et recommander une structure adéquate et des membres du conseil • Développer les mandats des comités du conseil • Réviser les indemnités des directeurs et des représentants, et le régime d'assurance externe • Établir et surveiller des politiques pour faciliter l'accès public aux réunions du conseil et de ses comités • Au moins une fois par année, évaluer la composition et l'efficacité des membres du conseil et des comités • Réviser le code de conduite et les politiques d'éthique • Soutien stratégique des relations avec l'État

Gouvernance opérationnelle

Waterfront Toronto est une importante société tripartite complexe dont le mandat consiste à revitaliser 2 000 acres de terrains désaffectés situés dans le secteur riverain de Toronto. Il s'agit de l'un des plus grands projets d'infrastructure en Amérique du Nord. Le contexte actuel d'évolution de Waterfront Toronto a beaucoup changé depuis la création de la société en 2001. Waterfront Toronto a en effet mis au point des structures et des activités de gestion plus évoluées et, du point de vue des ressources humaines, des installations et des systèmes internes, la société occupe une position idéale pour produire les résultats escomptés.

En outre, Waterfront Toronto est guidée par un conseil d'administration fiable, compétent et impliqué dont les membres, nommés par les trois paliers du gouvernement, supervisent la direction stratégique de la revitalisation.

Cependant, le modèle de gouvernance de la société comporte des faiblesses qui ont une incidence considérable sur la capacité de Waterfront Toronto à produire les résultats escomptés, surtout depuis que la société est passée de la planification à la mise en œuvre et que le secteur privé s'est impliqué activement. Le problème le plus important résulte du fait que le financement est accordé à la société en fonction de chaque projet individuel. Nous avons demandé que le modèle de financement actuel soit remplacé par un modèle de subventions annuelles. De plus, la société ne détient pas le pouvoir d'emprunter ou d'hypothéquer des fonds, d'organiser des campagnes de financement, de participer à des coentreprises ou de créer des filiales. La structure actuelle de gouvernance et de financement limite la capacité de la société à agir librement et stratégiquement, ainsi qu'à remplir son mandat de façon efficace et en temps opportun.

Plusieurs experts externes ont confirmé qu'une organisation chargée d'un mandat de l'envergure de celui de Waterfront Toronto doit disposer des outils financiers et de planification ainsi que de l'autorité nécessaires pour permettre la réussite du projet de revitalisation.

La gouvernance opérationnelle est présentement au cœur des discussions de la société avec les gouvernements, et Waterfront Toronto a reçu leur accord de principe pour ce qui est d'améliorer les outils opérationnels. Nous poursuivons ces discussions dans l'espoir d'obtenir les autorités nécessaires d'ici la fin de l'exercice.

Direction de Waterfront Toronto

Équipe de direction

Waterfront Toronto **Équipe de direction**

John W. Campbell
Président et chef de la direction

Meg Davis
Vice-présidente du développement - West Don Lands

Christopher Glaisek
Vice-président de la planification et de l'aménagement

Andrew Gray
Vice-président du développement - East Bayfront

David Kusturin
Vice-président de la gestion des programmes

Marisa Piattelli
*Vice-présidente des communications,
des relations avec le gouvernement et
des initiatives stratégiques*

Robert E. Siddall
Directeur financier

Victor Wong
Vice-président des affaires juridiques

Haute direction

Raffi Bedrosyan
Directeur - Port Lands

Veronica Bergs
Directrice de la vérification des programmes

David Brattan
Directeur du système énergétique de quartier

David Cohen
Directeur des technologies de l'information

David Dubois
*Directeur général des services de géologie de
l'environnement*

Thelma Gee
Directrice par intérim de la durabilité

Derek Goring
Directeur du développement

Bill Hutchison
*Directeur général des communautés
d'information*

Kevin Newson
Directeur de l'approvisionnement

Michelle Noble
Directrice des communications et du marketing

Lisa Prime
Directrice de la durabilité

Nitti Subramaniam
Directeur de la construction

Lisa Taylor
Contrôleur

Sandra Tran
Directrice des finances



L'avenir nous attend au bord de l'eau



Priorités pour l'année 2008/2009

Voici les principaux résultats attendus de Waterfront Toronto pour le reste de 2008 et pour l'année civile 2009

East Bayfront

- ~ Sélectionner des partenaires de développement pour les sites Bayside et Parkside, et appliquer les ententes concernant les projets
- ~ Démolir toutes les structures restantes sur les sites de développement Parkside et Bayside
- ~ Établir des services municipaux pour soutenir le développement de la First Waterfront Place, y compris une usine énergétique temporaire
- ~ Terminer le plan d'aménagement et commencer les travaux de construction au parc Sherbourne et à Sugar Beach
- ~ Enregistrer le plan de lotissement pour le site Dockside
- ~ Terminer le plan d'aménagement et commencer la construction de la promenade riveraine s'étendant de Jarvis Street au parc Sherbourne
- ~ Commencer la construction du nouveau campus du George Brown College
- ~ Finaliser le plan d'aménagement de Queens Quay East, en attente des résultats de l'évaluation environnementale du secteur West Don Lands

West Don Lands

- ~ Bâti le centre de ventes et commencer les ventes de River City, le premier projet de développement financé par le secteur privé de West Don Lands
- ~ Terminer le relief de protection contre les inondations
- ~ Commencer la construction :
 - ⇒ Terminer le relief de protection contre les inondations
 - ⇒ Commencer la construction :
 - ⇒ Premier immeuble de logements abordables par la Toronto Community Housing Corporation
 - ⇒ Parc de la rivière Don
 - ⇒ District Energy Centre
 - ⇒ Installation de gestion des eaux de pluie
 - ⇒ Ligne de transport léger et rapide de Cherry Street et le réalignement de Cherry Street
 - ⇒ Mill Street et Bayview Avenue

Central Waterfront

- ~ Bâtir les brise-vagues Rees et Simcoe
- ~ Entreprendre la construction de la passerelle Spadina
- ~ Conclure l'évaluation environnementale de Queens Quay et faire un appel d'offres pour le projet
- ~ Terminer les plans d'aménagement des passerelles Peter, Rees, Police Basin et Simcoe
- ~ Finaliser le plan d'aménagement pour la promenade riveraine sur la berge du secteur Port Lands

Port Lands

- ~ Préparer un cadre général de planification pour le développement ordonné du secteur Port Lands
- ~ Terminer le plan de référence pour le secteur Lower Don Lands
- ~ Terminer le plan d'enceinte du canal Keating North et l'évaluation environnementale de prestation de services
- ~ Adopter le plan directeur du lac Ontario
- ~ Identifier la phase un pour le parc du lac Ontario
- ~ Finaliser le plan d'aménagement préliminaire de la phase un du parc du lac Ontario
- ~ Terminer la construction des améliorations du carrefour Cherry Beach/Commissioners Street
- ~ Terminer la construction de la phase deux du virage écologie de Leslie Street
- ~ Mettre en place des pépinières d'arbres
- ~ Obtenir l'autorisation des plans du site pour la relocalisation de l'usine Essroc Concrete Plant à l'extrémité est du secteur Port Lands, au nord du canal de navigation
- ~ Finaliser la mise à disposition du projet et des fonds concernant le complexe sportif régional pour les initiatives de durabilité de la Ville de Toronto

Durabilité

- ~ Terminer le guide des meilleures pratiques pour les parcs et les espaces ouverts, l'analyse du bilan carbone et le plan d'action pour la gestion environnementale
- ~ Cibler les tendances actuelles et futures, ainsi que les progrès en matière de technologies durables, et les intégrer aux initiatives de la société
- ~ Rechercher des occasions génératrices de revenus afin de financer des approches durables pour le développement du secteur riverain
- ~ Continuer à coordonner, simplifier et résoudre les problèmes de durabilité au fur et à mesure qu'ils touchent les initiatives de la société, y compris l'amélioration des relations et des partenariats externes
- ~ Identifier des technologies de pointe pour l'implantation, ainsi que des stratégies pour contribuer à la progression de la durabilité du secteur riverain au-delà de la certification « or » de LEED
- ~ Finaliser les plans directeurs de gestion des sols et des eaux souterraines
- ~ Recruter un contractant pour concevoir/bâtir/exploiter l'installation de gestion des sols
- ~ Lancer le processus d'obtention des autorisations pour l'installation de gestion des sols

Projets et initiatives de l'entreprise

- ~ Terminer la construction de nouveau segment du sentier Martin Goodman à l'Ontario Place
- ~ Finaliser les termes de référence de l'évaluation environnementale Gardiner-Lake Shore
- ~ Collaborer avec la Ville de Toronto pour finaliser les termes de référence des évaluations environnementales des bretelles York-Bay
- ~ Terminer l'estimation du projet de pointe et l'analyse des risques afférents (processus de validation de l'estimation des coûts)
- ~ Améliorer le budget du projet et le contrôle des coûts, et augmenter le flux des travaux et la collaboration en implantant de nouveaux logiciels de gestion et de production des rapports pour le projet
- ~ Appliquer les rapports d'analyse de la valeur acquise
- ~ Demander à l'État d'autoriser des clauses de gouvernance, y compris le droit d'emprunter, d'hypothéquer, etc., et le droit de créer des filiales
- ~ Mettre au point au programme financier dans le but de soutenir le plan à long terme de la société
- ~ Améliorer les processus de gestion des risques d'entreprise et du rendement de la société (y compris les objectifs, les plans d'actions et les mesures de rendement « SMART ») et poursuivre l'intégration de ces processus dans tous les aspects de la gestion des activités de la société
- ~ Offrir des services à ultra large bande et des services énergétiques de quartier à la First Waterfront Place
- ~ Mettre au point une stratégie et un plan pour les commandites, les activités humanitaires et d'autres occasions génératrices de revenus



WATERFRONTToronto

20 Bay Street, bureau 1310 • Toronto, ON M5J 2N8 • waterfrontoronto.ca

Imprimé sur du papier recyclé

