



Aréna 4000 places et glaces communautaires

Comité plénier | Public – 20 février 2017

PLAN DE PRÉSENTATION

- ❖ 1 Objectifs
- ❖ 2 Rappel des décisions prises par le conseil municipal
- ❖ 3 Site de la Cité
- ❖ 4 Présentation de VMSO
- ❖ 5 Principales clauses des protocoles
- ❖ 6 Infrastructures
- ❖ 7 Stationnement
- ❖ 8 Aspects financiers
- ❖ 9 Prochaines étapes
- ❖ 10 Conclusion
- ❖ 11 Recommandations



Objectifs



OBJECTIFS

- Présenter le projet de construction d'un aréna de 4000 places et de trois glaces communautaires soit la proposition de VMSO :
 - Bâtiment comprenant l'aréna de 4000 places et les 3 glaces communautaires;
 - Infrastructures requises pour desservir le complexe (aqueduc, égout, éclairage, trottoirs, aménagements des rues);
 - Stationnement
- Présenter les protocoles d'ententes entre la Ville de Gatineau et VMSO;
- Présenter le cadre financier
- Recommandations



Rappel des décisions prises par le conseil municipal



RAPPEL DES DÉCISIONS PRISES PAR LE CONSEIL À CE JOUR

- Le 16 juin 2016, mandat au comité de négociation de la Ville d'entamer des négociations de gré à gré avec Vision Multisports Outaouais (VMSO) (CM-2016-535)
- 27 septembre 2016 :
 - Le conseil municipal retient le site de la Cité (CM-2016-784);
 - Mandat au comité de négociation de maximiser le site de la Cité avec un aréna de 4000 places et des glaces communautaires (CM-2016-785);
 - Le conseil municipal entérine la recommandation des services de procéder, dans l'hypothèse de la réalisation du projet d'un aréna de 4000 places et de glaces communautaires, à la fermeture d'un nombre équivalent de glaces communautaires existantes (CM-2016-786);



RAPPEL DES DÉCISIONS PRISES PAR LE CONSEIL À CE JOUR

- 27 septembre 2016 (suite) :
 - Mandat à l'administration d'optimiser le site Guertin à des fins autres que d'aré纳斯 et glaces communautaires et mandate la Commission loisirs, sports et vie communautaire de présenter un scénario global de redéploiement et de maintien des actifs des aré纳斯 pour tous les secteurs de la ville, en tenant compte d'une possibilité d'un projet de multiglaces pour desservir les secteurs de Hull et Aylmer (CM-2016-787)
- 14 décembre 2016 :
 - Le conseil municipal demande au gouvernement du Québec d'adopter le projet de loi privé intitulé : « *Loi concernant le projet d'aré纳斯 et de glaces communautaires de la Ville de Gatineau* ». L'objectif de ce projet de loi d'intérêt privé est de permettre à la Ville de conclure l'ensemble des protocoles nécessaires avec VMSO tout en permettant spécifiquement à la Ville de Gatineau d'investir dans la construction de l'édifice ainsi que dans les services y afférents (CM-2016-1032)



Site de la Cité





Un pôle culturel,
éducatif et sportif

Un milieu de vie en
devenir

Présentation VMMSO



4 COMPLEXE GLACES GATINEAU

la CITÉ



Projet de construction d'un amphithéâtre de 4000 places et 3 aréna communautaires, février 2017, Vision Multisports Outaouais inc, Gatineau, Québec

20/02/2017

Présentation

1. **VMSO, l'organisme**
2. **L'équipe de projet**
3. **Les enjeux de la construction**
 - ✓ **Le coût**
 - ✓ **L'échéancier**
 - ✓ **La qualité**
4. **L'esquisse de conception présentée par Architecture 49**
5. **La conclusion**



VMSO (constitué le 9 juillet 2008)

7 OBJECTIFS :

- 1) PROMOUVOIR le développement et la progression du sport (glace/synthétique)**
- 2) PROMOUVOIR le maintien et l'amélioration du conditionnement physique**
- 3) DÉVELOPPER des stratégies pour atteindre ses buts**
- 4) CONSTRUIRE, détenir, gérer, administrer, exploiter un centre d'excellence de glace**
- 5) CONSTRUIRE, détenir, gérer, administrer, exploiter une surface synthétique**
- 6) CONCEVOIR des projets d'infrastructures sportives visant à augmenter les investissements dans la région**
- 7) RECEVOIR des dons, legs et autres contributions et les administrer**



VMSO

Pourquoi **VMSO** investit-elle dans ce projet?

VMSO est fidèle à sa charte qui vise à augmenter les investissements dans sa région (objectif 6).

Quel est le réel intérêt de **VMSO** s'il n'y a pas de profit à se partager?

VMSO cherche à poursuivre sa mission sociale et communautaire, objectif premier de sa création en 2008 et ainsi, poursuivre son développement.

Donc, Daniel Brière, Branchaud & les gens d'affaires ne sont pas propriétaires?

VMSO n'a pas de propriétaire ni d'actionnaire, mais bien des membres qui n'ont aucun droit sur les biens et les surplus de l'organisme.



VMSO, c'est :

Un partenariat **gagnant-gagnant** pour les vingt-cinq prochaines années avec les Olympiques de Gatineau assurant l'avenir de l'équipe



VMSO, c'est :

Un organisme à but non lucratif gouverné par des administrateurs bénévoles ayant une expertise en gestion, droit, comptabilité, finances, ingénierie et opérations, tous de Gatineau.

(Administrateurs du conseil d'administration 2017)



Alain Sanscartier
Président



Robert P. Racicot
Vice-Président



Alain Bastarache
Administrateur



Michèle Lafontaine
Administrateur



Alain Brisson
Secrétaire



Robert Poissant
Trésorier



Donald Plouffe
Administrateur



Alain Gagné
directeur général

Deux administrateurs désignés :

1. Ville de Gatineau
2. Commission scolaire des Draveurs



Mise en œuvre du projet

- Équipe **compétente** - ayant fait ses preuves



Mise en œuvre du projet

- Mise de fonds privée
- Choix de l'équipe de conception
- Garantie du résultat



Les **architectes**

ARCHITECTURE

49



Albert Paquette,

Architect, OAA, AAA, AANB, AAPEI, AIBC, MAA, NLAA,
NSAA, OAQ, SAA, FRAIC
Directeur, Chef Sectoriel National, Sports et Divertissement



Bruno Verenini

OAQ, OAA, FRAIC
Gestionnaire Principal | Managing Principal



ARCHITECTURE | 49

Conceptions des 6 dernières années...

Dartmouth	N-E	(2017)	4 glaces (600 -300 sièges)	38 millions
Centre Canalta	Alberta	(2015)	1 glace (6500 sièges)	61 millions
Centre Meridian	Ontario	(2014)	1 glace (5036 sièges)	47 millions
Branchaud-Brière	Québec	(2013)	2 glaces, soccer (1247 sièges)	33 millions
Centre Quinte	Belleville	(2012)	2 glaces, piscine, piste de course	30 millions
Sixteen Miles	Ontario	(2010)	4 glaces (1 500 sièges)	41 millions
Centre BMO	N-Écosse	(2010)	4 glaces (900 sièges)	31 millions



Prince George, Colombie-Britannique



Belleville, Ontario



ARCHITECTURE | 49

Centre BMO, Nouvelle-Écosse



St. Catharines, Ontario





Centre Meridian, St. Catharines



ARCHITECTURE | 49

Amphithéâtres *similaires* au projet de Gatineau



Centre Canalta, Alberta



ARCHITECTURE

49

conceptions...

Abbotsford Entertainment & Sports Centre, CB	(7 000 sièges)	Red Deer AltaPlex, Red Deer, AB	(6 000 sièges)
Budweiser Event Center, Loveland, Colorado	(5 200 sièges)	Regina Agridome, Regina, SK	(6 000 sièges)
Cornerbrook Civic Centre, Corner Brook, TN	(3 100 sièges)	Rogers Arena, Vancouver, CB	
Cranbrook Recreation Complex, Cranbrook, CB	(4 200 sièges)	Sarnia Entertainment Complex, Sarnia, ON	(4 500 sièges)
Credit Union Place, Summerside, IPE	(4 000 sièges)	Saskatchewan Place, Saskatoon, SK	(16 000 sièges)
Dodge Arena, Hidalgo, Texas	(5 200 sièges)	Sault Ste. Marie Events Centre, Sault Ste. Marie	(5 000 sièges)
Everett Regional Special Events Center, Wash.	(8 250 sièges)	UBC Winter Sports Centre, Vancouver, CB	
Guelph Entertainment Centre, Guelph, ON	(4 500 sièges)	Air Canada Centre, Toronto, ON	
Harbour Station Exhibition Center, Saint John, NB	(6 100 sièges)		
KC Irving Regional Centre, Bathurst, NB	(3 000 sièges)		
Lethbridge Sportsplex, Lethbridge, AB	(5 000 sièges)		
Medicine Hat Regional Event Centre, AB	(6 500 sièges)		
Meridian Centre, St. Catharines, ON	(5 000 sièges)		
Mile One Stadium, St. John's, TN	(6 350 sièges)		
Northlands Coliseum, Edmonton, AB	(16 000 sièges)		
Pacific Coliseum, Vancouver, CB	(15 000 sièges)		
PNE Agrodome, Vancouver, CB	(3 260 sièges)		
Prince George Multiplex, Prince George, CB	(6 000 sièges)		



Les Ingénieurs

Structure - Civil – Électricité – Plomberie - Ventilation & Réfrigération





Conceptions des 6 dernières années

Saint-Faustin	Québec (2015)	2 glaces, 2 piscines	30,5 millions
Centre Videotron	Québec (2015)	1 glace (18 259 sièges)	370 millions
Centre Meridian	Ontario (2014)	1 glace (5036 sièges)	47 millions
Branchaud-Brière	Québec (2013)	2 glaces/soccer (1247 sièges)	33 millions
BC places	C-B (2011)	Stade (55 000 sièges)	



Gérance de construction par lots

Approche d'équipe collaborative à la conception et la construction d'un projet.

OBJECTIFS :

- Mettre en place un contrôle évolutif, rigoureux et transparent (gestion de risque)
- Obtenir rapidement, dès le début de la phase conception, des indications sur :
 - ✓ la constructibilité du projet
 - ✓ les méthodes de construction
 - ✓ l'établissement des coûts
 - ✓ l'établissement du calendrier



La **gérance** de construction



CONSTRUCTION
JPL





Derniers projets, gérance de construction...

Brookfield, 41 victoria Gatineau (2015)

Mercedes Benz Gatineau (2015)

Branchaud-Brière Gatineau (2013)

Place Victoria Gatineau (2015)

Budget

Respecté

50 millions

Respecté

8,5 millions

Respecté

33 millions

Respecté

90 millions



Construction

Les 3 grands enjeux

- Coûts
- Échéancier
- Qualité



Le projet en bref :

- 4 000 sièges
- 40 loges (500 places)
- Espace VIP 130 personnes
- 4 400 en mode spectacle
- 2 quais de déchargement
- 250 places en coursive (approx.)
- 11 000 pi² d'espace commercial
- Ajout 660 stationnements étagés
- 4 glaces LNH
- Répond aux normes de **LHJMQ**

CONCEPT INTÉGRÉ À L'ARCHITECTURE SECTORIELLE



Construction

Le coût du projet

79 000 000 \$

55 000 000 \$ - 24 000 000 \$

Incluant contingences et honoraires professionnels



Construction



Toutes les approbations sont en place... 2017

PHASES

- Conception & Construction évolutive et accélérée
- Construction 30 mois
- Objectif visé, automne 2020



Projet – points importants

- **Prix maximum garanti / aucun risque financier pour la Ville**
- **Appels offre 100 % publics / fonds publics**
- **Transparence, livres ouverts, par lots (environ 50)**
- **Consommation responsable des ressources (eau – énergie)**
- **Accessibilité universelle**

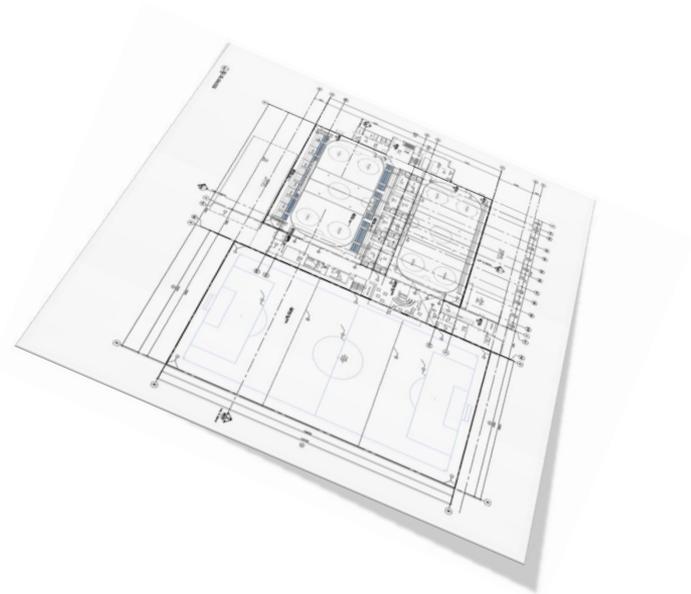
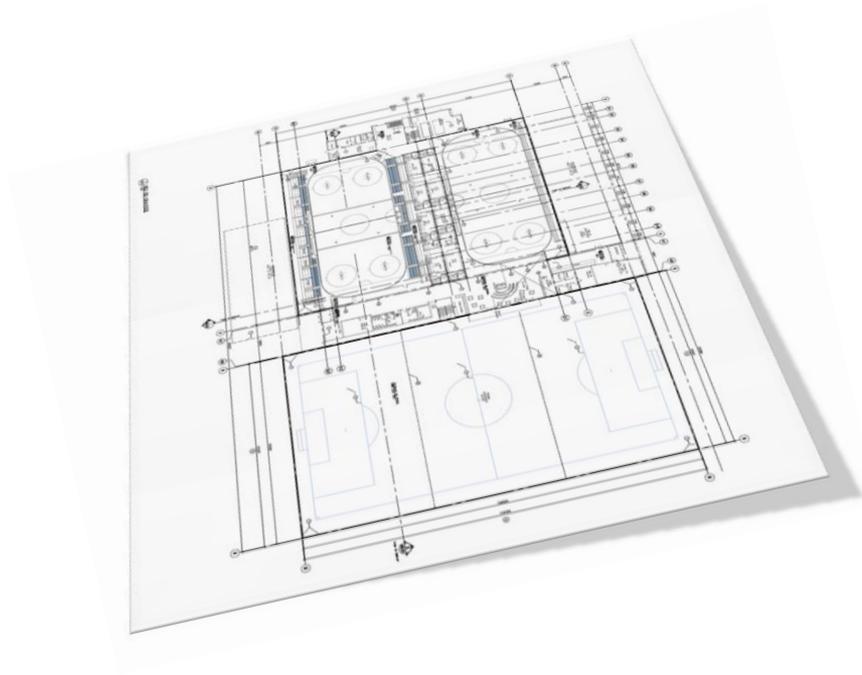


Projet – points importants

- **Championnats provincial, national & international**
- **Grille de plafond et capacité d'accrochage**
- **Sonorisation supérieure et système de rideaux**
- **Participation de la Ville**
 - **planification | conception | construction | maintien de l'actif**

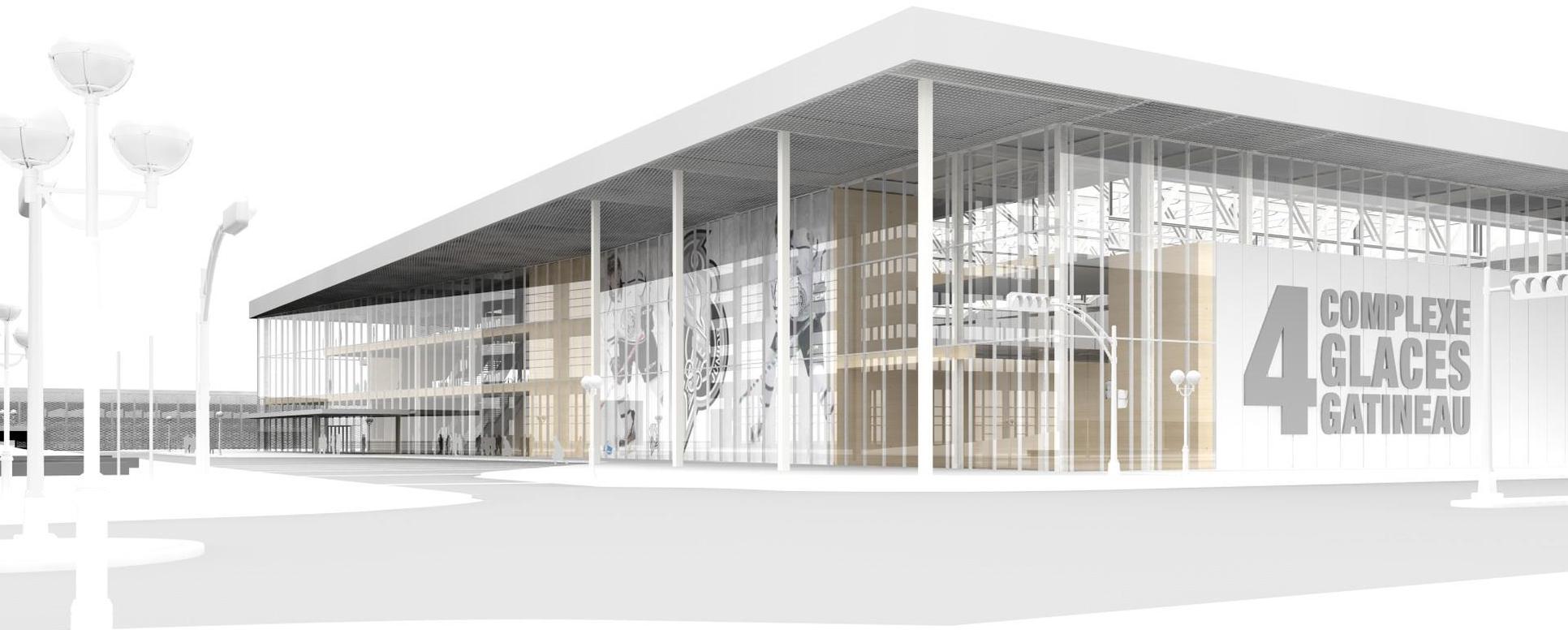


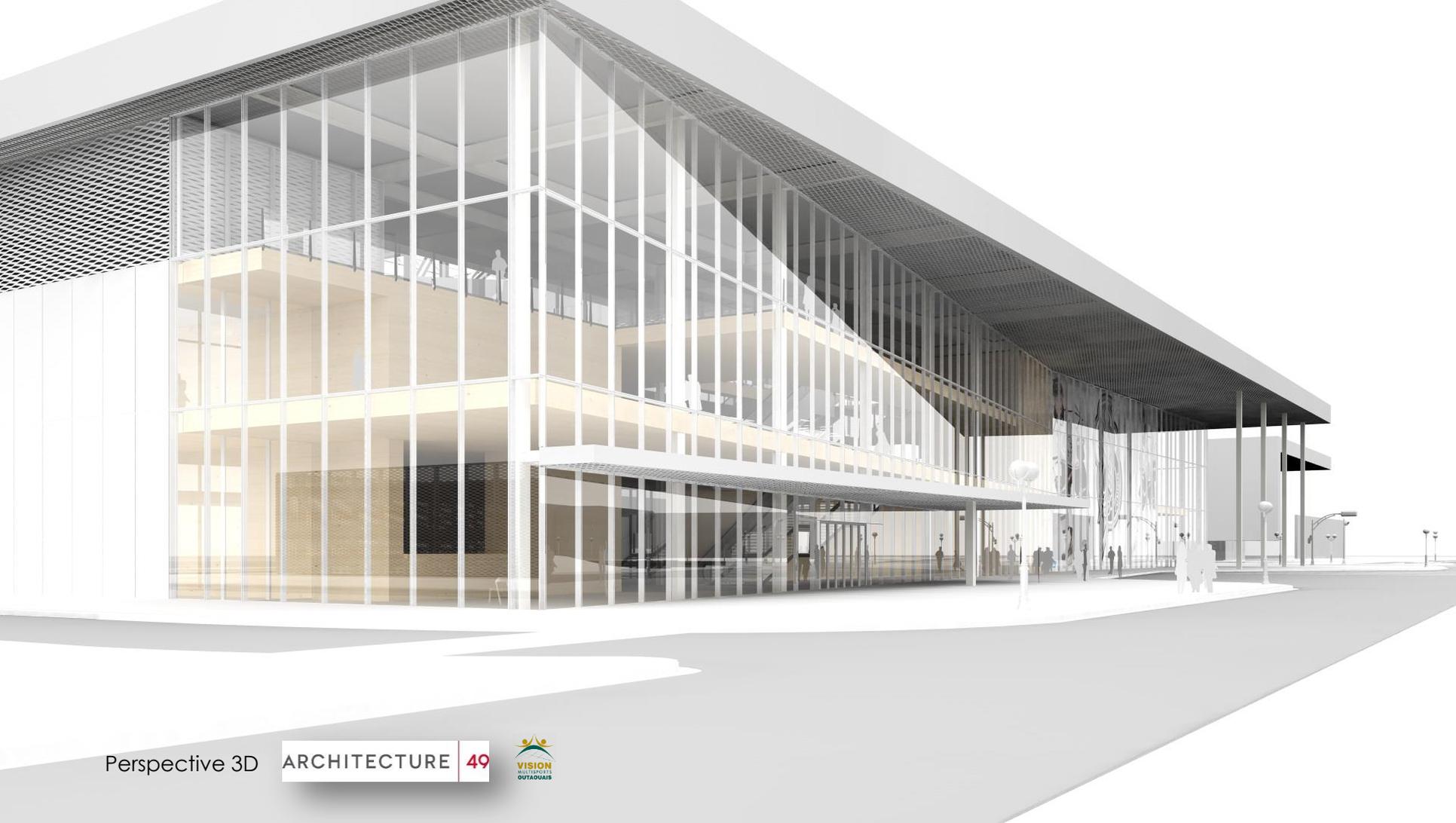
Concept préliminaire





Vue Aérienne





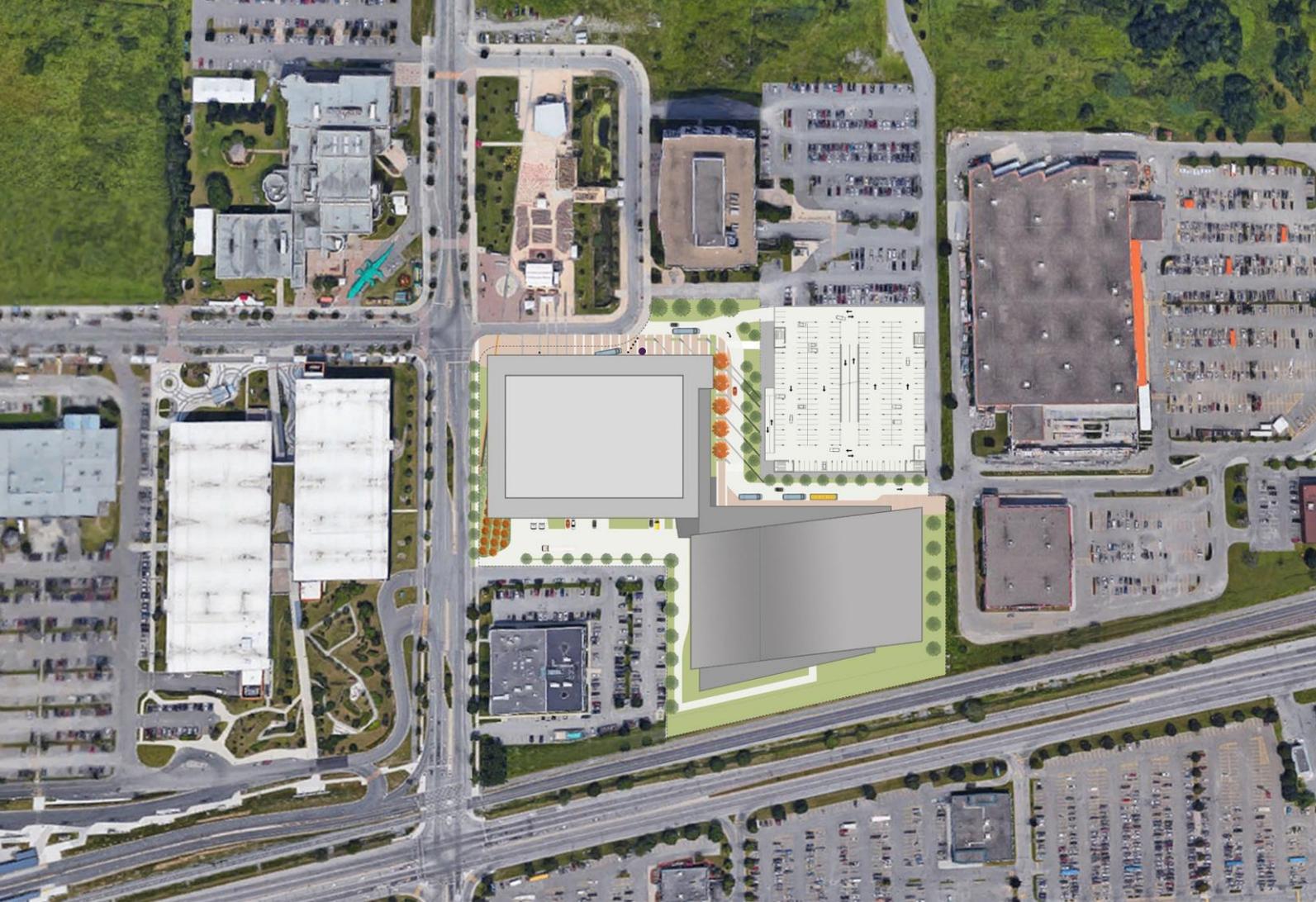
Perspective 3D

ARCHITECTURE

49







Plan d'ensemble



Boul. de la Gappe

Corridor Rapibus

Autoroute 128

Boul. Maloney O.

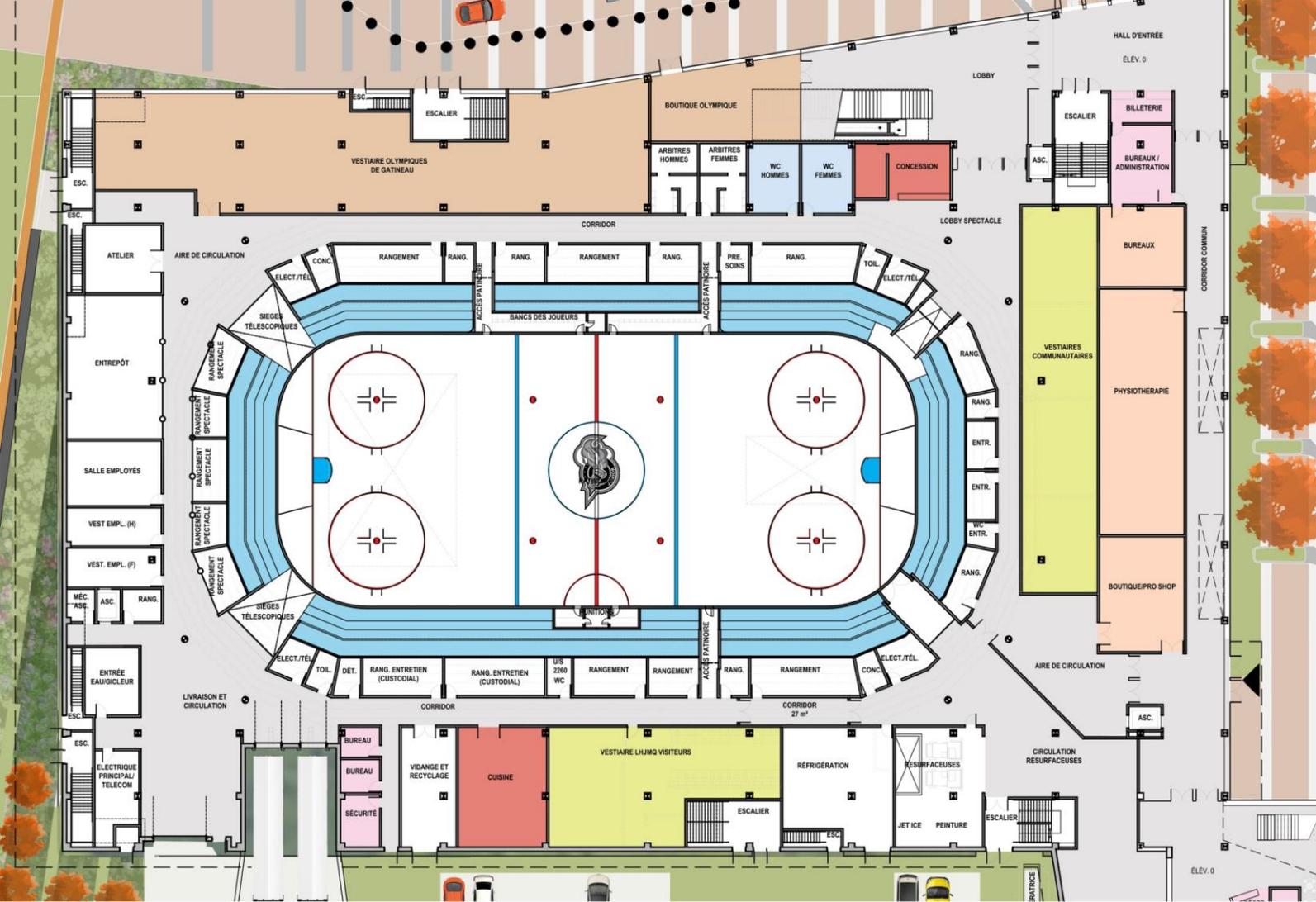
Plan du site



Plan - Niveau Rez-de-chaussée

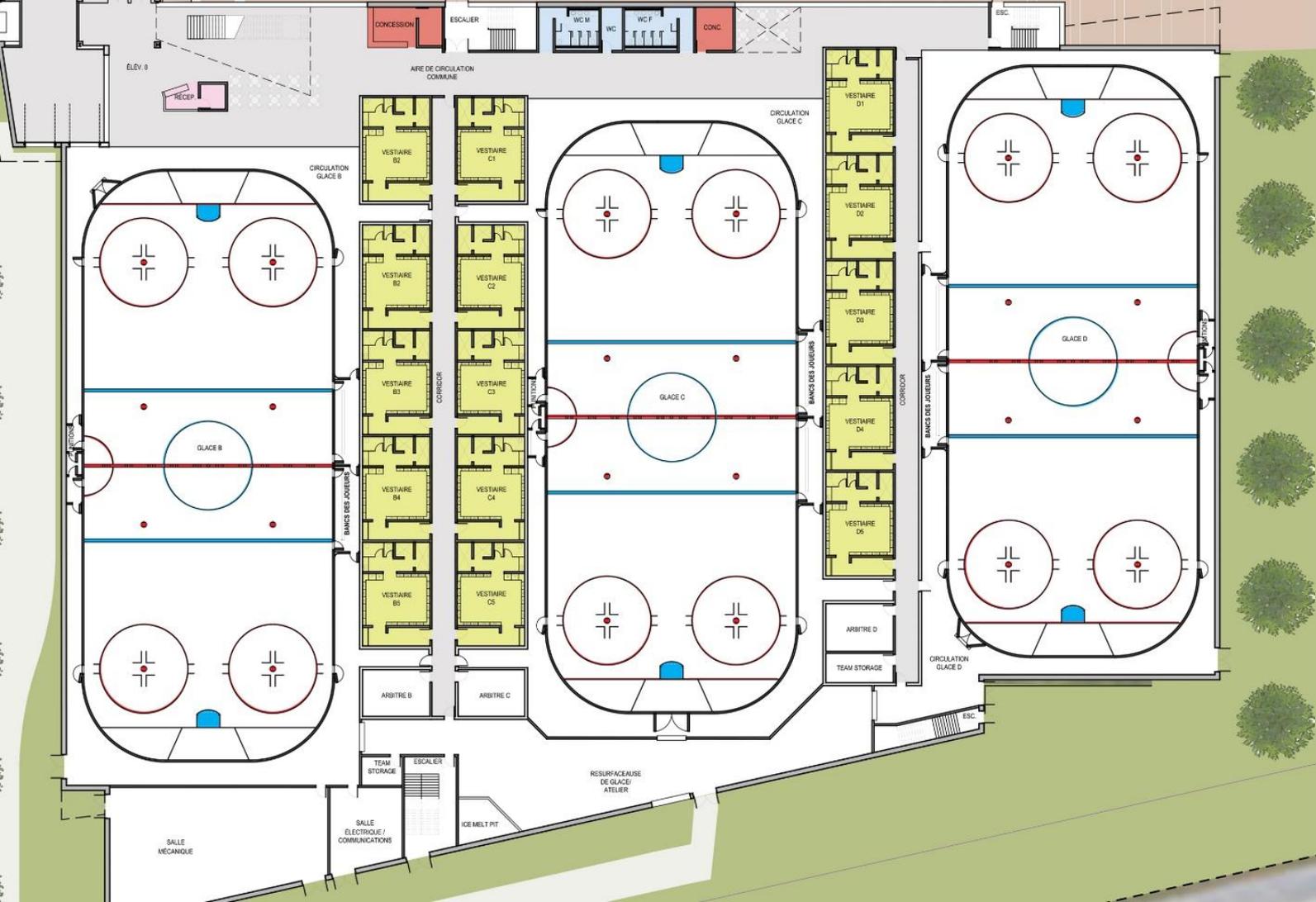
LÉGENDE

- CIRCULATION
- SIÈGES - ZONES SPECTATEURS
- TOILETTES
- ESPACES DE SUPPORT
- CONCESSIONS
- LOGES
- AIRES POUR "LES OLYMPIQUES"
- VESTIAIRES - "LES OLYMPIQUES"
- VESTIAIRES - VISITEURS
- ESPACES LOCATIFS
- ESPACES ADMINISTRATIFS
- ESPACES MÉDIAS



Plan Agrandi - Niveau Rez-de-chaussée
 Aréna principal

- LÉGENDE**
- CIRCULATION
 - SIÈGES - ZONES SPECTATEURS
 - TOILETTES
 - ESPACES DE SUPPORT
 - CONCESSIONS
 - LOGES
 - AIRES POUR "LES OLYMPIQUES"
 - VESTIAIRES - "LES OLYMPIQUES"
 - VESTIAIRES - VISITEURS
 - ESPACES LOCATIFS
 - ESPACES ADMINISTRATIFS
 - ESPACES MÉDIAS



Plan Agrandi - Niveau Rez-de-chaussée
3 Glaces

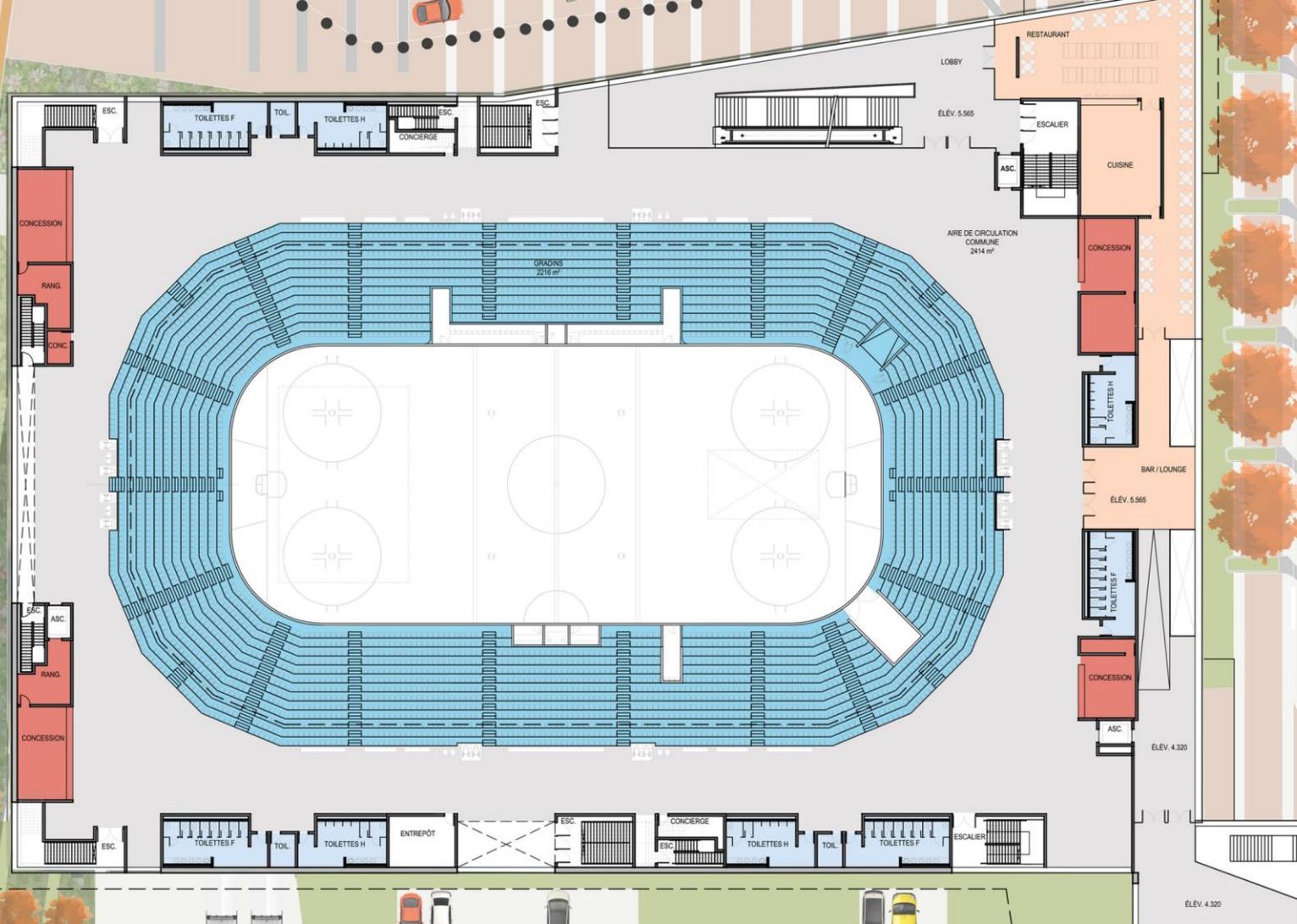
- LÉGENDE**
- CIRCULATION
 - SIÈGES - ZONES SPECTATEURS
 - TOILETTES
 - ESPACES DE SUPPORT
 - CONCESSIONS
 - LOGES
 - AIRES POUR "LES OLYMPIQUES"
 - VESTIAIRES - "LES OLYMPIQUES"
 - VESTIAIRES - VISITEURS
 - ESPACES LOCATIFS
 - ESPACES ADMINISTRATIFS
 - ESPACES MÉDIAS



Plan - Niveau Mezzanine

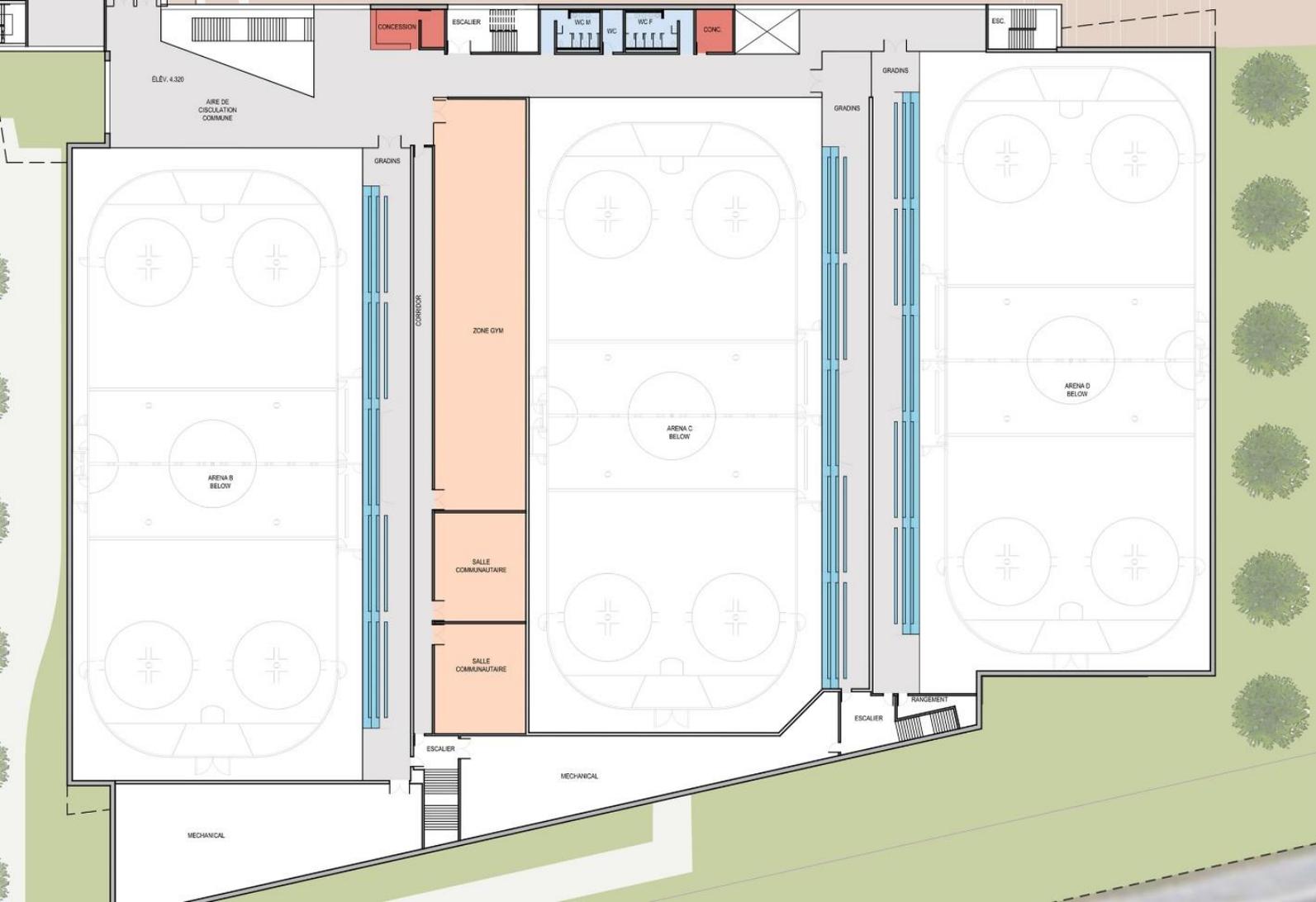
LÉGENDE

- CIRCULATION
- SIÈGES - ZONES SPECTATEURS
- TOILETTES
- ESPACES DE SUPPORT
- CONCESSIONS
- LOGES
- AIRES POUR "LES OLYMPIQUES"
- VESTIAIRES - "LES OLYMPIQUES"
- VESTIAIRES - VISITEURS
- ESPACES LOCATIFS
- ESPACES ADMINISTRATIFS
- ESPACES MÉDIAS



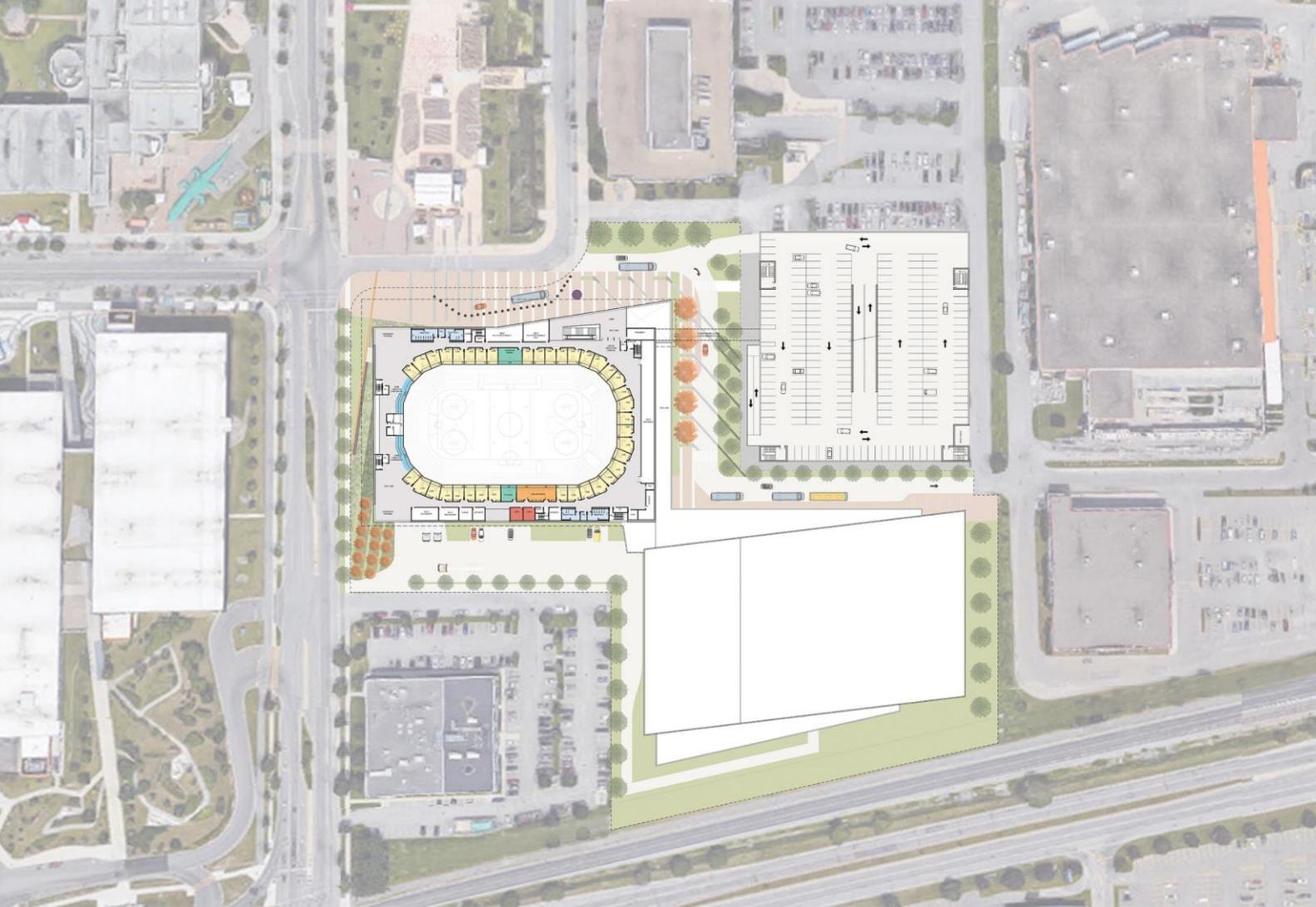
Plan Agrandi -
Niveau Mezzanine
Aрена principal

- LÉGENDE**
- CIRCULATION
 - SIÈGES - ZONES SPECTATEURS
 - TOILETTES
 - ESPACES DE SUPPORT
 - CONCESSIONS
 - LOGES
 - AIRES POUR "LES OLYMPIQUES"
 - VESTIAIRES - "LES OLYMPIQUES"
 - VESTIAIRES - VISITEURS
 - ESPACES LOCALIFS
 - ESPACES ADMINISTRATIFS
 - ESPACES MÉDIAS



Plan Agrandi - Niveau Mezzanine 3 Glaces

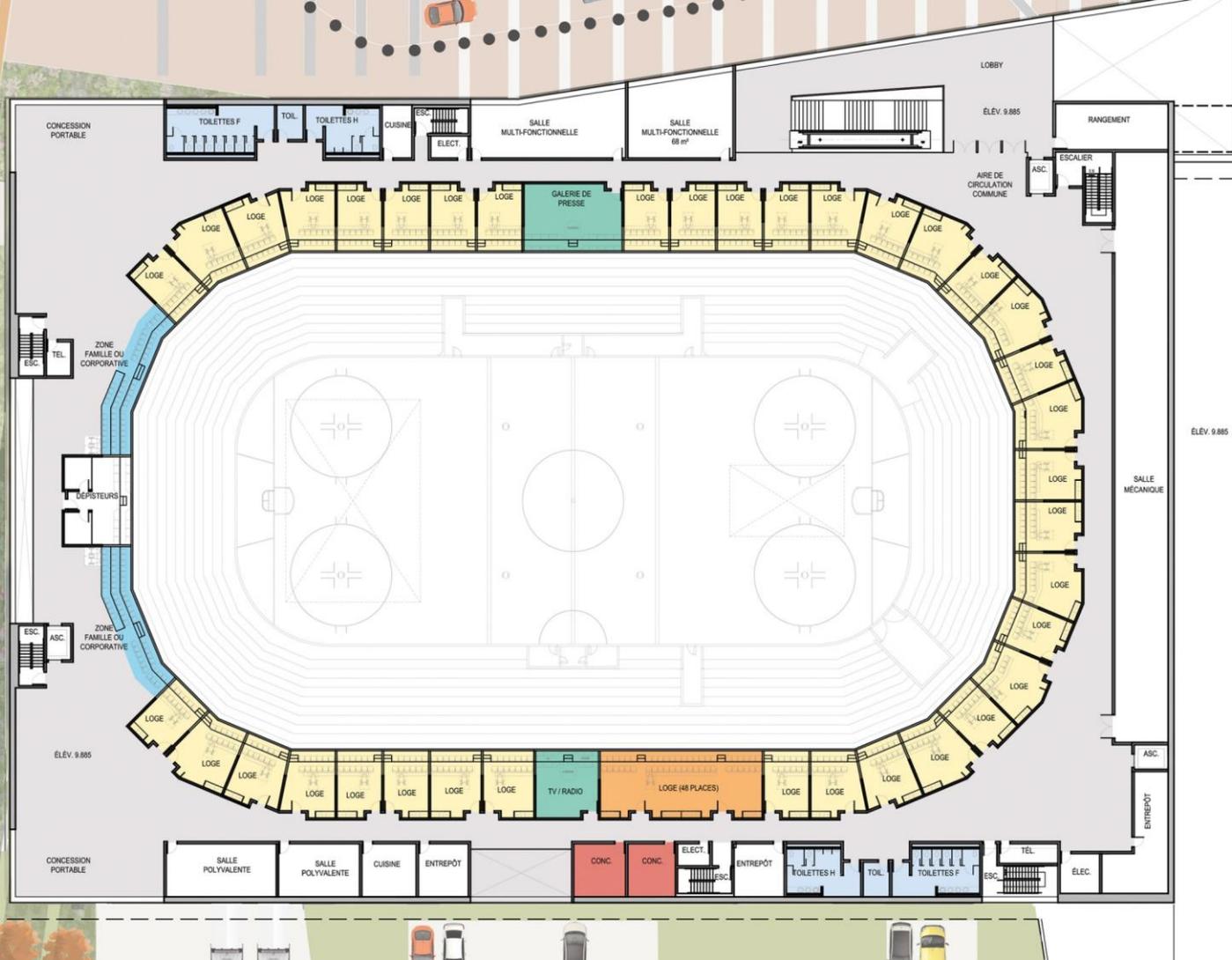
- LÉGENDE**
- CIRCULATION
 - SIÈGES - ZONES SPECTATEURS
 - TOILETTES
 - ESPACES DE SUPPORT
 - CONCESSIONS
 - LOGES
 - AIRES POUR "LES OLYMPIQUES"
 - VESTIAIRES - "LES OLYMPIQUES"
 - VESTIAIRES - VISITEURS
 - ESPACES LOCATIFS
 - ESPACES ADMINISTRATIFS
 - ESPACES MÉDIAS



Plan - Niveau Loges

LÉGENDE

- CIRCULATION
- SIÈGES - ZONES SPECTATEURS
- TOILETTES
- ESPACES DE SUPPORT
- CONCESSIONS
- LOGES
- AIRES POUR "LES OLYMPIQUES"
- VESTIAIRES - "LES OLYMPIQUES"
- VESTIAIRES - VISITEURS
- ESPACES LOCATIFS
- ESPACES ADMINISTRATIFS
- ESPACES MÉDIAS



Plan Agrandi -
Niveau Loges
Aréna principal

LÉGENDE

- CIRCULATION
- SIÈGES - ZONES SPECTATEURS
- TOILETTES
- ESPACES DE SUPPORT
- CONCESSIONS
- LOGES
- AIRES POUR "LES OLYMPIQUES"
- VESTIAIRES - "LES OLYMPIQUES"
- VESTIAIRES - VISITEURS
- ESPACES LOCATIFS
- ESPACES ADMINISTRATIFS
- ESPACES MÉDIAS



Perspective
Vue No.1



Perspective
Vue No.2

Principales clauses des protocoles



DEUX PROTOCOLES ENTRE LA VILLE ET VMSO

➤ Contrat emphytéotique;

- L'emphytéose est un droit qui permet à une personne (VMSO), pendant un certain temps (entre 10 et 100 ans), d'utiliser pleinement un immeuble appartenant à autrui (Ville) et d'en tirer tous ses avantages à la charge d'y faire des constructions ou ouvrages qui augmentent sa valeur de façon durable;
- À la fin de l'emphytéose, le propriétaire du terrain (Ville) reprend l'immeuble et recueille la propriété du bâtiment construit sur le terrain par l'emphytéote (VMSO).

➤ Protocole d'investissement incluant une entente pour la location des heures de glaces;



PRINCIPES DIRECTEURS

1. Un coût équitable et garanti pour les contribuables gatinois;
2. L'assurance d'obtenir une infrastructure de qualité;
3. Une gestion transparente;
4. L'amélioration de l'offre communautaire pour les usagers;
5. L'occasion de saisir une opportunité d'attractivité;
6. Une solution pour garder Les Olympiques à Gatineau.



OBJECTIFS DES PROTOCOLES ENTRE LA VILLE ET VMSSO

- Assurer la construction d'un complexe de glaces, ainsi que les services afférents (stationnement), de qualité supérieure suivant les plans conceptuels et le devis descriptif à la satisfaction de la Ville;
- Assurer la gestion d'un complexe de glaces;
- Prévoir les contributions et responsabilités financières de chaque partie;
- Prévoir les modalités d'entretien et de maintien du complexe;
- Prévoir les modalités financières liées à la gestion, l'exploitation et l'opération du complexe;
- Prévoir les modalités de transition à l'expiration de l'emphytéose et de rétrocession du complexe à la Ville;



LA CONSTRUCTION

- VMSO a l'obligation de construire un aréna de 4000 places et 3 glaces communautaires, selon les plans approuvés par la Ville, aux coûts estimés de 79 M\$;
- Investissement de 16 M\$ de la part de VMSO;
- Aucun cautionnement des obligations de VMSO par la Ville, tant au niveau de la construction que des opérations;
- Investissement maximal de 36,5 M\$ de la part de la Ville;
- Contribution financière provinciale de 26,5 M\$;
- La Ville fournit un terrain prêt à construire, soit desservi et exempt de contaminants, s'il y a lieu;



LA CONSTRUCTION (suite)

- Pour toutes dépenses effectuées en tout ou en partie par les fonds publics, VMSO a l'obligation de procéder selon les règles d'adjudication des contrats conformément à la Loi sur les cités et villes;
- Tout dépassement de coûts au projet de construction de l'aréna de 4000 places et 3 glaces communautaires sera assumé par VMSO;
- Toute économie de coûts sera répartie entre la Ville et VMSO en proportion du pourcentage des investissements financiers faits par celles-ci, donc la Ville paie le coût réel des coûts de construction de l'aréna de 4000 places et des glaces communautaires;



LA CONSTRUCTION (suite)

- La Ville se réserve le droit d'effectuer des interventions à différentes étapes du projet pour valider le rapport qualité-prix et la conformité du projet :
 - Réviser et analyser les esquisses architecturales;
 - Première vérification des estimations déposées par VMSO (firme externe);
 - 2 analyses de la valeur du projet durant l'élaboration des plans et devis, soit à 25 % et à 75 % d'avancement;
 - Avoir un représentant de la Ville aux réunions de coordination du projet;
- Tout changement au projet doit être autorisé par la Ville et VMSO.



LES OPÉRATIONS

- VMSO assume entièrement les frais d'exploitation de l'aréna de 4000 places et des 3 glaces communautaires;
- VMSO offre prioritairement à la Ville 7 700 heures de location de glaces, par année, pour répondre aux besoins des citoyens et des organismes en sports de glace;
 - La Ville maintient le même niveau de service à ses citoyens et à ses organismes partenaires au niveau des heures de glace;
 - La Ville s'est assurée de préserver les horaires habituels des organismes de sports de glaces ainsi que la programmation d'activités libres Ville.
- Taux de location établi à 260 \$/heure respecte la valeur marchande (sera indexé annuellement);



LES OPÉRATIONS (suite)

- VMSO doit maintenir en bon état l'immeuble et fournir un programme d'entretien préventif;
- VMSO doit maintenir et utiliser une réserve cycle de vie, pour répondre aux travaux requis de maintien sur la période de 25 ans de 8 750 000 \$.
 - Simulation des travaux requis en annexe du protocole;
 - moyenne de 350 000 \$ par année;
 - Audit au 5 ans par la Ville
- Tout excédent d'exploitation généré par les opérations du complexe par VMSO devra être réinvesti à 100 % pour la réalisation de sa mission, dont 50 % devront obligatoirement être réinvestis dans l'offre de services du complexe;



CLAUSES DE DÉFAUT

- Si VMSO est en défaut de remplir une de ses obligations, la Ville pourra, sans préjudice à ses autres droits et recours, donner un préavis écrit demandant à VMSO de corriger la situation;
- À défaut par VMSO de se conformer dans le délai mentionné par la Ville, celle-ci pourra demander l'annulation du contrat emphytéotique et du protocole d'investissement;
- Si un créancier hypothécaire devait exercer un recours contre VMSO à l'endroit des droits détenus dans l'immeuble, cela n'aura pas pour effet de restreindre les droits de la Ville et le créancier hypothécaire a l'obligation de respecter les ententes prises par VMSO.



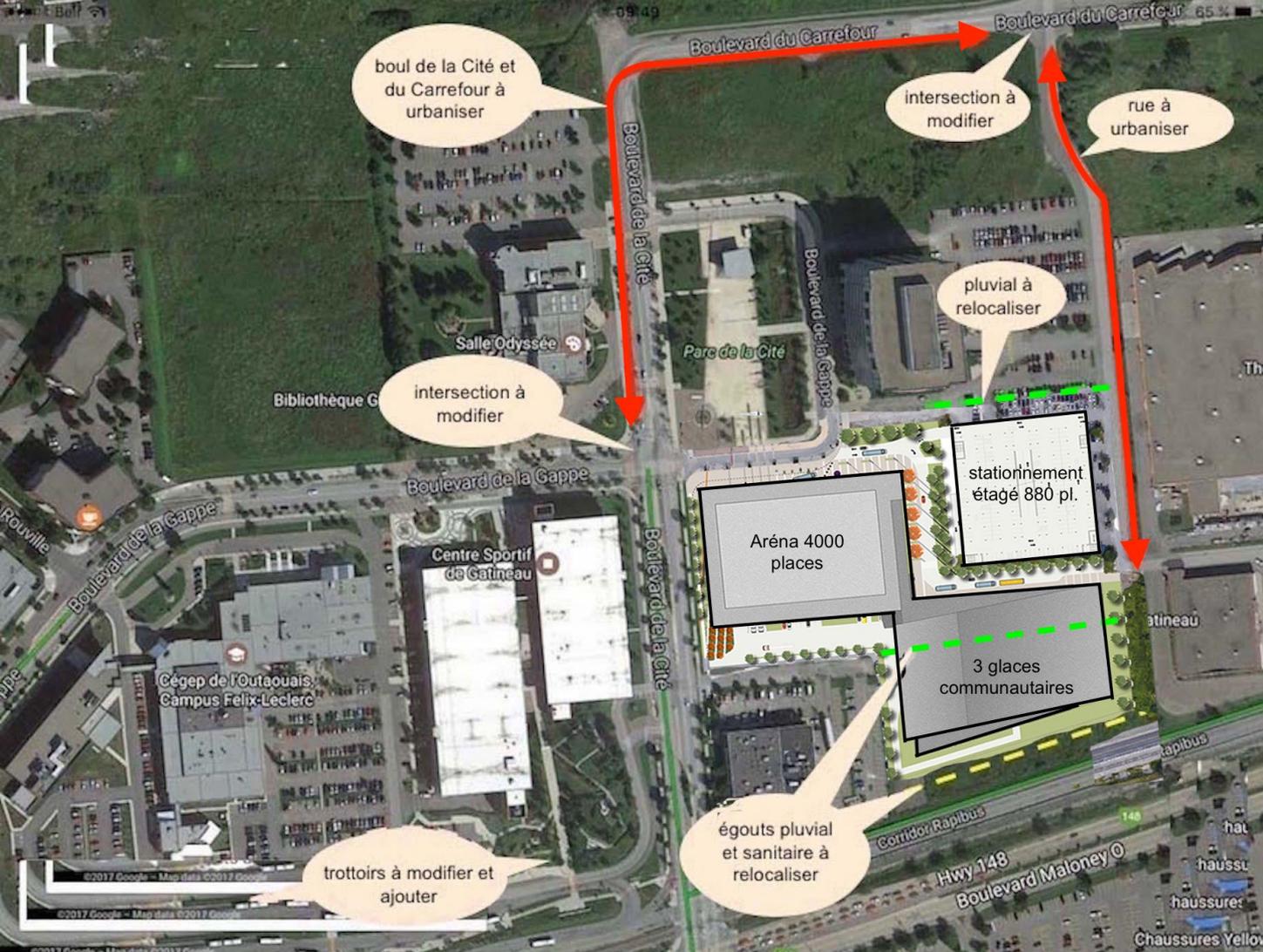
CESSION, DURÉE ET ENTRÉE EN VIGUEUR

- VMSO ne peut céder ses droits et obligations dans les protocoles sans l'accord préalable de la Ville;
- Durée initiale de 25 ans, avec deux options de renouvellement d'une période de 10 ans, à la discrétion de la Ville, suivant un avis écrit à cet effet pour le contrat emphytéotique et le protocole d'investissement;
- Conditions d'entrée en vigueur du contrat emphytéotique et du protocole d'investissement :
 - Adoption et entrée en vigueur du Projet de loi d'intérêt privé déposé à l'Assemblée nationale
- Après 25 ans, VMSO remet à la Ville, l'infrastructure en bon état et libre de toute charge, sans aucune compensation;



Infrastructures





AUTRES INFRASTRUCTURES À RÉALISER



Stationnement



ENJEUX — CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS

- Mandat d'étude détaillée de circulation sera élaboré prochainement;
- Objectifs : évaluer les impacts sur le réseau routier Maloney/Hôpital/St-René/Paiement et sur les accès des stationnements autant en heure de pointe d'après-midi que les fins de semaine;
- Résultats : déterminer les mesures de mitigations si requises à la géométrie routière, aux accès et aux feux de circulation pour une gestion efficace et sécuritaire des déplacements;



ENJEUX DE STATIONNEMENT DANS LE SECTEUR DE LA CITÉ

- Il existe déjà un enjeu de stationnement dans le secteur de la Cité;
- Arrivée de l'aréna de 4000 places et 3 glaces communautaires nécessite 1560 places supplémentaires;
- La concentration d'infrastructures sportives et culturelles amènera une pression supplémentaire sur l'offre disponible en stationnement;
- Opportunité de mettre en place des aménagements et des mesures pour assurer une offre de stationnement adéquate dans le secteur.



ESPACES DE STATIONNEMENT NÉCESSAIRES POUR LE 4000 PLACES ET 3 GLACES COMMUNAUTAIRES

	Justificatif	Espaces de stationnements requis
4000 places	4000 X 30%	1200
Loges : 40 loges à 10 personnes par loge	400 X 30%	120
3 glaces communautaires	3 X 80 espaces de stationnements	240
Total		1560



PORTRAIT DES BESOINS EN STATIONNEMENT DANS LE SECTEUR DE LA CITÉ

Installations	Nombre de places / semaine	Nombre de places fin de semaine
4000 places + 3 glaces	1560	1560
Centre sportif	470	230
Maison de la culture	450	450
Total	2480	2240



PORTRAIT DE L'OFFRE DE STATIONNEMENT DISPONIBLE DANS LE SECTEUR DE LA CITÉ

	Semaine (17h à 23h)	Fin de semaine (17h à 23h)
550 de la Cité	543	543
Centre sportif	124	124
Maison de la culture	234	234
CEGEP	420	420
Édifice Pierre-Papin	394	394
CISSO	0	120
Édifice Brookfield	140	140
Total	1855	1975

L'écart à combler en besoin de stationnement : 625 espaces



STATIONNEMENTS À PROXIMITÉ DU SITE DE LA CITÉ

Légende:

-  Santé
-  Culture
-  Hôtel de ville et centres de services
-  Loisirs et sports
-  Éducation
-  Distances (m)
-  Stationnement (nombre d'espaces) (8)



ENTENTE DE PRINCIPE AVEC COMINAR

Construction d'un stationnement étagé sur une partie du terrain appartenant à Cominar :

- La Ville bénéficierait d'un droit superficiaire;
- Partage des espaces de stationnement au 480 et 550 boulevard de la Cité et au nouveau complexe de glaces;
- Stationnement temporaire pendant la durée des travaux.



LES PROCHAINES ÉTAPES - STATIONNEMENT

- Rédaction et signature du protocole d'entente avec Cominar, conformément à l'entente de principe signée par la Ville et Cominar;
- Définir une stratégie de la desserte du secteur de la Cité par la STO pour offrir des alternatives et des incitatifs aux usagers, notamment lors d'événements;
- Analyser la sensibilité des différentes clientèles quant à l'implantation d'une tarification cohérente et en fonction des installations et services disponibles dans le secteur de la Cité en tenant compte des besoins dits communautaires;
- Développer une stratégie optimale de communication/affichage dynamique avec les usagers sur la disponibilité de stationnement dans le secteur;
- Établir un mode de gestion des stationnements.



Aspects financiers



ACHAT D'HEURES DE GLACE PAR LA VILLE, SELON LES BESOINS MUNICIPAUX ET AU TARIF DU MARCHÉ

4 000 places + 3 glaces communautaires	
4000 places: 2 200 h à 260 \$	572 000 \$
Glace #2: 1 650 h à 260 \$	429 000 \$
Glace #3: 2 200 h à 260 \$	572 000 \$
Glace #4: 1 650 h à 260 \$	429 000 \$
Autres locations	100 000 \$
Contribution totale en location	2 102 000 \$

- La Ville est disposée, considérant la reprise de l'immeuble à la fin du terme du protocole soit 25 ans, à investir dans la construction qui se fera suite à des appels d'offres, afin de respecter les exigences légales.
- Financièrement, il est toujours favorable pour la Ville de faire des mises de fonds dans la construction d'un projet aussi longtemps que le taux rendement imposé par le promoteur est supérieur au taux d'emprunt ou de placement de la Ville, plutôt que des versements annuels récurrents.

Financement :

- L'achat des heures de glace par la Ville sera entièrement financé par la fermeture équivalente d'arénas



LE COÛT DE CONSTRUCTION DU COMPLEXE

Glace de 4000 places	55 000 000 \$
Glaces communautaires (3)	24 000 000 \$
Total	79 000 000 \$ (1)

(1) Prix garanti par VMSO

INVESTISSEMENTS DES PARTENAIRES

Participation de VMSO	16 000 000 \$
-----------------------	---------------

Participation de Québec (subvention versée à la Ville)	26 500 000 \$
---	---------------

Participation de la Ville	36 500 000 \$
---------------------------	---------------

Sources de financement :

- Le solde de la réserve de 30 000 000 \$ du projet de Centre-Multi.
- Économie du projet de radiocommunications prévu au PTI et réservé à cette fin.



DÉPENSES REQUISES PAR LA VILLE POUR LES INFRASTRUCTURES MUNICIPALES

Construction d'un stationnement étagé *	15 800 000 \$
Signalisation active des stationnements *	1 000 000 \$
Relocalisation égouts pluvial et sanitaire	850 000 \$
Modifications et urbanisation de rues: (La Gappe/Cité, Carrefour et de la Cité, rue Cominar) *	1 650 000 \$
Amélioration des trottoirs et accès *	500 000 \$
Géotechnique/Environnement	250 000 \$
Aménagement paysager	250 000 \$
Démolition de Guertin et mise en valeur du terrain	2 000 000 \$
Honoraires professionnels et autres	2 700 000 \$
Estimé	25 000 000 \$

Sources de financement :

- Une augmentation de la dette sera nécessaire pour la réalisation des infrastructures municipales

* Dépenses devancées en totalité ou en partie considérant les projets de développement anticipés dans le secteur de la Cité (3 150 000 \$)



LES AVANTAGES ÉCONOMIQUES DU PROJET

- Économies fonctionnelles de 33 millions \$ sur 25 ans pour la Ville;
- Coûts évités de rénovation ou de reconstruction de 3 glaces communautaires;
 - Entre 8,0 et 24,0 millions \$
- Valorisation des sites des 3 glaces communautaires;
 - Revente des terrains et revenus potentiels de taxes foncières.
- Grand potentiel de redéveloppement du site Guertin générant des revenus importants;
- Mise en valeur d'un terrain municipal dans le secteur de la Cité au potentiel de développement limité.



Prochaines étapes



PROCHAINES ÉTAPES DU PROJET DE LOI D'INTÉRÊT PRIVÉ

- Recevoir les commentaires du MAMOT et faire les modifications, s'il y a lieu;
- Commission parlementaire
 - Convocation -> généralement 7 jours avant la présentation
- Rapport à l'Assemblée nationale
- Adoption ou non du projet de loi d'intérêt privé par l'Assemblée nationale



PROCHAINES ÉTAPES DU PROJET

- Présentation du projet et des protocoles au conseil municipal;
- Présentation du projet et des protocoles aux membres du conseil d'administration de VMSO;
- Adoption du Projet de loi d'intérêt privé;
- Obtention du financement de VMSO;
- Émission des permis de construction;



CONCLUSION





En conclusion

Un projet gagnant pour les citoyens de Gatineau





Une réponse aux besoins de la communauté

- Une infrastructure de qualité supérieure
- La construction de trois glaces communautaires
- Un niveau de service amélioré

A modern building with a glass facade and a dark roof, illuminated from within, set against a twilight sky. People are walking on the sidewalk in front of the building. The image is partially obscured by a white text box.

Des garanties pour les contribuables gatinois

- Un coût de construction plafonné
- La gestion par appels d'offres pour tous les fonds publics
- Une gestion transparente, à livres ouverts
- Une économie des coûts de fonctionnement de 33 M \$ sur 25 ans

The background image is an architectural rendering of a modern building with a prominent glass facade. The building has a dark, flat roof and a grid-like structure of vertical and horizontal elements. The glass reflects the sky and shows interior spaces with people. In the foreground, there is a public square with a paved area, a tree on the left, and several people walking. The scene is set during the day with soft lighting.

Un rayonnement pour Gatineau

- Une solution pour garder les Olympiques à Gatineau
- Une synergie créée par le regroupement d'infrastructures culturelles et récréatives
- L'attractivité pour des événements sportifs majeurs
- L'occasion de valoriser une place publique existante



« VMSO, de par ce complexe multiglaces unique dans sa conception, permettra à la communauté de bénéficier d'un milieu sportif exceptionnel qui deviendra rapidement une infrastructure de référence au Québec ainsi qu'une grande fierté pour Gatineau et la grande région de l'Outaouais. »

- Alain Sanscartier |  VMSO



« Les Olympiques de Gatineau sont heureux de se joindre à Vision Multisports Outaouais dans ce grand projet rassembleur où chaque Gatinois pourra de nouveau, et avec fierté, se réunir pour encourager notre équipe de la LHJMQ, et ainsi perpétuer la grande tradition des Olympiques pour les prochains 25 ans.»

- Alain Sear |    



Recommendations



RECOMMANDATIONS ADOPTÉES PAR LE COMITÉ EXÉCUTIF

➤ **CP-DG-2017-001**

Adopter le contrat emphytéotique entre la Ville de Gatineau et VMSO;

➤ **CP-DG-2017-002**

Adopter le protocole d'investissement et autres modalités visant la mise en place et la gestion d'un complexe de glaces par le territoire de la Ville de Gatineau;

➤ **CP-DG-2017-003**

Autoriser l'administration à modifier les protocoles entre la Ville de Gatineau et VMSO, suite aux commentaires du créancier de VMSO et du MAMOT, s'il y a lieu, lesquelles modifications ne devront pas changer l'essence même des protocoles;



RECOMMANDATIONS ADOPTÉES PAR LE COMITÉ EXÉCUTIF (suite)

➤ **CP-DG-2017-004**

Autoriser le trésorier à effectuer le versement des contributions financières en conformité avec les protocoles entre la Ville de Gatineau et VMSO;

➤ **CP-DG-2017-005**

Autoriser l'Administration à conclure l'entente avec Cominar, conformément à l'entente de principe;

➤ **CP-DG-2017-006**

Autoriser le trésorier à augmenter la dette pour la réalisation des infrastructures municipales connexes au projet.



