

Juillet 2025

Analyse d'opportunité des arénas excédentaires

Objectif de présentation : décision

Service des loisirs, des sports
et du développement des
communautés

Comité plénier

GATINEAU
POUR
LA
VIE



Objectif de la présentation



DÉCISION

Présenter l'état actuel des arénas
Présenter les réflexions et opportunités
Proposer une stratégie et prochaines étapes

Plan de la présentation

1	Mise en contexte	4	Fiches synthèses
2	Objectifs	5	Stratégie proposée
3	Potentiel des actifs	6	Annexes

Mise en contexte



GATINEAU

Mise en contexte

Pourquoi nous sommes ici

Le 13 juin 2017, le conseil municipal de Gatineau a adopté la résolution CM-2017-522, acceptant le rapport sur le plan de déploiement des arénas sur le territoire de la Ville pour assurer la pérennité et l'amélioration des arénas;

Le 16 mars 2023, une présentation sur les arénas excédentaires a eu lieu au CE-Huis clos, suivie d'une rencontre de travail avec le CE le 17 mai 2023.

Le 27 juin 2023, une présentation des options immobilières des sites des arénas excédentaires a eu lieu au comité plénier.

Le 9 octobre 2024, la réflexion sur le plan de transformation des arénas est présentée à la commission des loisirs, des sports et du développement communautaire.

Rappel - Plan de maintien des actifs arénas

- L'optimisation des coûts d'opération existants et la priorisation des partenariats sont parmi les grandes orientations de ce plan;
- Le plan prévoit que les coûts d'opération des arénas qui seront fermés seront utilisés pour financer l'achat d'heures de glace;
- L'ouverture du complexe Slush Puppie constitue un premier jalon important dans la mise en œuvre du plan permettant la fermeture des arénas Campeau, Baribeau, Beaudry ainsi que le centre Robert-Guertin.

Rappel - Plan de maintien des actifs arénas

- Le 14 septembre 2021, le comité plénier a mandaté l'administration à réaliser le projet de construction d'un complexe de quatre glaces communautaires dans le Plateau (CP-SLSDC-2021-46). L'ouverture de ce complexe multifonctionnel en 2029 représente la deuxième phase du plan de maintien des actifs arénas et permettra la fermeture des arénas Cholette, Sabourin et du stade Pierre-Lafontaine.
- Le 14 novembre 2023, le conseil municipal a adopté la résolution CM-2023-900 pour l'appui de la demande de subvention (PAFIRSPA) de VMSO pour la construction d'un complexe deux glaces sur le terrain de l'école secondaire Hormisdas-Gamelin. Aucune subvention n'a été accordée pour ce projet dans le cadre du PAFIRSPA.
- La réalisation du complexe de l'est constitue la dernière étape du plan et permettra la fermeture des arénas de Buckingham ainsi que le centre Robert-Rochon à Masson. Le SLSDC est en discussion avec des partenaires et est à l'affût du prochain appel de projets pour financer un projet de 2 glaces.

Objectifs



GATINEAU

Objectifs



VISION GLOBALE

Fournir une synthèse de données pour chaque aréna basée sur une analyse multicritère



CONTRAINTES POTENTIELLES

Examiner les contraintes potentielles au développement de chaque site



NIVEAU D'OPPORTUNITÉ

Évaluer le potentiel des actifs et identifier les sites à haut potentiel de développement



PERTINENCE DES PROPOSITIONS

Fournir aux répondants un support pour l'élaboration de propositions de requalification pertinentes



GATINEAU

PRISE DE DÉCISION ÉCLAIRÉE

Présenter au Conseil les éléments nécessaires à la prise de décision

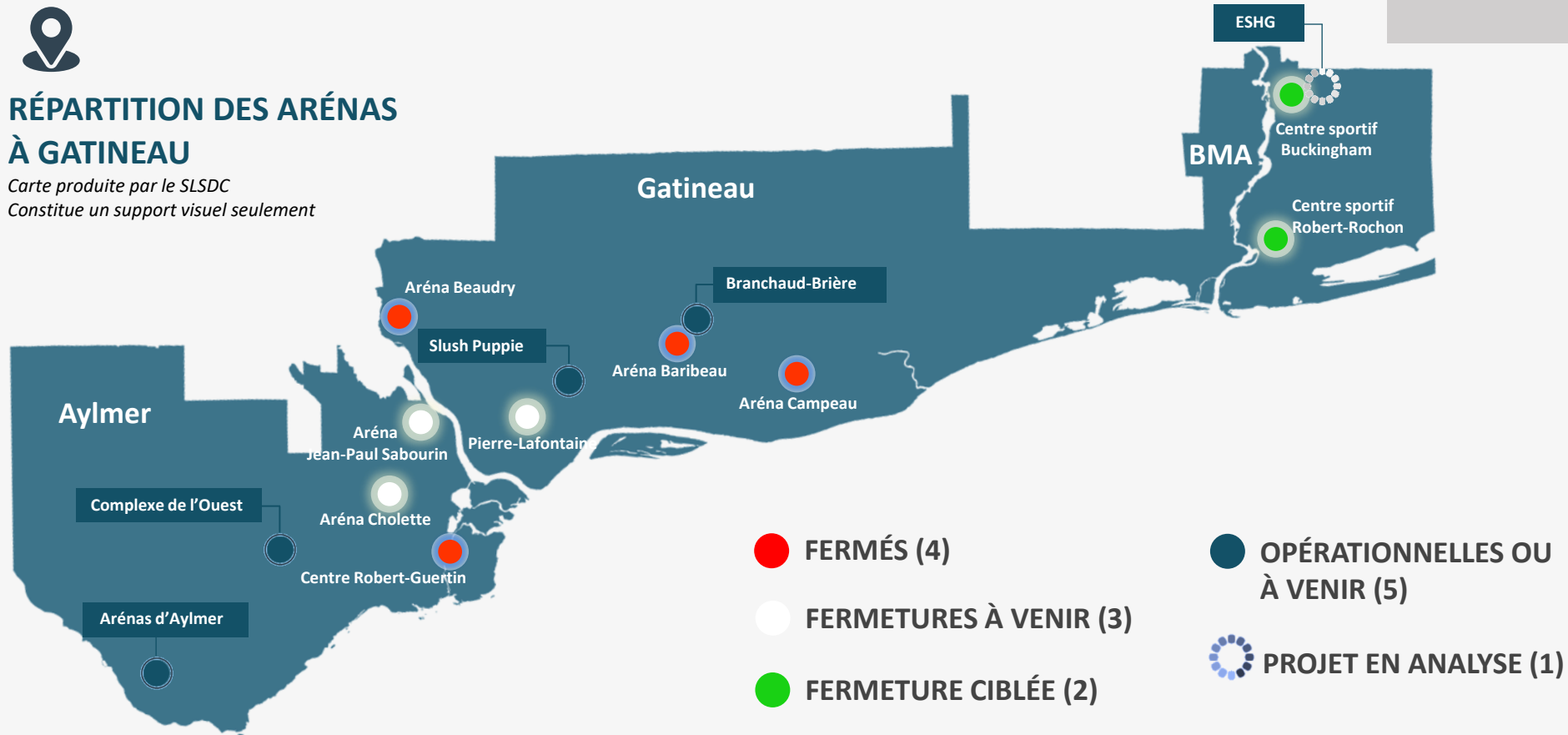


Situation actuelle



RÉPARTITION DES ARÉNAS À GATINEAU

Carte produite par le SLSDC
Constitue un support visuel seulement



Potentiel des actifs



GATINEAU

Potentiel des actifs



Les critères d'analyse présentés servent de guide aux partenaires potentiels et aux décideurs pour explorer diverses options.

Cette approche permet également d'éliminer les projets qui ne répondent pas à certains impératifs.

L'usage futur de l'infrastructure reste à définir en fonction des propositions du milieu.

Potentiel des actifs

Analyse multicritère

ANALYSE FINANCIÈRE

Prendre des décisions éclairées pour investir judicieusement et planifier l'avenir de ces actifs (remplacer, maintenir ou vendre)

POTENTIEL DES TERRAINS

Déterminer le véritable potentiel de construction des terrains et planifier leur développement de manière éclairée

POTENTIEL IMMOBILIER

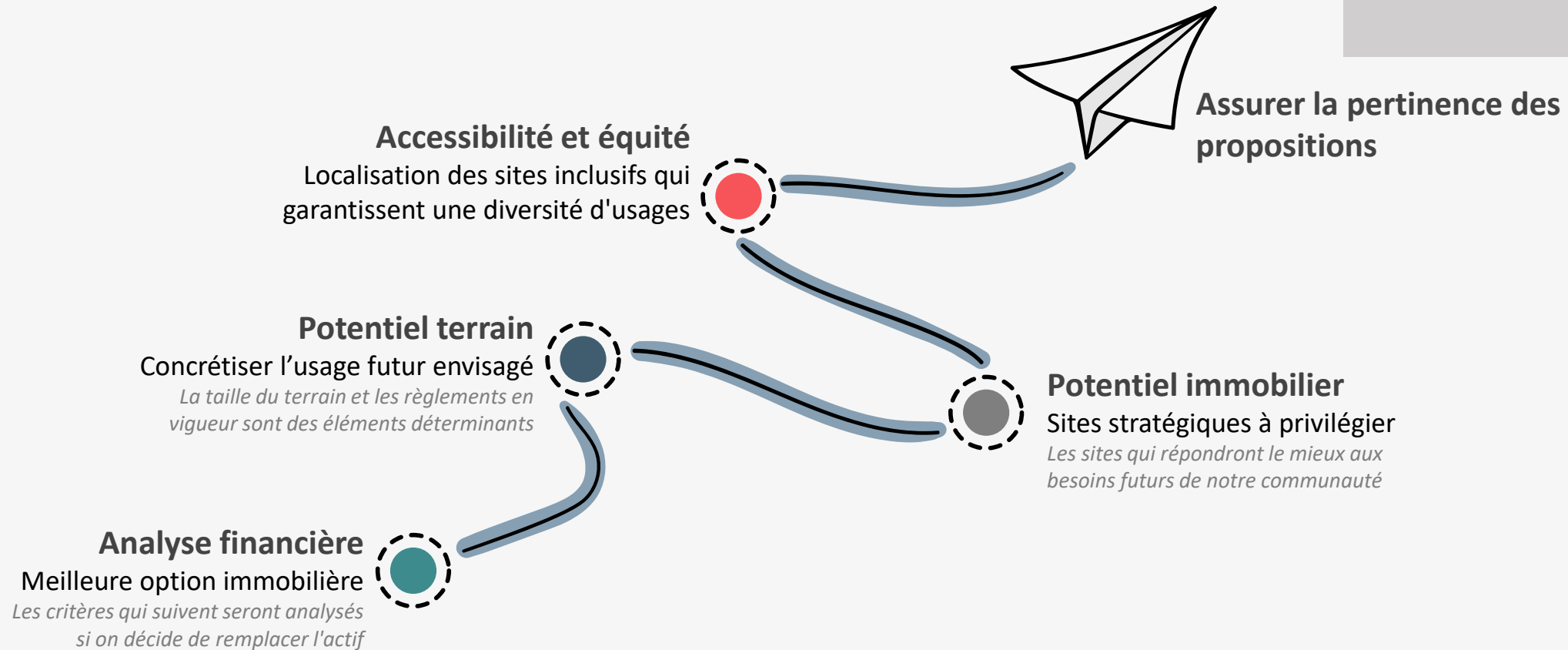
Anticiper les besoins futurs de la communauté avec une vision claire sur le développement urbain du territoire

ACCESSIBILITÉ ET ÉQUITÉ

Intégrer l'inclusivité dans les décisions futures pour le bénéfice de l'ensemble de la communauté

Potentiel des actifs

Analyse multicritère



Potentiel des actifs

Analyse multicritère

1

ANALYSE FINANCIÈRE

Comment pouvons-nous prendre des décisions éclairées concernant l'avenir de ces actifs ?

L'analyse financière est le point de départ de notre processus décisionnel. Elle permet d'évaluer la pertinence économique des différentes stratégies envisageables: Remplacement, maintien ou vente des actifs.

Potentiel des actifs

1. Analyse financière

Potentiel des terrains

Potentiel immobilier

Accessibilité

OPTIMISER LA GESTION DES ACTIFS



INDICE DE VÉTUSTÉ PHYSIQUE

Niveau de vétusté des bâtiments *(Annexe 3)*

Ce critère mesurable, permet de déterminer le niveau de vétusté des infrastructures



REPLACEMENT DES ACTIFS

Nouvelles infrastructures

Ce critère compare le coût du maintien de l'actif sur 5 ans (MA5) à la valeur actuelle du remplacement de l'actif (VAR) pour évaluer l'option la plus avantageuse



MAINTIEN DES ACTIFS

Maintien des actifs avec différentes vocations

Ce critère évalue les coûts de maintien des actifs avec des vocations différentes sur un horizon de 5 ans



VALEUR MARCHANDE DES IMMEUBLES

Vente des immeubles (tel quel)

Ce critère évalue l'attractivité financière des actifs (bâtiment + terrain)

Les critères présentés sont uniquement des outils de calcul. L'usage futur de l'infrastructure reste à définir.

Potentiel des actifs

1. Analyse financière

Potentiel des terrains

Potentiel immobilier

Accessibilité



REEMPLACEMENT DES ACTIFS



ÉTAT ACTUEL DES ACTIFS

La vétusté des bâtiments s'est inévitablement aggravée en raison de l'absence d'entretien depuis leur évaluation en 2015



DÉMOLITION

Toute décision de démolition doit être précédée d'une analyse approfondie des contraintes liées aux infrastructures publiques existantes



REEMPLACEMENT DES ACTIFS

Option plus avantageuse sur le long terme pour les actifs en état de vétusté avancée



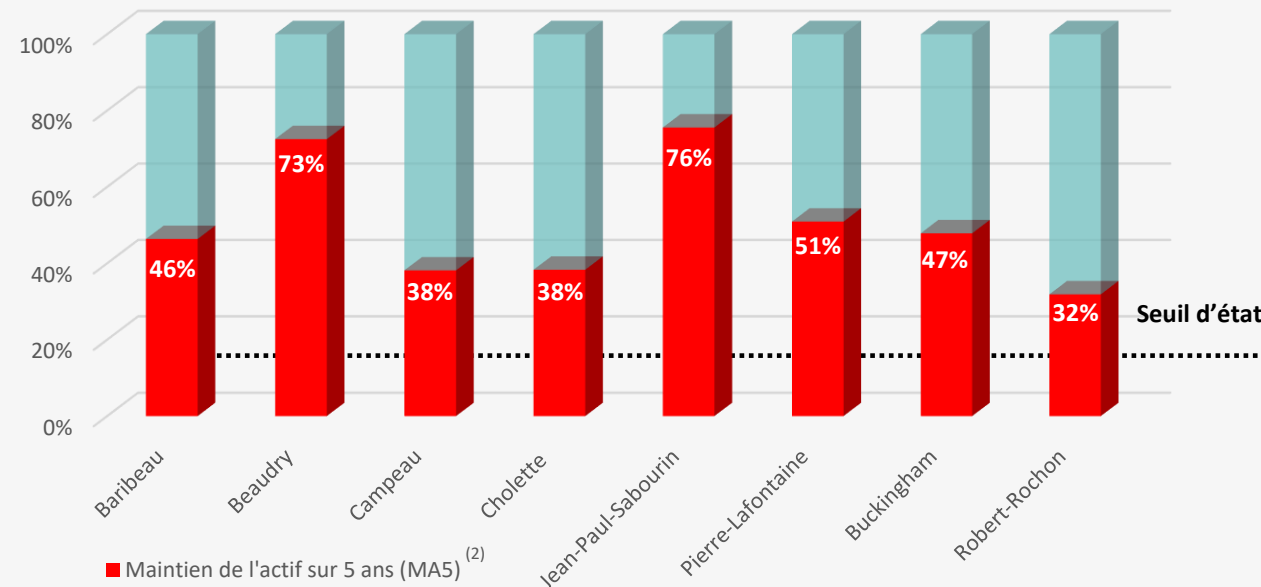
OPTION OPTIMALE

L'IVP seul ne suffit pas, la décision finale doit considérer le facteur financier, l'usage futur, la tolérance au risque et l'expertise de professionnels

(1) Données fournies par SPAI. Coûts directs seulement (coûts des matériaux et de la main d'œuvre).

(2) MA5 = Coûts reliés au déficit d'entretien accumulé + renouvellements à prévoir pour les cinq (5) prochaines années

Indice de vétusté physique 2015 (IVP) ⁽¹⁾



Potentiel des actifs

1. Analyse financière

Potentiel des terrains

Potentiel immobilier

Accessibilité



MAINTIEN DES ACTIFS – 5 ans



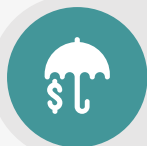
MAINTIEN DES ACTIFS (AUTRES VOCATIONS)

Des investissements considérables sont nécessaires pour la mise aux normes et le maintien de ces actifs. Cela peut différer selon l'usage envisagé



FRAIS D'EXPLOITATION

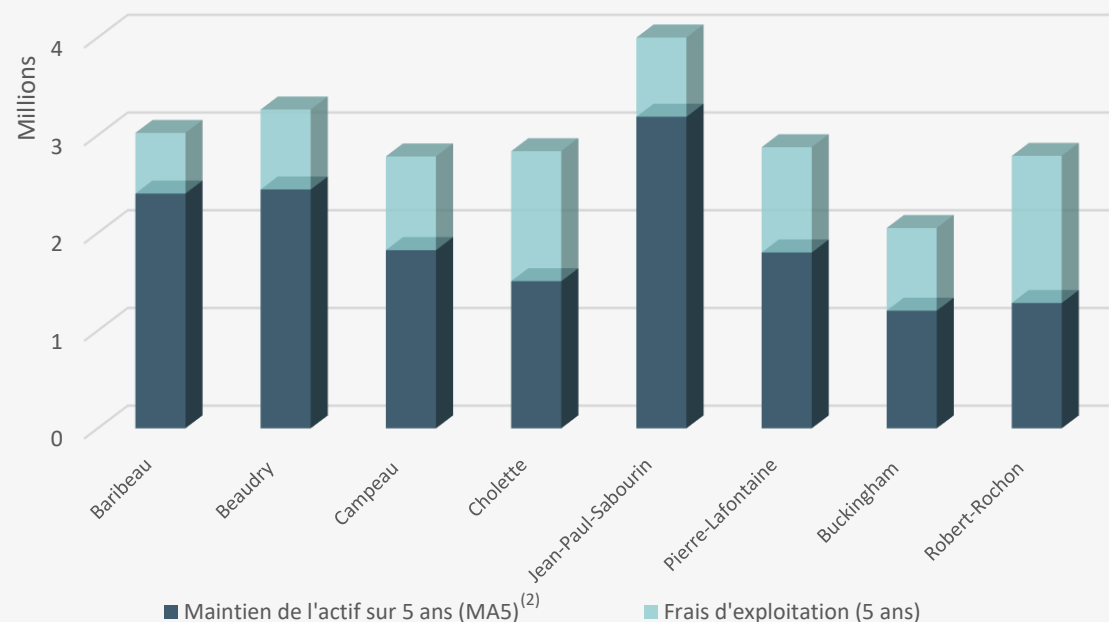
L'usage envisagé et l'état de l'infrastructure ont une incidence directe sur les coûts d'exploitation



RECONVERSION

La reconversion de ces actifs représente une option plus avantageuse financièrement

Maintien des arénas avec différentes vocations ⁽¹⁾ - 5 ans



(1) Données fournies par SBI et SPAI

(2) MA5= coûts liés au déficit d'entretien accumulé + renouvellements à prévoir pour les cinq (5) prochaines années.



Potentiel des actifs

1. Analyse financière

Potentiel des terrains

Potentiel immobilier

Accessibilité



VALEUR MARCHANDE DES IMMEUBLES



VENTE DES IMMEUBLES

La présence d'infrastructures publiques sur certains sites implique des démarches cadastrales préalables à leur mise en vente



APPROCHE STRATÉGIQUE

L'évaluation du potentiel des terrains est nécessaire avant d'envisager la reconversion de ces actifs



ÉVALUATIONS MARCHANDES

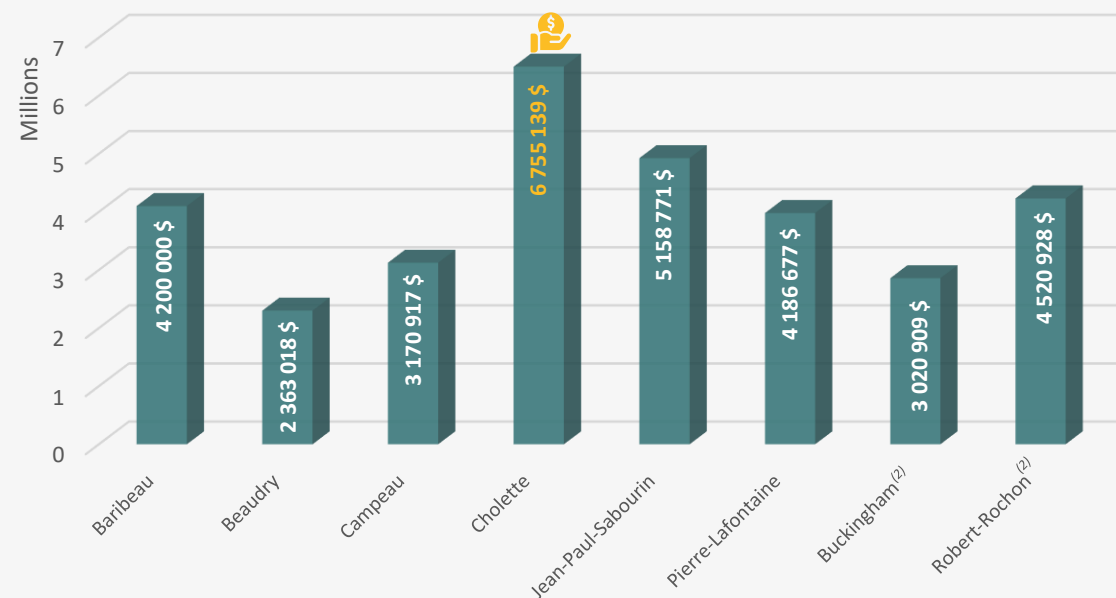
La valeur marchande des immeubles a été estimée en fonction de leur potentiel de développement. Une actualisation sera nécessaire avant toute décision

(1) Données fournies par SBI

(2) Valeur marchande estimée par SBI _ mars 2025

En raison de présence de contraintes potentielles sur certains sites, seule la valeur marchande de la surface développable a été évaluée

Valeur marchande des immeubles ⁽¹⁾



GATINEAU

Potentiel des actifs

1. Analyse financière

Potentiel des terrains

Potentiel immobilier

Accessibilité



VISION GLOBALE DE L'ANALYSE FINANCIÈRE



CHANGEMENT DE VOCATION

L'usage envisagé pourrait impacter les données financières présentées, entraînant des surcoûts ou des économies



CHANGEMENT DE ZONAGE

Tout changement de zonage entraînera une variation de la valeur marchande



RÉNOVATION | RECONSTRUCTION

La décision finale doit tenir compte de divers facteurs: Coûts, usage prévu, état du bâtiment, etc



BUCKINGHAM | ROBERT-ROCHON

Ces deux actifs n'ont pas été évalués par des évaluateurs; leur valeur marchande a été estimée. Elle est susceptible de changer.



CLASSEMENT DES SITES PAR VALEUR MARCHANDE

1. Cholette ⁽¹⁾	6,7 M\$
2. Jean-Paul-Sabourin	5,1 M\$
3. Robert-Rochon	4,5 M\$
4. Baribeau ⁽¹⁾	4,2 M\$
5. Pierre-Lafontaine	4,1 M\$
6. Campeau ⁽¹⁾	3,1 M\$
7. Buckingham	3,0 M\$
8. Beaudry ⁽¹⁾	2,3 M\$



CLASSEMENT PAR NIVEAU DE VÉTUSTÉ PHYSIQUE

Jean-Paul-Sabourin	76%
Beaudry	73%
Pierre-Lafontaine	51%
Buckingham	47%
Baribeau	46%
Campeau	38%
Cholette	38%
Robert-Rochon	32%

⁽¹⁾ En raison de présence de contraintes potentielles sur ce site, seule la valeur marchande de la surface développable a été évaluée



Potentiel des actifs

Analyse multicritère



POTENTIEL TERRAINS

Comment pouvons-nous prendre les meilleures décisions pour développer nos terrains ?

Si l'analyse financière conclut au remplacement de l'actif comme option optimale, l'évaluation du potentiel de construction du terrain devient essentielle pour la planification du nouveau développement. L'usage futur de ces actifs est directement lié à la taille du terrain et aux règlements en vigueur.

Potentiel des actifs

Analyse financière

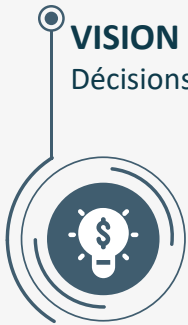
2. Potentiel des terrains

Potentiel immobilier

Accessibilité

VISION GLOBALE DU POTENTIEL DES TERRAINS

Décisions éclairées concernant les développements futurs des sites



**CONTRAINTES
POTENTIELLES**

Faisabilité des projets potentiels

Ce critère prioritaire évalue les contraintes potentielles pouvant limiter le développement des sites et compromettre la faisabilité et la durabilité des projets



ZONAGE AUTORISÉ

Faisabilité réglementaire *(Annexe 4)*

Ce critère évalue le potentiel d'un terrain en fonction des réglementations d'urbanisme en vigueur



**POTENTIEL DE
CONSTRUCTION**

Emprise au sol et surface de plancher *(Annexe 5)*

Ce critère objectif et mesurable permet d'évaluer et de comparer le potentiel des sites

Potentiel des actifs

Analyse financière

2. Potentiel des terrains

Potentiel immobilier

Accessibilité



CONTRAINTES POTENTIELLES



BARIBEAU

Contraintes naturelles et techniques : **+80%** en zones de glissements de terrain, milieu humide et boisé de protection et présence d'un collecteur pluvial



BEAUDRY | JEAN-PAUL-SABOURIN

Contraintes techniques : présence d'infrastructures municipales et publiques



CAMPEAU

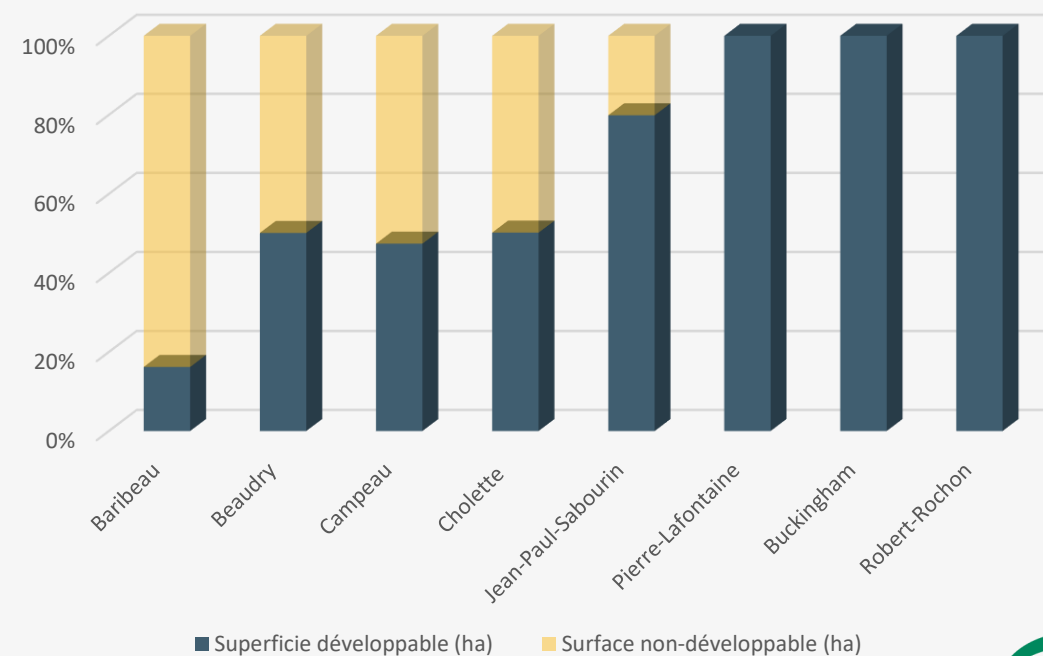
Contraintes naturelles : **+40%** en zones inondable, milieu humide et boisé de protection et présence de conduites



CHOLETTE

+40% du terrain est occupé par des infrastructures: lignes électriques, piste cyclable et présence de conduites

Surface développable estimée (pourcentage du lot)



Potentiel des actifs

Analyse financière

2. Potentiel des terrains

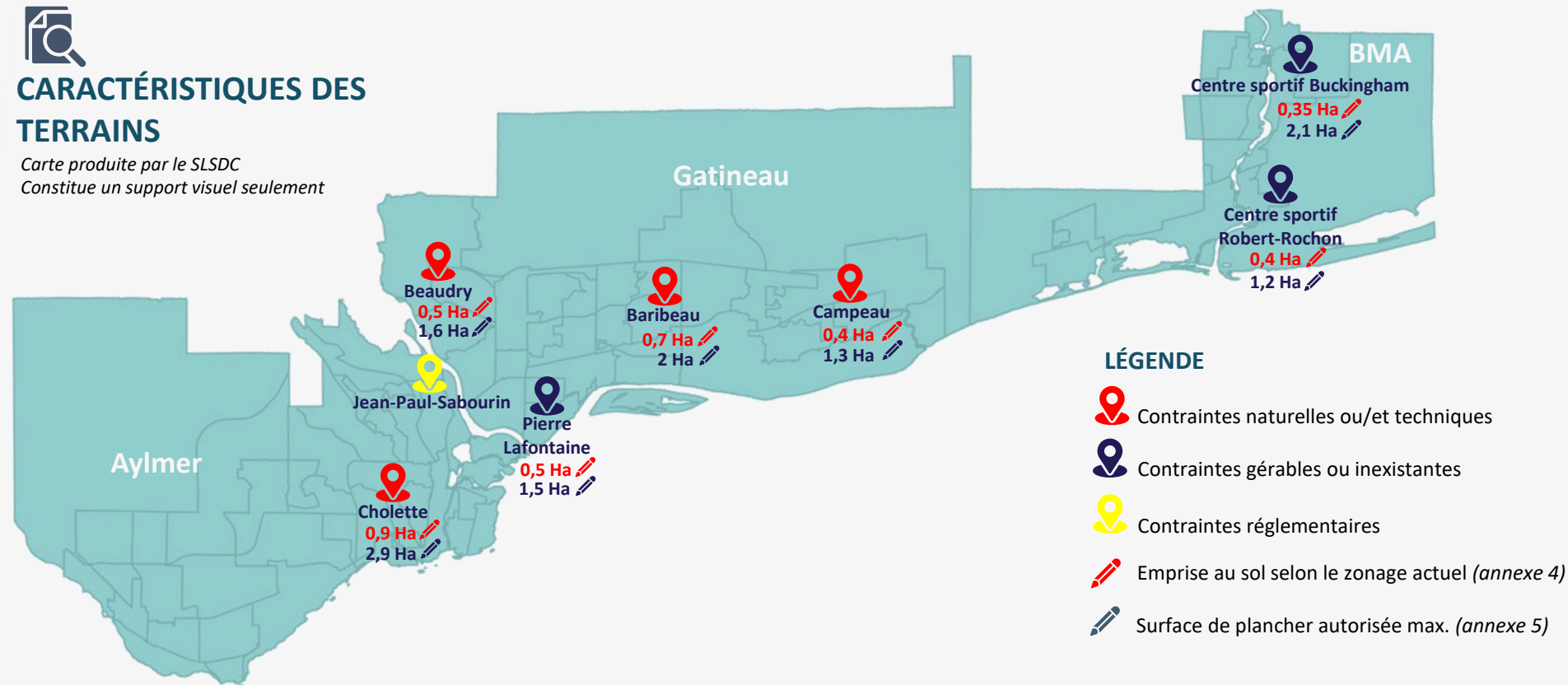
Potentiel immobilier

Accessibilité



CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Carte produite par le SLSDC
Constitue un support visuel seulement



Potentiel des actifs

Analyse financière

2. Potentiel des terrains

Potentiel immobilier

Accessibilité



VISION GLOBALE DU POTENTIEL DES TERRAINS



BARIBEAU | CAMPEAU | BEAUDRY

La quantification des contraintes existantes est indispensable pour déterminer le potentiel réel de développement



BUCKINGHAM

Zonage mixte, coefficient d'emprise au sol et nombre d'étages élevés



JEAN-PAUL-SABOURIN

Un changement de zonage est requis pour permettre le développement sur ce site



AUTRES SITES

Ces sites présentent un potentiel de développement favorable à de nombreux projets de développement de proximité



CLASSEMENT DES SITES PAR EMPRISE AU SOL MAXIMALE

1. Cholette	0,9 Ha
2. Baribeau	0,7 Ha
3. Beaudry	0,56 Ha
4. Pierre-Lafontaine	0,5 Ha
5. Campeau	0,4 Ha
6. Robert-Rochon	0,4 Ha
7. Buckingham	0,35 Ha
8. Jean-Paul-Sabourin	-



CLASSEMENT DES SITES PAR SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE

1. Cholette	2,9 Ha
2. Buckingham	2,1 Ha
3. Baribeau	2 Ha
4. Beaudry	1,6 Ha
5. Pierre-Lafontaine	1,5 Ha
6. Campeau	1,3 Ha
7. Robert-Rochon	1,2 Ha
8. Jean-Paul-Sabourin	-



Potentiel des actifs

Analyse multicritère



POTENTIEL IMMOBILIER

Parmi nos sites, lesquels offrent le potentiel le plus élevé pour satisfaire les besoins futurs de notre communauté?

Après avoir sélectionné les sites répondant aux besoins de superficie du nouvel usage envisagé, l'analyse du potentiel immobilier donnera des indications sur les zones à forte croissance, guidant les choix vers les sites stratégiques à privilégier.

Potentiel des actifs

Analyse financière

Potentiel des terrains

3. Potentiel immobilier

Accessibilité

SITES STRATÉGIQUES

Sélectionner les sites les plus stratégiques



DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

Besoins présents en infrastructure

Identifier les sites situés à proximité des zones de développement immobilier à forte densité pour assurer une offre de services adéquate



ZONAGE DOMINANT

Compatibilité des futurs projets avec le zonage

Ce critère permet de déterminer l'emplacement idéal des différentes typologies d'infrastructures en fonction du zonage et des besoins des habitants



PRIORITÉS D'URBANISATION

Anticiper les besoins futurs

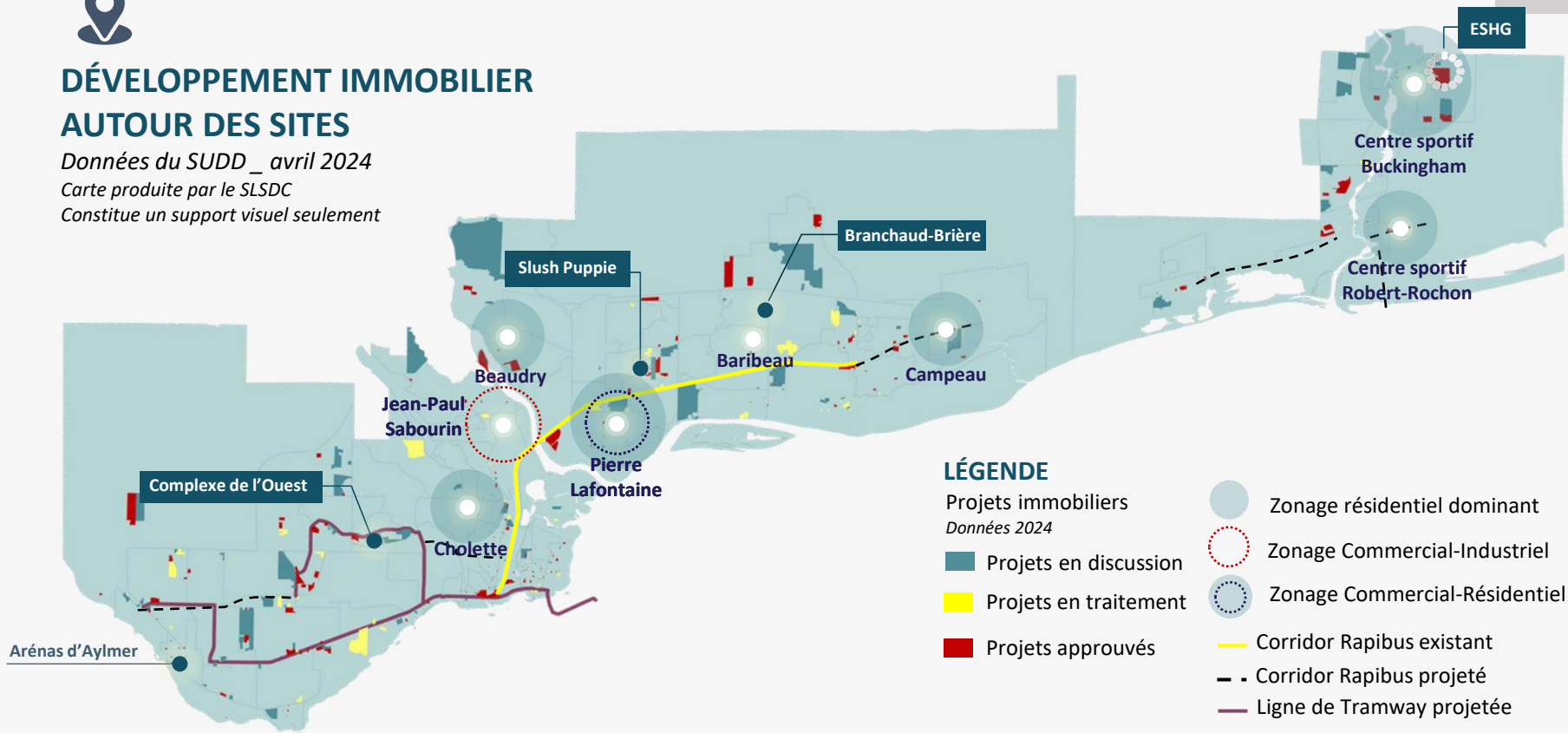
Ce critère vise à identifier les opportunités de développement à long terme et anticiper les besoins futurs de la communauté

Potentiel des actifs



DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER AUTOUR DES SITES

Données du SUDD _ avril 2024
Carte produite par le SLSDC
Constitue un support visuel seulement



PROXIMITÉ DES SECTEURS EN PLEIN ESSOR

Stade Pierre-Lafontaine
Cholette
Centre sportif de Buckingham
Baribeau

Potentiel des actifs

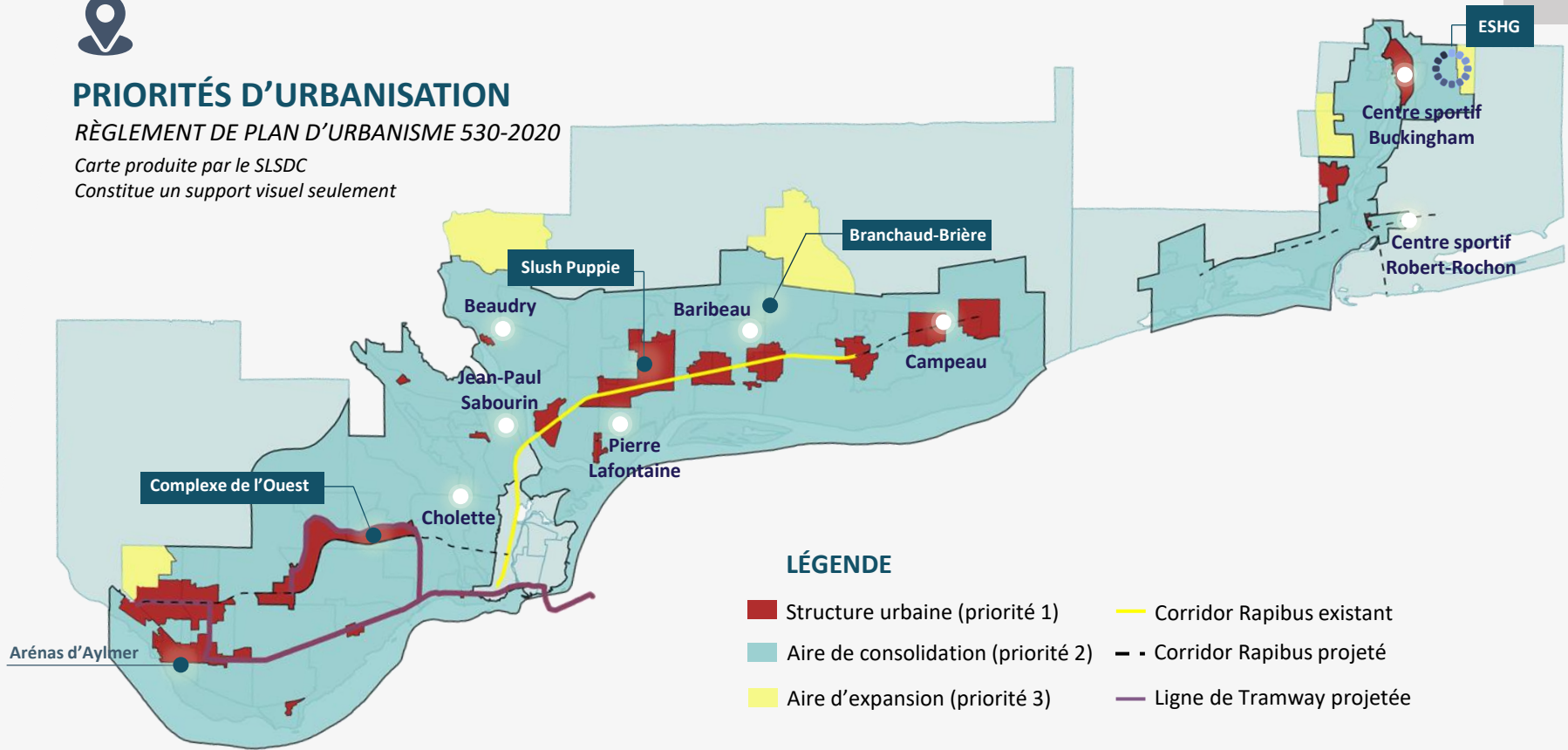


PRIORITÉS D'URBANISATION

RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME 530-2020

Carte produite par le SLSDC

Constitue un support visuel seulement



PRIORITÉ 01

Croissance au sein des pôles de la structure urbaine

PRIORITÉ 02

Redéveloppement des secteurs urbanisés et consolidation des milieux de vie dans l'aire de consolidation urbaine

PRIORITÉ 03

Développement éventuel des aires d'expansion urbaine sous réserve de conditions particulières



GATINEAU

Potentiel des actifs

Analyse financière

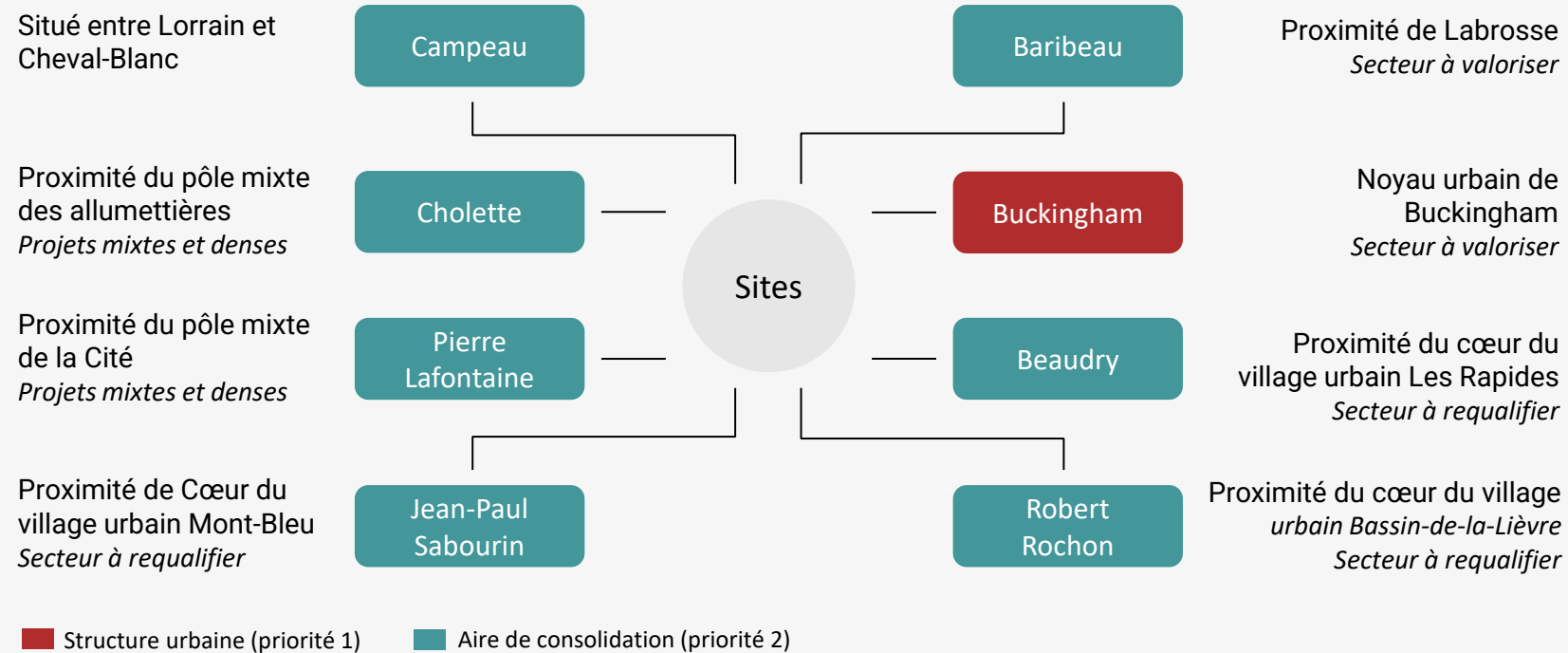
Potentiel des terrains

3. Potentiel immobilier

Accessibilité



SITES DES ARÉNAS ET PRIORITÉS D'URBANISATION



Potentiel des actifs

Analyse multicritère



ACCESSIBILITÉ ÉQUITÉ

Comment s'assurer que nos projets sont véritablement inclusifs et offrent une complémentarité des usages ?

Après s'être assuré de la viabilité financière et réglementaire de l'opportunité, et confirmé son emplacement stratégique, il est essentiel d'analyser les usages existants et l'accessibilité pour garantir l'inclusivité et favoriser la complémentarité des usages.

Potentiel des actifs

Analyse financière

Potentiel des terrains

Potentiel immobilier

Accessibilité

GARANTIR LE SUCCÈS DES FUTURS PROJETS

Identifier les terrains qui se distinguent par leur desserte, leur connexion et leur caractère inclusif



NIVEAU DE DESSERTE

Accessibilité du site

Ce critère évalue la facilité d'accès au site



CONNECTIVITÉ DU SITE

Proximité des infrastructures

Ce critère examine la présence des infrastructures majeures autour des sites



INDICE DE DÉFAVORISATION

Inclusion Sociale

Ce critère vise à déterminer les sites les plus défavorisés pour y favoriser l'inclusion sociale

Potentiel des actifs

Analyse financière

Potentiel des terrains

Potentiel immobilier

Accessibilité



NIVEAU DE DESSERTE

Niveau 9-10

EXCELLENT

Stade Pierre-Lafontaine et Cholette

Niveau 7-8

TRÈS BIEN

Sabourin, Beaudry, Campeau et Baribeau

Niveau 5-6

MOYEN

Buckingham et Robert-Rochon

Niveau 3-4

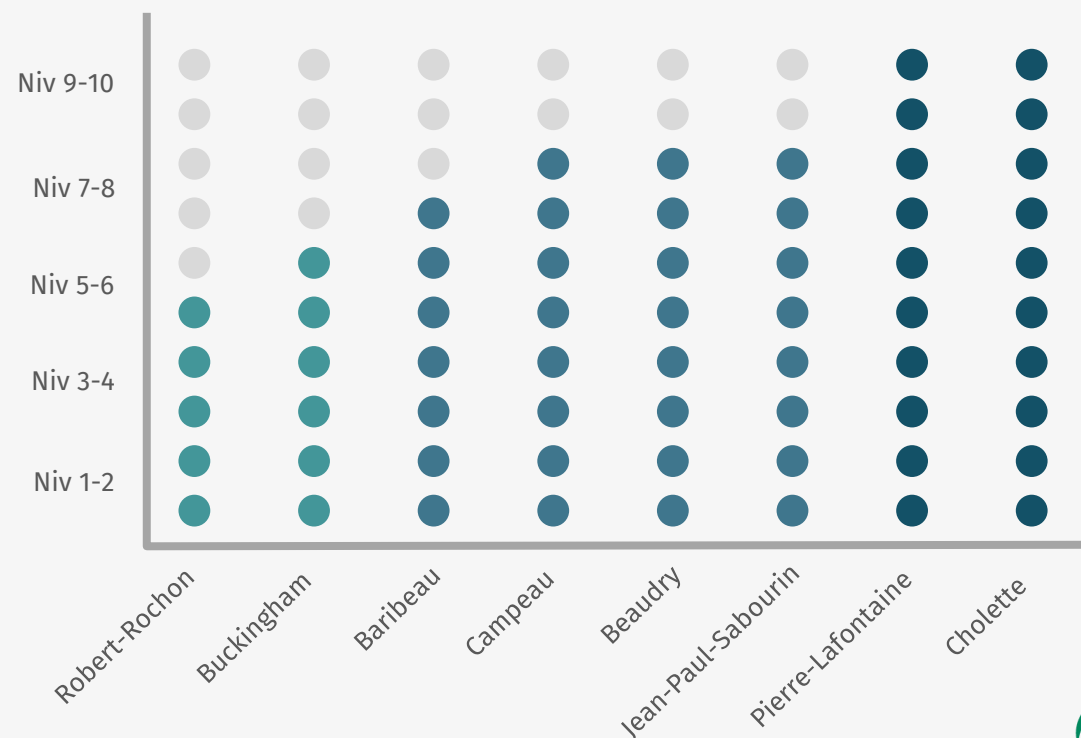
FAIBLE

Aucun site

Niveau 1-2

INSUFFISANT

Aucun site



Ce critère résulte d'une analyse multicritère. Exemples des sous-critères à l'Annexe 6

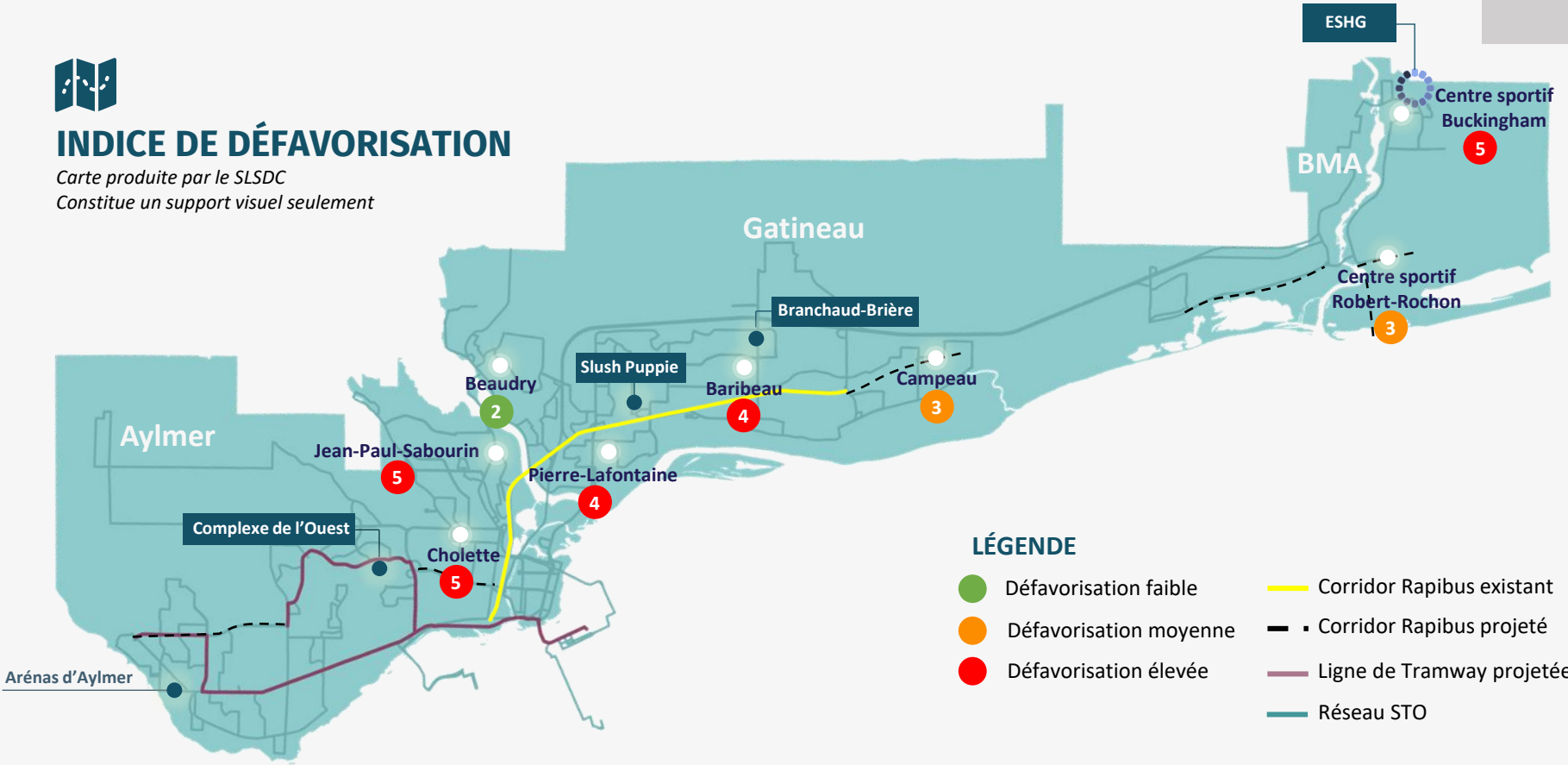


Potentiel des actifs



INDICE DE DÉFAVORISATION

Carte produite par le SLSDC
Constitue un support visuel seulement



À l'exception de Beaudry, Campeau et Robert-Rochon, les autres sites se caractérisent par une bonne accessibilité associée à une importante défavorisation sociale

Potentiel des actifs

Analyse financière

Potentiel des terrains

Potentiel immobilier

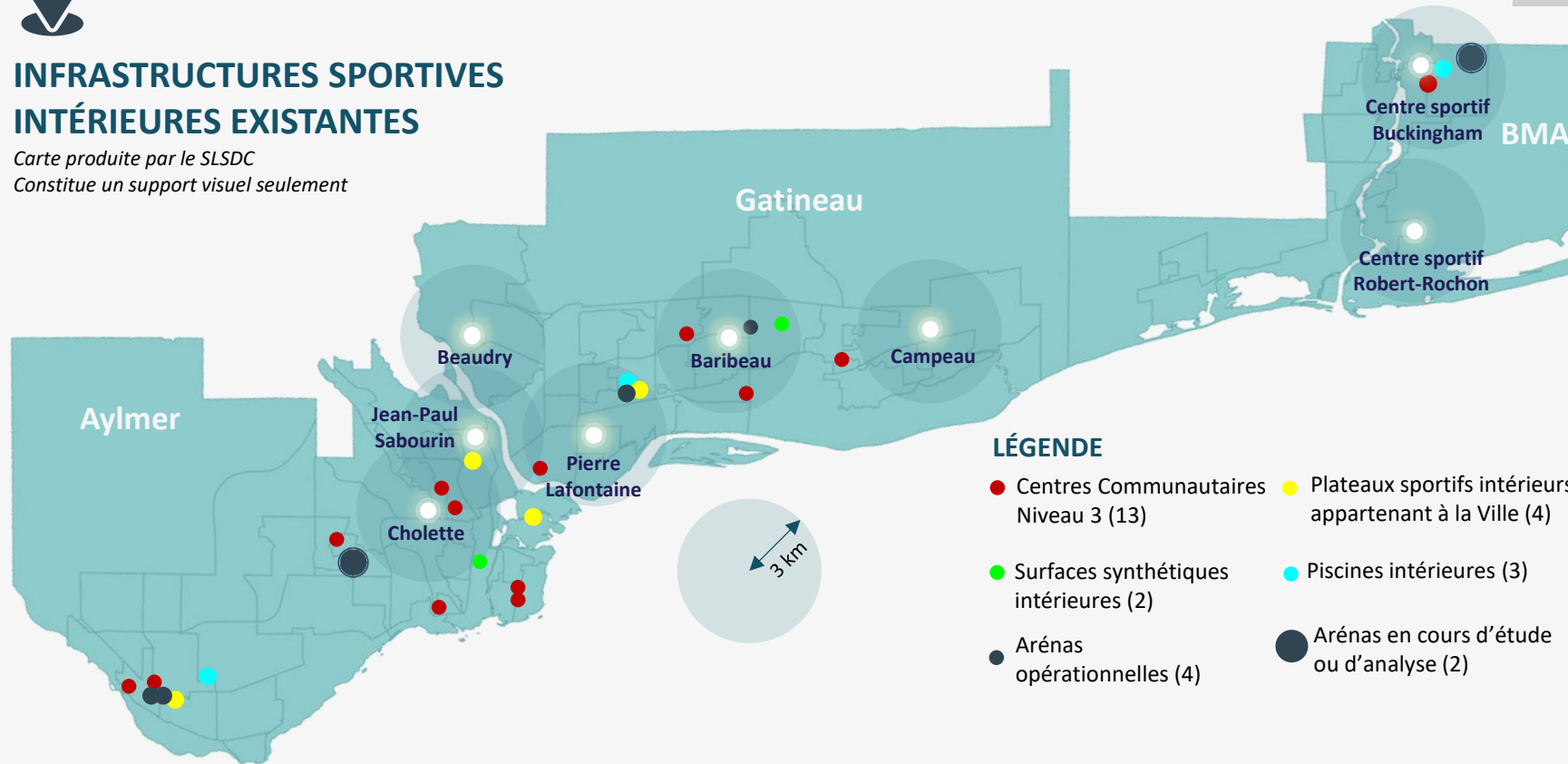
Accessibilité



INFRASTRUCTURES SPORTIVES INTÉRIEURES EXISTANTES

Carte produite par le SLSDC

Constitue un support visuel seulement



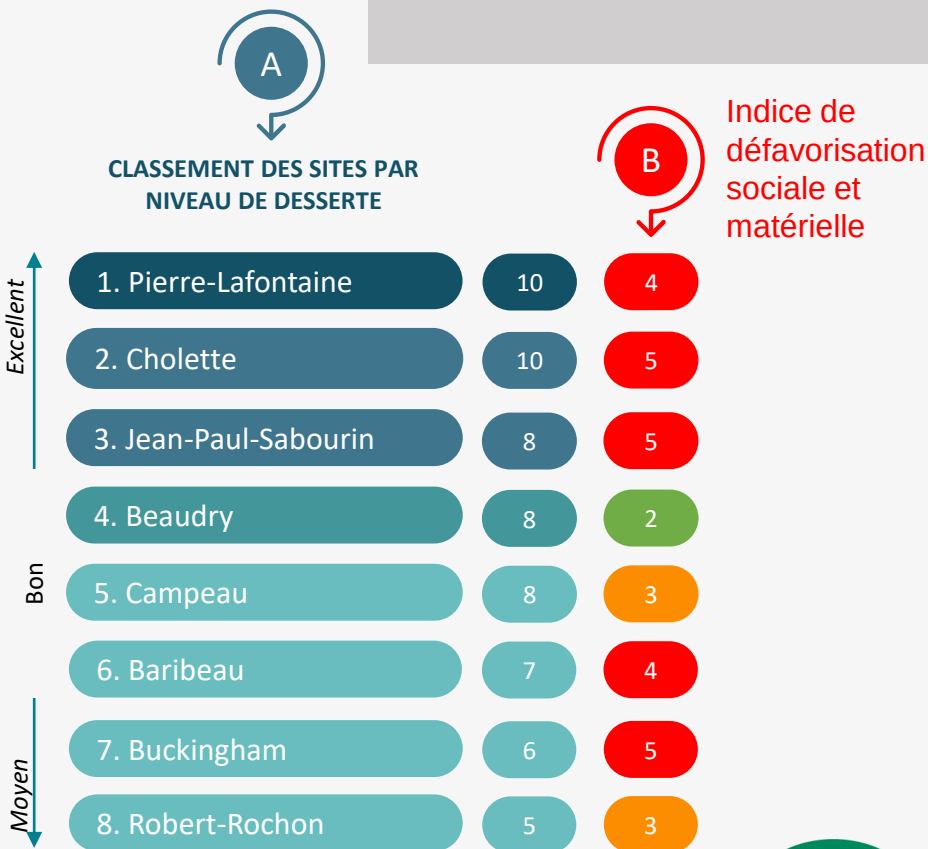
Potentiel des actifs



VISION GLOBALE: ACCESSIBILITÉ ET DÉFAVORISATION

Matrice Croisée : Desserte vs. Défavorisation

Accessibilité	Excellente (9-10)	Bonne (7-8)	Moyenne (5-6)
Défavorisation élevée (4-5)	Pierre-Lafontaine Cholette	Jean-Paul-Sabourin Baribeau	Buckingham
Défavorisation moyenne (3)		Campeau	Robert-Rochon
Défavorisation faible (1-2)		Beaudry	



Potentiel des actifs

4 Meilleurs sites selon l'analyse multicritère



VALEUR MARCHANDE DE L'IMMEUBLE

Cholette
Jean-Paul-Sabourin
Robert-Rochon
Baribeau

NIVEAU DE DESSERTE ÉLEVÉ

Stade Pierre-Lafontaine
Cholette
Jean-Paul-Sabourin
Beaudry



ABSENCE DE CONTRAINTES MAJEURES

Stade Pierre-Lafontaine
Robert-Rochon
Buckingham
Jean-Paul-Sabourin

PROXIMITÉ DE SECTEURS EN EXPANSION

Stade Pierre-Lafontaine
Cholette
Buckingham
Jean-Paul-Saourin



Fiches synthèse

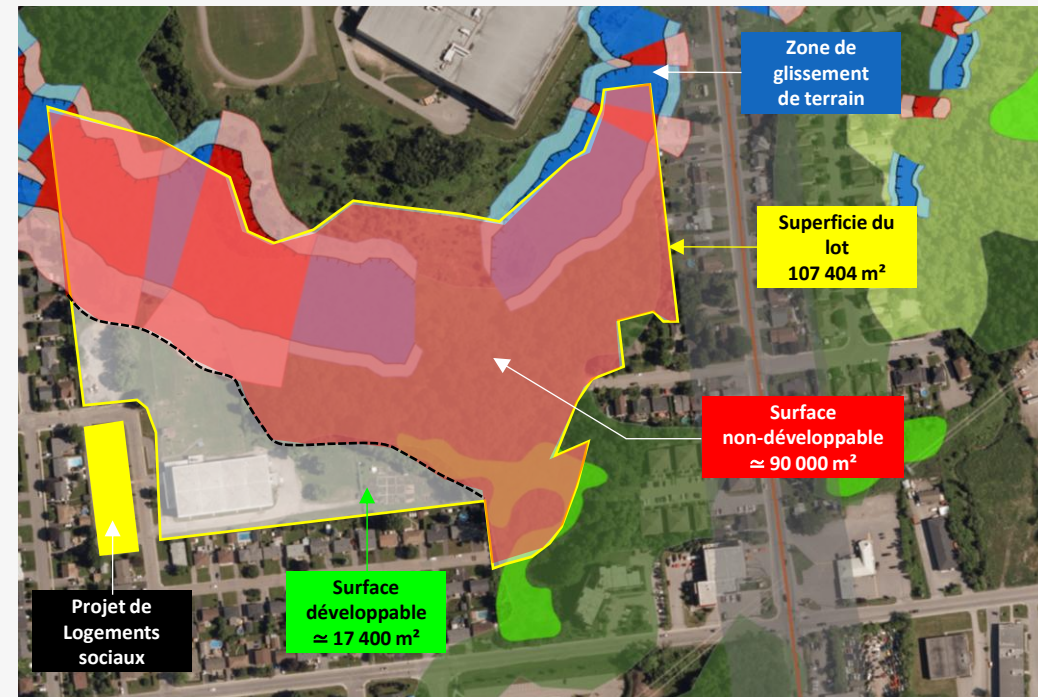


GATINEAU

Synthèse

ARÉNA BARIBEAU

   	⚠ DIVISION PARCELLAIRE ÉVENTUELLE VALEUR MARCHANDE DE L'IMMEUBLE ⁽¹⁾ 4 200 000 \$
	CONTRAINTES POTENTIELLES.....90 000 m ² SURFACE DÉVELOPPABLE.....17 400 m ² EMPRISE AU SOL MAXIMALE.....6 960 m ² SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE.....20 880 m ²
	ACCESSIBILITÉ.....Bonne DÉFAVORISATION.....Élevée
	ZONAGE DU TERRAIN : Pu-04-092 (une petite partie du terrain est en zone Ha-04-130) ZONAGE DOMINANT : Résidentiel



⁽¹⁾ En raison de présence de contraintes potentielles, seule la valeur marchande de surface développable a été évaluée
 Les chiffres présentés sont des estimations préliminaires et ne tiennent pas compte l'ensemble des contraintes

Synthèse

ARÉNA BEAUDRY

	⚠ DIVISION PARCELLAIRE ÉVENTUELLE VALEUR MARCHANDE DE L'IMMEUBLE ⁽¹⁾ 2 363 018 \$
	CONTRAINTES POTENTIELLES 13 928 m ² SURFACE DÉVELOPPABLE..... 14 000 m ² EMPRISE AU SOL MAXIMALE..... 5 600 m ² SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE 16 800 m ²
	ACCESSIBILITÉ.....Moyenne DÉFAVORISATION.....Faible
	ZONAGE DU TERRAIN : Pu-07-021 ZONAGE DOMINANT : Résidentiel / Institutionnel

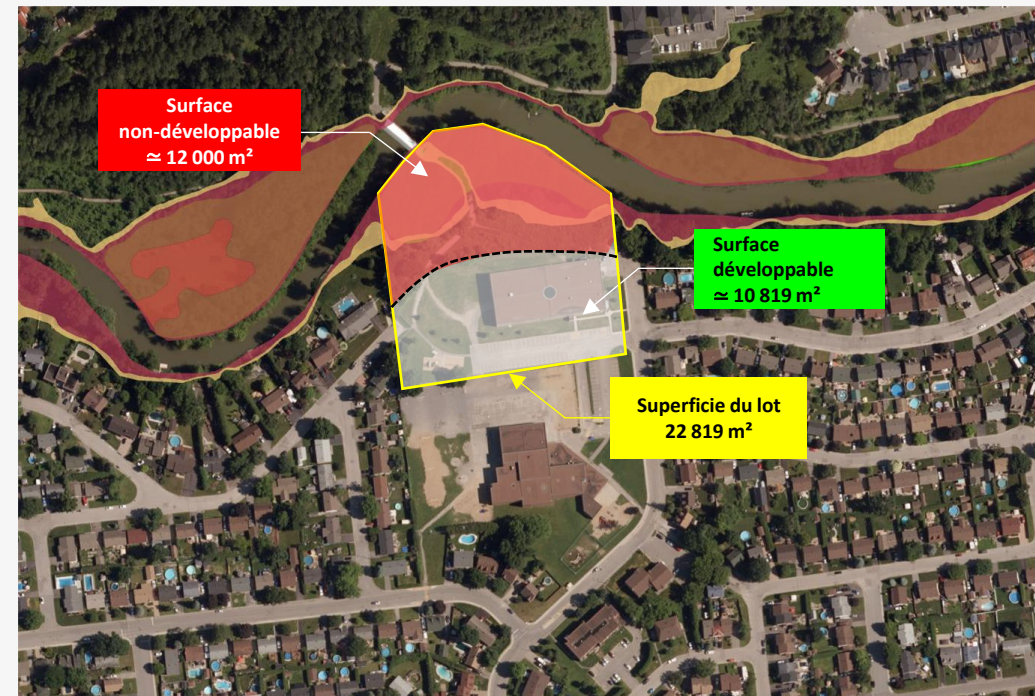


⁽¹⁾ En raison de présence de contraintes potentielles, seule la valeur marchande de surface développable a été évaluée
Les chiffres présentés sont des estimations préliminaires et ne tiennent pas compte l'ensemble des contraintes

Synthèse

ARÉNA CAMPEAU

	⚠ DIVISION PARCELLAIRE ÉVENTUELLE VALEUR MARCHANDE DE L'IMMEUBLE ⁽¹⁾ 3 170 917 \$
	CONTRAINTES POTENTIELLES.....12 000 m ² SURFACE DÉVELOPPABLE.....10 819 m ² EMPRISE AU SOL MAXIMALE4 327 m ² SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE12 980 m ²
	ACCESSIBILITÉ.....Moyenne DÉFAVORISATION.....Moyenne
	ZONAGE DU TERRAIN : Pu-03-026 ZONAGE DOMINANT : Résidentiel



⁽¹⁾ En raison de présence de contraintes potentielles, seule la valeur marchande de surface développable a été évaluée
Les chiffres présentés sont des estimations préliminaires et ne tiennent pas compte l'ensemble des contraintes

Synthèse

ARÉNA CHOLETTE

	⚠ DIVISION PARCELLAIRE ÉVENTUELLE VALEUR MARCHANDE DE L'IMMEUBLE ⁽¹⁾ 6 755 139 \$
	CONTRAINTES POTENTIELLES.....12 000 m ² SURFACE DÉVELOPPABLE.....12 100 m ² EMPRISE AU SOL MAXIMALE.....9 680 m ² SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE.....29 040 m ²
	ACCESSIBILITÉ.....Excellente DÉFAVORISATION.....Élevée
	ZONAGE DU TERRAIN: Pu-10-001 ZONAGE DOMINANT: Résidentiel



⁽¹⁾ En raison de présence de contraintes potentielles, seule la valeur marchande de surface développable a été évaluée
Les chiffres présentés sont des estimations préliminaires et ne tiennent pas compte l'ensemble des contraintes

Synthèse

STADE PIERRE-LAFONTAINE



VALEUR MARCHANDE DE L'IMMEUBLE
4 186 677 \$

CONTRAINTES POTENTIELLES.....Aucune à ce stade d'analyse
SURFACE DÉVELOPPABLE..... 12 407 m²
EMPRISE AU SOL MAXIMALE.....**4 960 m²**
SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE.....14 880 m²

ACCESSIBILITÉ.....Excellente
DÉFAVORISATION.....Élevée

ZONAGE DU TERRAIN : Pu-06-070
ZONAGE DOMINANT : Commercial / Résidentiel

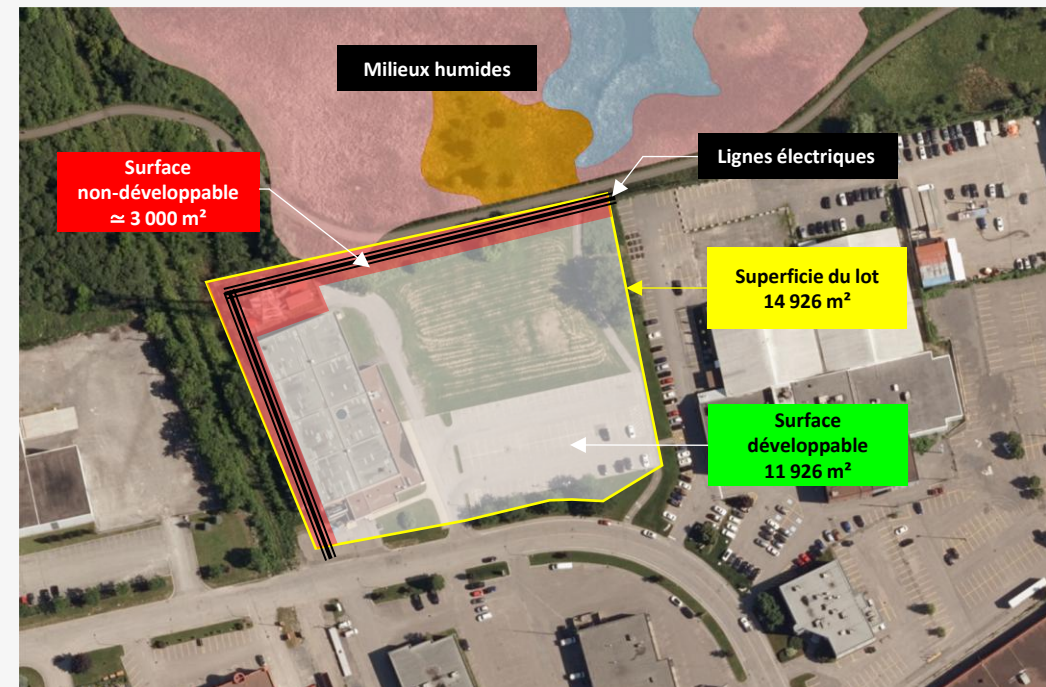


Les chiffres présentés sont des estimations préliminaires et ne tiennent pas compte l'ensemble des contraintes

Synthèse

ARÉNA JEAN-PAUL-SABOURIN

	VALEUR MARCHANDE DE L'IMMEUBLE 5 158 771 \$
	CONTRAINTES POTENTIELLES.....Infrastructures publiques SURFACE DÉVELOPPABLE.....11 926 m ² EMPRISE AU SOL MAXIMALE.....Aucune selon le zonage actuel
	ACCESSIBILITÉ.....Moyenne DÉFAVORISATION.....Élevée
	ZONAGE DU TERRAIN : Pu-10-079 ZONAGE DOMINANT : Industriel / Commercial



Les chiffres présentés sont des estimations préliminaires et ne tiennent pas compte l'ensemble des contraintes

Synthèse

COMPLEXE SPORTIF DE BUCKINGHAM



VALEUR MARCHANDE DE L'IMMEUBLE
3 020 909 \$

CONTRAINTES POTENTIELLES.....Aucune à ce stade d'analyse
SURFACE DÉVELOPPABLE..... 5 030 m²
EMPRISE AU SOL MAXIMALE.....**3 500 m²**
SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE.....21 000 m²

ACCESSIBILITÉ.....Moyenne
DÉFAVORISATION.....Élevée

ZONAGE DU TERRAIN : Pu-01-118
ZONAGE DOMINANT : Résidentiel



Les chiffres présentés sont des estimations préliminaires et ne tiennent pas compte l'ensemble des contraintes

Synthèse

CENTRE SPORTIF ROBERT-ROCHON

	VALEUR MARCHANDE DE L'IMMEUBLE 4 520 928 \$
	CONTRAINTES POTENTIELLESAucune à ce stade d'analyse SURFACE DÉVELOPPABLE10 130 m ² EMPRISE AU SOL MAXIMALE4 050 m ² SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE12 150 m ²
	ACCESSIBILITÉMoyenne DÉFAVORISATIONMoyenne
	ZONAGE DU TERRAIN : Pu-02-080 ZONAGE DOMINANT : Résidentiel



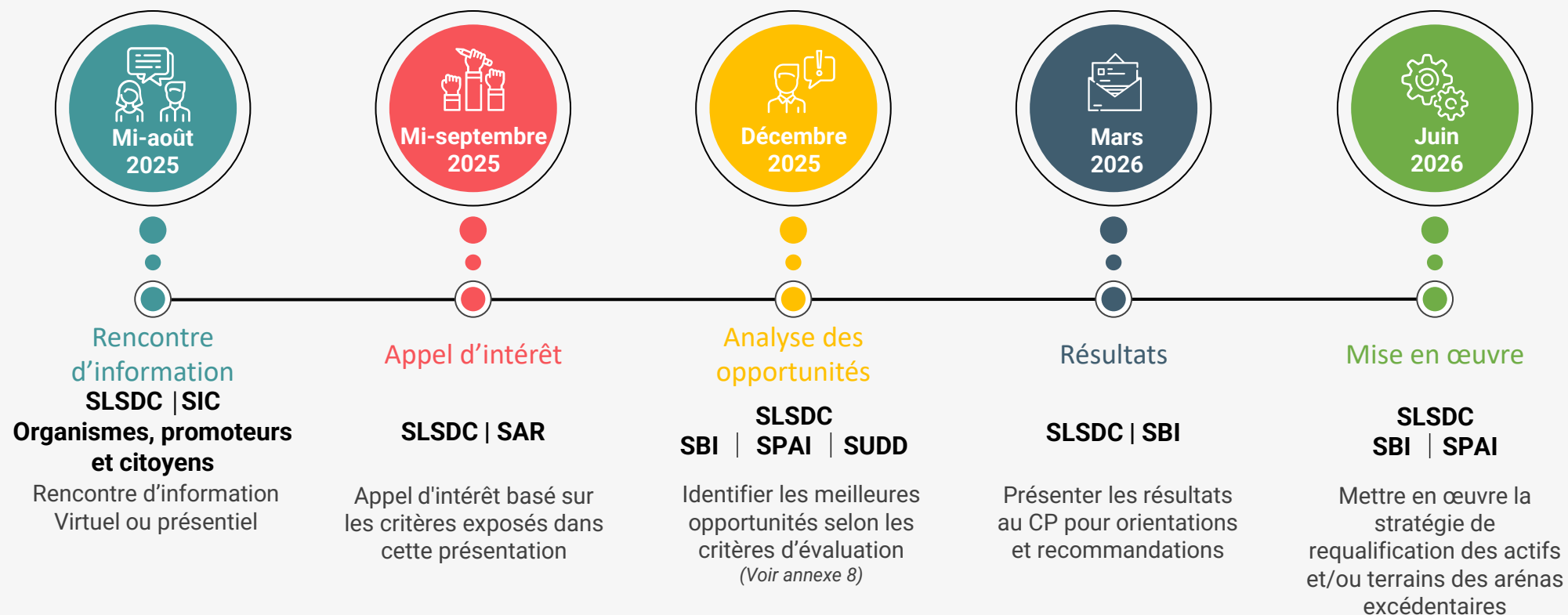
Les chiffres présentés sont des estimations préliminaires et ne tiennent pas compte l'ensemble des contraintes

Stratégie proposée



GATINEAU

Stratégie proposée



Recommandation

CP-SLSDC-2025-03

Mandater l'administration à lancer un appel d'intérêt visant la requalification des actifs et/ou terrains des arénas excédentaires actuels et à venir.

Annexes



GATINEAU

Annexe 1

Besoins identifiés par les organismes

¹ Centre d'entraînement et d'excellence du Baseball - Club de Baseball Outaouais

² Centre de développement de l'excellence ESO

¹ Terrain synthétique intérieur

Club de soccer d'Aylmer

² Centre d'athlétisme - Cirrus

Baribeau



Jean-Paul-Sabourin

Cholette



Gatineau ou Hull



Centre de tennis

Tennis Outaouais performance
(Sporthèque)

¹ Parc intérieur de planche à roulettes

Association de Skateboard de Gatineau

² Boulodrome

Association de la pétanque de Gatineau

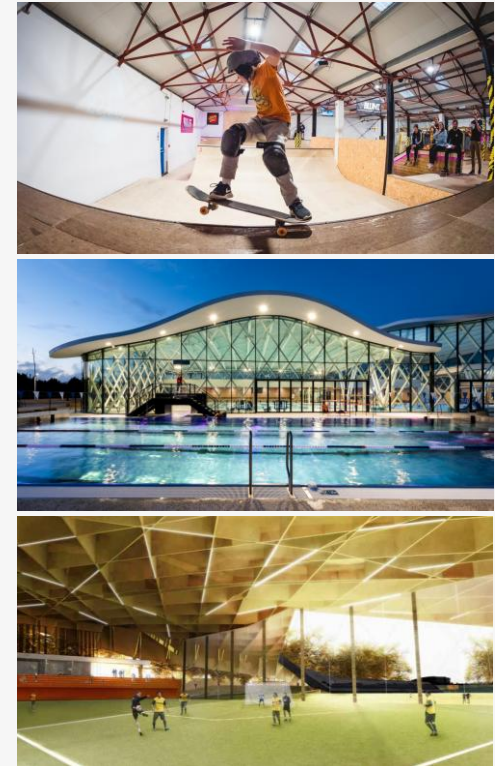
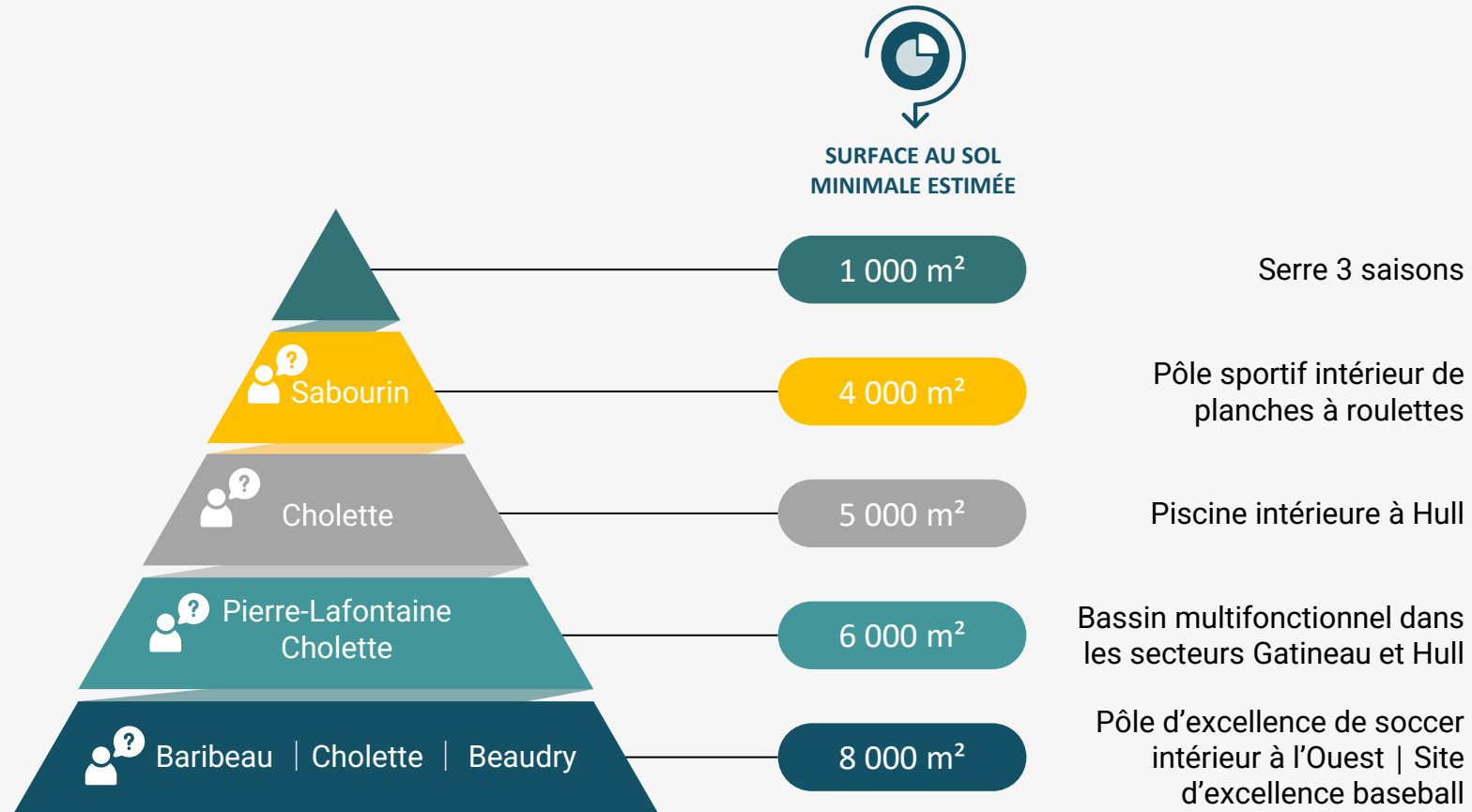
³ Centre de futsal

Association régionale de soccer



Annexe 2

Besoins PDIRSC



Annexe 3

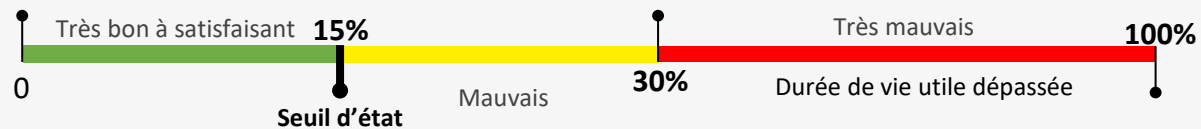


INDICE DE VÉTUSTÉ PHYSIQUE (IVP)

Indice de vétusté physique (IVP) = (Maintien de l'actif sur 5 ans (MA5) / Valeur actuelle de remplacement de l'actif (VAR)) * 100

	Baribeau	Beaudry	Campeau	Cholette	Jean-Paul Sabourin	Pierre Lafontaine	Buckingham	Robert Rochon
INDICE DE VÉTUSTÉ IVP <i>Données fournies par SPAI</i>	46%	73%	38%	38%	76%	51%	47%	32%
RÉNOVATION PLUS AVANTAGEUSE								
RECONSTRUCTION PLUS AVANTAGEUSE	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Important : rappelons que l'IVP seul ne suffit pas; la décision finale doit considérer le facteur financier, les objectifs, le futur usage, la tolérance au risque et l'expertise de professionnels.



Annexe 4

ZONAGE AUTORISÉ

	Baribeau ⁽¹⁾ ⁽²⁾	Beaudry ⁽²⁾	Campeau ⁽²⁾	Pierre-Lafontaine ⁽²⁾	Cholette	Jean-Paul-Sabourin	Buckingham	Robert Rochon
Habitation (H)							(H)	
Commercial (CFI)							(CFI)	
Récréatif (p1)						(p1)		
Institutions (p2)	(p2)	(p2)	(p2)	(p2)	(p2)		(p2)	(p2d)

(1) Une surface non-développable d'environ 9000 m² est située dans le zonage Ha-04-130

(2) Certains usages sont exclus, il est important de se référer à la grille de zonage


**RÉCRÉATIF
(p1)**

- Parc
- Exploitation non commerciale de la forêt
- Terrain d'amusement
- Terrain de jeu
- Terrain de sport
- Autres terrains de jeu et pistes athlétiques
- Plage

**Terrain de
Jean-Paul-Sabourin**


**INSTITUTIONS
(p2)**

- Établissements à caractère religieux (p2a)
- Établissements d'enseignement (p2b)
- Établissements de santé et de services sociaux (p2c)
- Établissements culturels et sportifs ou reliés aux affaires publiques et aux services communautaires (p2d)

Autres terrains

Annexe 5

ZONAGE AUTORISÉ : NORMES ET SPÉCIFICATIONS ⁽²⁾

	Baribeau ⁽¹⁾ 	Beaudry ⁽¹⁾ 	Campeau ⁽¹⁾ 	Cholette ⁽¹⁾ 	Jean-Paul Sabourin	Pierre Lafontaine	Buckingham	Robert Rochon
Usage permis	P2	P2	P2	P2	P1	P2	P2, CF1, H	P2
Surface du terrain développable (m ²)	17 400	14 000	10 819	12 100	14 926	12 407	5 030	10 130
Coefficient d'emprise au sol	40%	40%	40%	80%	-	40%	70%	40%
Étages autorisés	3	3	3	3	-	3	6	3
Emprise au sol autorisée max. (m ²)	6 960	5 600	4 327	9 680	-	4 960	3 500	4 050
Surface de plancher autorisée max. (m ²)	20 880	16 800	12 980	29 040	-	14 880	21 000	12 150



Présence de contraintes limitant la zone développable du terrain



Changement de zonage requis . Terrain non constructible selon le zonage en vigueur



Changement de zonage requis

(1) En raison de contraintes potentielles sur ce site, seule la partie développable du terrain a été évaluée

(2) Les normes et les spécifications du zonage ainsi que le potentiel des terrains sont susceptibles de changer en cas de modification du zonage

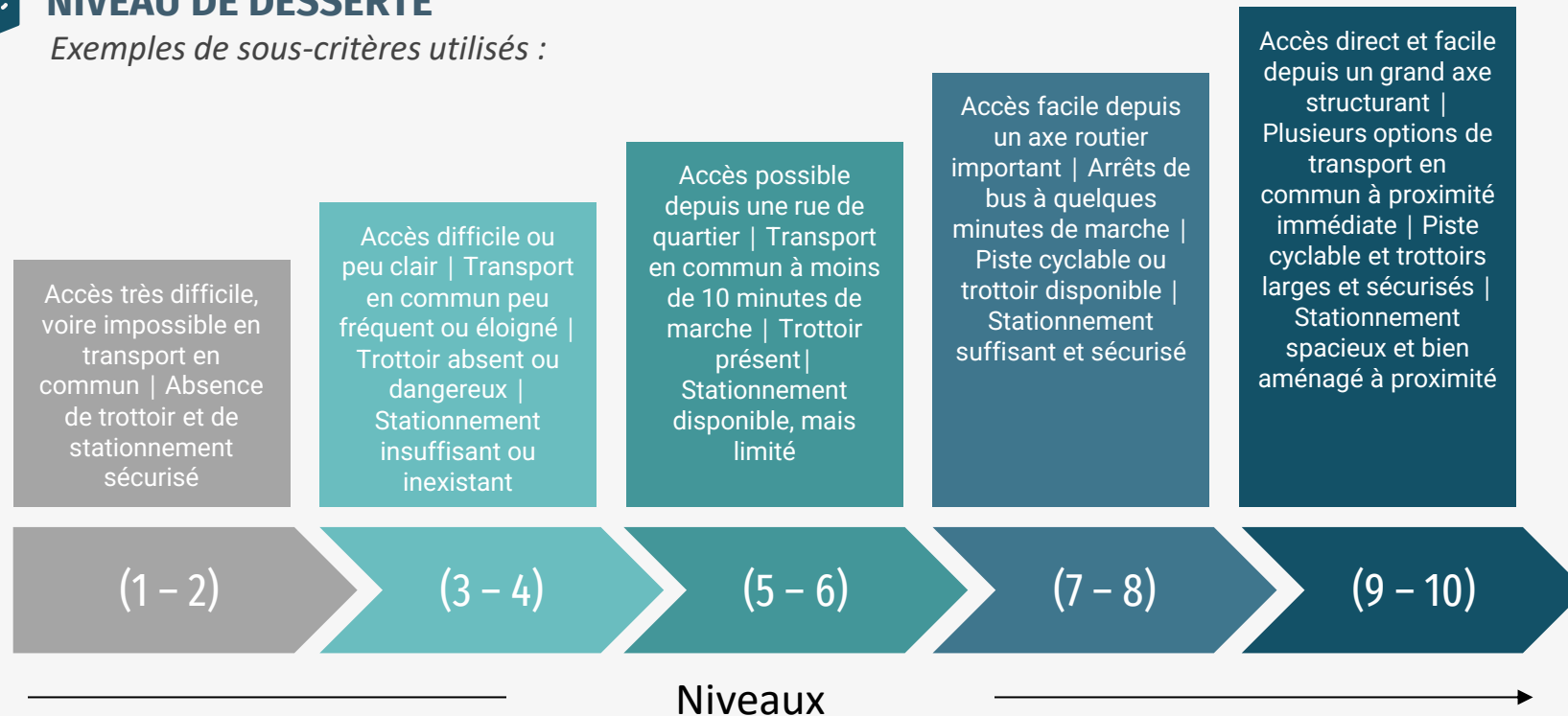


Annexe 6



NIVEAU DE DESSERTE

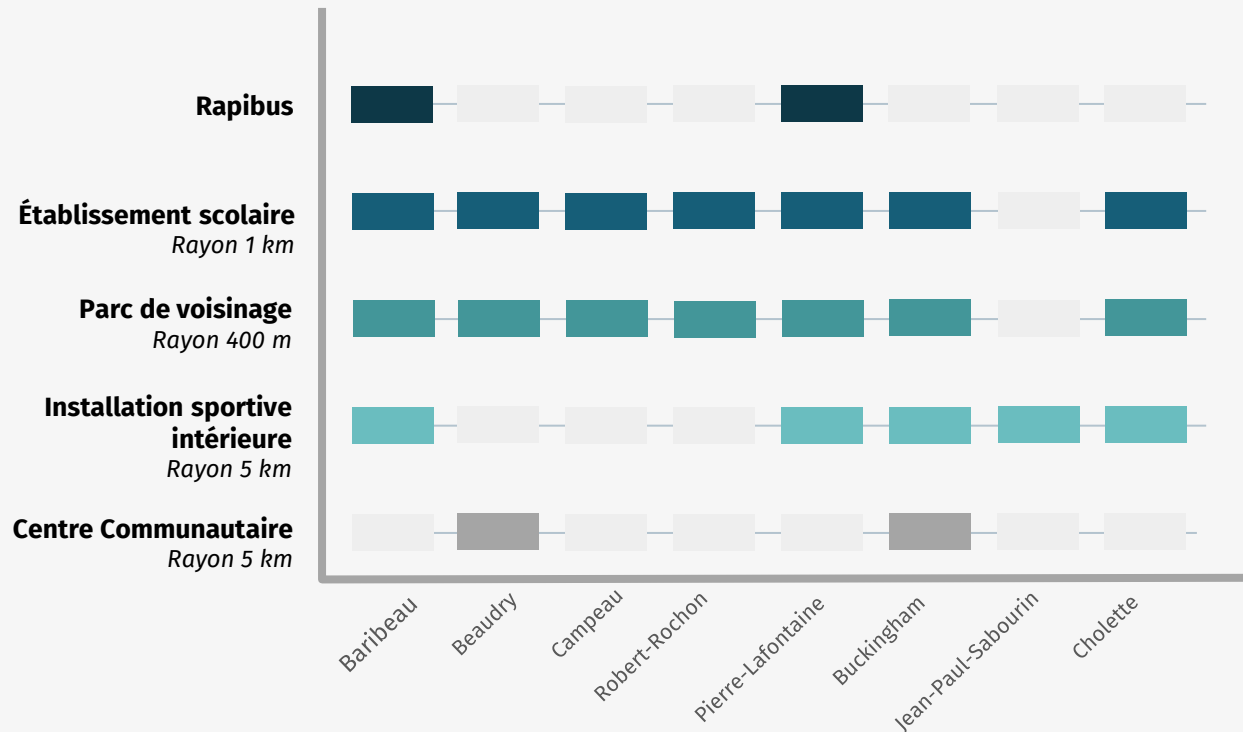
Exemples de sous-critères utilisés :



Annexe 7



CONNECTIVITÉ DES SITES AUX INFRASTRUCTURES



TRANSPORT EN COMMUN

Privilégier les projets qui favorisent la mobilité et l'accessibilité



PROXIMITÉ DES ÉCOLES

Privilégier les projets qui contribuent au développement des jeunes



PROXIMITÉ DES INFRASTRUCTURES

Rationaliser l'offre, créer des synergies et éviter la saturation de l'offre



Annexe 8

Critères d'évaluation

Pertinence du projet

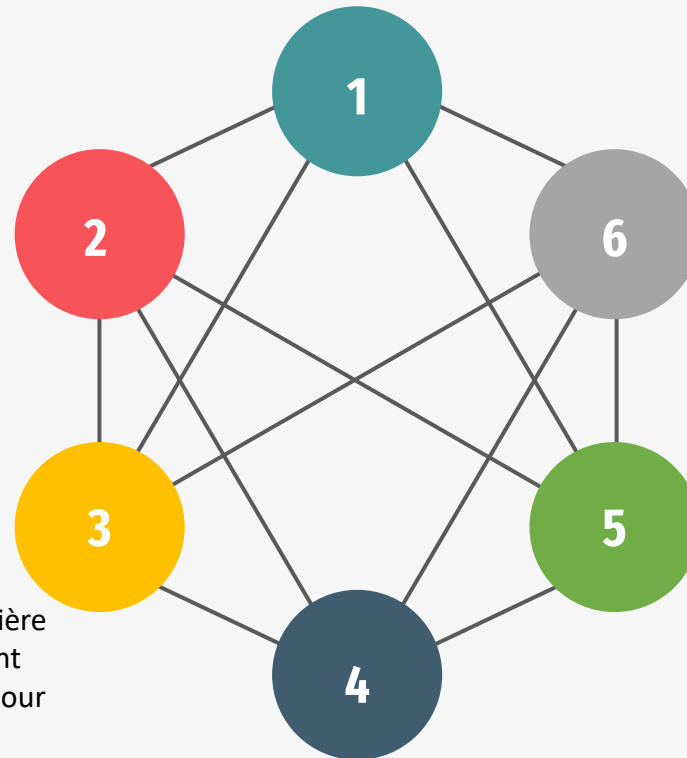
Évaluer la pertinence du projet en termes d'envergure, d'originalité et d'adéquation aux besoins des citoyens

Cohérence et synergies

Évaluer la synergie de la vocation envisagée avec les infrastructures à proximité et sa complémentarité avec l'offre de service existante

Faisabilité et viabilité

Évaluer la faisabilité technique et financière du projet: coûts, sources de financement et pertinence des solutions proposées pour surmonter les défis potentiels



Modèle de gestion

Analyser la structure de gestion proposée et évaluer la solidité et la pertinence des partenariats proposés

Impact social

Évaluation de la capacité du projet à répondre aux besoins des populations vulnérables et à promouvoir l'inclusion sociale

Rentabilité économique

Analyser le modèle d'affaire proposé et sa capacité à générer des revenus pour assurer la pérennité du projet