

Commission de l'aménagement du
territoire

Déposé le : 7 Juin 2017

No CAT-168

Secrétaire : *R. T.*

PROJET DE LOI
NO 227

**LOI CONCERNANT
LE PROJET
D'ARENA ET
DE GLACES
COMMUNAUTAIRES
DE LA VILLE
DE GATINEAU**



01

La Ville de Gatineau se penche depuis plusieurs années sur un projet d'aréna pouvant accueillir le club de hockey junior majeur Les Olympiques de Gatineau, puisque le Centre Robert Guertin est arrivé à sa fin de vie utile. Bien que la vocation de cette infrastructure ait évolué avec le temps, la Ville de Gatineau maintient sa volonté de réaliser un projet qui soit à la fois un élément de fierté identitaire pour les Gatinois et un moteur économique pour la région. Aujourd'hui, la Ville de Gatineau présente un projet novateur d'aréna de 4000 places et trois glaces communautaires sur le site de la Cité.

02

Ce projet est issu de plusieurs décisions prises par le conseil municipal depuis le mois de juin 2015. Suite à un appel de projets et à l'évaluation des offres reçues, un comité de négociation est mandaté pour négocier de gré à gré avec l'organisme à but non lucratif Vision Multisports Outaouais (VMSO), puisqu'il est le seul organisme ayant déposé une offre répondant aux critères de reconnaissance d'un OBNL établis par le gouvernement du Québec. Le pouvoir de négocier de gré à gré avec un OBNL est expressément prévu à l'article 29.5 de la *Loi sur les cités et villes*.

En septembre 2016, suite au processus de validation avec le Ministère des Affaires municipales et de l'occupation du territoire (MAMOT), le conseil municipal a pris plusieurs décisions : choix du site, mandat d'optimiser ce site avec un aréna de 4000 places et des glaces communautaires, fermeture d'un nombre équivalent de glaces communautaires désuètes et optimisation du site de Guertin à des fins autres qu'un aréna.

En décembre 2016, le conseil municipal demande au gouvernement du Québec d'adopter un projet de loi d'intérêt privé intitulé : « *Loi concernant le projet d'aréna et de glaces communautaires de la Ville de Gatineau* ». Ce projet se veut le mécanisme légal identifié par la haute fonction publique du ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire afin de permettre à la Ville de conclure l'ensemble des protocoles nécessaires avec VMSO, tout en lui permettant spécifiquement d'investir dans la construction de l'édifice ainsi que dans les services y afférents.

Enfin, c'est en février 2017, que les négociations se concluent par l'adoption du contrat emphytéotique de 25 ans entre la Ville de Gatineau et VMSO, ainsi que du protocole d'investissement et autres modalités visant la mise en place et la gestion d'un complexe de glaces.

Le projet comprend donc la construction d'un aréna de 4000 places, permettant de loger l'équipe de hockey junior majeur les Olympiques, et trois glaces communautaires, permettant de répondre aux besoins grandissant des citoyens et des organismes de sports de glace.

03

Ce modèle d'affaires est novateur et les principes ayant guidé chacune des étapes franchies ont été l'assurance d'obtenir une infrastructure de qualité, une gestion transparente, l'amélioration de l'offre communautaire pour les usagers, l'occasion de saisir une opportunité d'attractivité et une solution pour garder les Olympiques à Gatineau. Le tout, en s'assurant que les fonds publics, tant provinciaux que municipaux, soient investis judicieusement et en respect des lois en vigueur.

Le partenariat entre la Ville de Gatineau et VMSO procure, entre autres, les avantages suivants :

- > Investissement financier important de la part du secteur privé;
- > Montant d'investissement dans la construction connu et plafonné pour la Ville de Gatineau;
- > Coût de construction garanti par VMSO;
- > Tout dépassement de coûts pour la construction du bâtiment sera assumé par VMSO;
- > Toute économie de coûts sera répartie entre la Ville et VMSO en proportion des investissements financiers faits par celles-ci;
- > L'économie de coûts attribuée à VMSO sera réinvestie dans la communauté pour appuyer le développement de nos jeunes athlètes;
- > Pour tout contrat financé, en tout ou en partie, par les fonds publics municipaux ou provinciaux, VMSO a l'obligation de procéder selon les règles d'adjudication des contrats, conformément à la *Loi sur les cités et villes*;
- > Aucun cautionnement des obligations de VMSO par la Ville, tant au niveau de la construction que des opérations;
- > VMSO offre prioritairement à la Ville 7 700 heures de location de glaces par année, afin de répondre aux besoins des citoyens et des organismes en sports de glace;
- > Économie pour la Ville de 33 000 000 \$ sur les coûts de fonctionnement pour une période de 25 ans;
- > Obligation pour VMSO de maintenir l'immeuble en bon état, de fournir un programme d'entretien préventif et de créer une réserve cycle de vie.

MODÈLE D'AFFAIRES NOVATEUR

Ces avantages majeurs permettent d'affirmer sans hésitation que le partenariat entre la Ville de Gatineau et VMSO réussit le test de la gestion transparente. En effet, toute dépense effectuée, en tout ou en partie, avec des fonds publics devra respecter les règles d'adjudication des contrats prévues à la *Loi sur les cités et villes*, et ce, malgré le fait qu'un organisme à but non lucratif n'y soit pas assujéti.

Un questionnement pourrait être soulevé à savoir pourquoi la Ville ne procède pas elle-même à un appel d'offres public pour la construction de cette nouvelle infrastructure. La réponse apparaît évidente lorsqu'à deux reprises, en 2014 et en 2015, la Ville de Gatineau a eu recours à ce genre d'appel d'offres et a malheureusement constaté que les prix soumis allaient bien au-delà des valeurs du marché pour une telle infrastructure, le deuxième appel d'offres ayant résulté à un prix soumis de 11 000 000 \$ supérieur à la valeur du marché. De plus, il faut spécifier que le processus de gestion du projet par VMSO se fera à coût moindre.

Tel que déjà mentionné précédemment, aux termes du partenariat entre la Ville et VMSO, ce dernier assume tout dépassement de coûts pour la construction. La Ville de Gatineau connaît le montant de l'investissement maximal fait par la Ville dans la construction de cette nouvelle infrastructure. Lors d'un appel d'offres lancé par la Ville, cet avantage financier est inexistant, puisque tout dépassement de coûts serait à la charge de la Ville.

Pour arriver à garantir un coût de construction et un investissement plafonné à la Ville de Gatineau, VMSO doit s'entourer d'une équipe professionnelle, où un lien de confiance fort est établi. C'est pourquoi, à même une partie de ses fonds privés investis dans le projet, VMSO a conclu des contrats de gré à gré avec certains professionnels associés au projet. Cette approche est très limitée et réservée uniquement aux services professionnels des membres de l'équipe de gestion de projet de VMSO. Tous les autres contrats du projet, comprenant des fonds privés et publics, seront octroyés conformément aux seuils établis à la *Loi sur les cités et villes* en matière d'appels d'offres. Cette approche a déjà fait ses preuves lors de la construction du Complexe Branchaud-Brière par VMSO, avec un résultat positif, soit des coûts de projet contrôlés et respectant les estimations de projet, de même qu'un échéancier de réalisation des travaux respecté.

MODÈLE D'AFFAIRES NOVATEUR

La non-responsabilité pour la Ville de Gatineau des dépassements de coûts de construction est également accompagnée d'un partage de toute économie de coûts en proportion des investissements faits par les parties. La résultante de ces deux avantages se retrouve donc dans le paiement du coût réel de cette nouvelle infrastructure pour les contribuables de la Ville de Gatineau, ce qui, encore une fois, ne peut exister lors d'un appel d'offres traditionnel.

Sans aucun doute, l'offre prioritaire à la Ville pour la location d'heures de glace lui permet de maintenir le même niveau de service à ses citoyens et aux organismes de sports de glace. Les horaires habituels sont ainsi conservés et la qualité de l'offre de service ne peut qu'être améliorée puisque les usagers évolueront à l'intérieur d'une infrastructure moderne et entretenue selon un programme d'entretien préventif. Le taux de location d'heure de glace se fera à la valeur marchande.

La construction de l'aréna de 4000 places et des trois glaces communautaires se veut également une solution au problème de désuétude des glaces communautaires sur le territoire de la Ville de Gatineau. De plus, en confiant la gestion de ces quatre glaces à un organisme à but non lucratif, la Ville de Gatineau économise une somme de 33 000 000 \$ au niveau des coûts de fonctionnement sur une période de 25 ans, ce qui est non négligeable comme avantage.

Ceci étant dit et compte tenu des avantages financiers de ce nouveau modèle d'affaires, le projet de loi d'intérêt privé de la Ville de Gatineau lui permettrait spécifiquement de participer au projet d'un aréna de 4000 places et trois glaces communautaires en investissant dans la construction du bâtiment et des infrastructures afférentes, en plus de l'achat d'heures de glace à la juste valeur marchande, ce qui est déjà permis par la loi.

Ce projet de loi éliminerait tout risque d'interprétation quant à la mise de fonds de la Ville de Gatineau dans la construction du complexe, particulièrement quant à l'application de la *Loi sur l'interdiction des subventions municipales*. Par ailleurs, cette mise de fonds se justifie par la remise du bâtiment à la Ville de Gatineau, à l'expiration du terme de 25 ans du contrat emphytéotique et ce, sans aucune compensation de la part de la Ville.

MODÈLE D'AFFAIRES NOVATEUR

La Ville de Gatineau croit sincèrement au succès de ce nouveau partenariat, lequel permet de garantir et limiter l'investissement public, préservant ainsi l'intérêt public et reflétant entièrement l'engagement du privé, créant donc un partenariat à l'avantage de tous les partenaires et des citoyens de Gatineau. Cette approche est conforme à un réel partenariat avec le secteur privé, en ce qu'il n'y a pas de transfert de risque financier privé au public. Au contraire, le risque est plutôt transféré à 100 % du public vers le privé. Agir autrement aurait fait en sorte que le public assume la totalité des risques financiers. Ainsi, ce nouveau modèle d'affaires permet que les fonds publics soient gérés de façon transparente, judicieuse et en conformité avec les lois en vigueur.

En conclusion, l'adoption du projet de loi d'intérêt privé intitulé, *Loi concernant le projet d'aréna et de glaces communautaires de la Ville de Gatineau*, permettra de :

- > Réaliser un projet qui répond aux besoins de la communauté en étant une infrastructure moderne de qualité supérieure en incluant la construction de trois glaces communautaires et qui améliorera la qualité de l'offre de services;
- > Réaliser un projet où l'investissement des contribuables Gatinois dans les coûts de construction est connu et plafonné, où les fonds publics sont gérés par appels d'offres et permettant à la Ville d'économiser une somme de 33 000 000 \$ sur les coûts de fonctionnement pour une période de 25 ans;
- > Réaliser un projet qui fera rayonner Gatineau puisqu'il permet de garder les Olympiques de Gatineau, il crée une synergie par le regroupement d'infrastructures culturelles et récréatives, il permet une attractivité pour des événements sportifs majeurs et il représente une occasion de valoriser une place publique existante.

