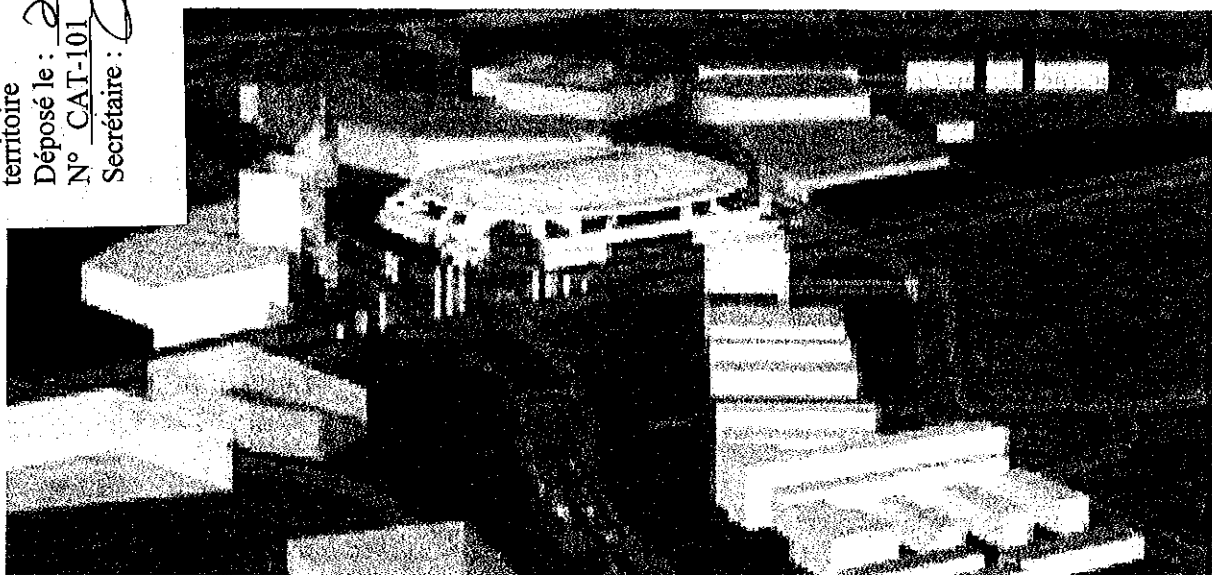


Commission de l'aménagement du territoire  
 Déposé le : 2011-06-07  
 N° CAT-101  
 Secrétaire : *[Signature]*

## D'UNE COMPTABILITÉ ERRONNÉE ET CRÉATIVE À UNE COMPTABILITÉ OBJECTIVE ET RÉALISTE



### AMPHITHÉÂTRE MULTIFONCTIONNEL (1)

Tableau #1

#### Mise en contexte

#### Loyer annuel pour les droits de gestion et de location de l'amphithéâtre

|                                          | Sans LNH       | Avec LNH   |
|------------------------------------------|----------------|------------|
| 1 <sup>ère</sup> à 5 <sup>e</sup> année  | 2.5M\$(2)      | 4.5M\$ (3) |
| 2 <sup>e</sup> à 10 <sup>e</sup> année   | 2.75M\$        | 4.75M\$    |
| 11 <sup>e</sup> à 15 <sup>e</sup> année  | 3M\$           | 5M\$       |
| 16 <sup>e</sup> à 20 <sup>e</sup> année  | 3.5M\$         | 5.25M\$    |
| 21 <sup>e</sup> à 25 <sup>e</sup> année  | 4M\$           | 5.5M\$     |
| Moyenne sur 25 ans                       | 3.15M\$(4) (5) | 5M\$ (5)   |
| Moyenne pour les 20<br>prochaines années | 2.94M\$        | 4.88M\$    |

(1) Le texte en noir est la reproduction fidèle du texte de la Ville de Québec et celui en rouge est du signataire

(2) Indexation moyenne par année sur 25 ans de 1.9%

(3) Indexation moyenne par année sur 25 ans de .9%

(4) Sans équipe de la LNH = loyer réductible jusqu'à 0\$ si déficit de la Société sans but lucratif de Quebecor (Société constituée et gérée par Quebecor sans représentation de la Ville) sur la base de 50% du déficit.

(5) Les loyers seront subventionnés par la Ville pour les Remparts et le tournoi PeeWee ainsi que des organismes sociaux pour une durée maximale de 30 jours. D'où la baisse du prix du loyer payé par Quebecor qui n'est pas comptabilisé dans ce tableau.

P.S: La Ville pourrait non seulement recevoir aucun loyer pour l'amphithéâtre mais payer Quebecor pour permettre aux Remparts, au tournoi PeeWee et aux autres organismes sociaux de l'utiliser.

## AMPHITHÉÂTRE MULTIFONCTIONNEL

Tableau #2

### Mise en contexte

### Tarification par billet (revenus annuels)

#### Sans équipe LNH

(données récentes d'Expo Cité\*)

|       | Soumis     | Réel       |
|-------|------------|------------|
|       | 700,000    | 70,000 (1) |
| Tarif | <u>4\$</u> | <u>4\$</u> |
|       | 2.8M\$     | 280,000\$  |

\*1,041,001 selon Ernst & Young

#### Avec équipe LNH

(de façon prudente)\*

|       | 1,000,000   | 1,000,000  |
|-------|-------------|------------|
| Tarif | <u>4M\$</u> | <u>4\$</u> |
|       | 4M\$        | 4M\$       |

\*1,345,000 selon Ernst & Young

(1) À soustraire 630,000 spectateurs en 2010 (Remparts = 410,000 et PeeWee = 220,000 sans taxe sur les billets)

## AMPHITHÉÂTRE MULTIFONCTIONNEL

Tableau #3

### Mise en contexte

### Revenus potentiels de taxation

Construction d'au moins deux immeubles non résidentiels en périphérie de l'amphithéâtre, dont un hôtel et un édifice à bureaux

|                            | Soumis | Estimé      |             |
|----------------------------|--------|-------------|-------------|
|                            |        | Avec la LNH | Sans la LNH |
| Valeur foncière estimée    | 65M\$  | 65M\$ (1)   | 0\$ (2)     |
| Revenus de taxes annuelles | 2M\$   | 2M\$        | 0\$         |

Note : revenus potentiels de taxes additionnelles de 4M\$ par année

(Source : Service de Développement économique de la Ville)

(1) Ces investissements privés nécessiteront beaucoup d'investissements supplémentaires de la Ville ignorés dans cet état financier

(2) Sans équipe de la LNH il ne devrait pas y avoir plus d'investissements privés qu'actuellement

## AMPHITHÉÂTRE MULTIFONCTIONNEL

Tableau #4

### Entente Ville – Quebecor (sans équipe de hockey – LNH)

|                            | <b>Soumis</b> | <b>Réel</b>                |
|----------------------------|---------------|----------------------------|
| Identification du bâtiment | 33M\$         | 33M\$                      |
| Loyer moyen (sur 25 ans)   | 3.15M\$       | 2.5M\$ indexé à 1.9%/année |
| Loyer moyen (sur 20 ans)   | 2.94M\$       |                            |

Versement à la Ville de 15% des bénéfices nets annuels de l'exploitation des activités de spectacles

## AMPHITHÉÂTRE MULTIFONCTIONNEL

Tableau #5

### Financement de l'amphithéâtre Sans LNH

|                                                                                                   | <b>Soumis</b>  | <b>Réel</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|
| Coût de construction                                                                              | 400M\$         | 400M\$      |
| Contribution du Gouv. du Québec                                                                   | - 200M\$       | - 200M\$    |
| Contribution J'ai ma place                                                                        | - 13M\$        | -15M\$      |
| Contribution de la Ville (10 février)                                                             | 187M\$         | 185M\$      |
| Vente des droits d'identification                                                                 | - 33M\$        | 33M\$       |
|                                                                                                   | 154M\$         | 152M\$      |
| <br>Paiement comptant Ville<br>(Capitalisation des intérêts empruntés<br>lors de la construction) | <br>-50M\$ (1) | <br>0 (1)   |
| Financement par la Ville sur 20 ans                                                               | 104M\$         | 20M\$       |
| Coût annuel de l'emprunt 5% sur 20 ans)                                                           | 8.34M\$        | 172M\$      |
|                                                                                                   |                | 13.12M\$    |

(1) La Ville doit 1.5 milliards de \$. Ainsi la somme de 50M\$ consacrée à l'amphithéâtre devra être financée et remboursée

**AMPHITHÉÂTRE MULTIFONCTIONNEL**

Tableau #6

**Revenus et dépenses annuels prévus (moyenne sur 20 ans)  
(sans équipe de hockey - LNH)**

| <b>Dépenses</b>                                                             | <b>Proposé</b>         | <b>Estimé</b>           |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| Coût de l'emprunt (5% sur 20 ans)                                           | 8.34M\$                | 13.12M\$                |
| Frais d'administration pour l'entretien<br>et l'entretien de l'amphithéâtre | omis                   | 3M\$                    |
| Coût des services de la Ville<br>(eau, égout, vidange, sécurité, etc)       | omis                   | 3M\$                    |
| Subventions aux Remparts, Pee Wee.<br>et organismes sociaux                 | omis                   | 400,000\$               |
| Frais de dépréciation de l'amphithéâtre<br>(3% X 200M\$)                    | <u>omis</u><br>8.34M\$ | <u>6m\$</u><br>25.52M\$ |
| <b>Revenus</b>                                                              |                        |                         |
| Location de l'amphithéâtre                                                  | 2.94M\$                | 2.94M\$                 |
| Tarification par billet                                                     | 2.8M\$                 | 280,000\$               |
| Nouveaux revenus de taxation                                                | <u>2M\$</u><br>7.74M\$ | <u>0\$</u><br>3.22M\$   |
| <b>Coût net pour la Ville (par année)</b>                                   | <b>(0.6M\$)</b>        | <b>(23.82M\$)</b>       |

**AMPHITHÉÂTRE MULTIFONCTIONNEL**

Tableau #7

**Entente Ville - Quebecor  
(avec équipe de hockey - LNH)**

|                            | <b>Proposé</b> | <b>Estimé</b>              |
|----------------------------|----------------|----------------------------|
| Identification du bâtiment | 63.5M\$        | 63.5M\$                    |
| Loyer moyen (sur 25 ans)   | 5M\$           | 4.5M\$ indexés à .9%/année |
| Loyer moyen (sur 20 ans)   | 4.88M\$        | 4.5M\$ indexés à .9%#année |

**Versement à la Ville de 10% des bénéfices nets annuels de l'exploitation des activités de spectacles (d'une entreprise sans but lucratif de Quebecor sans contrôle par la Ville de Québec)**

## AMPHITHÉÂTRE MULTIFONCTIONNEL

Tableau #8

### Financement de l'amphithéâtre

|                                                                                 | <u>Sans LNH</u>    |                | <u>Avec LNH</u>    |                |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
|                                                                                 | Proposé            | Réel           | Proposé            | Réel           |
| Coût de construction                                                            | 400M\$             | 400M\$         | 400M\$             | 400M\$         |
| Contribution Gouv. Québec                                                       | - 200M\$           | -200M\$        | -200M\$            | - 200M\$       |
| Contribution J'ai ma place                                                      | - 13M\$            | - 15M\$ ?      | -13M\$             | 15M\$          |
| Contribution de la Ville (10 février)                                           | 187M\$             | 185M\$         | 187M\$             | 185M\$         |
| Vente des droits identification                                                 | <u>-33M\$</u>      | <u>- 33M\$</u> | <u>- 63.5M\$</u>   | <u>63.5M\$</u> |
|                                                                                 | 154M\$             | 152M\$         | 123.5M\$           | 121.5M\$       |
| Paiement comptant Ville                                                         | - <u>50M\$</u> (1) | 0\$            | - <u>50M\$</u> (1) | 0\$            |
| Capitalisation des intérêts pour les capitaux empruntés lors de la construction | omis               | 20M\$          | omis               | 20M\$          |
| Financement par la Ville sur 20 ans                                             | 104M\$             | 172M\$         | 73.5M\$            | 141.5M\$       |
| Coût annuel de l'emprunt (5% sur 20 ans)                                        | 8.34M\$            | 13.12M\$       | 5.9M\$             | 10.8M\$        |

(1) La Ville devra rembourser cette somme avec les intérêts puisqu'elle doit déjà 1.5 milliards \$

## AMPHITHÉÂTRE MULTIFONCTIONNEL

Tableau #9

### Revenus et dépenses annuels prévus (moyenne sur 20 ans) (avec équipe de hockey - LNH)

| Dépenses                                                                          | Proposé                 | Estimé                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Coût de financement (5% sur 20 ans)                                               | 5.9M\$                  | 10.8M\$                 |
| Frais d'administration pour entretien et entretien de l'amphithéâtre              | omis                    | 4M\$                    |
| coût des services de la Ville (eau, égout, vidanges, sécurité, etc.)              | omis                    | 4M\$                    |
| Subvention aux Remparts, PeeWee, etc.                                             | omis                    | 400,000\$ (2 mois)      |
| Frais de dépréciation de l'amphithéâtre 200M\$ X 3 % (cadeau du gouv. Provincial) | <u>omis</u><br>5.9M\$   | <u>6\$</u><br>25.20M\$  |
| <b>Revenus</b>                                                                    |                         |                         |
| Location de l'amphithéâtre                                                        | 4.88M\$ (1)             | 4.88M\$                 |
| Tarifcation par billet                                                            | 4M\$                    | 4M\$                    |
| Revenus potentiels de taxation                                                    | <u>2M\$</u><br>10.88M\$ | <u>2M\$</u><br>10.88M\$ |
| <b>Bénéfices nets ou déficits pour la Ville</b>                                   | 4.98M\$                 | (14.32M\$)              |

(1) Revenus moyens sur 20 ans actualisés

# **AMPHITHÉÂTRE MULTIFONCTIONNEL**

Tableau #10

## **Revenus et dépenses annuels prévus (moyenne 20 ans)**

| <b>Dépenses</b>                                                          | <b>Sans équipe</b> |               | <b>Avec équipe</b> |               |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
|                                                                          | <b>Proposé</b>     | <b>Estimé</b> | <b>Proposé</b>     | <b>Estimé</b> |
| Coût de l'emprunt (5% sur 20 ans)                                        | 8.34M\$            | 13.12M\$      | 5.9M\$             | 10.80M\$      |
| Frais d'administration pour l'entretien et l'entretien de l'amphithéâtre | omis               | 3M\$          | omis               | 4M\$          |
| Coût des services de la Ville (eau, égout, vidange, sécurité, etc.)      | omis               | 3M\$          | omis               | 4M\$          |
| Subventions aux Remparts, Pee Wee, etc.                                  | omis               | 400,000\$     | omis               | 400,000\$     |
| Frais de dépréciation de l'amphithéâtre (3% X 200M\$)                    | omis               | 6M\$          | omis               | 6M\$          |
|                                                                          | 8.34M\$            | 25.52M\$      | 5.9M\$             | 25.20M\$      |
| <b>Revenus</b>                                                           |                    |               |                    |               |
| Location de l'amphithéâtre                                               | 2.94M\$            | 2.94M\$       | 4.88M\$            | 4.88M\$       |
| Tarification par billet                                                  | 2.8M\$             | 280,000\$     | 4M\$               | 4M\$          |
| Nouveaux revenus de taxation                                             | 2M\$               | 0             | 2M\$               | 2M\$          |
|                                                                          | 7.74M\$            | 3.22M\$       | 10.88M\$           | 10.88M\$      |
| <b>Coût pour la Ville</b>                                                | (0.6M\$)           | (22.30M\$)    |                    | (14.32M\$)    |
| <b>Bénéfice net pour la Ville</b>                                        |                    |               | 4.98M\$            |               |
| Différence avec l'estimé des revenus de la Ville (20 ans)                |                    | -(434M\$)     |                    | -(386M\$)     |
| +Intérêts payés par le gouv. du Québec (20 ans)                          |                    | (105M\$)      |                    | (105M\$)      |
| Différence dans l'estimé des revenus (20 ans total)                      |                    | -(539M\$)     |                    | -(491M\$)     |

# **AMPHITHÉÂTRE MULTIFONCTIONNEL**

Tableau #11

## **Coût de financement en considérant les revenus générés par l'entente sans LNH**

|                                          | <b>Annuel</b>  |             | <b>Sur 20 ans</b> |             |
|------------------------------------------|----------------|-------------|-------------------|-------------|
|                                          | <b>Proposé</b> | <b>Réel</b> | <b>Proposé</b>    | <b>Réel</b> |
| Coût annuel de l'emprunt (5% sur 20 ans) | 8.34M\$        | 13.12M\$    | 104M\$            | 262.4M\$    |
| Coût annuel des autres frais (dépenses)  | omis           | 12.4M\$     | omis              | 248M\$      |
| Nouveaux revenus                         | -7.74M\$       | -3.22M\$    | -96.52M\$         | -64.4M\$    |
|                                          | 0.6M\$         | -(23.30M\$) | 7.48M\$           | 446.0M\$    |
| Paiement comptant                        |                |             | 50M\$ (1)         | 0\$         |
| Coût de financement total                |                |             | 57.48M\$          | -(446.0M\$) |

(1) Ce montant provient d'une somme de 1.5 milliards de \$ empruntée par la Ville et doit donc être financée et remboursée.

## TABLEAU ADDITIONNEL (sommaire)

### AMPHITHÉÂTRE MULTIFONCTIONNEL

Tableau #12

**Coût du financement en considérant les revenus générés par l'entente avec et sans LNH sur 30 ans**

|                                                                                                   | <u>Sans équipe</u> |             | <u>Avec Équipe</u> |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|
|                                                                                                   | Proposé            | Estimé      | Proposé            | Estimé      |
| Coût annuel de l'emprunt<br>(20 ans) financé par la Ville<br>(5% sur 20 ans)                      | 104M\$ (1)         | 262.4M\$    | 118M\$             | 216.0M\$    |
| Coût des dépenses<br>autres (20 ans)                                                              | 0                  | 248M\$      | 0                  | 288M\$      |
| Revenus (20 ans)                                                                                  | 154.8M\$           | 64.4M\$     | 217.6.6M\$         | 217.6M\$    |
| Coût des dépenses 10 ans<br>(21 <sup>e</sup> à 30 <sup>e</sup> année) incluant la<br>dépréciation | 0                  | 124M\$      | 0                  | 144M\$      |
| Revenus 10 ans<br>(21 <sup>e</sup> à 30 <sup>e</sup> année)                                       | 77.4M\$            | 32.2M\$     | 108.8M             | 108.8M\$    |
| Frais d'intérêts<br>(gouvernement Provincial)                                                     | 0                  | 105M\$      | 0                  | 105M\$      |
| Revenus (déficit) pour 30 ans                                                                     | 128.2M\$           | (-642.8M\$) | 208.4M\$           | (-426.6M\$) |
| Différence dans l'estimé des revenus                                                              | <u>(771M\$)</u>    |             | <u>(635M\$)</u>    |             |

(1) Voir le tableau #13 proposé par la Ville de Québec

### AMPHITHÉÂTRE MULTIFONCTIONNEL

Tableau #13

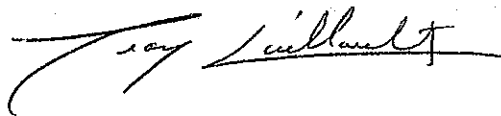
#### Sommaire des investissements (pour 25 ans)

|                                            | <u>Avec LNH</u> | <u>Sans LNH</u>                 |
|--------------------------------------------|-----------------|---------------------------------|
| <u>Par Quebecor</u>                        |                 |                                 |
| (25 ans de bail)                           | 125M\$          | 78.75M\$                        |
| loyer pour le nom (25 ans)                 | <u>63.5 M\$</u> | <u>33M\$</u>                    |
|                                            | <u>188.5M\$</u> | <u>111.75M\$</u> (sans déficit) |
| <u>Par la Ville de Québec</u>              |                 |                                 |
| Coût de financement (20 ans)               | 216M\$          | 262.4M\$                        |
| Coût des dépenses (20 ans)                 | 288M\$          | 248M\$                          |
| Coût des dépenses (+5 ans à 25 ans)        | <u>72M\$</u>    | <u>62M\$</u>                    |
|                                            | <u>576M\$</u>   | <u>572.4M\$</u>                 |
| <u>Gouvernement du Québec</u>              |                 |                                 |
| Intérêts sur 200M\$                        | 105M\$          | 105M\$                          |
| Investissement 200M\$ (gouv. Québec)       | <u>200M\$</u>   | <u>200M\$</u>                   |
|                                            | <u>881M\$</u>   | <u>877.4M\$</u>                 |
| Contribution de Quebecor en %age           | 21.3%           | 12.7%                           |
| Contribution de la Ville de Québec en %age | 78.7%           | 87.3%                           |

P.S : Cette étude économique comparative ne tient pas compte :

- 1) D'un dépassement éventuel des coûts de construction assumé au complet par les citoyens de la Ville de Québec ;
- 2) D'un financement possible en 2015 à un taux d'intérêt supérieur à 5% ;
- 3) Des taxes non perçues sur l'amphithéâtre dont la valeur est de 12.3M\$ annuellement soit 307.5M\$ pour 25 ans ;
- 4) Cette étude révèle une différence de coûts avec celle de la Ville de 24.55M\$ par année et de 26.95M\$ par année défavorable à la Ville de Québec respectivement selon qu'il y aura ou pas une équipe de hockey dans l'amphithéâtre et de 491M\$ et 539M\$ respectivement durant les 20 premières années. La différence grimpe à 635M\$ et 771M\$ respectivement sur 30 ans ;
- 5) L'entente accorde aussi à Quebecor l'avantage de nommer à sa discrétion tous les gestionnaires de la société de gestion de l'amphithéâtre, de faire avec elle toutes les ententes à l'insu de la Ville de Québec propriétaire de l'édifice ;
- 6) L'entente permet en outre à Quebecor de faire toutes les programmations qu'elle veut, même sans spectateur payant, pour les fins de son réseau sans qu'aucun profit ne soit partagé avec la Ville alors que beaucoup de dépenses sont assumées par la Ville (voir l'annexe 1). Les seuls partages de profits de 10% et 15% se limitant à l'exploitation des concessions et du stationnement entretenu par la Ville.

Respectueusement soumis,



JEAN GUILBAULT, conseiller municipal  
District Laurentien