

*Cabinet
du Maire*



*Office of
the Mayor*

Nouveau centre communautaire et récréatif

Décembre 2016

Chers concitoyens de Montréal-Ouest,

Je vous écris afin d'obtenir votre opinion à propos d'une décision importante que nous devons prendre ensemble en tant que communauté. Montréal-Ouest fait face à un défi majeur avec l'état délabré de notre aréna, notre piscine et notre terrain de soccer. En raison de l'importante somme d'argent requise pour s'occuper de ces problèmes, nous avons besoin de votre avis et de votre appui avant de mettre une solution en œuvre.

L'aréna, bâti en 1965, requiert un investissement majeur pour le mettre à jour, corriger ses lacunes et étendre son utilisation au-delà de la patinoire afin de répondre à une gamme de besoins communautaires et récréatifs. En avril 2015, le Conseil a mandaté des architectes-conseils pour évaluer les investissements précis nécessaires pour mettre à jour l'aréna actuel; leur rapport a démontré que les installations nécessiteraient environ 7,5 M\$ de rénovations sur 10 ans pour simplement l'entretenir. Notre piscine, qui date de la même période, a aussi besoin d'investissements importants à court et moyen terme. De plus, la surface du terrain de soccer est dangereusement inégale et on ne peut y remédier efficacement sans un système de drainage adéquat.

De surcroît, plusieurs de nos autres bâtisses municipales servent présentement à des activités récréatives et communautaires, mais sont mal adaptées à ces usages. Le centre communautaire (une résidence convertie) ne peut desservir que de petits groupes et n'est pratiquement pas accessible aux personnes à mobilité réduite. L'hôtel de ville loge nos bureaux administratifs, incompatibles avec de nombreux programmes récréatifs. Le chalet du parc Davies est mal ventilé et ne se prête pas à une utilisation polyvalente saisonnière. La bibliothèque pour adultes (autre résidence convertie) dessert une population principalement âgée, mais n'est pas munie d'ascenseur.

En raison de ces déficiences et de l'urgence de régler les coûteux problèmes de notre aréna, et en vue des nouveaux programmes de subventions du gouvernement fédéral, le Conseil a exploré la possibilité de construire un centre communautaire et récréatif multigénérationnel polyvalent là où sont actuellement situés l'aréna et la piscine.

À cette fin, après réception du rapport des architectes, nous avons tenu une réunion publique le 15 décembre 2015, pour informer les résidents de l'ampleur et des coûts de la rénovation de l'aréna actuel. Le rapport démontrait le besoin d'investir environ 7,5 M\$ pour simplement rajeunir l'aréna actuel. Le 7 janvier 2016, nous avons tenu une deuxième consultation publique (avec plus de 250 résidents présents) pour entendre les vues des citoyens sur l'avenir de l'aréna existant et lancer la discussion concernant un nouveau centre récréatif.

Comme suite à ces consultations, nous avons retenu les services d'une firme d'architectes afin d'élaborer un **concept** mettant en relief ce nouveau centre communautaire et récréatif multigénérationnel. À ce sujet, nous souhaitons partager nos réflexions avec vous :

- Comment atténuer certaines préoccupations exprimées au cours des consultations;
- Quels éléments le nouveau centre communautaire et récréatif pourrait comporter;
- Où le centre se situerait sur le terrain Hodgson;
- Combien la Ville devrait investir pour construire le centre.

Il est important de noter qu'il s'agit pour l'instant qu'une esquisse et nullement les plans définitifs du projet. Ceux-ci ne viendraient que plus tard dans le processus. Les résidents seront à nouveau consultés avant l'achèvement des plans.

Il est important que la décision du Conseil se base sur des données solides et reflète plus que l'opinion de ceux qui assistent aux réunions à l'hôtel de ville. Cette trousse de renseignements sera aussi livrée à chaque porte de Montréal-Ouest accompagnée d'un sondage. Nous vous demanderons de remplir le sondage après avoir pris connaissance des informations importantes contenues à ce document. Nous croyons qu'il répond à plusieurs des questions que vous vous posez peut-être concernant ce projet. D'autres questions sont apparues au fil de l'avancée du projet et nous nous efforcerons d'y répondre aussi.

Le sondage sera anonyme et géré par une firme de sondage indépendante. Vous aurez deux façons de le remplir :

- 1) Répondez par écrit au questionnaire papier qui accompagnera la version imprimée de cette trousse d'information livrée à votre porte et retournez-le à la maison de sondage dans l'enveloppe de retour adressée incluse dans la trousse.

OU

- 2) Remplissez le sondage en ligne en utilisant le NIP inclus sur le questionnaire papier (cette méthode en ligne est un peu moins coûteuse pour la Ville).

C'est un moment passionnant pour notre ville. Par contre, et comme je l'ai toujours mentionné, ce projet ne peut se concrétiser sans un appui solide des résidents et du soutien financier des gouvernements fédéral et provincial. Vous avez maintenant l'occasion d'exprimer votre opinion concernant ce projet qui aura un impact important sur l'avenir de votre ville.

Cordialement,

Beny Masella, maire

Déficiences des installations communautaires et récréatives existantes

L'aréna, la piscine, le terrain de soccer, le terrain de basketball, le centre communautaire, le chalet Davies, la bibliothèque pour adultes et des espaces à l'hôtel de ville constituent les installations communautaires et récréatives de la ville de Montréal-Ouest.

L'aréna, la piscine, les terrains de soccer et de basketball sont situés centralement alors que le centre communautaire, la bibliothèque pour adultes et l'hôtel de ville se trouvent dans la partie sud de la ville. Bien que toutes soient facilement accessibles, une localisation plus centrale des installations récréatives et communautaires est idéale – bénéficiant d'économies d'échelle et d'accessibilité.

En outre, l'utilisation de la salle de musique et de la salle de réunion de l'hôtel de ville pour des activités communautaires ou récréatives entre souvent en conflit avec la vocation administrative de la bâtisse. Le centre communautaire est une ancienne maison qui n'a pas été conçue pour un usage public. Le chalet du parc Davies souffre de mauvaise ventilation et d'isolation insuffisante. L'édifice de la bibliothèque pour adultes (aussi une ancienne résidence) a subi un déversement de mazout il y a quelques années, lequel a laissé une odeur déplaisante qui imprègne l'édifice. De plus, la bibliothèque devrait déménager si la Ville décidait de vendre le terrain où elle est située et le terrain voisin. Notre Plan d'urbanisme cible l'aménagement de ce secteur comme une façon importante d'étendre notre assiette fiscale et d'alléger le fardeau des contribuables résidentiels.

Même si certains bâtiments offrent une accessibilité universelle limitée, ils sont loin de la norme pour les édifices publics. Aucun de nos bâtiments n'a d'entrée facilement accessible ni d'ascenseur.

Déficiences de l'aréna existant

Nous vivons avec notre aréna actuel depuis sa construction au milieu des années 60. Il a été conçu comme un immeuble à destination unique avec une patinoire sous-dimensionnée. De plus, sa conception n'a jamais tenu compte du confort des joueurs et des spectateurs.

La bâtisse montre son âge et affiche des signes de détérioration. La toiture principale est faite de panneaux ondulés d'amiante-ciment qui sont sans risques pour les usagers de l'édifice tant qu'on ne les manipule pas. En 2012, des taches noires sont apparues sur la face intérieure du plafond. Un rapport de Golder Associés a confirmé qu'il s'agissait de moisissures qui couvrent de 60 % à 70 du plafond. Nous effectuons depuis des contrôles réguliers pour nous assurer que l'air à l'intérieur du bâtiment n'est pas différent ou plus dommageable que l'air à l'extérieur. L'aréna présente aussi des problèmes d'entretien continus : par exemple, le système de réfrigération nécessite des réparations coûteuses plus fréquentes.

En avril 2015, la Ville mandatait Menkès Shooner Dagenais Letourneux Architectes (MSDL) pour procéder à l'évaluation complète de l'état de la bâtisse. Le but de ce rapport était de définir concrètement les problèmes associés à l'édifice actuel et de fournir de bonnes évaluations quant à l'investissement requis pour rénover l'aréna et corriger ses déficiences. On leur a aussi demandé s'il serait préférable d'investir dans le bâtiment existant ou d'en ériger un nouveau.

À part les sérieux problèmes du toit et du plafond, le rapport d'état du bâtiment a fait ressortir plusieurs **préoccupations de santé et sécurité** :

1. La bâtisse ne répond pas aux normes actuelles d'isolation thermique;
2. Il y a des manques en isolation, filtration et exfiltration d'air;
3. Le recouvrement extérieur se détériore;
4. L'accessibilité universelle est limitée;
5. Les murs coupe-feu sont inexistants;
6. L'aire de circulation est inadéquate causant un problème de sécurité publique;
7. On a noté de nombreuses infractions au Code du bâtiment;
8. Les murs en maçonnerie n'ont pas de renforts métalliques;
9. La toiture est fragile;
10. Les systèmes mécaniques sont inférieurs aux normes;
11. Le système électrique est inférieur aux normes;
12. La surface glacée est sous-dimensionnée.

Dans la détermination des coûts de rénovation du bâtiment existant, MSDL estime que nous devrions investir environ 3,82 M\$ sur 5 ans et 3,64 M\$ additionnels sur 10 ans. Il est à noter que cet investissement de **7,46 M\$ au cours de la décennie à venir** aboutirait à la modernisation d'un édifice à destination unique toujours équipé d'une glace sous-dimensionnée et ne comprend pas le coût d'élimination de l'amiante si des réparations au toit, même mineures, devenaient nécessaires. Il ne couvre pas non plus les frais d'enlèvement des moisissures du plafond.

Dans sa conclusion, MSDL indique que même si les 7,46 M\$ à investir sont moindres que le coût d'un nouvel aréna avec patinoire de dimensions règlementaires (estimé à environ 12 M\$, excluant la démolition), rénover le vieil aréna laisse toujours notre Ville avec une bâtisse à destination unique, une patinoire sous-dimensionnée, un manque de salles de réunion, sans boutique du professionnel, casse-croute ni équipements que l'on trouve dans la plupart des installations modernes. Pour cette raison, MSDL recommande que la Ville construise un nouvel aréna.

Il vaut aussi de noter que le rapport ne traite pas des problèmes affligeant notre piscine et notre terrain de soccer existants. La piscine date de la même période que l'aréna. On a déjà connu de sérieux problèmes de fissures dans la piscine et le système de filtration devient de plus en plus problématique.

Le terrain de soccer est dangereusement compacté. En raison d'un drainage déficient, bien que nous ajoutions occasionnellement du terreau de surface au terrain, le sol tend à se détremper pour ensuite se compacter en une surface dangereusement dure. Ajouter un drainage adéquat à un terrain de cette taille est aussi une entreprise très coûteuse.

Les choix

Compte tenu de l'analyse ci-dessus, le Conseil croit avoir trois choix :

1. Démolir l'aréna existant et ne pas le remplacer.
 - Nous n'avons pas d'évaluation complète pour ce choix, mais selon les évaluations pour un nouveau complexe, la démolition de l'aréna existant dépasserait facilement 1 M\$.
 - Nous devrions ensuite ériger un petit bâtiment pour abriter le système de filtration de la piscine actuellement logé dans l'aréna.
 - Les problèmes du terrain de soccer et de la piscine demeurent non résolus.
 - Les déficiences de nos autres installations récréatives demeurent non résolues.

2. Investir 7,46 M\$ dans notre bâtisse existante.
 - Nous aboutirions avec une installation « comme neuve » à vocation unique munie d'une patinoire sous-dimensionnée et sans aucun des équipements que l'on trouve dans les bâtiments modernes.
 - Les problèmes du terrain de soccer et de la piscine demeurent non résolus.
 - Les déficiences de nos autres installations récréatives demeurent non résolues.

3. Investir dans un nouveau centre communautaire et récréatif.

L'objet de ce sondage est le Choix 3, un nouveau centre communautaire et récréatif polyvalent et multigénérationnel.

Centre communautaire et récréatif – le concept

Pour demander des subventions des différents paliers de gouvernement, le Conseil devait définir clairement un concept et fournir des évaluations de coûts pour un projet potentiel. Nous avons chargé MSDL d'élaborer ce concept. Nous leur avons donné des lignes directrices quant à ce qu'il devait comprendre :

- Remplacement de l'aréna existant incorporant des espaces pour nos installations récréatives et communautaires déficientes;
- Espace pour la bibliothèque pour adultes;

- Remplacement de la piscine actuelle;
- Remise en état du terrain de soccer;
- Conservation du terrain de basketball;
- Espaces pour les bureaux et l'administration du service des Loisirs.

MSDL avait tout le terrain Hodgson pour travailler, mais devait s'assurer que le projet :

- Minimise le volume visible du bâtiment et l'impact visuel pour les résidents du secteur;
- Offre suffisamment de stationnement hors rue;
- Minimise la perte d'espace vert.

Le concept que MSDL a créé comprend un nouvel édifice abritant :

- Une surface glacée pleines dimensions;
- Des vestiaires distincts pour la piscine et le hockey;
- Un casse-croute;
- Des espaces de bureau pour les Loisirs, l'ARC, le Camp de jour et le personnel de la piscine;
- Une salle polyvalente (grande salle avec deux partitions mobiles permettant de la diviser en plus petits espaces);
- Espaces pour la bibliothèque pour adultes;
- Espace pour une salle de gym/yoga/exercice.

Il inclut aussi une nouvelle piscine, un terrain de soccer, un terrain de basketball, une piste extérieure de jogging/marche, du stationnement hors rue et une aire de débarquement hors rue pour les usagers des installations.

La conception soumise par MSDL traite tous les éléments que nous avons définis.



Dessin conceptuel du centre communautaire et récréatif

Il y a 40 espaces de stationnement hors rue, en plus des 16 espaces sur rue adjacents au terrain Hodgson. Ces espaces sur rue seront convertis au stationnement parallèle, nettement plus sûr que les espaces perpendiculaires actuels adjacents au terrain Hodgson.



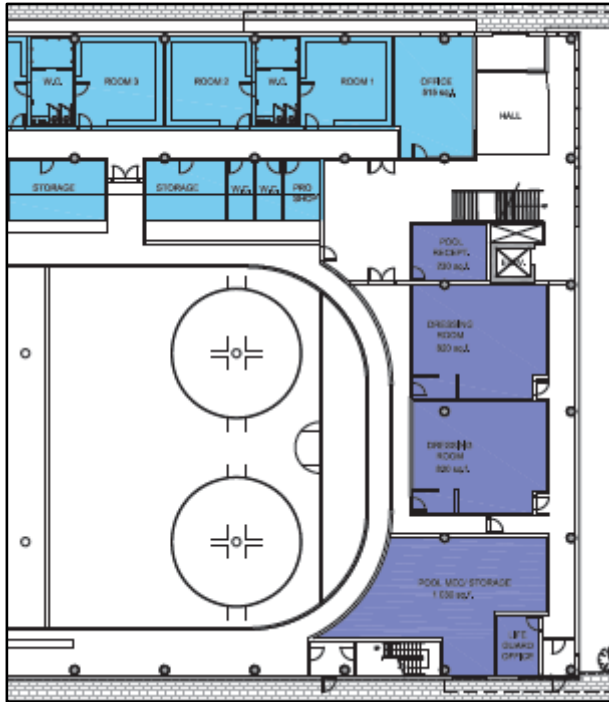
Dessin conceptuel du centre communautaire et récréatif



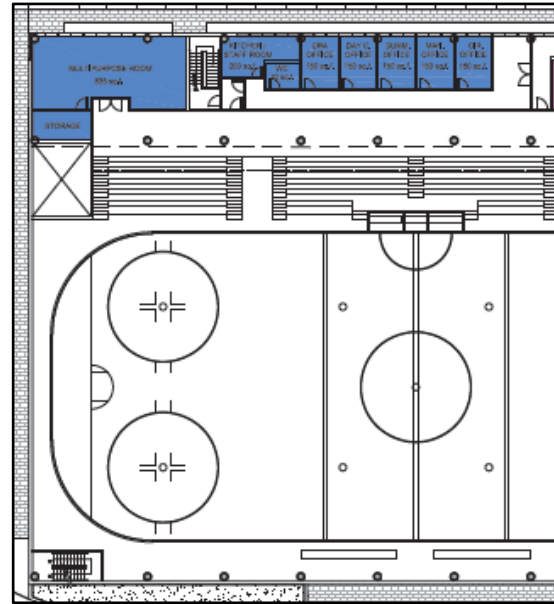
Ce concept inclut aussi une zone tampon d'arbres le long de Bedbrook pour aider à isoler visuellement et acoustiquement les résidences du bâtiment et des activités dans le parc.



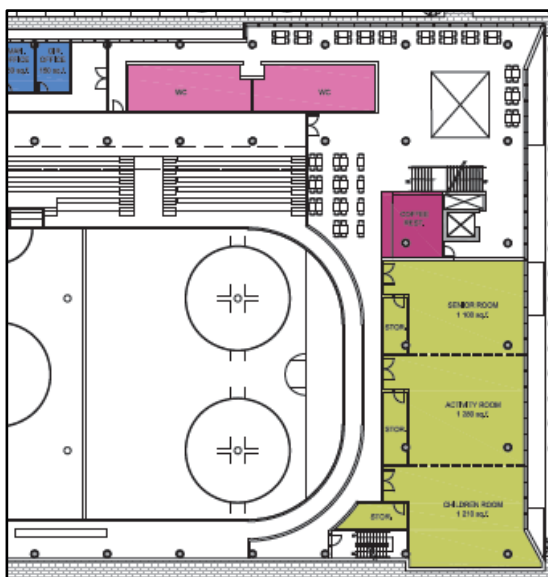
Dans le stationnement hors rue, le concept comprend une aire de débarquement, de nature plus sûre que de laisser les jeunes en bord de rue.



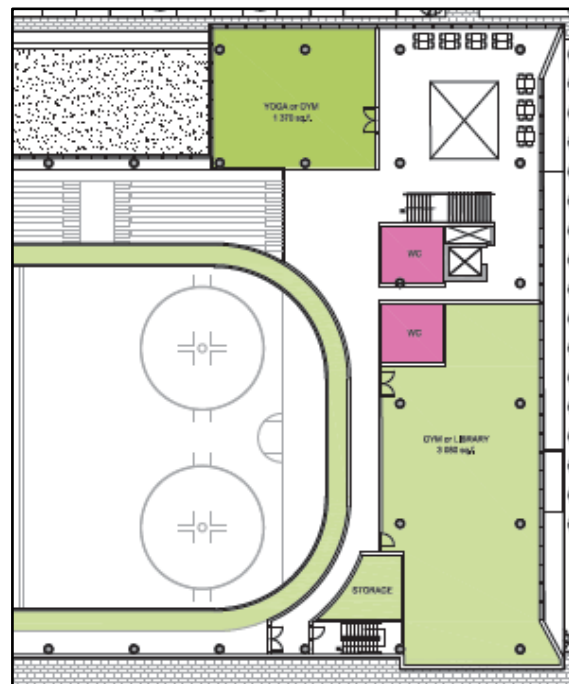
Rez-de-chaussée : espaces pour bureaux et vestiaires de la piscine, vestiaires pour hockey et ascenseur.



1^{er} étage : tous les bureaux et espaces administratifs du service des Loisirs.



1^{er} étage : café-restaurant, salle polyvalente divisible en 3 plus petits espaces.



2^e étage : salle d'exercice/yoga, bibliothèque pour adultes.

Coûts et effets sur nos taxes

Comme le Conseil l'a énoncé à maintes reprises, ce projet ne verra pas le jour sans financement gouvernemental substantiel. À ce stade, le nouveau programme où s'inscrit notre demande fournit généralement des subventions de 66 %. Cela signifie que la Ville (par conséquent, nous les contribuables) devra absorber le tiers des coûts.

Les évaluations pour l'ensemble du projet (édifice piscine, terrain de soccer, terrain de basketball, démolition, paysagement et honoraires professionnels) totalisent 20 M\$ après récupération des taxes de vente. Nous avons explicitement demandé que l'évaluation incorpore des provisions importantes pour imprévus. Cela signifie que nous devrions supporter environ 7 M\$ au-delà des subventions gouvernementales.

Ainsi, pour financer ce projet, si nous ne recueillons rien des 7 M\$ de sources privées ou n'utilisons rien de nos surplus accumulés, l'effet net sur les impôts fonciers moyens de Montréal-Ouest (évaluation foncière de 608 k\$ en 2016) serait d'environ 230 \$ annuellement comme « taxe spéciale » sur 25 ans. Si nous réussissons à recueillir 1,5 M\$ de sources privées et utilisons 1,5 M\$ de notre surplus accumulé, l'effet net sur les impôts fonciers moyens serait d'environ 130 \$ annuellement comme « taxe spéciale » sur 25 ans.

	Subventions de 66 %	Subventions de 66 %	Subventions de 66 %	Subventions de 66 %	Subventions de 66 %	Subventions de 66 %	Subventions de 66 %	Subventions de 66 %
Coût	19 134 594 \$	19 134 594 \$	19 134 594 \$	19 134 594 \$	19 134 594 \$	19 134 594 \$	19 134 594 \$	19 134 594 \$
TPS	956 730 \$	956 730 \$	956 730 \$	956 730 \$	956 730 \$	956 730 \$	956 730 \$	956 730 \$
TVQ	1 908 675 \$	1 908 675 \$	1 908 675 \$	1 908 675 \$	1 908 675 \$	1 908 675 \$	1 908 675 \$	1 908 675 \$
Coût total	22 000 000	22 000 000	22 000 000	22 000 000	22 000 000	22 000 000	22 000 000	22 000 000
Récupération TPS 100 %	- 956 730 \$	- 956 730 \$	- 956 730 \$	- 956 730 \$	- 956 730 \$	- 956 730 \$	- 956 730 \$	- 956 730 \$
Récupération TVQ 50 %	- 954 338 \$	- 954 338 \$	- 954 338 \$	- 954 338 \$	- 954 338 \$	- 954 338 \$	- 954 338 \$	- 954 338 \$
Coût net	20 088 932 \$	20 088 932 \$	20 088 932 \$	20 088 932 \$	20 088 932 \$	20 088 932 \$	20 088 932 \$	20 088 932 \$
Dons privés	0 \$	- 500 000 \$	- 500 000 \$	- 1 000 000 \$	- 1 000 000 \$	- 1 500 000 \$	- 1 500 000 \$	- 2 000 000 \$
Paiement du surplus	0 \$	0 \$	- 500 000 \$	- 500 000 \$	- 1 000 000 \$	- 1 000 000 \$	- 1 500 000 \$	- 2 000 000 \$
Règlement d'emprunt net	20 088 932 \$	19 588 932 \$	19 088 932 \$	18 588 932 \$	18 088 932 \$	17 588 932 \$	17 088 932 \$	16 088 932 \$
Service de dette long terme								
Taux d'intérêt	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Amortissement (ans)	25	25	25	25	25	25	25	25
Paiement annuel	1 140 317 \$	1 111 935 \$	1 083 554 \$	1 055 172 \$	1 026 790 \$	998 408 \$	970 027 \$	913 263 \$
Subventions gouvernementales								
Subvention 66 %	13 258 695 \$	13 258 695 \$	13 258 695 \$	13 258 695 \$	13 258 695 \$	13 258 695 \$	13 258 695 \$	13 258 695 \$
Taux d'intérêt	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Amortissement (ans)	25	25	25	25	25	25	25	25
Subvention annuelle	752 609 \$	752 609 \$	752 609 \$	752 609 \$	752 609 \$	752 609 \$	752 609 \$	752 609 \$
Augmentation nette de la dette	387 708 \$	359 326 \$	330 944 \$	302 563 \$	274 181 \$	245 799 \$	217 417 \$	160 654 \$
Impact sur impôts fonciers								
Évaluation 500 000 \$	187 \$	173 \$	160 \$	146 \$	132 \$	119 \$	105 \$	77 \$
Évaluation 608 000 \$	227 \$	211 \$	194 \$	177 \$	161 \$	144 \$	127 \$	94 \$
Évaluation 750 000 \$	280 \$	260 \$	239 \$	219 \$	198 \$	178 \$	157 \$	116 \$
Évaluation 1 000 000 \$	374 \$	347 \$	319 \$	292 \$	264 \$	237 \$	210 \$	155 \$

Prochaines étapes

Nous avons besoin de votre opinion et vous incitons à remplir le sondage quand il vous sera livré. Les résultats devraient être prêts à la fin de janvier et nous les partagerons alors publiquement. S'ils sont positifs, nous devons ensuite attendre la décision du gouvernement quant à notre demande de subvention.

Une fois les fonds octroyés, nous pourrons lancer le processus d'aménagement, l'embauche d'architectes pour peaufiner le concept du projet. Puis, après que les résidents auront eu l'occasion d'intervenir sur la conception, les architectes et ingénieurs créeront le document avec lequel nous irons en appel d'offres.