

FICHE DE PRISE DE DÉCISION

Fiche de prise de décision : DEV-2016-203
Direction Développement économique et de la promotion
Service
Objet : Conclusion d'un protocole d'entente relatif à l'établissement et à l'exploitation d'un aréna comprenant deux glaces dans l'arrondissement Desjardins et financement afférent
Date : 24 octobre 2016

ÉTAT DE LA SITUATION (situation/problème)

Afin de répondre aux besoins grandissants en heures de glace de la population lévisienne, la Ville de Lévis a manifesté son intérêt à louer des heures de glace auprès de promoteurs désireux de construire et opérer un aréna de deux glaces dans l'arrondissement Desjardins.

La Commission scolaire des Navigateurs (CSDN), après une manifestation d'intérêt d'un promoteur privé pour ce projet, a accepté de céder à ce dernier une parcelle de terrain située à proximité de la polyvalente Pointe-Lévy. La signature d'un protocole d'entente tripartite entre la CSDN, la Corporation à but non lucratif et la Ville est donc nécessaire pour bien définir les rôles et responsabilités de chacun quant à la réalisation du projet.

L'implication de la Ville au protocole d'entente et au projet, se situe et est relative aux modalités d'utilisation du futur Aréna deux glaces. En effet, la Ville s'engage à louer annuellement, pour les 5 prochaines années, 3675 heures de glace de type « prime time » afin de répondre aux besoins de ses organismes reconnus. De plus, afin de soutenir la transition de la CSDN vers ce nouvel équipement, la Ville s'engage, pour une période de 5 ans à compter de l'ouverture officielle de l'Aréna deux glaces de Lévis, à louer annuellement des heures de glace durant les « plages scolaires » pour la CSDN et ce, pour un montant total et maximal de 300 000\$, ce montant étant établi en considération de la valeur du terrain cédé à la Ville pour le projet de Complexe aquatique. Dans cette entente, la Ville s'engage également à :

- louer 4 bureaux pour ses organismes reconnus;
- louer annuellement 600 heures dans la salle de formation (salle polyvalente d'une capacité de 70 personnes);
- accorder une aide financière à la CSDN d'un montant égal au montant des frais de parcs rattachés à la subdivision du lot;
- accorder une aide financière de 25 000\$ sur 10 ans à la CSDN, pour le maintien de ses activités auprès de la population lévisienne;
- négocier une entente de visibilité de 5 ans avec la Corporation;
- accorder une aide financière compensatoire à la Corporation pour le cas où le seuil projeté pour la location annuelle d'heures de glace aux ligues adultes en fin de soirée n'était pas atteint.

ANALYSE DES ALTERNATIVES (avantages/inconvénients/impacts)

1. Autoriser la signature de cette entente par le maire et la greffière par intérim ainsi que le financement afférent pour les aides financières et ententes de visibilité;
2. Refuser la signature de l'entente et le financement demandé, ce qui compromettrait entièrement la réalisation du projet par la CSDN et la Corporation;

ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION

N/A

FINANCEMENT (coûts/revenus/poste budgétaire/impacts budgétaires 2016-2017-2018)

Coûts/revenus	Impacts	2016	2017	2018
Location d'heures de glace (DVC)		0\$	734 160\$	1 424 430\$
Location d'heures de glace (CSDN) (DVC)		0\$	200 000\$	300 000\$
(Montants régressifs selon l'utilisation : 300 000\$ total sur 5 ans selon les besoins de la CSDN)				
Aide financière CSDN (DEV)		0\$	0\$	25 000\$

Aide financière équivalente aux frais de parc (FIN)	73 400\$	0\$	0\$
Entente de visibilité (DEV)	0\$	0\$	100 000\$
Location de 4 bureaux (DVC)	0\$	4000\$+ taxes	12 000\$+taxes
Location Salle de formation (DVC)	0\$	5000\$ +taxes	15 000\$ +taxes

Conformément au règlement RV-2007-07-02 sur le contrôle et le suivi budgétaire, il incombe au responsable d'activité budgétaire de vérifier la disponibilité de crédits suffisants pour les fins auxquelles la dépense est projetée.

Disponibilités budgétaires Oui Non

Commentaires

Les sommes seront inscrites au budget de fonctionnement de ces directions pour les années visées.

Financement déjà autorisé par :

Budget de fonctionnement.

Poste budgétaire : DEV : 02-620-00-348 (entente de visibilité)

DEV : 02-620-00-970 (aide financière de 25 000\$)

DVC : 1-02-738-33-511 (location d'heures de glace Ville)

DVC : 1-02-738-33-511 (location d'heures de glace CSDN)

DVC : 1-02-738-33-970 (location de bureaux)

DVC : 1-02-718-34-511 (location salle de formation)

Règlement d'emprunt spécifique RV-_____, Poste budgétaire : _____

Règlement « Omnibus » RV-_____, résolution CE-_____

Autre (spécifier) : _____, résolution CV-_____

Autorisation de financement à obtenir et source de financement proposée :

73 400\$ taxes nettes incluses. Excédent de fonctionnement accumulé non affecté.

Commentaires

L'excédent de fonctionnement accumulé non affecté a présentement les disponibilité pour le montant de cette dépense

	2016	2017	2018
Numéro du projet PTI : <u>N/A</u>	_____	_____	_____

Compensation : ou N/A

Projet subventionné : Oui Non

Si oui, préciser le titre du programme et le pourcentage : _____

Signature du responsable d'activité budgétaire

Luce Bui

Date : 24 11 0 2016

Validation faite par DVC et finances, en plus de DEV.

ÉCHÉANCIER (étapes/dates/justification de la nécessité du traitement par CE ou CV à cette date)

Comme la première pelletée de terre pour la construction de l'Aréna deux glaces de Lévis est prévu pour le 28 octobre prochain, cette FPD doit être traitée au plus tard lors du CV du 25 octobre 2016.

PERSONNES CONSULTÉES

Nom de la personne	Date (J/M/A)	Champ de compétence
Anne-Véronique Michaud, DAJ	24/10/2016	Validation juridique quant aux engagements et obligations de la Ville dans ce projet.
René Tremblay DVC	24/10/2016	Validation du volet communautaire
Patrice GonthierURBA	21/10/2016	Validation du cadre réglementaire
Louise Corriveau, conseillère en financeFIN	24/10/2016	Validation- Volet financement

RECOMMANDATION (énoncé)

Il est recommandé au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville de conclure le protocole d'entente relatif à l'établissement et à l'exploitation d'un aréna comprenant deux glaces dans l'arrondissement Desjardins, tel que présenté en annexe à la présente fiche de prise de décision DEV-2016-203, d'autoriser le maire et la greffière par intérim à signer ce protocole et de financer la dépense relative au versement de l'aide financière à la CSDN d'un montant de 73 400\$, prévue à la clause 4.7.6 de ce protocole, à même l'excédent de fonctionnement non affecté.

Liste des pièces jointes : Protocole d'entente relatif à l'établissement et à l'exploitation d'un aréna comprenant deux glaces dans l'arrondissement Desjardins

Préparé par : <u>Philippe Gagné-Emond</u>		Titre d'emploi : <u>Conseiller en développement</u>	
Recommandé par :			
Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi	Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi	Nom et initiales manuscrites Titre d'emploi	
Commentaires :			
Signature de la Direction : 		Date : 24/10/2016	

COMMENTAIRES DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Signature de la Direction générale :  Date : 24/10/2016

PROTOCOLE D'ENTENTE

RELATIF À L'ÉTABLISSEMENT ET À L'EXPLOITATION D'UN ARENA COMPRENANT DEUX GLACES

Entre :

COMMISSION SCOLAIRE DES NAVIGATEURS, personne morale de droit public légalement constituée en vertu de la *Loi sur l'instruction publique* (Québec), ayant son siège au 1860, 1^{re} Rue, Lévis, province de Québec, G6W 5M6, ici représentée par monsieur François-Yves Dubé, vice-président et madame Esther Lemieux, directrice générale, tous deux dûment autorisés à agir présentes en vertu de la résolution adoptée par le Conseil des commissaires le 25 octobre 2016, dont une copie est jointe en **Annexe 2** des présentes;

(ci-après nommée la « CSDN »)

Et :

COMPLEXE DEUX GLACES LÉVIS, personne morale à but non lucratif, légalement constituée en vertu de la partie III de la *Loi sur les compagnies* (Québec), ayant une place d'affaires au 5790, boul. Étienne-Dallaire, Bureau 205, Lévis (Québec), province de Québec, G6V 8V6, ici représentée par madame Julie-Suzanne Doyon, dûment autorisée à agir aux présentes en vertu d'une résolution adoptée par le Conseil d'administration, dont une copie est jointe en **Annexe 3** des présentes;

(ci-après nommée « la Corporation »)

Et :

VILLE DE LÉVIS, personne morale de droit public légalement constituée en vertu de la *Charte de la Ville de Lévis*, ayant son bureau au 2175, chemin du Fleuve, Lévis, province de Québec, G6W 7W9, ici représentée par M. Gilles Lehouillier, maire et Me Marlyne Turgeon, greffière par intérim de la Ville, tous deux dûment autorisés à agir aux présentes aux termes d'une résolution du conseil de la Ville de Lévis, portant le numéro CV-2016-XX, adoptée le XXX, dont une copie certifiée conforme est jointe en **Annexe 1** des présentes;

(ci-après nommée la « Ville »)

Ci-après collectivement nommées les « Parties »

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE les sports sur glace sont des sports qui sont pratiqués par un nombre sans cesse croissant de joueurs de tous âges et que ces sports peuvent être pratiqués douze (12) mois par année;

ATTENDU QUE la Ville et la CSDN ont des besoins grandissants pour des installations intérieures pour la pratique de sports sur glace;

ATTENDU QUE la Ville recyclera, à compter de l'ouverture de l'Aréna deux glaces de l'arrondissement Desjardins, l'aréna de Lauzon (aréna André-Lacroix) à d'autres fins récréatives et sportives et n'incluant pas de sports de glace;

ATTENDU QUE la Corporation est une personne morale à but non lucratif légalement constituée dont les objets permettent la réalisation d'un projet de construction et d'exploitation d'installations intérieures pour la pratique de sports sur glace;

ATTENDU QUE la Corporation a l'expertise pour la conception, la construction et l'exploitation d'installations intérieures pour la pratique de sports sur glace;

ATTENDU QUE la Corporation désire être propriétaire et gestionnaire de cet aréna et de ces installations intérieures pour la pratique de sports sur glace et qu'elle déclare à cette fin n'être associée à aucun établissement d'enseignement privé ou organisme apparenté susceptible d'entrer en concurrence avec la CSDN;

ATTENDU QUE la CSDN est propriétaire d'un terrain sur lequel pourrait être construit un aréna comprenant deux glaces à Lévis (secteur Lévis);

ATTENDU QUE la CSDN consent, sous certaines conditions, à céder à la Corporation une parcelle de terrain pour une contrepartie autre que numéraire;

ATTENDU QUE les Parties désirent confirmer par écrit les modalités de leur entente à cet égard;

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES FONT ENTRE ELLES LES CONVENTIONS SUIVANTES :

1. PRÉAMBULE

1.1 Le préambule ci-dessus fait partie intégrante des présentes.

2. DÉFINITIONS

Les mots et expressions qui suivent, lorsqu'ils apparaissent au présent Protocole et dans toute autre documentation subordonnée à celui-ci, s'interprètent, à moins d'une dérogation implicite ou explicite dans le texte, en fonction des définitions qui leur sont attribuées ci-après :

- 2.1 « Aréna deux glaces » désigne l'immeuble que la Corporation projette de construire sur une partie du lot 5 490 126 du cadastre du Québec, qui abritera deux patinoires de dimension de la LNH dotées d'un système de réfrigération dont le procédé (réfrigérant R-513 ou autre) sera choisi d'un commun accord par la CSDN et la Corporation et qui permettra la tenue d'autres activités récréatives, comprenant également une salle polyvalente, une salle de réunion, des bureaux administratifs, des espaces de rangement et des services connexes, le tout tel que sommairement présenté aux plans joints à l'Annexe 4 et dans le descriptif constituant l'Annexe 5.
- 2.2 « Parcelle de terrain » désigne la parcelle du lot 5 490 126 du cadastre du Québec appartenant à la CSDN et sur laquelle sera construit l'Aréna deux glaces, telle qu'identifiée au plan joint à l'Annexe 4.
- 2.3 « Protocole » ou « Protocole d'entente » désigne le présent protocole d'entente, incluant ses annexes.
- 2.4 « Plage scolaire » ou « Période scolaire » désigne la période allant du début de l'année scolaire, soit au moment de l'entrée des élèves, jusqu'à la fin de l'année scolaire, soit, communément, de la fin du mois d'août jusqu'au 23 juin, du lundi au vendredi, entre 8h00 et 16h00, incluant les journées pédagogiques et de congé.

3. OBJET

Le présent Protocole d'entente a pour principal objet d'établir la contribution, la collaboration et les engagements de chacune des Parties quant au projet d'Aréna deux glaces.

4. ENGAGEMENTS DES PARTIES

Aux fins de la conception, la construction, l'exploitation et les modalités d'utilisation du futur Aréna deux glaces, les Parties conviennent de ce qui suit :

4.1 Engagements de la Corporation

La Corporation s'engage envers la CSDN à :

- assurer la conception, la construction et l'exploitation continue de l'Aréna deux glaces;
- tenir des activités sportives, éducatives, sociales et culturelles dans l'Aréna deux glaces;
- assumer la gestion, la promotion et la mise en marché de l'Aréna deux glaces;
- imprimer, éditer et distribuer toute publication pour fins d'information;
- acquérir par achat, location ou autrement posséder et exploiter les biens meubles et immeubles nécessaires pour la réalisation des objets de la Corporation;

- utiliser tous les revenus, subventions, dons, profits, intérêts ou autres accroissements des biens de la Corporation pour favoriser l'atteinte de ses objectifs;
- conclure toute transaction avec toute corporation ou personne qui sera de nature à permettre à la Corporation d'atteindre ses objectifs;
- consentir un droit de premier refus à la CSDN advenant toute cession ou aliénation future de la Parcelle de terrain, et ce, pendant une période de 5 ans à compter de la date de signature du contrat notarié de cession de ladite Parcelle par la CSDN à la Corporation;
- ne pas céder ou aliéner la Parcelle de terrain ou l'Aréna deux glaces à quiconque, à moins d'avoir obtenu l'engagement exprès et irrévocable du nouvel acquéreur à respecter toutes et chacune des dispositions du présent Protocole, et ce, tant et aussi longtemps que la contrepartie payable par la Corporation en faveur de la CSDN pour l'acquisition de la Parcelle de terrain n'aura pas été acquittée intégralement;
- consentir en faveur de la CSDN, et rendre opposable aux tiers, et ce, tant et aussi longtemps que la contrepartie payable par la Corporation en faveur de la CSDN pour l'acquisition de la Parcelle de terrain n'aura pas été acquittée intégralement, une hypothèque immobilière de 1^{er} rang sur la Parcelle de terrain, pour un montant de 734 000\$, plus une hypothèque additionnelle de 20%, et ce, afin de garantir la pleine et entière exécution de ses obligations aux termes du Protocole. La CSDN consent à céder son rang en faveur de la principale institution prêteuse de la Corporation aux fins de la mise en place du financement nécessaire au projet de l'Aréna deux glaces;
- Assumer tous les coûts et frais relatifs à la subdivision du lot 5 490 126, la cession de la Parcelle de terrain et la réalisation du projet prévu aux termes du présent Protocole, à l'exception des frais de parc qui seront assumés par la CSDN.

4.2 Droits requis sur le Terrain

- 4.2.1 La CSDN s'engage à permettre la subdivision du lot 5 490 126 du cadastre du Québec, telle qu'apparaissant à l'**Annexe 4**, de manière à permettre l'implantation de l'Aréna deux glaces sur la Parcelle de terrain ainsi lotie, et ce, dans les meilleurs délais. Cette opération sera réalisée par la CSDN, aux frais de la Corporation.
- 4.2.2 La CSDN et la Corporation s'engagent à entreprendre toutes les démarches utiles ou nécessaires auprès de la Ville afin de s'assurer et, le cas échéant, de faire en sorte que la réglementation d'urbanisme permette la construction et l'exploitation de l'Aréna deux glaces dans la zone où est situé le terrain, tel qu'illustré à l'**Annexe 4**. La Corporation aura la responsabilité de réaliser cette opération.
- 4.2.3 La CSDN s'engage à céder la Parcelle de terrain requise, dont le contrat de cession sera publié au registre foncier, pour une contrepartie non-monnaire d'une valeur de 734 000\$ sous la forme d'heures de glace et en visibilité sur un horizon d'environ 25 ans selon les paramètres énumérés à l'**Annexe 6**. Ce contrat de cession à intervenir entre la CSDN et la Corporation inclura obligatoirement :

- le droit de premier refus accordé en faveur de la CSDN, pendant une période de 5 ans;
- l'engagement de la Corporation à ne pas céder ou aliéner la Parcelle de terrain ou l'Aréna deux glaces à quiconque, à moins d'avoir obtenu l'engagement exprès et irrévocable du nouvel acquéreur à respecter toutes et chacune des dispositions du présent Protocole.

La CSDN et la Corporation concluront également un acte d'hypothèque, aux conditions et modalités stipulées à la clause 4.1, ainsi que divers actes constitutifs de servitudes afin de permettre la réalisation de l'Aréna deux glaces, tel que montré au plan d'implantation joint en **Annexe 4**. Les frais de ces conventions et actes seront à la charge de la Corporation.

4.2.4 Les délais pour la réalisation des étapes mentionnées à la présente clause 4 sont prévus à l'**Annexe 7**.

4.3 Réalisation du projet

- 4.3.1 L'Aréna deux glaces sera réalisé par la Corporation, qui sera seule responsable du choix de l'entrepreneur général et des sous-traitants qui seront chargés de la construction de l'Aréna deux glaces et des travaux afférents.
- 4.3.2 L'échéancier préliminaire du projet de l'Aréna deux glaces est présenté à l'**Annexe 7**, et le plan d'implantation proposé pour le projet, à l'**Annexe 4**, avec les plans des surfaces intérieures.
- 4.3.3 La CSDN autorise la Corporation à débiter les travaux préparatoires sur le site à compter de la signature du présent protocole, à condition toutefois d'avoir obtenu l'autorisation ministérielle requise et à charge pour la Corporation d'en assumer la pleine et entière responsabilité.
- 4.3.4 À la fin des travaux de construction de l'Aréna deux glaces et lorsque tous les correctifs auront été effectués, le professionnel impliqué pour chaque spécialité devra émettre un certificat de fin de travaux spécifiant que les ouvrages sont achevés à son entière satisfaction et exempts de malfaçon et sont en conformité avec les plans et devis de construction émis et aux avis de changement convenus tout au long de l'exécution des travaux. Tous les frais relatifs à l'exécution et à la surveillance des travaux seront assumés exclusivement par la Corporation, à l'entière exonération des autres Parties au présent Protocole.
- 4.3.5 Sous réserve du lotissement de la Parcelle de terrain, de la réalisation du montage financier du projet, de l'obtention des permis ou autorisations nécessaires et de la signature et publication au registre foncier du contrat de cession à intervenir entre la CSDN et la Corporation, la Corporation s'engage à débiter, au plus tard le 31 octobre 2016, les

travaux de construction de l'Aréna deux glaces afin que ceux-ci soient complétés au plus tard le 21 août 2017, dans le but que l'Aréna deux glaces soit occupé pour l'usage auquel il est destiné.

4.3.6 Les laboratoires et experts responsables des analyses et essais sont sous la responsabilité et aux frais de la Corporation.

4.4 Exploitation et gestion de l'Aréna deux glaces

4.4.1 L'Aréna deux glaces sera exploité et géré par la Corporation. La Corporation pourra sous-traiter l'exploitation et la gestion de l'Aréna deux glaces avec toute corporation ou personne qui sera de nature à permettre à la Corporation d'atteindre ses objectifs tout en n'étant pas associée à aucun établissement d'enseignement privé ou organisme apparenté susceptible d'entrer en concurrence avec la CSDN.

4.4.2 Le nom de l'Aréna deux glaces sera déterminé par la Corporation.

4.4.3 L'Aréna deux glaces sera clairement identifié de façon prédominante à son nom sur le bâtiment, conformément à la réglementation applicable, ainsi que sur toute documentation relative à ses opérations.

4.4.4 Au plus tard le 15 juin de chaque année, un calendrier d'utilisation des glaces et des bureaux sera établi par la Corporation en tenant compte des paramètres suivants :

- des droits prioritaires d'utilisation à la CSDN durant la Période scolaire et à la Ville (heures de type « prime time »);
- la possibilité pour la Corporation d'attribuer une plage prioritaire non utilisée d'une partie ;
- offrir le privilège de réserver prioritairement les heures de glace restantes aux organismes partenaires reconnus par la Ville ou la CSDN ou dans le cadre de leurs politiques de reconnaissance et de soutien aux organismes.

4.4.5 L'Annexe 8 reflète les tarifs convenus pour la première période de douze (12) mois.

4.4.6 La tarification de location de l'Aréna deux glaces sera révisée annuellement suivant une décision de la Corporation, sous réserve des conditions et modalités qui seront prévues dans les contrats de location qui seront conclus entre les Parties et des dispositions prévues à l'Annexe 8.

4.4.7 Pour ce qui est des taxes municipales et scolaires payables annuellement par la Corporation, celle-ci pourra refacturer à la CSDN et à la Ville, dans le cadre de tout contrat de location d'heures de glace, en proportion du pourcentage relatif des taxes municipales et des taxes scolaires à être assumées à chaque année par la Corporation et en proportion des heures de glace louées par chacune d'elles au cours de

l'année précédente, tout montant excédant la première tranche de 200 000 \$ des comptes de taxes municipales et scolaires, ce seuil étant indexé à chaque année selon la variation de l'indice des prix à la consommation (IPC) – Région de Québec (indice établi au mois d'avril et couvrant les 12 mois précédents) (voir Annexe 8).

Également, il est expressément entendu entre les Parties que si la Corporation, en tant qu'OBNL, obtient une exemption de taxes municipales à la suite d'une décision de la Commission municipale du Québec, le taux horaire de location d'heures de glace pourra être révisé après entente entre les Parties, la Ville s'engageant par ailleurs à appuyer toute demande que la Corporation pourrait soumettre en ce sens à la Commission municipale du Québec.

4.4.8 À moins d'entente contraire pour une année donnée, les droits d'utilisation prioritaire seront reconduits d'année en année, dans chacun des calendriers.

4.4.9 La Corporation pourra tenir des événements pendant les plages horaires attribuées à la Ville et à la CSDN après entente entre les Parties.

4.5 Entretien et réparation

4.5.1 La CSDN s'assurera, sans autres charges ni frais à la Corporation, de l'entretien et du déneigement du stationnement et des allées de circulation ainsi que de l'entretien des espaces verts, à l'exception du mobilier urbain sur la Parcelle de terrain (mâts de drapeau, poubelles extérieures, bancs et autres équipements), dont l'entretien sera à la charge exclusive de la Corporation, situés.

4.5.2 La Corporation aura la responsabilité d'engager des ressources nécessaires afin de tenir les installations de l'Aréna deux glaces en bonne condition sanitaire et technique. La Corporation aura en outre la responsabilité d'engager les ressources et d'acquérir le matériel requis, à ses frais, pour effectuer la surveillance durant les périodes d'utilisation des différents espaces de l'Aréna deux glaces, sauf pendant les périodes et dans les espaces utilisés exclusivement par la Ville ou la CSDN, et tout organisme reconnu et autorisé par celles-ci à utiliser ces plages horaires, auquel cas la Ville, les organismes reconnus par la Ville ou la CSDN aura alors la responsabilité d'assumer à ses frais la surveillance des lieux visés, le tout selon les conditions et modalités qui seront précisées par les Parties dans les divers contrats de location à intervenir. Malgré ce qui précède, la Ville assumera seulement les frais de surveillance lors des périodes dédiées au patinage libre, le tout selon les conditions et modalités qui seront précisées par la Corporation et la Ville dans le contrat de location à intervenir.

4.6 Accès et stationnement

4.6.1 La CSDN et la Corporation devront convenir d'une servitude permanente ayant pour objet de permettre gratuitement l'accès à la Parcelle de terrain, au stationnement des usagers de l'Aréna deux glaces et au stationnement de l'École Pointe-Lévy. L'entretien et le déneigement auxdits stationnements et l'entretien des espaces verts seront aux frais de la CSDN. La CSDN pourra exiger le recours à des agents de sécurité ou des agents de stationnement afin d'assurer la sécurité des lieux ou le contrôle de la circulation, et ce, aux frais de la Corporation, et après entente avec cette dernière. La Corporation et la CSDN pourront également convenir d'identifier des zones de stationnement réservées à leurs usagers propres.

4.6.2 La CSDN et la Corporation procéderont à l'établissement d'une servitude réelle et perpétuelle d'aqueduc et d'égouts, si requis, le tout aux frais de la Corporation.

4.7 Modalités d'utilisation.

Les Parties conviennent des modalités d'utilisation suivantes de l'Aréna deux glaces :

Par la CSDN :

4.7.1 La CSDN s'engage, pour une période de 25 ans à compter de l'ouverture officielle de l'Aréna deux glaces, à utiliser un minimum de 1000 heures de glace par année dans cet aréna durant les Plages scolaires.

À cette fin, la CSDN s'engage, pour une période de 15 ans après l'ouverture de l'Aréna deux glaces, à louer annuellement les heures de glace requises pour couvrir ses besoins durant les Plages scolaires, et ce, en considération des stipulations contenues à la clause 4.7.4.

La CSDN s'engage également à louer annuellement, pour les 10 années subséquentes à la période mentionnée ci-dessus, un minimum de 1000 heures de glace durant les Plages scolaires, et ce, en fonction des droits prioritaires reconnus à la CSDN en vertu de la clause 4.4.4. La location des heures directement louées par la CSDN à la Corporation sera consentie aux conditions et modalités prévues à l'Annexe 8 des présentes.

En contrepartie de la valeur de la Parcelle de terrain mentionné à la clause 4.2.3, les modalités d'utilisation des crédits d'heures de glace sont précisées à l'Annexe 6 des présentes.

4.7.2 Les conditions et modalités de cette location devront faire l'objet d'un contrat de location d'heures de glace écrit à intervenir entre la CSDN et la Corporation ou le gestionnaire de l'Aréna deux glaces tel que décrit à la clause 4.4.1, lequel fera partie intégrante des présentes et précisera notamment ce qui suit :

- prévoir les obligations de la Corporation eu égard à la disponibilité en tout temps de deux (2) surfaceuses ainsi que le personnel requis à l'opération de ces surfaceuses, pour assurer adéquatement l'entretien des glaces et le respect des horaires durant les plages qui seront louées par la CSDN;
- autoriser la sous-location et/ou le prêt à titre gratuit des heures de glace louées par la CSDN, après entente entre la CSDN et la Corporation;
- pour la première période de douze (12) mois suivant l'ouverture officielle de l'Aréna deux glaces, la location sera consentie aux conditions et modalités prévues à l'Annexe 8 des présentes ;

Il est une considération essentielle pour la CSDN que la Corporation et la Ville souscrivent et respectent tous et chacun des engagements décrits au présent Protocole, puisque n'eût été des engagements souscrits par elles aux termes du Protocole, la CSDN n'aurait pas conclu le présent Protocole.

Par la Ville :

4.7.3 La Ville s'engage, pour une période de cinq (5) ans à compter de l'ouverture officielle de l'Aréna deux glaces, à louer annuellement un minimum de 3 675 heures de glace de type « prime time » pour son utilisation, avec possibilité pour la Ville d'utiliser aussi cette banque d'heures dans d'autres plages horaires, au même tarif. Les conditions et modalités de cette location devront faire l'objet d'un contrat de location d'heures de glace écrit à intervenir entre la Ville et la Corporation ou le gestionnaire de l'Aréna deux glaces, lequel précisera notamment ce qui suit :

- prévoir les obligations de la Corporation eu égard à la disponibilité en tout temps de deux (2) surfaceuses ainsi que le personnel requis à l'opération de ces surfaceuses, pour assurer adéquatement l'entretien des glaces et le respect des horaires durant les plages qui seront louées par la Ville ;
- autoriser la sous-location et/ou le prêt à titre gratuit des heures de glace louées par la Ville après entente entre la Ville et la Corporation, à l'exception des organismes reconnus par la Ville qui seront identifiés au contrat de location d'heures de glace et pour lesquels aucune autorisation ne sera requise ;

- la Ville aura l'option de renouveler le contrat de location d'heures de glace pour 4 périodes additionnelles et successives de 5 ans. Si la Ville désire exercer l'option de renouvellement, elle devra transmettre au locateur un préavis écrit de 18 mois avant la fin du terme du contrat de location, ou à la fin du terme de l'un ou l'autre des renouvellements du contrat. Si la Ville ne renouvelle pas le contrat de location à son expiration ou à l'expiration de l'un des renouvellements, elle devra verser à la Corporation une compensation, telle que prévue à l'Annexe 9;
- pour la première période de douze (12) mois suivant l'ouverture officielle de l'Aréna deux glaces, la location sera consentie aux conditions et modalités prévues à l'Annexe 8 des présentes;
- tant que la Ville louera elle-même des heures de glace en vertu de la présente clause, elle s'engage à louer également 4 bureaux administratifs pour les besoins de ses organismes reconnus, pour un montant annuel maximal de 12 000 \$, avant taxes, avec indexation annuelle. Les conditions et modalités de cette location seront prévues au contrat de location ;
- tant que la Ville louera elle-même des heures de glace en vertu de la présente clause, elle s'engage à louer également, pendant les mêmes périodes de temps, 600 heures par année dans la salle polyvalente (salle de formation illustrée aux plans joints en Annexe 4), au taux de vingt-cinq dollars de l'heure (25 \$ de l'heure), avant taxes, pour combler ses besoins en espaces de rencontres ainsi que ceux des organismes reconnus par la Ville. Le nombre d'heures louées pour l'année 2017 sera ajusté au prorata des mois d'utilisation selon la date d'ouverture de l'Aréna deux glaces. La Corporation mettra à disposition, dans la salle polyvalente, le matériel nécessaire à son utilisation (tables, chaises), et ce, en quantité suffisante. La Ville (Direction de la vie communautaire) aura la responsabilité d'aviser ses organismes reconnus des conditions et modalités reliées à l'utilisation de cette salle polyvalente durant les heures louées par la Ville. Les conditions et modalités de cette location seront prévues au contrat de location.

4.7.4 La Ville s'engage, pour une période maximale de cinq (5) ans à compter de l'ouverture officielle de l'Aréna deux glaces, à louer annuellement des heures de glace durant les Plages scolaires pour les besoins de la CSDN, pour un montant total et maximal de 300 000 \$ pour l'ensemble de la période visée et suivant les précisions mentionnées à l'Annexe 10 des présentes. Pour la première période de douze (12) mois suivant l'ouverture officielle de l'Aréna deux glaces, la location sera consentie aux conditions et modalités prévues à l'Annexe 8 des présentes. Les conditions et modalités de cette location devront faire l'objet d'un contrat de location écrit à intervenir entre la Ville et la Corporation ou le gestionnaire de l'Aréna deux glaces. Ce contrat de location devra autoriser le prêt à titre gratuit des heures de glace louées par la Ville à la CSDN, considérant que ces heures de glace seront louées par la Ville au bénéfice de la CSDN. Ces heures pourront être

utilisées par la CSDN tel que mentionnées à la clause 4.7.1.

- 4.7.5 La Ville s'engage à verser à la CSDN une aide financière annuelle de 25 000\$, pour une période de dix (10) ans, pour le maintien de ses activités auprès de la population lévisienne. Cette aide financière doit débiter à compter de l'ouverture officielle de l'Aréna deux glaces. Cette aide financière devra être versée au plus tard le 30 janvier de chaque année. La Ville et la CSDN conviennent également de statuer ensemble, au plus tard le 1^{er} juillet de chacune des années visées à la présente clause, de la révision, de l'amendement ou de l'abrogation de cette aide financière, sur le maintien ou non de cette aide financière. La Ville et la CSDN conviennent, par ailleurs, au plus tard 90 jours avant la fin de cette période de dix (10) ans, sur le maintien ou non de cette aide financière au-delà de ce terme.
- 4.7.6 La Ville s'engage à verser à la CSDN une aide financière d'un montant égal au montant à être versé par la CSDN et encaissé par la Ville à titre de frais de parcs, lequel est évalué, au moment de la signature du présent Protocole, à 73 400 \$. Ce versement devra être effectué par la Ville au plus tard dans les 90 jours suivant la réception par la Ville du paiement de la CSDN.
- 4.7.7 La Ville s'engage à conclure avec la Corporation une entente de visibilité, d'une durée maximale de 5 ans, pour la mise en place d'éléments de visibilité intérieurs et extérieurs à l'immeuble de d'Aréna deux glaces. Cette entente, d'une valeur maximale de 500 000 \$, taxes incluses si applicables, sera conclue en 2017, au plus tard à la date d'ouverture de l'Aréna deux glaces au public, et ce, à l'entière satisfaction de la Ville. Cette entente devra notamment prévoir l'octroi de visibilité pour la Ville dans les documents promotionnels, les messages publicitaires et le site Web de la Corporation et de l'Aréna deux glaces ainsi qu'un positionnement avantageux des noms et logos de la Ville à l'intérieur ainsi qu'à l'extérieur de l'Aréna deux glaces et lors d'activités publiques. Tant que la Ville louera elle-même des heures de glace en vertu de la clause 4.7.3, celle-ci aura l'option de renouveler ladite entente, et ce, aux mêmes conditions et modalités.
- 4.7.8 La Ville s'engage, pour une période maximale de 5 ans, et ce, tant que la Corporation conservera un statut d'OBNL et que la Ville louera elle-même des heures de glace en vertu de la clause 4.7.3, à aider financièrement la Corporation pour le cas où celle-ci ne réaliserait pas des revenus annuels bruts (avant taxes) de location d'heures de glace d'au moins 175 000 \$ par année d'opération et ce, pour les plages horaires débutant en soirée à compter de 21 heures et réservées aux ligues adultes, ledit seuil de 175 000 \$ étant indexé dans le temps en proportion de l'augmentation des tarifs horaires applicables par la Corporation pour ces plages horaires.

Le montant de l'aide financière qui sera ainsi versée correspondra à la différence entre ledit seuil de 175 000 \$, indexé dans le temps, et les revenus réels de location qui auront été perçus par la Corporation au cours de l'année écoulée pendant les plages horaires et pour les clientèles

visées par la présente clause.

Dans le cas où la Corporation perd son statut d'OBNL, la Ville s'engage à revoir les paramètres de l'entente de visibilité prévus à la clause 4.7.7 en augmentant la valeur de la visibilité ainsi acquise en fonction du seuil mentionné à la présente clause.

4.7.9 Il est une considération essentielle pour la Ville que son implication financière dans le cadre de la réalisation de ce projet par la CSDN et la Corporation, telle que prévue aux clauses 4.7.3 à 4.7.8, soit faite sous réserve du respect par la CSDN et la Corporation des engagements souscrits par elles aux termes du présent Protocole d'entente.

4.7.10 La Ville s'engage par ailleurs, dans les 12 mois suivant la conclusion du présent Protocole, à procéder à la mise en place d'un comité conjoint, formé de représentants de la Corporation, de la CSDN et de la Ville, auquel comité sera référée, pour analyse et recommandation, toute préoccupation liée au suivi et à l'application du présent protocole et aux ententes de toute nature qui en découleront (calendrier et plages horaires liés aux arénas municipaux, notamment). La Ville sera représentée sur le comité par la Direction de la vie communautaire ainsi que, le cas échéant, par la Direction du développement économique et de la promotion.

Par la Corporation :

4.7.11 La Corporation devra mettre en place, dans les meilleurs délais suivant la signature du présent Protocole, les plans médias et de visibilité de l'Aréna deux glaces.

4.7.12 Il est une considération essentielle pour la Corporation que la CSDN et la Ville souscrivent et respectent tous et chacun des engagements décrits au présent Protocole, notamment eu égard à la réservation, au paiement et à la location d'un nombre d'heures minimal de glace, puisque n'eût été des engagements souscrits par elles aux termes de la clause 4.7 du Protocole, la Corporation n'aurait pas conclu le présent Protocole.

4.8 Assurances

4.8.1 La Corporation devra obtenir et maintenir en vigueur, avant le début des activités prévues à la clause 4 du présent Protocole, une police d'assurance responsabilité civile générale d'un montant minimum de CINQ MILLIONS DE DOLLARS (5 000 000 \$) qui couvre la responsabilité découlant de l'Aréna deux glaces, des terrains attenants et des lieux visés par ce Protocole, des activités qui y sont exercées, du fait du personnel, des élèves et des usagers des lieux visés.

4.8.2 Chaque Partie peut exiger une preuve de ces couvertures d'assurance.

4.8.3 La Corporation devra obtenir et maintenir en vigueur, dès le début des travaux prévus à la clause 4.3 du présent Protocole, une police d'assurance des biens couvrant les aménagements immobiliers et mobiliers qui font l'objet de l'Aréna deux glaces contre tous les risques pour un montant de 12 000 000 \$, dans la mesure où de telles assurances sont disponibles.

4.9 Conventions et échéancier

4.9.1 La CSDN et la Corporation conviennent de l'échéancier des diverses étapes du projet de la manière prévue à l'Annexe 7.

4.9.2 Les seules obligations monétaires de la Ville aux termes du présent protocole quant à l'Aréna deux glaces sont limitées à celles mentionnées aux clauses 4.4.7 et 4.7.3 à 4.7.10. Sans limiter la généralité de ce qui précède, les Parties reconnaissent que:

- la Ville ne prend aucun engagement financier dans le cadre du projet tant et aussi longtemps que des ententes formelles complètes n'auront pas été valablement conclues et signées par toutes les Parties. En conséquence de ce qui précède, l'échéancier d'exécution des travaux pourrait être révisé au besoin;
- la Ville ne donne aucune garantie ou représentation quant à la réalisation du projet de l'Aréna deux glaces;
- la Ville ne dispense aucune des Parties de l'obtention des permis et autorisations nécessaires à la réalisation de l'Aréna deux glaces eu égard au contenu de sa réglementation ;
- la Ville n'a aucun lien et ne souscrit aucun engagement relatif à l'exécution des travaux de construction, l'exploitation et l'entretien de l'Aréna deux glaces, les liens contractuels à cet égard ne liant que la CSDN et la Corporation, et les tiers choisis par cette dernière.

4.9.3 Les seules obligations de la CSDN aux termes du présent protocole quant à l'Aréna deux glaces sont limitées à celles mentionnées aux clauses 4.2.3, 4.4.7, 4.5.1, 4.6.1, 4.7.1 et 4.7.2. Sans limiter la généralité de ce qui précède, les Parties reconnaissent que:

- la CSDN ne prend aucun engagement financier dans le cadre du projet tant et aussi longtemps que des ententes formelles complètes, telles que visées par le présent Protocole, n'auront pas été valablement conclues et signées par toutes les Parties. En conséquence de ce qui précède, l'échéancier d'exécution des travaux pourrait être révisé au besoin;
- la CSDN ne donne aucune garantie ou représentation quant à la réalisation du projet de l'Aréna deux glaces;

5. CONFIDENTIALITÉ

5.1 Les Parties ont échangé et échangeront de l'information confidentielle dans le cadre du présent Protocole d'entente. Les Parties prendront les dispositions raisonnables pour protéger cette information et pour empêcher toute divulgation inopportune. À cet effet, les Parties limiteront l'accès à l'information confidentielle aux représentants des Parties concernées, qui doivent connaître cette information dans le cadre de la réalisation des objets du présent Protocole d'entente. Chaque partie doit également veiller à empêcher toute divulgation de l'information confidentielle à des tierces Parties non autorisées et n'ayant pas signé une entente de confidentialité.

5.2 Les dispositions de la clause 5 ne s'appliquent pas à toute information qui :

- fait partie du domaine public au moment où elle est acquise par celui ou celle qui reçoit l'information;
- devient connue du public sans aucune faute de la part d'une partie aux présentes;
- est diffusée par une partie après avoir reçu l'approbation écrite de la partie qui lui a fourni l'information confidentielle;
- a été développée indépendamment et à l'extérieur des objets visés par le présent Protocole;
- est portée à la connaissance des Parties par un tiers non lié par une obligation de confidentialité;
- doit être divulguée par l'application d'exigences de la loi ou du statut d'organisme public de la Ville ou par jugement final et exécutoire.

5.3 Nonobstant les dispositions de la présente clause 5, les Parties reconnaissent que la Ville et la CSDN sont des organismes publics soumis aux dispositions de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*. En conséquence, les Parties reconnaissent et acceptent que la Ville et la CSDN puissent être dans l'obligation de divulguer des informations à des tiers en exécution de cette Loi nonobstant les termes et dispositions du présent Protocole d'entente.

5.4 Aucune partie ne peut, sans le consentement préalable écrit des autres Parties, entreprendre ou faire en sorte que soit entreprise toute communication publique concernant l'établissement et l'exploitation de l'Aréna deux glaces.

6. APPLICATION DE LA LOI SUR LES CITÉS ET VILLES ET AUTRES

La Ville est régie par la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q. ch. C-19) et la *Loi sur les compétences municipales* (L.R.Q. ch. C-47.1). Chacune des Parties reconnaît que la réalisation de l'objet visé au présent Protocole d'entente nécessitera la conclusion d'un ou plusieurs contrats aux termes des lois précitées. Sans limiter la généralité de ce qui précède, les Parties reconnaissent et acceptent que l'exécution des prestations de la Ville décrites aux clauses 4.7.3 à 4.7.9 du présent Protocole d'entente est conditionnelle au respect de toute loi, règlement ou directive, et notamment à l'obtention des autorisations requises du ministre en vertu de la *Loi sur*

les cités et villes ou de toute autre autorité gouvernementale compétente.

7. AVIS

7.1 Tout avis devant être donné en vertu des présentes doit être donné par écrit et sera correctement et suffisamment donné s'il est livré à son destinataire, soit par courrier recommandé ou s'il est envoyé par télécopieur de la façon suivante:

- Pour la CSDN :

COMMISSION SCOLAIRE DES NAVIGATEURS
1860, 1^{ère} Rue, Lévis, QC G6W 5M6
À l'attention de Mme Esther Lemieux
Télécopieur : (418) 839-0678

- Pour la Corporation:

COMPLEXE DEUX GLACES LÉVIS
5790, boul. Étienne-Dallaire, Bureau 205, Lévis, QC G6V 8V6
À l'attention de Mme Julie-Suzanne Doyon
Télécopieur : (418) 838-5518

- Pour la Ville :

VILLE DE LÉVIS
996, rue de la Concorde, Lévis, Québec G6W 5M6
Au directeur de la Direction du développement économique et de la promotion, M. Philippe Meurant
Télécopieur : (418) 839-1676

7.2 Tout changement à l'adresse de l'une ou l'autre des Parties devra faire l'objet d'un avis écrit aux autres Parties conformément aux dispositions qui précèdent.

8. DURÉE

8.1 Le présent Protocole d'entente entre en vigueur à la date de sa signature par toutes les Parties et a une durée minimale de 25 ans en vertu des dispositions prévues à l'Annexe 6.

8.2 Le terme prévu à la clause 8.1 ne s'applique pas quant aux engagements de la Ville prévus aux clauses 4.7.3 à 4.7.9, lesquels engagements prendront fin à la date où leurs objets auront été réalisés

9. RÉSILIATION

9.1 Résiliation sans préavis

La Corporation sera considérée en défaut dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- si la Corporation entame des procédures en vertu de toute loi se rapportant à l'insolvabilité ou la faillite ou si une procédure instituée à l'encontre de la Corporation en vertu de telle loi est accueillie aux termes d'un jugement final;
- si un séquestre, syndic ou toute autre personne ayant des pouvoirs similaires est nommé afin de prendre charge d'une partie ou de la totalité des actifs ou affaires de la Corporation;
- si l'Aréna deux glaces n'est pas construite et opérationnelle au plus tard le 31 octobre 2018;
- advenant la dissolution ou la liquidation, volontaire ou forcée, de la Corporation en tant que propriétaire de l'Aréna deux glaces;
- advenant toute réorganisation modifiant substantiellement la nature ou les objets de la Corporation;
- si la Corporation est en défaut de respecter l'un ou l'autre de ses engagements prévus aux termes du présent Protocole et que tel défaut n'est pas corrigé dans les trente (30) jours suivant un avis écrit d'une Partie décrivant la violation ou le défaut, le tout sous réserve de tous les droits et recours contre la Corporation.

9.2 En cas de défaut de la Corporation, la CSDN, dans la mesure où elle n'est pas elle-même en défaut de respecter ses obligations aux termes du présent Protocole, pourra se porter acquéreur, au prix de UN DOLLAR (1,00 \$), de tous les droits, titres et intérêts de la Corporation dans le Protocole, et ce, avec effet au jour précédant immédiatement la survenance de tel défaut.

9.3 Dans l'éventualité d'une interruption des opérations de l'Aréna deux glaces par la Corporation, que ce soit à la suite d'un défaut de la Corporation ou pour quelque raison que ce soit, la CSDN et la Ville s'engagent à déployer leurs meilleurs efforts et à négocier de bonne foi toutes les ententes utiles ou nécessaires afin que les installations de l'Aréna deux glaces puissent continuer d'être utilisées par la CSDN et la Ville selon les termes et conditions décrits au présent Protocole.

10. DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET FINALES

10.1 Le présent Protocole est régi par les lois en vigueur dans la province de Québec.

- 10.2 Chaque partie est responsable de ses propres frais et dépenses, y compris les honoraires de ses conseillers, encourus dans le cadre de la négociation, la préparation et la signature et l'exécution du présent protocole.
- 10.3 Le présent Protocole ne peut être amendé ou autrement modifié que si les Parties ne conviennent de telles modifications par écrit.
- 10.4 Le fait pour une partie de ne pas exiger l'exécution ou le respect d'une disposition, obligation ou condition prévue au présent Protocole n'affecte pas le droit d'en exiger l'exécution ou l'observance ultérieurement.
- 10.5 Le fait pour une partie de ne pas exercer ses droits et recours suite à un défaut d'exécution d'une obligation ou au non-respect d'une disposition du présent Protocole ne constitue aucunement une renonciation à l'exercice de ses autres droits et recours.
- 10.6 Rien dans le présent Protocole ne peut être interprété comme créant une relation de mandant-mandataire ou d'associés entre les Parties. Les Parties reconnaissent qu'ils agissent à titre indépendant et que rien dans le présent contrat ne doit s'interpréter comme créant un lien quelconque de subordination ou autre entre elles.
- 10.7 Aucune partie au présent Protocole ne peut vendre, céder, ni autrement transférer quelque droit, titre et intérêt qui lui est dévolu aux termes du présent Protocole, sans avoir obtenu au préalable l'accord des autres Parties.
- 10.8 L'intervention de la Ville au présent Protocole est faite sous réserve du respect des engagements des autres Parties décrits au présent Protocole de la manière et dans les délais décrits dans le présent Protocole.
- 10.9 Les Parties reconnaissent et acceptent que le respect des délais prévus au présent Protocole est de rigueur et essentiel, sous réserve des interventions qui sont requises auprès de tiers (notamment autorisation ministérielle).
- 10.10 Chaque partie reconnaît et accepte que l'exécution des prestations de chaque partie décrites au présent Protocole est conditionnelle au respect intégral par chacune des autres Parties de leurs obligations décrites au présent Protocole et dans les délais qui y sont prévus.
- 10.11 Les Parties déclarent avoir pris connaissance du présent Protocole d'entente, en comprendre les termes et, s'il y en avait qu'elles ne comprenaient pas, avoir obtenu les explications appropriées de leur propre conseiller juridique avant la signature des présentes, en conséquence desquels elles déclarent l'accepter, bien comprendre leurs droits et obligations en vertu de la présente entente et s'engager à la respecter. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, les Parties renoncent à tout recours contre l'une ou l'autre des Parties ayant participé à la rédaction du présent Protocole d'entente.

EN FOI DE QUOI, les Parties ont signé le présent Protocole d'entente aux dates et

aux endroits ci-dessous mentionnés :

À Lévis, le _____ 2016

**COMMISSION SCOLAIRE DES
NAVIGATEURS**

Par :

Esther Lemieux
Directrice générale

François-Yves Dubé.....
Vice-président

À Lévis, le _____ 2016

COMPLEXE DEUX GLACES LÉVIS.

Par :

Julie-Suzanne Doyon
Présidente

Et

À Lévis, le _____ 2016

VILLE DE LÉVIS

Par :

Gilles Lehouillier, maire

Me Marlyne Turgeon, greffière par intérim

ANNEXE 1

RÉSOLUTION DE LA VILLE DE LÉVIS

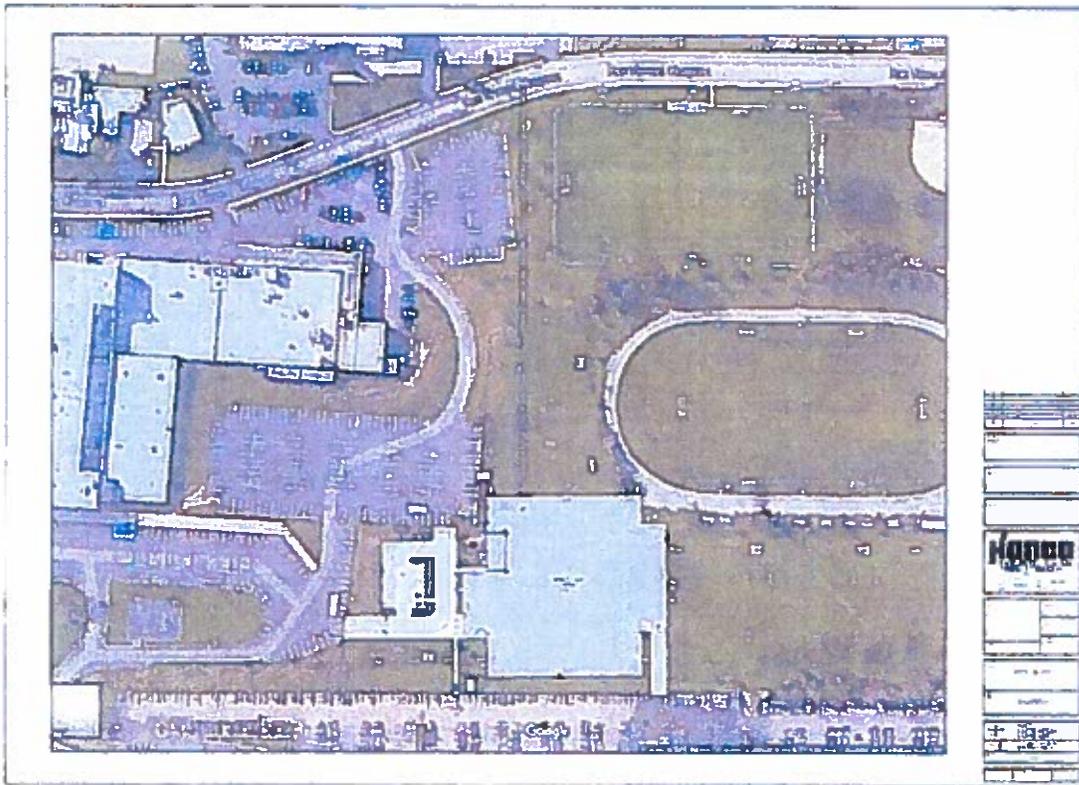
ANNEXE 2
RÉSOLUTION DE LA CSDN

ANNEXE 3

RÉSOLUTION DE LA CORPORATION

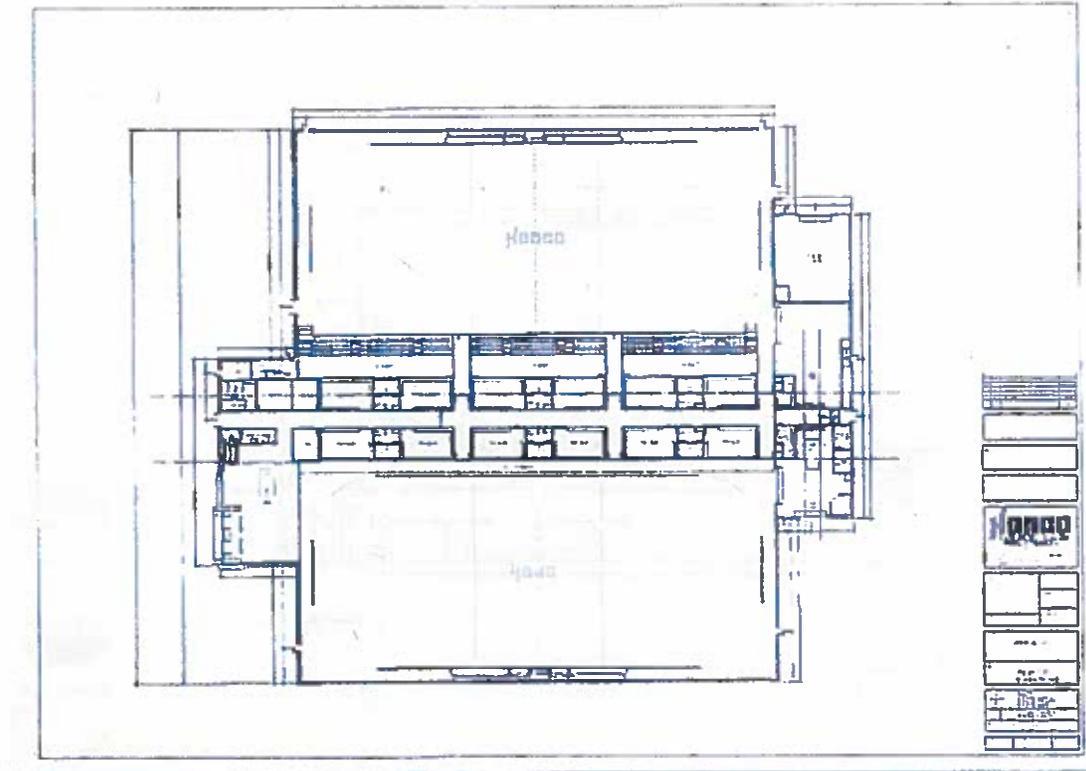
ANNEXE 4

PLAN D'IMPLANTATION ET AUTRES PERSPECTIVES



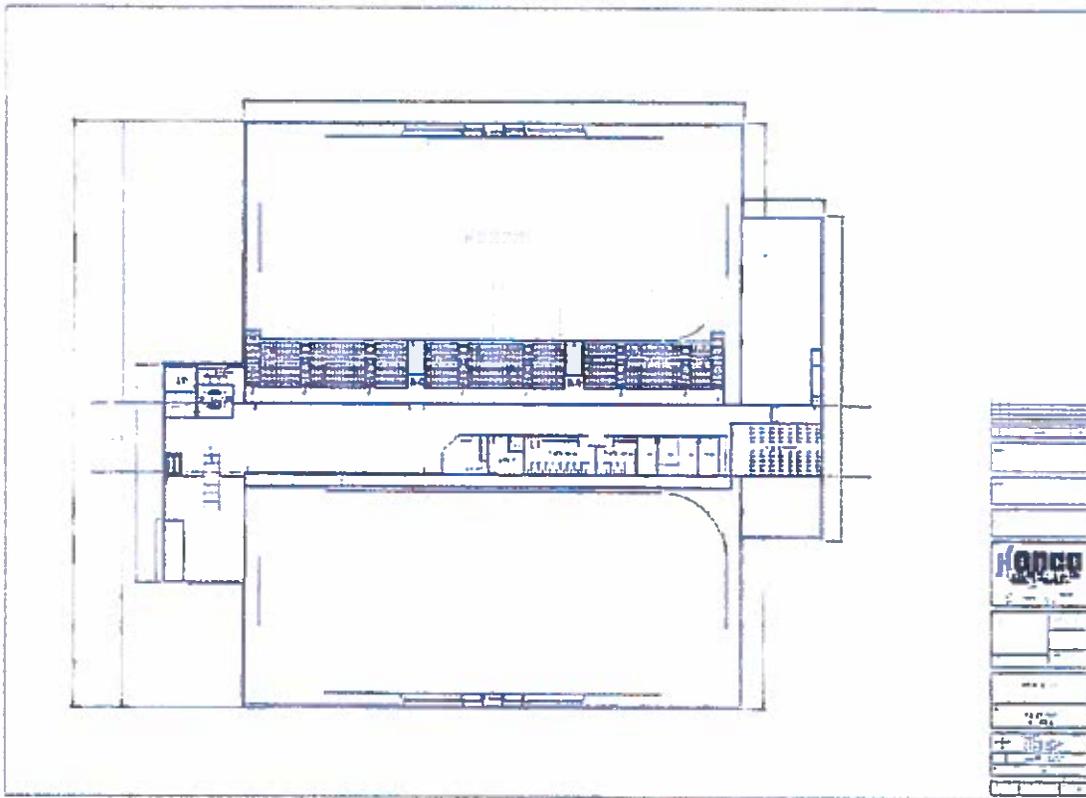
ANNEXE 4

PLAN D'IMPLANTATION ET AUTRES PERSPECTIVES



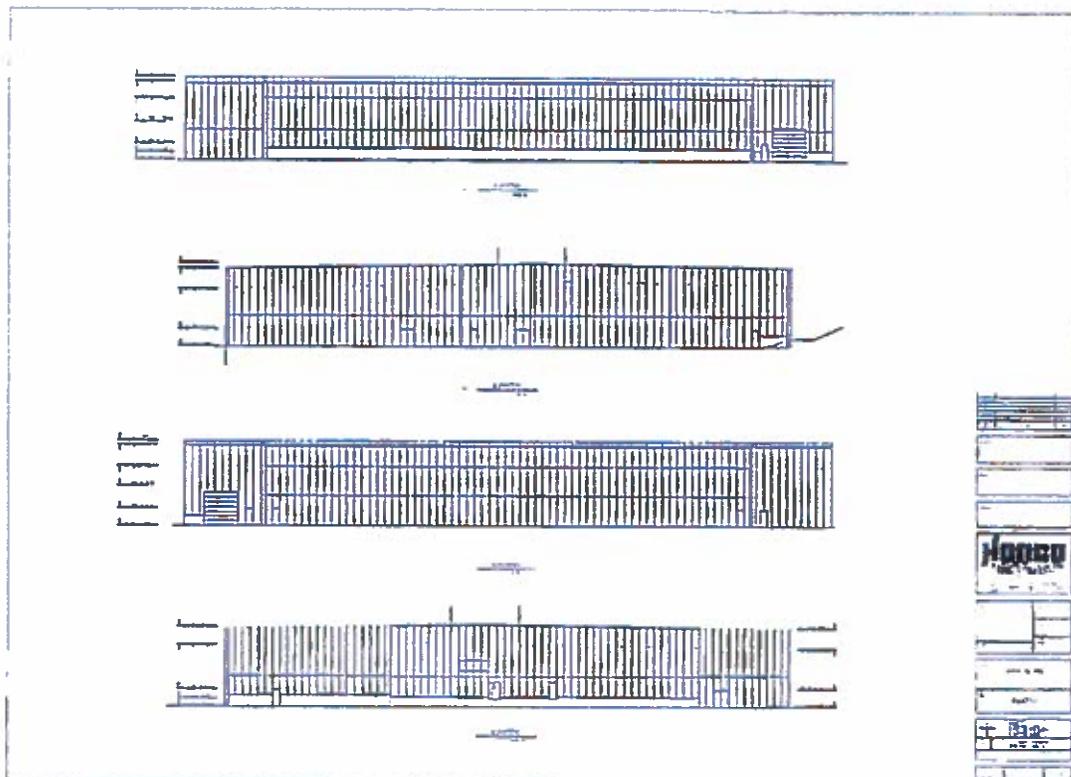
ANNEXE 4

PLAN D'IMPLANTATION ET AUTRES PERSPECTIVES



ANNEXE 4

PLAN D'IMPLANTATION ET AUTRES PERSPECTIVES



ANNEXE 4

PLAN D'IMPLANTATION ET AUTRES PERSPECTIVES



ARÉNA DE LÉVIS
LÉVIS, QC
BSP...

TP 75,25m x 63,42m x 7,6m

20 1-07-07

PROJETÉ PAR: [Logo] ARCHITECTURE INC. 1000 RUE D'ARLÉAN, LÉVIS, QC G3J 1K1. T. 819 833 1111. F. 819 833 1112. WWW.ARLÉANARCHITECTURE.COM

ANNEXE 4

PLAN D'IMPLANTATION ET AUTRES PERSPECTIVES



ARÉNA DE LÉVIS
LÉVEL. OC
R27

77 25,25m x 43,42m x 7,6m

2016-09-07



VOUS ÊTES EN POSSESSION DE CE PROJET ARCHITECTURAL EN VUE DE LA RÉALISATION DE LA CONSTRUCTION DE LA SALLE D'ÉVÉNEMENTS DE L'ARÉNA DE LÉVIS. CE PROJET ARCHITECTURAL EST LE BIEN DE LA SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LÉVIS (SDEL) ET NE PEUT ÊTRE REPRODUIT, EN TOUT OU EN PARTIE, SANS LE CONSENTEMENT ÉCRIT DE LA SDEL. LE PROJET ARCHITECTURAL EST LE BIEN DE LA SOCIÉTÉ DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DE LÉVIS (SDEL) ET NE PEUT ÊTRE REPRODUIT, EN TOUT OU EN PARTIE, SANS LE CONSENTEMENT ÉCRIT DE LA SDEL.

ANNEXE 5**DESCRIPTION TECHNIQUE DU PROJET D'ARÉNA DEUX GLACES**

Ce complexe comprendra, entre autres :

- Deux patinoires de format LHN;
- La patinoire # 1 aura une capacité de 620 spectateurs assis (avec sièges séparés et portes doubles pour le rangement du côté est);
- La patinoire # 2 aura une capacité de 200 spectateurs;
- Le système de réfrigération des patinoires sera au R-513 ou autre système à convenir par la CSDN et la Corporation;
- Les deux patinoires seront utilisables 12 mois par année;
- Deux resurfaceuses fonctionnelles en tout temps avec commandes électriques pour les portes de bandes (sur demande de la Ville) et les portes de garage (dans le but de respecter intégralement les horaires attribués à la Ville et la CSDN);
- Le complexe aura 12 vestiaires, avec salle de bain et douche pour chaque paire de vestiaires;
- Des espaces de rangement sont prévus pour les utilisateurs de l'aréna (avec grillages, étagères ajustables en hauteur, de même que supports et cintres, également ajustables en hauteur) Une allocation de 3000\$ est prévue pour cet article ;
- Une salle polyvalente climatisée pouvant accueillir 70 personnes, équipée du matériel audio-visuel de base, tels que projecteur et système de son;
- Des bureaux, une salle de conférence et un local de premiers soins pour les utilisateurs de l'aréna;
- Des babillards;
- Des présentoirs à trophées et bannières;
- Buts sécuritaires et de bonne qualité;
- Filets de protection pour les spectateurs
- Tableaux électroniques sur les deux glaces;

ANNEXE 5 (suite)

- Système de son (console et lecteur CD);
- Électricité le long des bandes;
- Lignage pour ringuette et hockey sur glace;
- Un espace de restauration climatisé;
- Une boutique « Pro-shop »;
- Un ascenseur permettant l'accès aux personnes à mobilité réduite aux divers étages de l'immeuble;
- Points de patinage de vitesse;
- Accès pour hockey sur luge (sur demande de la Ville);
- Baie-vitrées;
- Lumières de but;
- Harnais pour le patinage artistique sur les deux glaces;
- Apport électrique de type Camlock;
- Ancrages sur poutrelles pour soutenir l'éclairage et les décors;

ANNEXE 6**Contrepartie non-monnaire de la cession de terrain d'une valeur de
734 000\$ entre la CSDN et la Corporation
(Clause 4.7.1)****Visibilité :**

Montant global de 60 000\$ pour une visibilité à l'intérieur de l'Aréna deux glaces de Lévis, d'une valeur annuelle de 5000\$ pendant 12 ans, selon une entente à intervenir entre la CSDN et la Corporation.

Heures de glace :

Crédit total de 3370 heures de glace (calculées sur la base d'un taux horaire fixe de 200\$/heure) pouvant être utilisées durant les Plages scolaires (la « Banque d'heures »):

1. Pour les années 1 à 15 à partir de l'ouverture de l'Aréna deux glaces de Lévis :
 - Location annuelle par la CSDN de 1000 heures durant les Plages scolaires, tel que stipulé à la clause 4.7.1;
 - Possibilité pour la CSDN d'utiliser annuellement un maximum de 300 heures dans la Banque d'heures en surplus des 1000 heures louées durant les plages scolaires, tel que stipulé à la clause 4.7.1;
 - Au terme de la 15^{ème} année des présentes, en fonction des besoins réels de la CSDN, les heures de glace qui n'auront pas été utilisées dans la Banque d'heures pourront faire l'objet d'un avenant au présent protocole. À défaut d'une entente entre la CSDN et la Corporation à cet égard au plus tard à l'arrivée dudit terme de la 15^{ème} année, les dispositions prévues à l'article 2 ci-après s'appliqueront :
2. Pour les années 16 à 25 à partir de l'ouverture de l'Aréna deux glaces de Lévis :
 - Possibilité pour la CSDN d'utiliser annuellement un maximum de 150 heures à même la Banque d'heures aux fins de respecter son engagement de louer 1000 heures de glace tel que prévu à la clause 4.7.1. À titre d'exemple uniquement, la CSDN pourra, pour une année donnée, louer uniquement 850 heures de glace au taux horaire alors en vigueur et utiliser 150 heures de la Banque d'heures pour combler le manque à gagner ;
 - Possibilité pour la CSDN d'utiliser annuellement un maximum 300 heures à même la Banque d'heures en surplus du 1000 heures de location d'heures de glace prévu à la clause 4.7.1;

- Ce plafond de 300 heures annuelles pourra être révisé à la hausse à la discrétion de la Corporation;
- Au terme de la 25^{ème} année des présentes, en fonction des besoins réels de la CSDN, les heures de glace qui n'auront pas été utilisées dans la Banque d'heures seront automatiquement reportées à raison de 300 heures par année, et ce, jusqu'à épuisement complet du solde de la Banque d'heures.

Dans tous les cas, il est entendu que les heures de glace louées par la Ville aux termes de la clause 4.7.4, pour les besoins et au bénéfice de la CSDN, pourront être comptabilisées dans le calcul des 1000 heures de glace que la CSDN s'est engagée à louer annuellement aux termes de la clause 4.7.1.

ANNEXE 7

**ÉCHÉANCIER PRÉLIMINAIRE
(Clause 4.9)**

<u>Étape</u>	<u>Échéance</u>
Signature du protocole d'entente.....	octobre 2016
Autorisation de débiter les travaux.....	4 novembre 2016
Autorisation de cession de la Parcelle de terrain par le ministre de l'Éducation, du Loisir et du Sport.....	4 novembre 2016
Début des travaux de construction.....	7 novembre 2016
Subdivision du lot 5 490 126.....	novembre 2016
Signature des contrats de location.....	20 décembre 2016
Signature du contrat de cession.....	20 décembre 2016
Signature des contrats de servitudes.....	20 décembre 2016
Signature des ententes de visibilité.....	31 mars 2017
Ouverture de l'aréna au public.....	21 août 2017
Enregistrement de l'hypothèque immobilière.....	31 août 2017
Fin des travaux de construction.....	1 ^{er} septembre 2017

ANNEXE 8

GRILLE TARIFAIRE 2017-
2018 POUR LES GLACES

Heures louées par la CSDN (Plages scolaires uniquement)	200 \$ / h	Clause 4.7.2
Heures louées par la Ville («prime time» et autres)	380 \$ / h	Clause 4.7.3
Heures louées de jour par la Ville pour la CSDN (Plages scolaires uniquement)	200 \$ / h	Clause 4.7.4

Les contrats de locations à intervenir entre la Corporation et la CSDN ainsi que ceux à intervenir entre la Corporation et la Ville devront prévoir une clause d'indexation annuelle des tarifs, laquelle indexation prendra en considération la variation de l'indice des prix à la consommation (IPC) – Région de Québec (indice établi au mois d'avril et couvrant les 12 mois précédents) et des coûts de l'énergie au Québec, tout en prévoyant une indexation minimale de 2% et un maximale de 5% par année.

ANNEXE 9

COMPENSATION

Clause 4.7.3

Les conditions suivantes devront être prévues dans le contrat de location à intervenir entre la Corporation et la Ville :

Si la Ville ne renouvelle pas le contrat de location à son expiration ou à l'expiration de l'un des renouvellements, elle devra verser à la Corporation, au plus tard 30 jours avant la fin du contrat de location ou de l'un de ses renouvellements, la somme applicable, selon la période de renouvellement concernée :

- Première période de renouvellement (commençant le premier jour suivant l'échéance du contrat de location) : indemnité équivalente à cinq fois le montant du loyer payé au cours de la cinquième année du contrat;
- Deuxième période de renouvellement (commençant le premier jour suivant l'échéance de la première période de renouvellement du contrat de location) : indemnité équivalente à trois fois le montant du loyer payé au cours de la dixième année du contrat;
- Troisième période de renouvellement (commençant le premier jour suivant l'échéance de la deuxième période de renouvellement du contrat de location) : indemnité équivalente à deux fois le montant du loyer payé au cours de la quinzième année du contrat.

ANNEXE 10

**PRÉCISIONS CONCERNANT LES HEURES DE GLACE
LOUÉES PAR LA VILLE POUR LA CSDN
(PLAGES SCOLAIRES)**

Clause 4.7.4

La Ville convient d'affecter un budget global de 300 000 \$, taxes incluses si applicables, pour la location d'heures de glace au bénéfice de la CSDN, et ce, sur une période de 5 ans. La Ville aura l'option de renouveler ce contrat de location une seule fois par la suite, pour une nouvelle période de 5 ans, dans le cas où le budget global de 300 000 \$ n'était pas complètement épuisé au terme de la première période de 5 ans.

La CSDN informera à chaque année la Ville, au plus tard le 15 juin, de ses besoins en heures de glace pour l'année suivante.

Ces heures seront accordées gratuitement par la Ville à la CSDN, selon les conditions et modalités à être déterminées par écrit entre la Ville et la CSDN.