

Soyons proactifs avec nos actifs!
Congrès INFRA 1^{er} décembre 2014
Service loisirs, sports et développement des communautés



PLANIFIKA



On vous outille à la prise de décision... DIFFÉREMMENT

PLANIFIKA

*FIRME CONSEILS
CERTIFIÉE, SPÉCIALISÉE
EN GESTION D'ACTIFS
ET D'INFRASTRUCTURES*



Membre corporatif
de l'*Institute of Asset Management*



PLANIFIKA



CONTEXTE DES INSTALLATIONS DE GATINEAU

- 11 aré纳斯
- 8 piscines extérieurs, 10 pataugeoires
- 44 centres communautaires
- 10 bibliothèques
- La majorité des installations fut construite entre 1960 et 1990
- Déficit d'entretien marqué pour nos installations
- Combinaison du déficit d'entretien/âge nous ont forcés à nous questionner



CONTEXTE DE L'APPEL D'OFFRES

- Nos services n'étant pas en mesure de nous soumettre un plan d'ensemble du parc immobilier
- Nous avons des études et de l'information uniquement en silo :
 - Systèmes de réfrigération, filtration
 - Toitures, bâtiment
 - Aucune vue d'ensemble du parc immobilier





OBJET DE L'APPEL D'OFFRES

Objectif :

- Connaitre l'état actuel de nos installations au niveau de tous les systèmes (mécanique, électrique, réfrigération, filtration, etc.), équipements et autres éléments

Réhabilitation – maintien

- Déposer un plan de développement pour être en mesure de l'insérer au plan financier à long terme de la Ville de Gatineau



STRUCTURE DE L'APPEL D'OFFRES

2 volets :

1^{er} volet - Audit des aré纳斯

- Protocole d'audit technique des bâtiments de la Corporation d'hébergement du Québec
- Fiches descriptives et qualitatives pour chacune des installations
- Analyse des composantes selon le cycle de vie
- Identification et estimation en vertu des demandes de la Ville
- Plan pour le maintien des actifs



STRUCTURE DE L'APPEL D'OFFRES (suite)

2^e volet – Plan de développement

- Fermetures et/ou démolitions
- Fermetures et reconversions
- Rénovations
- Constructions
- Coûts associés au plan



CONSTATS

1. Suite au dépôt du rapport Planifika au conseil municipal (volet aréna), il nous manque des éléments financiers importants pour traduire le plan de développement en plan d'action qui va s'insérer à l'intérieur du plan financier long terme de la Ville :
 - Étude sur la valeur marchande des terrains d'arénas
 - Possibilité de réaménagement des sites
 - Analyse financière complète. (vente des terrains, taxe foncière potentielle, etc.)
 - Analyse des frais d'exploitation d'un aréna simple glace versus multiglaces
 - Analyse des besoins complémentaires de la Ville. (entrepôt, autres bâtiments)



CONSTATS

- S'adjoindre de professionnels compétents
- Avoir un mandat clair et précis du conseil municipal et/ou de la direction générale
- Bien préparer son appel d'offres pour bien cerner ses besoins
- Insérer un troisième volet à l'étude (financier)
- S'adjoindre des outils pour effectuer le suivi
- Mettre à profit les différentes ressources impliquées
- S'assurer de faire vivre les données



DÉFIS



- Sortir l'information des silos
- Avoir une vision d'ensemble pour prendre des décisions sur l'ensemble du portfolio immobilier
- Prendre en compte les besoins de la ville au niveau des standards



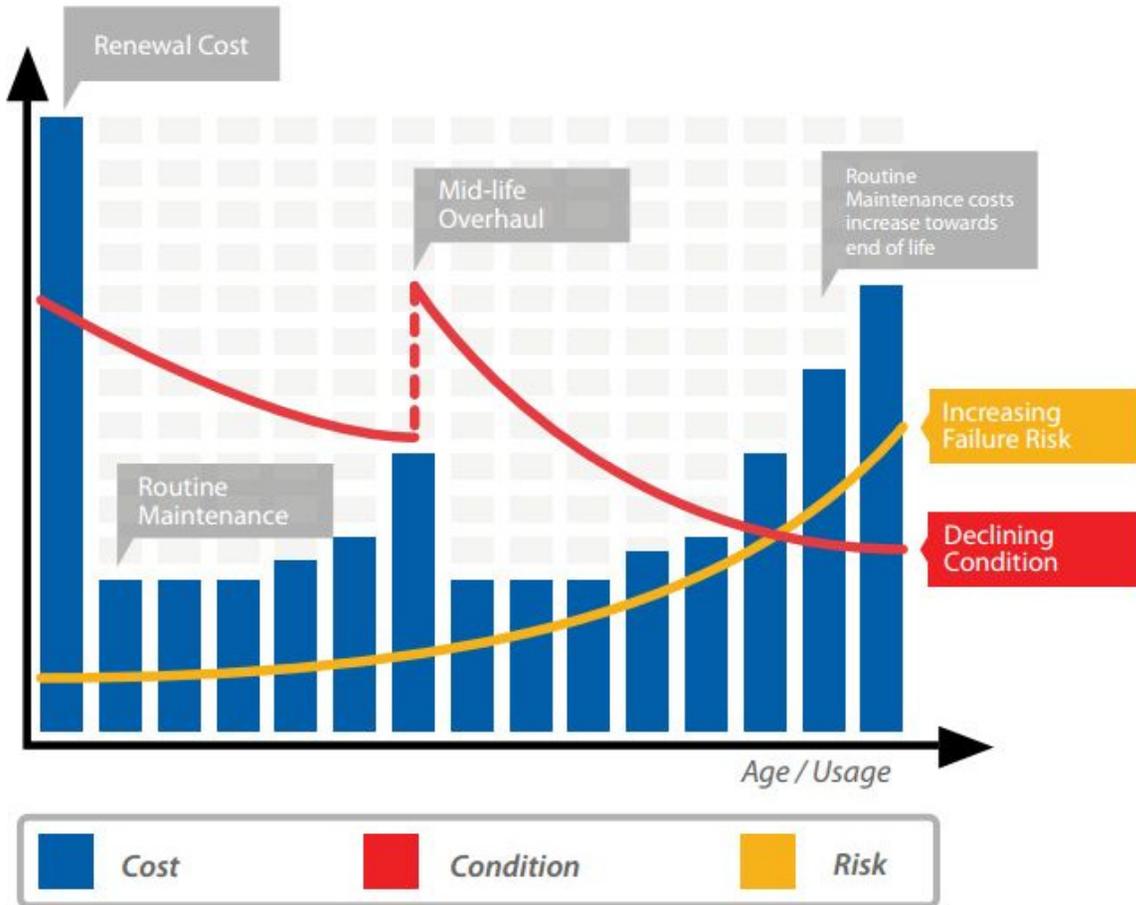


Gestion d'actifs – Questions fondamentales

1. Quelles installations avons-nous ?
2. Quel est leur état respectif ?
3. Quelles installations sont essentielles à la mission de l'organisation ?
4. Quels investissements ont été faits et sont à faire ?
5. Quels impacts/résultats ont eu ces investissements et quelles sont les conséquences de ne pas investir ?

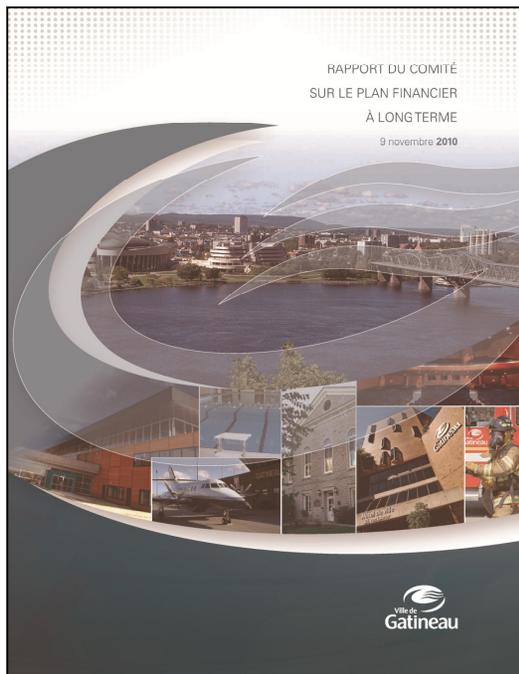


En image...



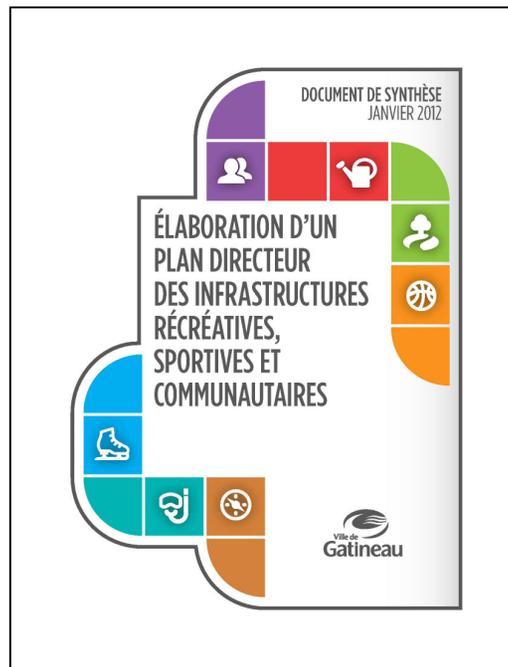
Planification à Gatineau

Stratégique



Rapport du comité sur le plan financier long terme – novembre 2010

Tactique



Plan directeur infrastructures sportives – janv. 2012

1.1 ARÉNAS

1.1.1 Situation actuelle : constat et enjeux

La Ville compte actuellement onze arénas et signera une entente pour l'utilisation des deux glaces du futur complexe Branchaud-Brière. Le centre Robert-Guertin présente une dimension commerciale et laisse peu de place aux organismes locaux, mais globalement, les besoins des fédérations sont satisfaits. Deux aspects majeurs sont à considérer en ce qui a trait au financement : l'élimination progressive du gaz réfrigérant Fréon (R22) jusqu'en 2020 et le vieillissement du réseau.

1.1.2 Vision de développement

- Construire le prochain aréna à l'ouest de la rivière Gatineau : considérer le parc de quartier au Cœur du Village et ses environs.
- Favoriser un projet multiglaces et la construction près des écoles, avec un accès pratique.
- Avant toute réparation de plus de 1 M\$, analyser d'abord la pertinence d'une démolition ou d'un changement de vocation du bâtiment.

Extrait du Plan directeur pour les arénas



Recommandations du plan directeur

1.1.2 Vision de développement

- Construire le prochain aréna à l'ouest de la rivière Gatineau : considérer le parc de quartier au Cœur du Village et ses environs.
- Favoriser un projet multiglace et la construction près des écoles, avec un accès pratique.
- Avant toute réparation de plus de 1 M\$, analyser d'abord la pertinence d'une démolition ou d'un changement de vocation du bâtiment.



Gestion de l'information – l'essentiel

- **Données :**

Nombres, mots, symboles, photos, etc. sans contexte ou sens, i.e des données dans un format brut. Ex. : 25 mètres.

- **Information :**

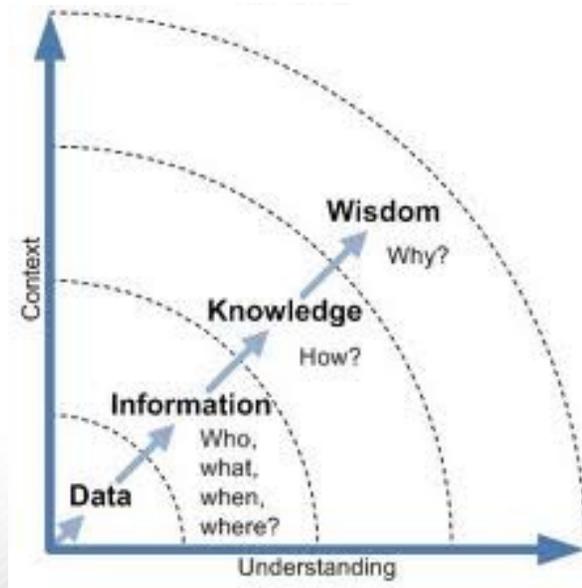
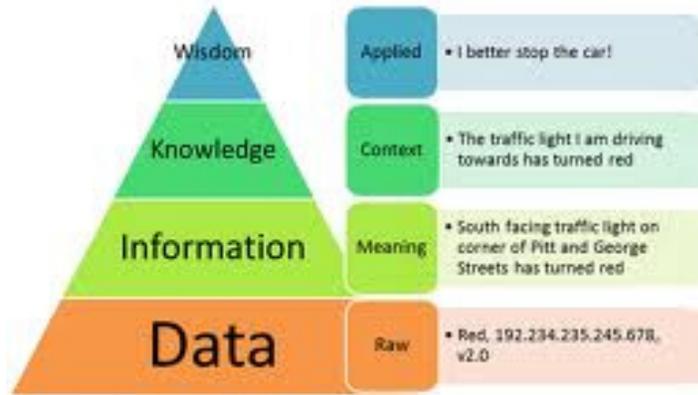
Une collection de données exprimée avec l'appui d'un contexte. Ex. : la largeur du pont est de 25 mètres.

- **Savoir/Connaissance :**

Une combinaison d'expériences, valeurs, d'information en contexte, et de perspicacité qui forme la base de la prise de décision.

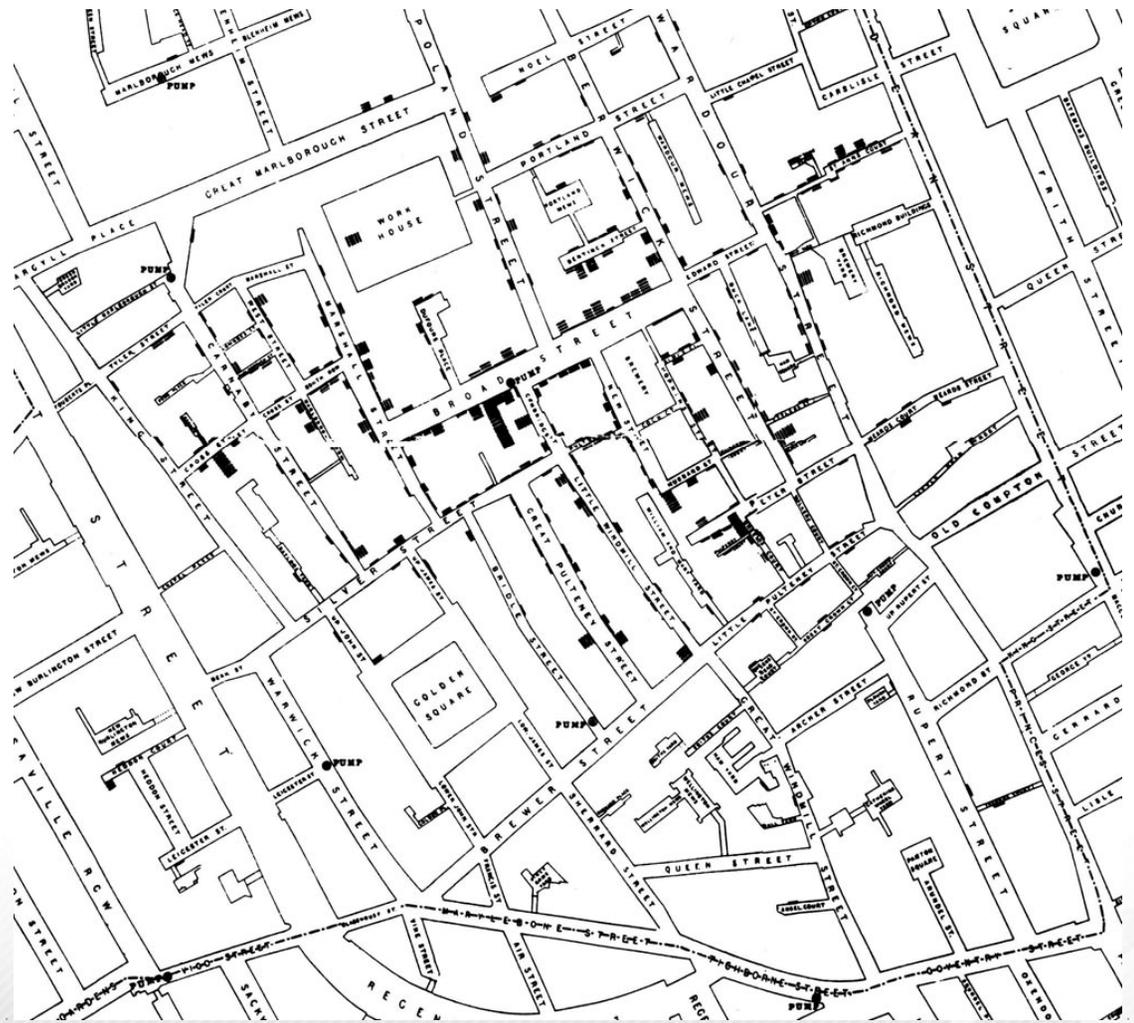


Valeur de l'information



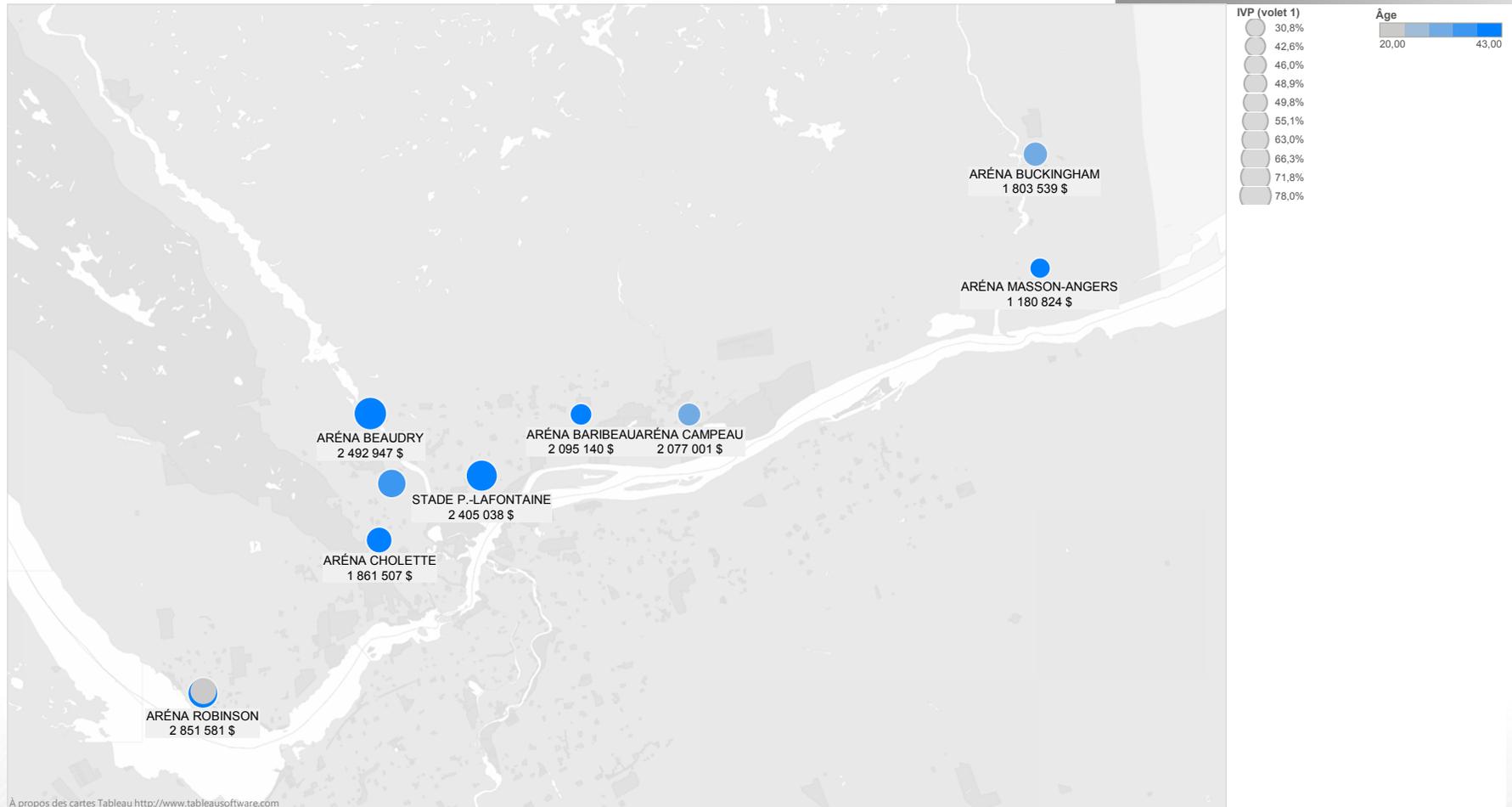


Visualisation des données – aide à la décision



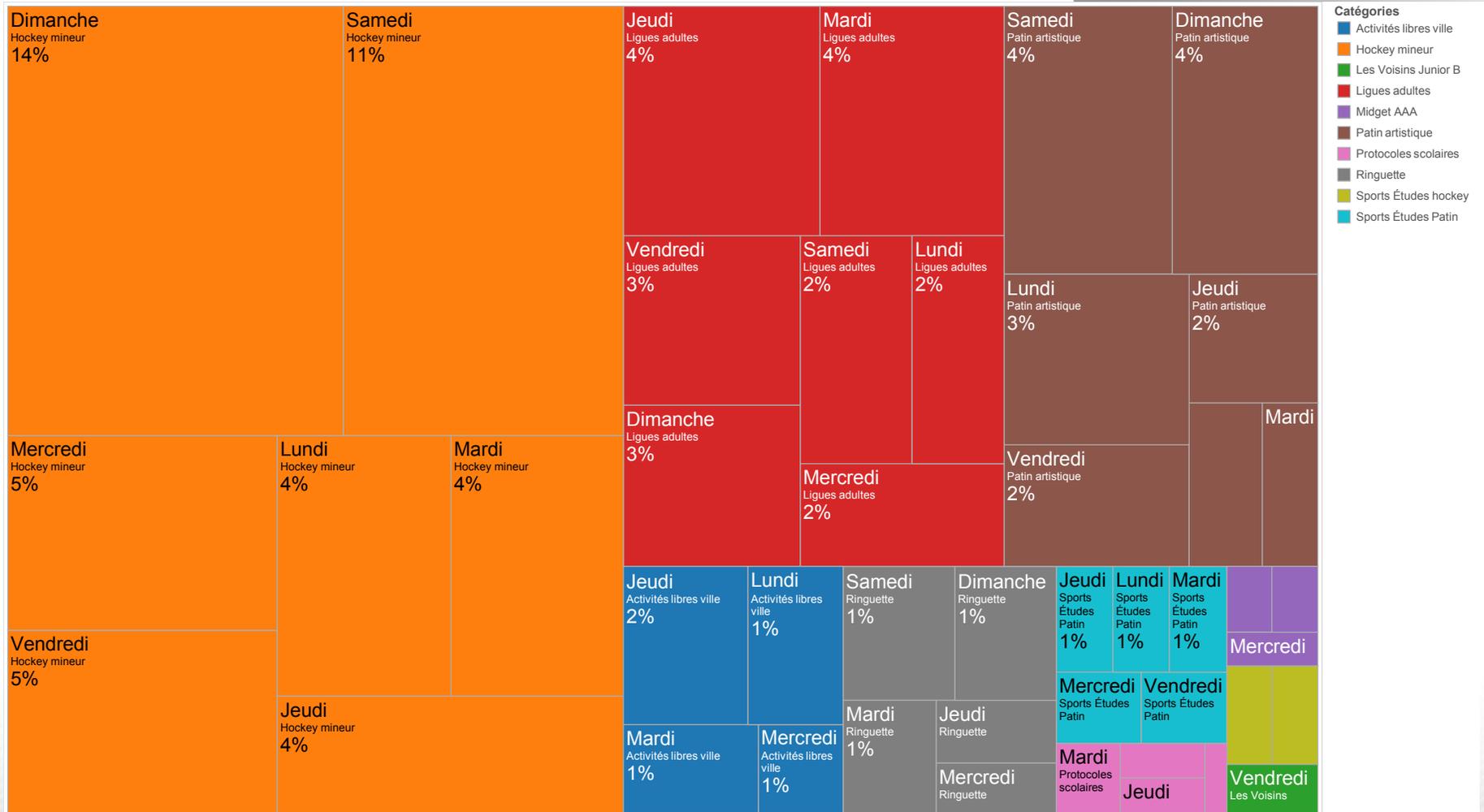


Où sont situés les aré纳斯 sur le territoire?





Activité par jour, par aréna





Résultats (volet 1)

Méthodologie de réalisation des audits technique

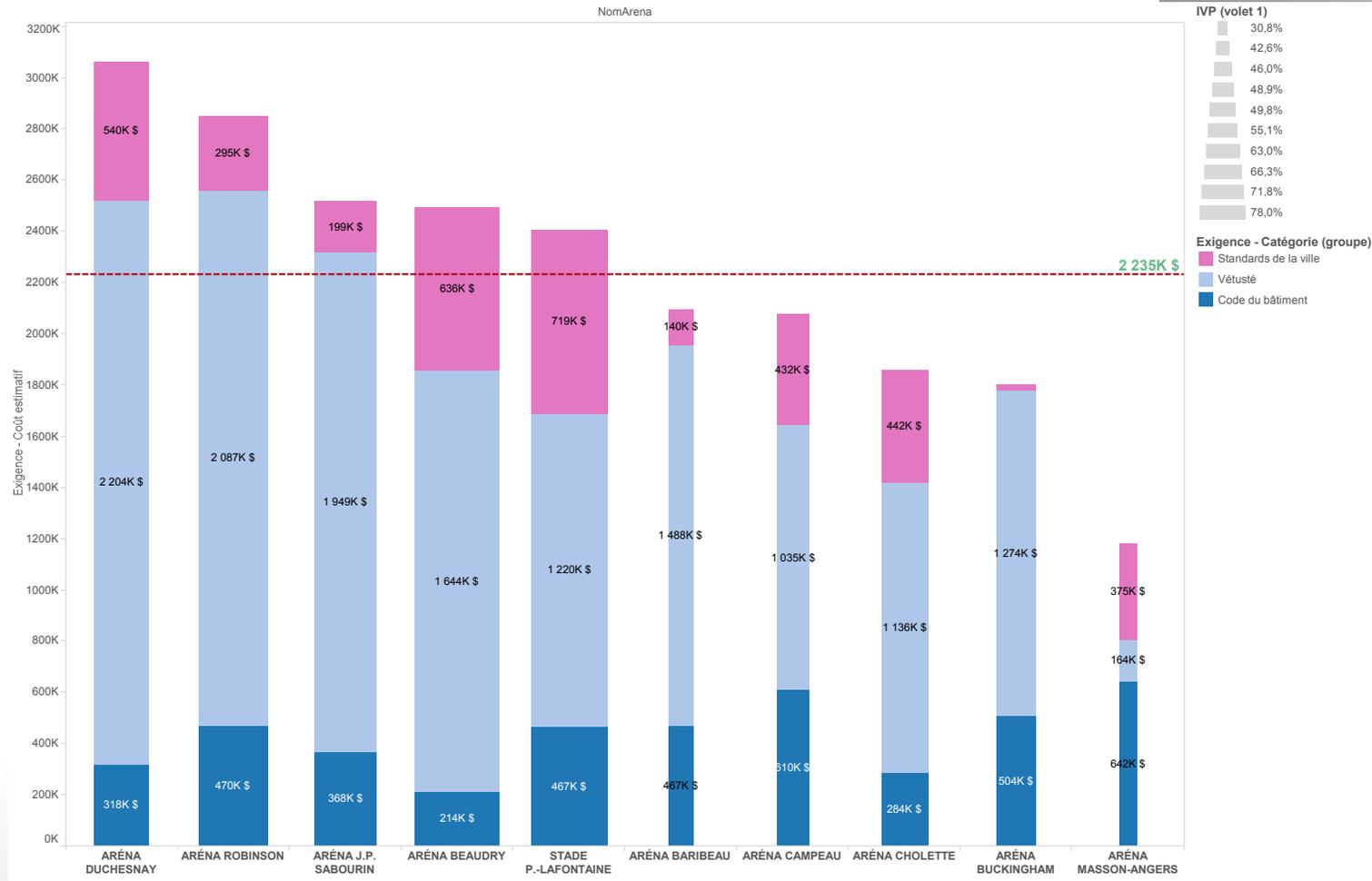
- Protocole CHQ
- Prévisions de renouvellement

Classification des déficiences

- Code du bâtiment
- Vétusté
- Standards de la ville



Exigences 0 – 5 ans

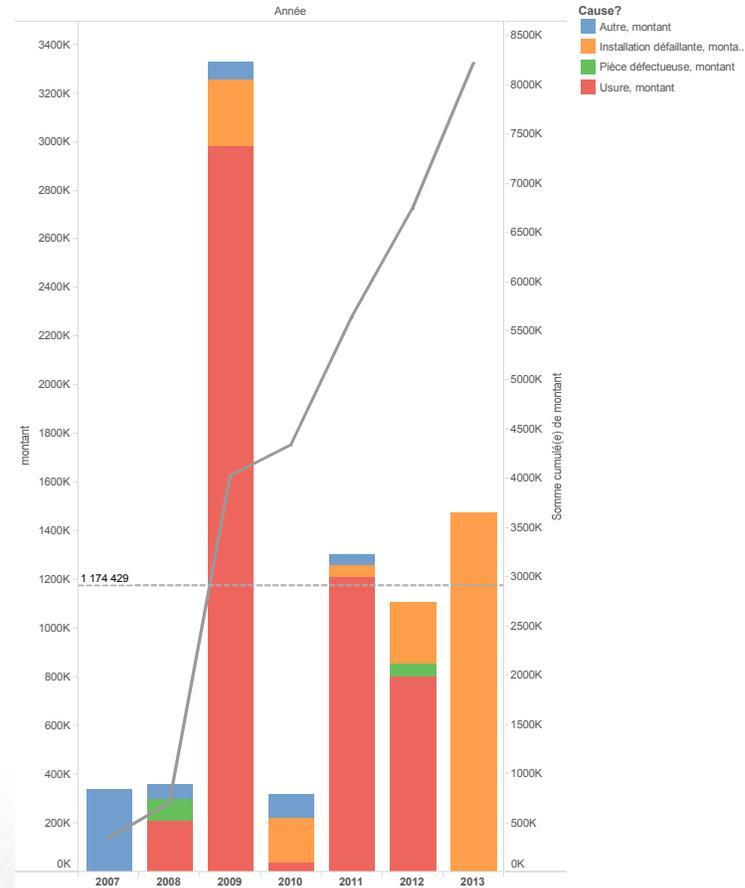
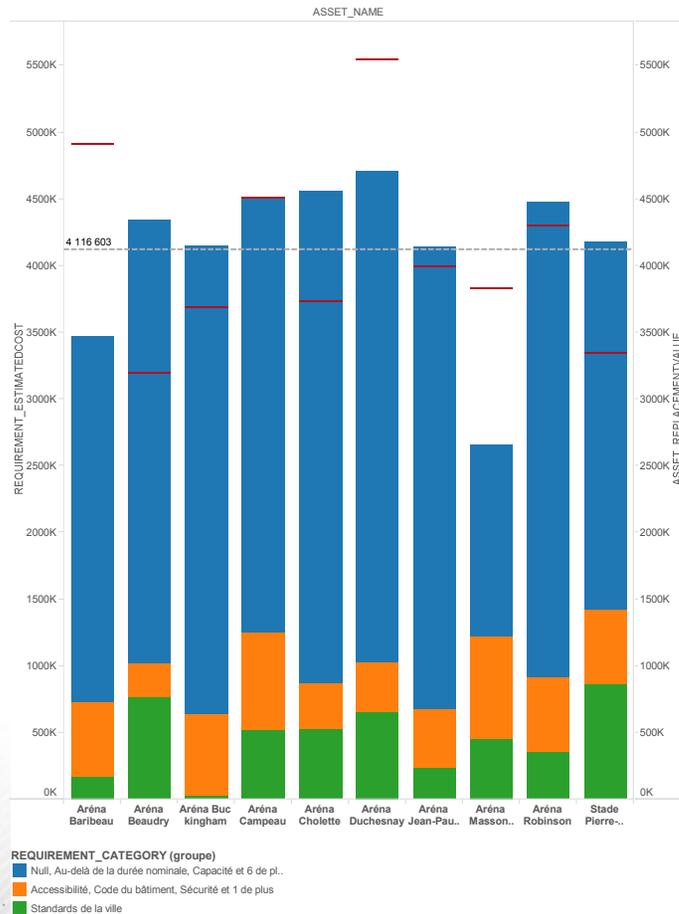




Besoins en financement vs niveau d'investissement récent

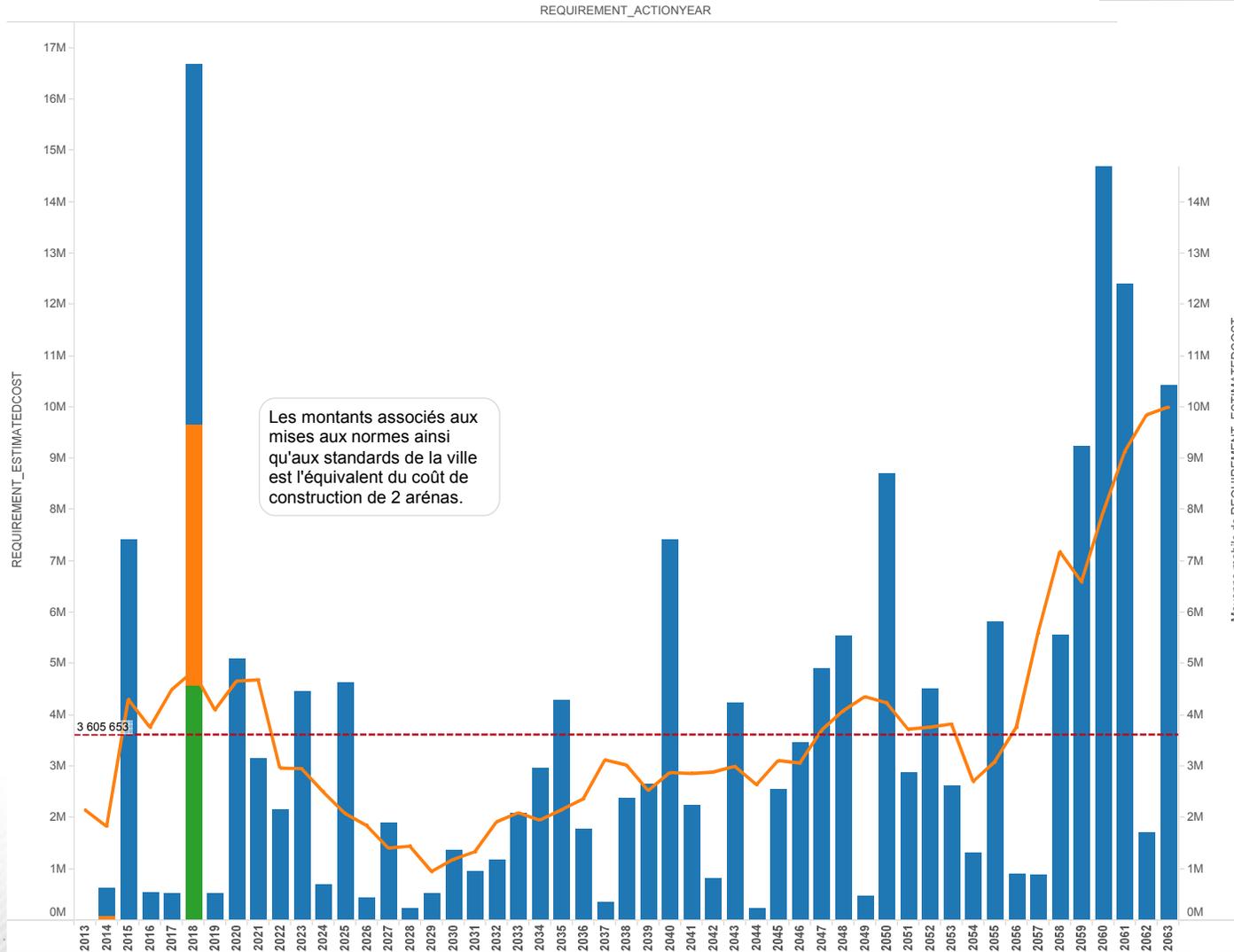
Projections 0 – 10 ans VS
Valeur de remplacement

Investissements récents





Projections 0 – 50 ans





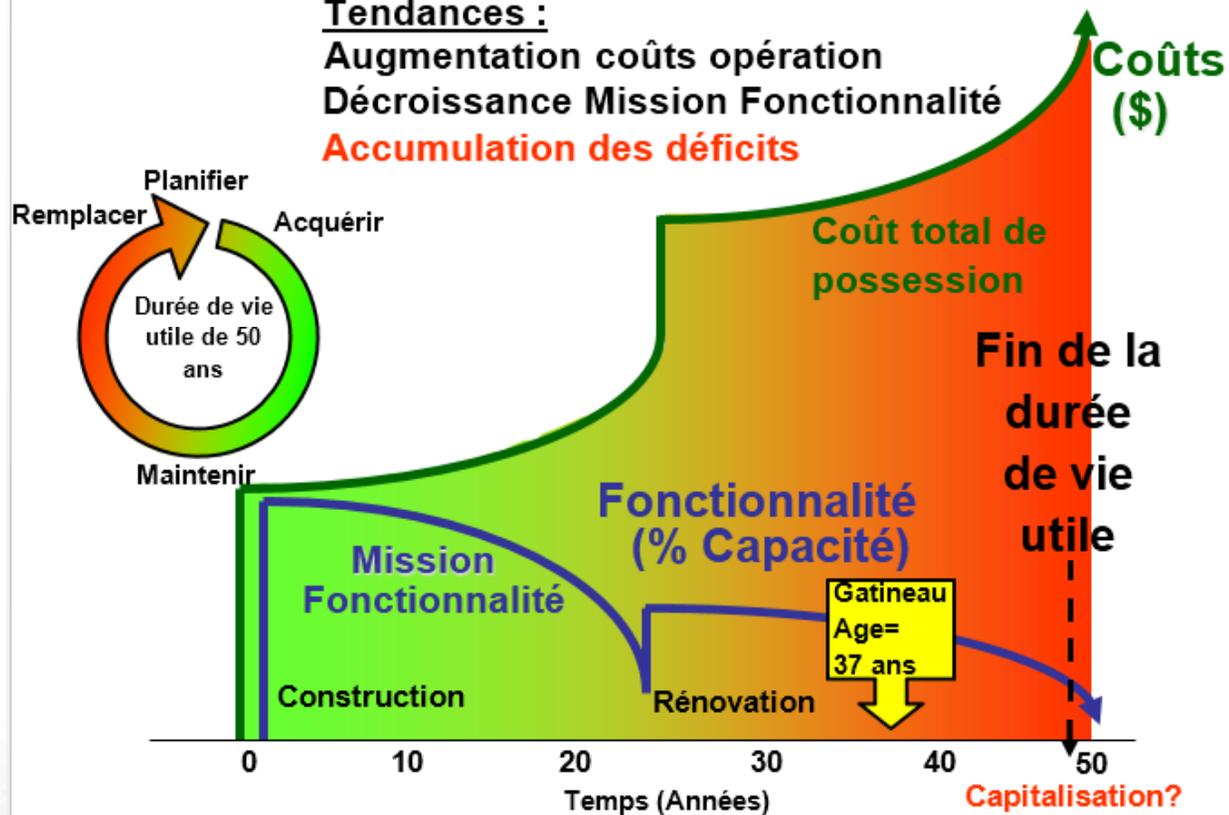
Élaboration de scénario – Volet 2

- Volet 1 :
 - Collecte de données
 - Portrait global du portfolio des aré纳斯
 - Estimation du déficit d'entretien
 - Estimation du déficit fonctionnel

- Volet 2
 - Quels sont les paramètres qui doivent être considérés pour élaborer des scénarios?
 - Contexte urbanistique
 - Poids du déficit d'entretien
 - Considérations du plan financier de la ville

Tendances de la performance des actifs

Tendances :
 Augmentation coûts opération
 Décroissance Mission Fonctionnalité
 Accumulation des déficits



Arbre de décisions

Option 1 : Projet de construction autre qu'un aréna

Option 2 : Construction d'un nouveau nouvel aréna multiglaces

Option 3 : Vente du terrain

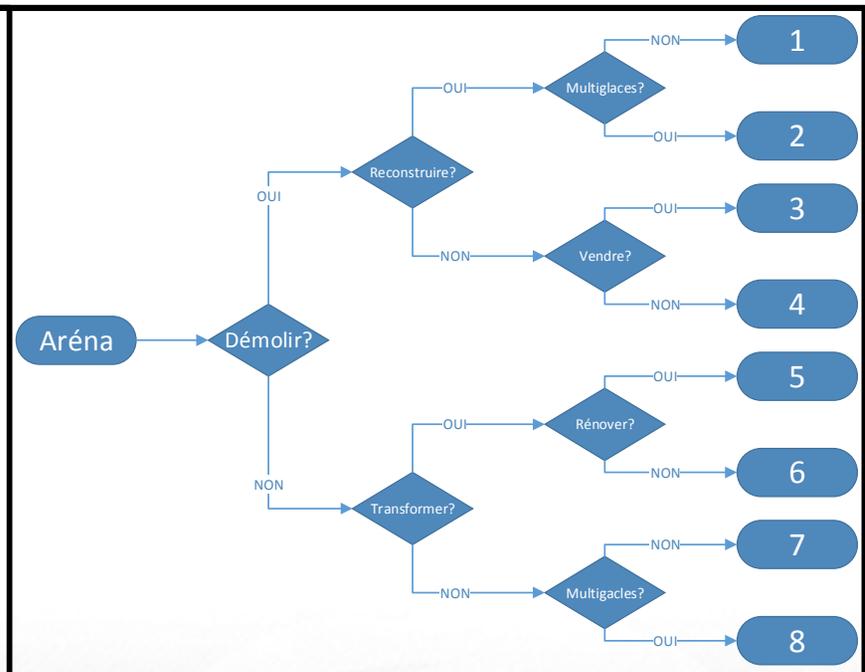
Option 4 : Démolition de l'aréna et la ville conserve le terrain

Option 5 : Rénovation de l'aréna

Option 6 : Travaux minimaux pour rendre l'aréna sécuritaire

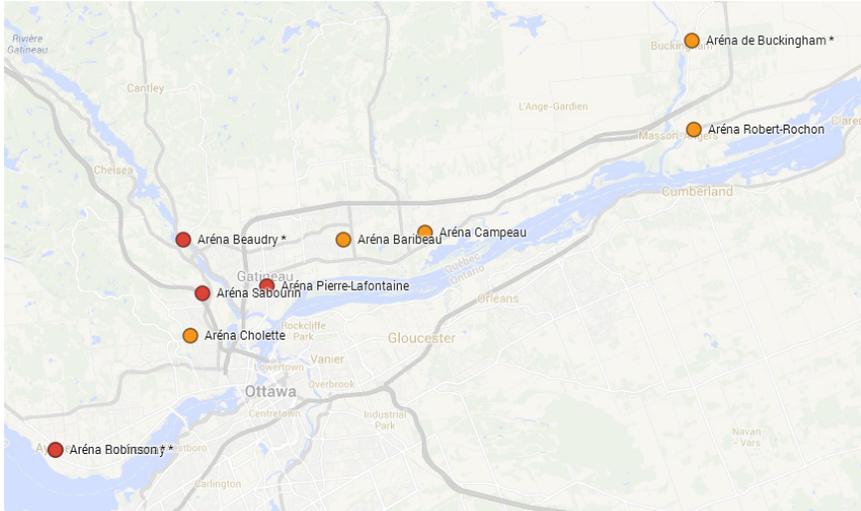
Option 7 : Transformation de l'aréna en un autre usage

Option 8 : Transformation en multiglaces

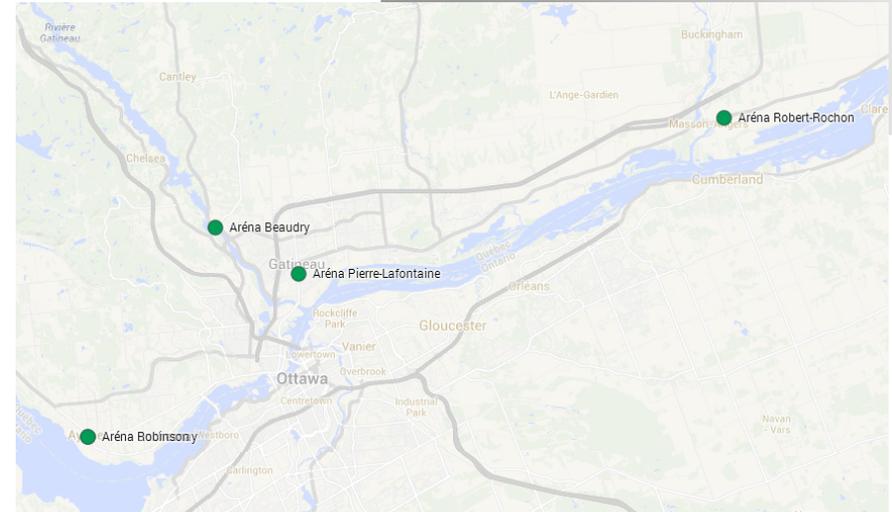




Résultats



Situation actuelle - 2013



Situation fin du plan - 2027

Nom (* = système de refroidissement non à jour)	Année construction	Âge	Investissements récents (coûts directs)	Investissements récents en % de VAR	Coût de l'indice de vétusté (IVP)	IVP (volet 1)	Coûts minimum sécurité des usagers (inclus dans l'IVP)	Classement des aréas en fonction des besoins et des investissements récents	Potentiel 2 glaces	Potentiel multiglaces	Classement urbanistique	Scénario retenu (arbre de décision)
ARÉNA BARIBEAU	1970	43	1 014 600,00 \$	21%	3 109 740,00 \$	43%	467 400,00 \$	9	non	non	5	6, puis 4
ARÉNA BEAUDRY *	1973	40	- \$	0%	2 492 947,00 \$	78%	- \$	1	oui	non	5	2
ARÉNA BUCKINGHAM *	1981	32	61 200,00 \$	2%	1 864 739,00 \$	49%	504 200,00 \$	7	non	non	6	6, puis 4
ARÉNA CAMPEAU	1981	32	142 200,00 \$	3%	2 219 201,00 \$	46%	610 160,00 \$	8	non	non	8	6, puis 4
ARÉNA CHOLETTE	1974	39	268 800,00 \$	7%	2 130 307,00 \$	50%	283 500,00 \$	5	non	non	2	6, puis 4
ARÉNA DUCHESNAY *	1993	20	1 020 000,00 \$	18%	4 081 573,00 \$	55%	317 900,00 \$	6	oui	oui	4	6, puis 2
ARÉNA J.P. SABOURIN	1977	36	151 200,00 \$	4%	2 667 167,00 \$	63%	- \$	3	non	non	4	4
ARÉNA ROBERT-ROCHON	1972	41	780 000,00 \$	20%	1 960 824,00 \$	31%	641 950,00 \$	10	oui	non	7	6, puis 2
ARÉNA ROBINSON *	1973	40	694 200,00 \$	16%	3 545 781,00 \$	66%	469 700,00 \$	4	oui	oui	3	6, puis 2
STADE P.-LAFONTAINE	1973	40	268 800,00 \$	8%	2 673 838,00 \$	72%	- \$	2	oui	non	1	2
		37	4 401 000,00 \$	10%	26 746 117,00 \$	55%	3 294 810,00 \$					



PLaNIFIKA



MERCI!!!

QUESTIONS?



PLaNIFIKA



On vous outille à la prise de décision... DIFFÉREMENT

WWW.PLANIFIKA.NET