Rapport sur le Centre d'événements (16 avril, 2024) : Questions et réponses à l'intention du Conseil municipal

1. **Si nous choisissons d'aller de l'avant avec le nouveau centre d'événements dont la construction devrait être terminée en 2028, à quels coûts de réparation et d'entretien peut-on s'attendre entre-temps d'ici 4 ans?**

Généralement, les dépenses prévues seront limitées au minimum afin de garantir le respect des exigences relatives à la sécurité des personnes et au fonctionnement. Bien sûr, il se peut que des composants tombent en panne de façon imprévue et nécessitent des réparations d'urgence. Ces pannes sont essentiellement imprévisibles et lorsqu'elles se produisent, il faut décider ce qui est nécessaire pour que l'installation demeure opérationnelle jusqu'à ce qu'un composant de remplacement soit disponible.

Pour l'Aréna communautaire de Sudbury, le budget de fonctionnement comprend un budget de réparations et d'entretien de 100 000 $ par année au cours des 4 prochaines années afin d'entretenir le bâtiment.

2. **Combien d'argent est-il actuellement prévu au cours des prochaines années pour l'entretien et les réparations du vieil aréna? Devons-nous dépenser tous ces fonds si nous approuvons un nouvel aréna et qu'il est prêt en 2028?**

Le budget de fonctionnement de 4 ans comprend environ 100 000 $ par année pour l'entretien du bâtiment. Nos plans de gestion des biens et les perspectives de 10 ans en matière d'immobilisations prévoient quelque 20 millions de dollars en dépenses d'immobilisations consacrées à l'Aréna communautaire de Sudbury, ce qui comprend environ 11 millions de dollars que le personnel a puisés dans le plan d'immobilisations actuel de 4 ans pour l'imputer à la prévision sur 10 ans.

Par souci de clarté, une décision visant à construire un nouveau centre d'événements engendre un évitement des coûts en immobilisations de 20 millions de dollars pour l'aréna existant. Si l'on choisit de remettre à neuf l'aréna existant, ces coûts feront partie du plan à cette fin.

3. **Je ne vois pas de financement fédéral ou provincial. N'y a-t-il rien qui puisse aider pour contribuer à l'accessibilité, en partie, ou au Plan de gestion communautaire de l'énergie et des émissions?**

Il se peut que des fonds soient disponibles, mais il est trop tôt pour le chiffrer précisément dans un plan de financement. Notre plan prévoit jusqu'à 135 millions de dollars en financement additionnel par emprunt. Nous cherchons toujours d'autres sources de financement, par exemple des ordres de gouvernement supérieurs, afin de réduire nos propres besoins à ce chapitre.

C'est ce que nous ferons dans ce cas-ci si le Conseil nous enjoint à aller de l'avant. Nous nous employons à saisir les occasions de financement auprès des ordres de gouvernement supérieurs afin de réduire l'emprunt total et les exigences en matière de financement au moyen d'un prélèvement d'impôt.

4. **En 2023, puisque les revenus provenant de la taxe municipale d'hébergement (TMH) de 4 % ont été de 2 648 000 $, pourquoi augmenteraient-ils uniquement de 600 000 $ si la taxe s'élevait à 6 %?**

Selon la loi provinciale, nous devons partager la moitié des revenus nets de la TMH avec une entité touristique admissible. La portion de la municipalité équivaut à la moitié de l'augmentation de la TMH, bien qu'on puisse demander à la Société de développement du Grand Sudbury (SDGS) de contribuer à la moitié de l'augmentation afin d'appuyer le centre d'événements. On trouvera le règlement en question à l'adresse https://www.ontario.ca/fr/lois/reglement/170435. Puisque la Ville n'a pas de programme de marketing de destinations au sens de la loi, elle est assujettie à l'article 5.

5. **Selon votre courriel du 27 février, quel montant des revenus de 2 648 000 $ de la TMH a-t-il été consacré à la dette en 2023, quelle part a-t-elle été versée au fonds de stabilisation du taux d'imposition et quel montant l'a-t-il été à la SDGS?**

Part de la VGS : dette du Centre d'événements (800 000 $)
Part de la VGS : appui aux événements touristiques (145 000 $)
Part de la VGS : contribution à la réserve (368 000 $) (selon les indications du Conseil, ces fonds pourraient servir aux remboursements de la dette du Centre d'événements)
Part de la SDGS : 1 313 000 $

6. **Je ne vois rien au chapitre du financement futur concernant l'argent que nous recevons actuellement des Wolves, du Five et d'autres groupes qui se servent de l'aréna. Je vois des suppléments sur les billets, mais rien relativement aux frais de location, au partage des coûts, aux comptoirs de vente, aux annonces publicitaires, etc. N'y aura-t-il pas de frais de location ou d'utilisation pouvant servir à couvrir une partie des paiements? Est-ce vrai qu'en ce moment, tous les revenus publicitaires de l'Aréna sont versés aux Wolves?**

Les ententes en cours avec les locataires de l'Aréna communautaire de Sudbury ne seraient pas transférées au nouveau centre d'événements, neuf ou rénové. De nouvelles ententes seraient négociées pour son utilisation. Nous obtiendrons uniquement des revenus additionnels provenant des locations ou des frais d'utilisation après le début du remboursement de la dette. Ces revenus serviraient à compenser les frais de fonctionnement annuels de l'installation, réduisant ainsi l'effet sur le prélèvement d'impôt.

Les revenus provenant de la publicité sur et à l'intérieur de l'Aréna communautaire de Sudbury ont toujours fait partie du contrat avec les Wolves de Sudbury.

7. **Par exemple, selon les informations indiquées dans votre courriel du 7 février, pour ce qui est de Wolves, la Ville obtient des frais de billet de 1,77 $ et de comptoirs de vente de 1,64 $ ainsi que des frais de match minimums. Nous n'obtenons pas de revenus publicitaires ni absolument rien de la vente de bières. Depuis quand cette entente est-elle en vigueur et quand prendra-t-elle fin?**

L'entente en cours entre la Ville et SWSE concernant l'Aréna communautaire de Sudbury prendra fin le 31 mai 2024. Elle comprend trois périodes de prolongation d'une année. Le personnel demandera des indications au Conseil avant d'amorcer les négociations.

8. **Scénario – Les Wolves attirent 3 500 personnes par match. Le prix moyen d'un billet est de 25 $, rapportant ainsi 87 500 $ en droits d'entrée, plus les frais de comptoirs de vente et la publicité pour les Wolves. Pourtant, en se fondant sur ces chiffres, la Ville reçoit moins de 13 000 $. Ce n'est pas une très bonne entente pour les contribuables, surtout si on est sur le point de leur demander de dépenser 200 millions de dollars pour un nouveau domicile des Wolves. Si l'on augmentait uniquement les droits pour les Wolves à un montant fixe de 30 000 $ par match, par exemple, cela générerait plus de 500 000 $ par année de revenus supplémentaires. Selon moi, on ne devrait pas donner tous les revenus publicitaires du nouvel aréna (p. ex. les droits de dénomination) au Wolves. Il est donc possible d'obtenir des revenus de cette façon.**

Les droits de dénomination sont distincts des revenus publicitaires. Bien que l'Aréna n'ait pas de commanditaire possédant des droits de dénomination en ce moment, cela pourrait faire partie du plan de financement d'un nouveau centre d'événements. Les installations semblables de la Ligue de hockey de l'Ontario demandent de 100 000 $ à 200 000 $ par année pour de tels droits.

9. **Quels sont les frais de fonctionnement estimatifs du nouvel aréna comparativement aux frais actuels?**

De manière générale, nous prévoyons que les frais de fonctionnement seront semblables aux niveaux actuels.

Le budget 2024 prévoit des frais de fonctionnement nets de 651 810 $ pour l'aréna actuel. Le dernier plan d'activités préparé par PwC en juin 2021 indique des frais de fonctionnement nets de 655 700 $ au cours de la première année, qui auront augmenté à 825 200 $ à la cinquième année. Lien vers le rapport : https://pub-greatersudbury.escribemeetings.com/FileStream.ashx?DocumentId=40189.

Ces prévisions seront revues et confirmées lorsque les designs seront terminés.

10. **Nous voulons emprunter 135 millions de dollars, un montant qui s'ajoute à la dette actuelle. Y a-t-il d'autres besoins de financement prévus au cours des trois prochaines années? Si oui, quels en sont le montant et l'objectif?**

Le budget des immobilisations de 4 ans approuvé en décembre 2023 prévoit une dette additionnelle de 124 millions de dollars pour l'entretien des biens et l'amorce de la première phase du Plan de revitalisation des postes de sécurité communautaire.

Dans l'ensemble, la dette prévue demeure inférieure à la limite de la politique du Conseil et bien en deçà de celle de la province pour ce qui est de niveaux d'endettement municipal.

11. **Lorsque nous avons emprunté les 204 millions de dollars, je crois qu'il s'agissait d'une débenture obtenue par l'entremise de la Banque Nationale. C'est bien cela? Ferons-nous encore affaire avec la même banque? Dans le contraire, de quelle banque s'agira-t-il? Et si le taux d'intérêt n'est pas de 4 %, mais qu'il est supérieur à ce que vous avez indiqué? Quelles seront les répercussions pour le remboursement du prêt? Devrons-nous utiliser le prélèvement d'impôt ou d'autres revenus non imposables? Quelle est notre marge de manœuvre?**

Nous sonderons alors le marché pour savoir auprès de quelle institution financière nous pourrions garantir cette dette. Au moment de la rédaction du présent rapport, en se basant sur la conjoncture du marché, actuelle et prévue, un taux d'intérêt de 4 % constitue une estimation raisonnable. Compte tenu des échéanciers du projet, on prévoit que la dette supplémentaire sera vraisemblablement nécessaire en 2026. Si les taux d'intérêt sont supérieurs à ce qui est prévu (4 %) au moment de garantir la dette, il faudra une autre source de financement continue afin de couvrir l'augmentation des coûts.

Le rapport du personnel a fourni deux options de financement du remboursement annuel de la dette : a) la réaffectation des fonds provenant du prélèvement extraordinaire pour les immobilisations en 2028 ou b) une approche graduelle faisant augmenter le prélèvement d'impôt chaque année afin que le montant du remboursement complet soit disponible lorsque nécessaire.

12. En supposant que le gouvernement fédéral versa la somme prévue pour le carrefour culturel à la Place Tom Davies, quel montant des fonds empruntés pour le projet original de la Jonction Est restera-t-il et que prévoit-on en faire?

Toute la dette associée au projet de la Jonction a été appliquée au centre culturel de la Place Tom Davies. Si nous obtenons une aide financière du gouvernement fédéral, le personnel cherchera à obtenir des indications du Conseil relativement à l'utilisation des sommes empruntées pour s'assurer que les fonds empruntés demeurent en adéquation avec l'objectif établi pour leur utilisation au moment de leur emprunt.

13. Donc, si le nouvel aréna est approuvé, sa construction débutera-t-elle avant la conclusion d'une nouvelle entente avec les Wolves?

La Ville et SWSE ont dressé des listes de conditions pour les activités des Wolves et du Five de Sudbury dans le cadre de la mouture précédente du projet de centre d'événements (district de divertissements du Kingsway). Ces listes de conditions décrivent la façon dont les sources de revenus seraient réparties entre l'équipe et le bâtiment, y compris les revenus provenant de la publicité, des aliments et des boissons ainsi que la durée de location.

Les conditions n'ont pas été liées à un emplacement précis pour le nouveau centre d'événements. Elles sont fondées sur les revenus et les dépenses de fonctionnement prévus décrits dans l'étude de faisabilité et le dossier d'analyse de PwC au sujet du centre sportif et de divertissement. Le personnel prévoit qu'avec les indications du Conseil pour la construction du nouveau centre d'événements, nous négocierons les conditions du bail avec SWSE en nous fondant sur les listes de conditions.

Des rapports précédents sur le projet de centre d'événements ont indiqué que les nouveaux contrats de location avec les Wolves et le Five de Sudbury devraient être en vigueur avant de lancer une demande de propositions pour un exploitant d'installations. Cela permettrait aux exploitants éventuels de connaître la teneur des arrangements financiers avec les clubs respectifs pour qu'il soit possible de soumettre et de comparer des propositions.

14. Comment pouvons-nous prendre des décisions par rapport aux résolutions puisqu'il n'y a pas de contrats de location avec les Wolves et le Five de Sudbury pour le nouvel aréna et centre d'événements étant donné que le conseil précédent a enjoint au personnel d'annuler tous les contrats? C'est majeur : le fait qu'il n'y ait pas d'accord signé a des répercussions financières. Sans un grand locataire, nous n'aurons

certainement pas de nouvel aréna. J'aimerais prendre connaissance de la nouvelle entente et des conditions avant qu'il y ait des indications à ce sujet.

Selon le personnel, il est très peu probable qu'une nouvelle installation voit le jour sans de grands locataires.

15. Pouvez-vous aussi me dire qui obtient les frais de billet en ligne qui sont facturés chaque fois qu'un billet des Wolves est vendu?

Divers frais de gestion des billets sont facturés par billet émis par le guichet actuel de l'Aréna communautaire de Sudbury. Ces frais approuvés par le Conseil dans le cadre du budget de la municipalité sont calculés selon le prix de base des billets au moyen d'une échelle mobile. Veuillez vous reporter à l'annexe « CD-15 » sur les frais d'utilisation (Ticket Charges – Sudbury Community Arena) (page 610) à l'adresse www.greatersudbury.ca/city-hall/budget-and-finance/2024-2025-budget/proposed-budget1/proposed-2024-2025-budget/.

La Ville du Grand Sudbury conserve 100 % des frais de gestion des billets. Cela fait partie des recettes de fonctionnement de l'Aréna communautaire de Sudbury.

D'autres frais de traitement sont facturés dans le cas des ventes de billets en ligne. Ils le sont par le vendeur du logiciel de billetterie en ligne (Tickets.com), qui conserve une portion des frais, tandis que la Ville reçoit le reste, aux termes de l'accord de services avec le fournisseur.

16. Quelle était la superficie en pieds carrés de l'aréna du DDK et combien y avait-il de sièges prévus? Qu'est-ce qui est réduit dans le nouveau design?

Les estimations pour le projet original étaient fondées sur un coût par siège. Nous continuons d'utiliser la liste de caractéristiques nécessaires qui est approuvée par le Conseil. Avant que la conception détaillée puisse s'amorcer, nous savons que l'avant-projet de conception est d'environ 226 000 pi^2 (21 000 m^2). En tant que partenariat, le projet du DDK comprenait davantage de caractéristiques hors du projet et additionnelles, par exemple la Place des festivals et un restaurant, qui ont influé sur les besoins en matière de superficie totale en pieds carrés.

17. Pouvez-vous indiquer tous les entrepreneurs et représentants et/ou consultants impliqués jusqu'à maintenant?

Les entreprises suivantes ont passé des contrats ou des accords de services avec le projet du DDK annulé. Cela ne comprend pas les fournisseurs dont la facture s'élève à moins de 10 000 $.

- Aird & Berlis s.r.l.
- Bot Engineering & Construction Ltd.
- Cumulus Architects Inc.
- Dillon Consulting Limited
- Gowling WLG (Canada) s.r.l.
- Ian Mckay Architect Inc.
- JL Richards & Associates Limited
- KPMG s.r.l.
- Overtheatlantic Interactive Limited
- Price Waterhouse Coopers s.r.l.
- RFP Solutions Inc.

- Watt G Stephen
- Willms & Shier Environmental Lawyers s.r.l.
- WSP E&I Canada Limited

18. Pouvez-vous indiquer tous les entrepreneurs et représentants et/ou consultants impliqués jusqu'à maintenant?

Voir ci-dessus.

19. Pour quelle raison ne recommandons-nous pas (ou ne le faisons plus) une conception et construction par étape? À quelles étapes nos points de sortie se trouvent-ils, comme cela était recommandé lors du mandat précédent?

Dans le climat économique actuel, comparativement à celui d'il y a deux ou trois ans lorsque l'initiative du DDK a été développée, le processus de conception-soumission-construction s'avère le meilleur moyen de garantir une concurrence maximale, la qualité du projet et d'incorporer une conception efficiente. Ce processus de conception est plus traditionnel. Il est connu des constructeurs qui bâtissent des centres d'événements publics. Dans le cadre de cette approche, on envoie habituellement les documents terminés afin de lancer des appels d'offres pour que toutes les parties comprennent clairement la portée des travaux.

Habituellement, les entrepreneurs prennent ainsi moins de risques et intègrent uniquement le coût de la gestion traditionnelle des contrats, par exemple l'assurance du constructeur et la météo. Comme dans le cas de l'approche de conception et construction par étape, des points de sortie semblables sont intégrés dans le processus de conception-soumission-construction prévu. À l'atteinte des grands jalons de conception (60 %, 90 % et l'appel d'offres préalable), un économiste en construction fera part d'opinions actualisées sur les coûts probables. Ces opinions guideront la conception détaillée et permettront de modifier la portée et le budget.

Le point de décision ultime sera la date de clôture de l'appel d'offres et le moment de réception d'un prix de soumission.

20. Page 2 du rapport, à la rubrique « Financial Implications » (répercussions financières) – Les 200 heures du personnel ont-elles été imputées au budget des immobilisations du projet de centre d'événements? Pour l'avenir, les heures du personnel consacrées au projet (après approbation) seront-elles imputées au projet d'immobilisations?

Seul le temps du personnel affecté à temps plein aux grands projets de la municipalité est imputé au budget des immobilisations du projet de centre d'événements. Pour ce qui est des autres membres du personnel dans l'ensemble de la municipalité, au moyen de la fonction de suivi du temps dans COMPASS, nous continuerons à indiquer ses heures de soutien aux grands projets, mais elles seront financées à même leurs budgets de fonctionnement respectifs.

21. Rubrique « Budget Summary — New Build » (sommaire du budget – nouvelle installation) – Pouvez-vous présenter un survol du coût des investissements additionnels dans la durabilité afin de s'attarder aux résultats du Plan de gestion communautaire de l'énergie et des émissions pour l'investissement supplémentaire de 6 à 8 millions de dollars? La même question se pose relativement à l'accessibilité (2 à 3 millions de dollars).

Afin de déterminer l'approche optimale relative aux caractéristiques d'efficacité énergétique et aux options d'accessibilité améliorées, le Conseil peut prendre en considération une étude de faisabilité sur la carboneutralité et la conception durable ainsi qu'un plan d'accessibilité du centre d'événements pour mieux comprendre de quelle façon ce centre pourrait atteindre les objectifs du Conseil.

Par exemple, dans le cadre de l'ancien projet de la Jonction Est, on envisageait l'installation de panneaux photovoltaïques sur le toit, de pompes géothermiques, de chaudières électriques et de fenêtres à triple vitrage pour atteindre les objectifs du Plan de gestion communautaire de l'énergie et des émissions. De même, parmi les caractéristiques d'efficacité énergétique, mentionnons les systèmes de guidage tactiles, les capacités de boucle auditive, une application numérique d'aide à l'orientation dans l'installation, des stations de recharge pour les appareils mobiles et des aires de soulagement pour les chiens d'assistance.

22. Pouvez-vous décrire la nature des travaux faisant partie de l'estimation d'évitement des coûts en immobilisations de 20 millions de dollars pour le nouveau centre d'événements?

Comme on l'indique dans le rapport d'étape du 11 juillet au Conseil, à l'annexe A – Appendix A-_Updated Detailed Assessment of Sudbury Community Arena.docx (escribemeetings.com) (page 2), voici notamment ce qui fait partie des 20 millions de dépenses prévues en immobilisations.
- le remplacement du toit
- les lacunes structurelles à corriger pour supporter la charge due à la neige
- la remise à neuf des colonnes et poutres en acier de structure (actuellement en état passable)
- le remplacement de la passerelle au-dessus de la surface de la glace
- la réparation de la fondation (il y a des infiltrations d'eau)
- les mises à niveau du système d'automatisation du bâtiment
- les mises à niveau des systèmes de déshumidification
- le remplacement partiel des sièges
- les remplacements des compresseurs des systèmes de réfrigération

23. Résolution nº 2 – En adoptant cela, le Conseil donne le contrôle total de tout le projet de centre d'événements et des décisions futures sur le réaménagement du district sud (y compris la vente de terrains, les ententes d'aménagement, les contrats avec un tiers concernant le centre d'événements telles que les futures ententes avec les Wolves) à l'administrateur en chef et au maire, tandis que les membres du Conseil actuels et les prochains (ainsi que le public) recevront des rapports trimestriels, à titre informatif, sans avoir la possibilité de donner leur opinion ou des indications.

L'objectif de la motion, c'est qu'une fois que le Conseil aura pris une décision sur la direction à suivre, il délègue le pouvoir au maire et à l'administrateur en chef pour accélérer la prise des décisions nécessaires à l'atteinte des résultats visés. Aux termes de cette délégation de pouvoir, la passation des ententes et l'attribution des contrats pourraient se faire avec l'approbation du maire et de l'administrateur en chef. Dans le cas contraire, l'approbation du Conseil serait nécessaire.

On veut que les pouvoirs délégués portent sur les travaux nécessaires pour bâtir le centre d'événements et réaménager le district sud. Les accords d'exploitation comme celui avec les Wolves n'en feraient pas partie.

Le Conseil peut toujours donner d'autres indications. Il conserve sa capacité de prendre des décisions concernant la question qu'il a déléguée. Il continue à transmettre ses observations et peut donner d'autres indications, selon les besoins.

24. Résolution nº 2 – Ce pouvoir comprend-il la prise de décisions sur les options de financement dans le rapport et/ou la dette additionnelle ou des augmentations d'impôt ou plutôt, les options de financement seront-elles présentées de nouveau au Conseil.

Les choix concernant les options de financement feront partie des délibérations budgétaires et non de cette délégation de pouvoir.

25. Résolution nº 2 – Ce pouvoir peut-il être révoqué dans l'avenir? Si oui, de quelle façon?

C'est révocable. Comme c'est le cas de tout réexamen, il faut d'abord un vote à la majorité des deux tiers pour revoir la décision.

26. Résolution nº 2 – Qu'entend-on par des « achats non concurrentiels »? La Ville est-elle toujours liée par le Règlement municipal sur les achats 2014-1 pour ce projet et le réaménagement du district sud?

Les achats non concurrentiels sont définis dans le Règlement municipal sur les achats. Ce règlement continuera de s'appliquer.

27. Résolution nº 2 – À quoi le processus de surveillance et d'orientation du Conseil ressemblerait-il si cette résolution n'était pas adoptée?

Il sera semblable à ce que nous faisons actuellement, c'est-à-dire que l'approbation du Conseil est sollicitée au besoin. Les ententes nécessaires afin de mettre en oeuvre des plans d'aménagement nécessitent l'approbation du Conseil au lieu de celle du maire et de l'administrateur en chef.

Questions et réponses reçues après le 12 avril :

28. Comment la firme BBB a-t-elle été choisie?

Le personnel a suivi les conseils indiqués dans le Règlement municipal sur les achats. Les services de la firme BBB ont été retenus puisqu'elle a présenté la soumission conforme la moins dispendieuse en suivant la méthode de demande de prix.

La demande de prix est jointe au présent courriel. À noter que Project Now a été explicitement mentionné dans la sollicitation de demande de prix.

Quant à la firme 3rd Line, elle a été invitée à soumettre un prix dans le cadre de ce processus, ce qu'elle a fait.

29. Prélèvement graduel de 0,4 % dès 2025 – total annuel et pour 4 ans? Qu'arrivera-t-il après 4 ans?

Une augmentation de prélèvement de 0,4 % équivaut à environ 1,45 million de dollars en 2024, un montant qui s'accroîtra tous les ans pour garantir que le prélèvement d'impôt augmente suffisamment pour qu'il soit équivalent au remboursement annuel de la dette prévu de 7,8 millions de dollars, net des revenus accrus provenant de la taxe municipale d'hébergement (TMH). Après quatre ans, il devrait y avoir assez de fonds dans le budget de fonctionnement pour couvrir le remboursement prévu de la dette.

30. Prélèvement pour les immobilisations sur 4 ans affecté aux routes = 28 millions. Renseignements détaillés nécessaires

Dans le budget des immobilisations 2024-2027, le Conseil a approuvé le prélèvement extraordinaire de 1,5 %. Selon le plan d'immobilisations de quatre ans, ces fonds additionnels sont investis dans les actifs municipaux tels que les routes et les postes de sécurité communautaire, mais ils ne sont pas affectés au-delà de ces quatre années. À la fin du plan de quatre ans, cet apport additionnel aux immobilisations sera à la base du budget des immobilisations qui sera affecté au renouvellement des biens. Le Conseil peut consacrer une partie de ces fonds au remboursement annuel de la dette pour le renouvellement de l'Aréna communautaire de Sudbury, sans augmenter le prélèvement d'impôt foncier.

31. À 6 %, la TMH générerait près de 4 millions de dollars de revenus par année. Cette somme pourrait-elle entièrement servir à rembourser la dette de l'emprunt pour l'aréna?

La loi actuelle stipule que les revenus provenant de TMH, nets des coûts associés à l'administration du programme, seront partagés de façon égale entre la municipalité et l'entité touristique admissible. Selon les résultats de 2023, la portion municipale sert aux fins suivantes.

- Part de la VGS : dette précédente du Centre d'événements (800 000 $)
- Part de la VGS : appui aux événements touristiques (145 000 $)
- Part de la VGS : contribution à la réserve (368 000 $)

Si ces fonds étaient réorientés afin de compenser les titres de créance, nous aurions besoin d'une autre source de financement pour respecter ces engagements.

32. Quel est le total des revenus de casino obtenu par le Ville en 2023?

En 2023, la municipalité a reçu 1,77 million de dollars de la Société des loteries et des jeux de l'Ontario (OLG). Ces fonds servent au budget des immobilisations. S'ils étaient réorientés, il faudrait réduire ce budget d'un montant annuel équivalent ou une autre source de financement serait nécessaire afin de respecter les engagements qui y sont indiqués.

33. À combien notre dette totale s'élèvera-t-elle après avoir emprunté 135 millions de dollars pour le Centre d'événements et 124 millions de dollars pour le plan d'immobilisations?

Dette impayée émise avant 2020 : 42 millions de dollars

Émission de titres de créance en 2020 : 200 millions de dollars

Émission de titres de créance en 2022 : 103 millions de dollars

Dette approuvée : 124 millions de dollars (approuvée dans le budget des immobilisations 2024-2027)

Dette envisagée du Centre d'événements : 135 millions de dollars

Si cela est approuvé, la dette totale s'élèvera 604 millions de dollars.

À la p. 370 du document budgétaire 2024-2025, on dresse la liste de projets suivante auxquels est associée la dette de 124 millions de dollars.

- Réaménagement des lits au Manoir des pionniers (15,7 millions de dollars)
- Plan de revitalisation des postes de sécurité communautaire (52,7 millions de dollars)
- Passage inférieur de la rue College (25 millions de dollars)
- Dome de sel et de sable de la rue Frobisher (15 millions de dollars)
- Mises à niveau de l'usine de traitement de l'eau Vermilion (16 millions de dollars)

34. Si nous obtenons des fonds du gouvernement fédéral pour la Place Tom Davies, le solde des fonds que nous avons empruntés peut-il servir pour le nouvel aréna, selon les indications du Conseil?

Si une autre source de financement du carrefour culturel est trouvée et permet de réduire les besoins en matière de financement par emprunt, il sera possible de réaffecter les fonds empruntés à un autre projet indiqué dans le règlement municipal, y compris celui de l'aréna et du centre d'événements.

35. Si les listes actuelles de conditions doivent servir de fondement à la nouvelle entente avec SWSE, quel était le total des revenus estimatifs annuels de la Ville pour chaque source de revenus partagée? Quelle était la durée du contrat avec SWSE dans ces listes?

Le rapport présenté le 9 février 2021 comprenait une mise à jour au rapport d'évaluation du dossier d'analyse de 2017 de PwC qui comprenait les données suivantes.

Figure 3 – Projected Operations, proposed Greater Sudbury New Events Centre

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5
FACILITY REVENUES					
Sudbury Wolves	$ 282,500	$ 289,600	$ 296,800	$ 304,200	$ 311,800
Other events	403,100	413,200	423,500	434,100	445,000
Net concession revenue	233,900	239,700	245,700	251,800	258,100
Net merchandise revenue	57,500	58,900	60,400	61,900	63,400
Advertising and Sponsorships	397,300	402,900	408,600	414,400	420,400
Suites / Loge Box license revenue	328,100	328,100	328,100	328,100	328,100
Club seat license revenue	153,100	153,100	153,100	153,100	153,100
Ticket surcharge	574,800	589,200	603,900	619,000	634,500
Box office revenue	109,700	112,400	115,200	118,100	121,100
Ice rental revenue	69,300	71,000	72,800	74,600	76,500
Total Revenues	**$ 2,609,300**	**$ 2,658,100**	**$ 2,708,100**	**$ 2,759,300**	**$ 2,812,000**
FACILITY EXPENSES					
Personnel costs	$ 1,590,000	$ 1,629,800	$ 1,670,500	$ 1,712,300	$ 1,755,100
Utilities	500,000	520,000	540,800	562,400	584,900
Operations, maintenance & repairs	250,000	256,300	262,700	269,300	276,000
Marketing	75,000	76,900	78,800	80,800	82,800
Insurance	100,000	102,500	105,100	107,700	110,400
Other miscellaneous expenses	175,000	179,400	183,900	188,500	193,200
Event costs	200,000	205,000	210,100	215,400	220,800
Total Expenses	**$ 2,890,000**	**$ 2,969,900**	**$ 3,051,900**	**$ 3,136,400**	**$ 3,223,200**
Net Cash Flow Before Management Fees / Capital Reserve	**$ (280,700)**	**$ (311,800)**	**$ (343,800)**	**$ (377,100)**	**$ (411,200)**
Management fee	175,000	179,400	183,900	188,500	193,200
Capital Reserve	200,000	205,000	210,100	215,400	220,800
NET CASH FLOW	**$ (655,700)**	**$ (696,200)**	**$ (737,800)**	**$ (781,000)**	**$ (825,200)**

Source: PricewaterhouseCoopers Real Estate Inc., 2017 (p.63)

Les listes de conditions couvraient 15 ans, plus une option de renouvellement pour 15 ans de plus.

36. Notre position de négociation avec les grands locataires serait-elle affaiblie si nous nous engagions à construire un nouvel aréna pour eux avant de conclure une entente à long terme avec eux si nous empruntons sur 30 ans?

Les listes de conditions précédemment convenues cadrent avec le dossier d'analyse original du nouveau centre d'événements. Le personnel a déjà transmis les points importants de la liste de conditions au Conseil lors d'une réunion à huis clos le 13 février 2018. Par ailleurs, la présentation montrait aussi que les modalités convenues respectaient les normes du secteur.

37. L'option de financement 2 – Si l'option progressive de 0,4 % est choisie, cela signifie-t-il que le prélèvement pour l'aréna serait de 1,6 %? Quel serait le total des prélèvements extraordinaires en 2028 si cela était approuvé?

Non. L'option 2 vise à ce qu'il y ait une modification progressive du prélèvement d'impôt de 0,4 % chaque année pendant 4 ans jusqu'en 2028. Lorsque cela se produira, il y aura suffisamment de fonds dans le budget de fonctionnement pour couvrir le remboursement prévu de la dette. Le rapport indique des remboursements annuels de 7,8 millions de dollars, moins une augmentation de la TMH de 600 000 $ (portion municipale).

38. Comment tout le travail et les coûts dans le cadre du projet du DDK annulé nous ont-ils aidés cette fois? Cela signifie-t-il que le projet est déjà bien avancé et qu'il sera possible de lancer rapidement des appels d'offres, s'il est approuvé?

Bien du travail a été fait afin de comprendre les exigences fonctionnelles exigées pour respecter la liste approuvée par le Conseil des caractéristiques nécessaires pour le Centre d'événements. Par conséquent, nous prévoyons qu'il y aura des gains d'efficience concernant les échéanciers à l'étape de l'avant-projet de conception.

39. Si le maire et l'administrateur en chef obtiennent la délégation de pouvoirs demandée dans la résolution 2, cela veut-il dire que le Conseil n'aura plus le contrôle du plan financier du nouvel aréna? Sinon, un plan comprenant toutes les options disponibles, dont la nouvelle entente avec SWSE, sera-t-il présenté de nouveau au Conseil pour approbation avant que le contrat pour l'aréna soit accordé?

Non. Veuillez vous reporter aux réponses aux questions 23-27 faisant partie du présent document.

40. Pourquoi le réaménagement du district sud doit-il faire partie de cette délégation de pouvoir?

En interagissant avec le secteur privé, la délégation de pouvoir permet de s'assurer que nous pouvons respecter un échéancier de projet et nous coordonner, au besoin, avec les éventuels projets d'aménagement privés adjacents. Nous demandons cette délégation dès maintenant puisqu'elle permettra de prendre des décisions rapidement et indique une cohérence et un alignement avec les priorités stratégiques. La croissance du district sud nécessitera la collaboration avec des intervenants externes et des négociations avec eux; comme dans le cas de la construction du Centre d'événements, cela exigera des réponses cohérentes en temps opportun de la part de la municipalité. Plusieurs processus existent pour appuyer la surveillance continue du Conseil.

41. Est-ce exact que la p. 50 du budget montre une dette impayée totale de 347 840 000 $ au 31 décembre 2023 et que si nous empruntons 135 millions pour l'aréna et 124 millions pour le plan d'immobilisations de 4 ans, la dette totale passera à 606 millions d'ici à 2028, moins tout paiement de principal fait d'ici là?

Le tableau ci-dessous indique le total de la dette impayée à la fin de 2028, ce qui comprend la dette approuvée de 124 millions dans le budget des immobilisations 2024-2027 et les 135 millions de dollars envisagés pour le Centre d'événements.

Debt Financing ($000s)					
Project Name	Term (Start Date - End Date)	2024 External Debt Payment	Total Outstanding as of Dec 31, 2024	2028 External Debt Payment	Total Outstanding as of Dec 31, 2028
External Debt (000's)					
Pioneer Manor	2004-2024	818	-	-	-
Purchase of Falconbridge wells from Glencore (Xstrata)	2009-2025	181	44	-	-
Purchase of Onaping wells from Glencore (Xstrata)	2010-2029	173	726	173	150
1160 Lorne Street	2015-2035	940	8,360	940	5,464
Biosolids Plant	2015-2035	3,456	29,016	3,456	19,314
2020 Sinking Fund Debt		9,036	200,000	9,036	200,000
2022 Sinking Fund Debt	2022-2052	6,205	103,000	6,205	103,000
2024 Capital Budget		-	-	8,180	124,358
Proposed Event Centre Financing		-	-	7,800	135,000
	Total	20,809	341,146	35,790	587,286

42. À la p. 64, on indique un ratio dette-réserve de 1,30 en 2021 comparativement à la moyenne selon l'étude BMA de 0,60 la même année. Quel est maintenant ce ratio pour nous et à quel niveau l'estime-t-on après les emprunts?

Les soldes dette-réserve sont estimées à 7,57 en 2028. Cela reflète l'achèvement des projets d'immobilisations étant entre autres financés par les réserves dans le cadre de leur plan de financement.

43. À la p. 64, on indique une dette impayée en pourcentage des revenus autonomes de 53,5 % comparativement à la moyenne selon l'étude BMA de 35,8 %. Quel est le ratio actuellement et quel sera-t-il après tous ces emprunts?

La dette impayée en pourcentage des revenus autonomes devrait augmenter à 90,9 % en 2028, traduisant l'attente que les sources de revenus municipales (c.-à-d. l'impôt foncier, les frais d'utilisation ainsi que les redevances d'eau et d'eaux usées) n'auront pas beaucoup augmenté.

44. À la p. 63, on indique que la dette par ménage était de 4 466 $ en 2022 comparativement à seulement 1 027 $ en 2017. À combien s'élève-t-elle maintenant et après tous ces emprunts?

On prévoit que la dette par ménage augmentera à 7 447 $.

Questions et réponses reçues après le 15 avril :

45. Quel est le coût pour une maison moyenne? Quelle est l'augmentation? Ainsi, 0,4 % serait automatiquement ajouté à partir de 2028?

Selon les estimations de la valeur d'un prélèvement d'impôt de 0,4 % en 2028, en se fondant sur les prévisions du plan financier à long terme, le coût en 2028 serait comme suit.

Maisons dont la valeur imposable est de 250 000 $: environ 18 $ par année
Maisons dont la valeur imposable est de 350 000 $: environ 27 $ par année
Maisons dont la valeur imposable est de 450 000 $: environ 35 $ par année

Notre plan financier à long terme ne prévoit pas d'augmentations continues du prélèvement à cette fin après 2028. Le Conseil peut choisir de le maintenir s'il le veut.

46. Que se passera-t-il si le nouveau Conseil en 2026 n'appuie pas cela? Les délibérations sur le budget de 2027 auront lieu la même année, alors le scénario pourrait-il être annulé pour 2027 et 2028?

Les membres du prochain Conseil pourront choisir une autre voie que celle choisie par leurs prédécesseurs. Si les prélèvements extraordinaires étaient annulés en 2027 et 2028, il faudrait une autre source de financement pour financer les titres de créance.

47. Quel est actuellement le débit nécessaire à la lutte contre le feu dans le district? Faudra-t-il moderniser l'infrastructure souterraine?

Le personnel n'est pas préoccupé par le débit nécessaire à la lutte contre le feu à l'emplacement du centre-ville. La dimension des canalisations et la boucle du système dans le secteur suffisent à l'aménagement d'un nouveau centre d'événements.

Pour ce qui est des égouts sanitaires, il faudra peut-être élargir certaines canalisations en aval, mais l'infrastructure en question est vieille et sa modernisation aura lieu dans le cadre des travaux périodiques de renouvellement des biens. D'ailleurs, étant donné le réaménagement du district sud, il faudra peut-être déplacer des infrastructures souterraines pour s'adapter à l'avant-projet détaillé du secteur. Les canalisations seront modernisées à ce moment-là.

Ces renseignements concordent avec les options envisagées en 2017 dans le cadre du rapport de PwC sur le choix de l'emplacement de l'aréna (https://pub-greatersudbury.escribemeetings.com/filestream.ashx?documentid=8338). À la p. 30 du document en format PDF, pour ce qui est de la facilité d'aménagement de l'emplacement au centre-ville (« ease of development »), on indique qu'il « faudra apporter de modestes améliorations aux services souterrains » (« Existing in-ground services will require modest upgrades »).

On trouvera ci-joint le rapport géotechnique pour le secteur allant de la rue Minto à la rue Paris et de la rue Brady à la rue Van Horne. Il comprend des données géotechniques historiques dont EXP et la VGS disposaient ainsi que de nouveaux trous de sonde (existants).

48. Que montrent les rapports géotechniques?

Le rapport géotechnique traite des fondations profondes (6.1 : « Micro-pile Foundations » [p. 10] et 6.2 : « Cast-In-Place Concrete Caissons » [p. 11]) qui seront probablement celles d'un immeuble de cette dimension.

49. Savons-nous quelle est la profondeur que les pieux doivent atteindre pour se rendre au sous-sol rocheux?

Le dessin A-2 (p. 26 de 52) montre les trous de sonde historiques et existants forés dans le secteur. La légende indique aussi la profondeur en mètres dans les scénarios suivants :

l'endroit où les trous de sonde se sont arrêtés dans le till, où il y a eu un refus des pieux et la profondeur du sous-sol rocheux confirmé. Le dessin A-3 (p. 27 de 52) montre la ligne de démarcation approximative des secteurs où l'on prévoit que les fondations profondes seront assises sur le till (au nord de la ligne) ou sur le sous-sol rocheux (au sud de la ligne). Le sous-sol rocheux mesure environ 105 pi à 125 pi dans les secteurs au sud de la ligne.

50. À quelle capacité de charge ces terrains peuvent-ils résister?

Le personnel prévoit que la fondation d'une installation de cette dimension aura besoin de micropieux jusqu'au sous-sol rocheux, de refus des pieux ou de caissons en béton. La couche d'argile limoneuse native sous-jacente d'environ 3,5 m à environ 23 m de profondeur a fait l'objet d'essais scissométriques pour déterminer la résistance au cisaillement sans consolidation, qui varie de 36 kPa à plus de 100 kPa (de très molle à très raide).

51. À 6 %, la taxe municipale d'hébergement (TMH) générerait presque 4 millions de dollars de revenus par année. Cette somme pourrait-elle entièrement servir à rembourser la dette de l'emprunt pour l'aréna? Est-ce possible qu'à partir de 2027, cette taxe serve entièrement à rembourser le prêt pour l'aréna, y compris les 50 % que reçoit actuellement la Société de développement du Grand Sudbury (SDGS)?

Si la municipalité et l'entité touristique désignée sont d'accord et qu'une autre source de financement est trouvée pour payer les coûts qui le sont actuellement par les revenus de la TMH, le Conseil pourrait se servir de ces revenus pour financer les titres de créance du centre d'événements.

52. D'où les fonds servant à remplacer les revenus en intérêts proviendront-ils lorsque l'argent emprunté qui se trouve à la banque sera dépensé?

Il y aura une diminution graduelle des revenus de placements à mesure que les fonds serviront aux projets pour lesquels ils sont prévus. La gestion d'une source de revenus fluctuante comme des revenus de placements fait partie des processus ordinaires de gestion financière.

Si des fonds demeurent nécessaires pour appuyer le fonctionnement, une autre source de financement sera trouvée, le tout conformément au plan financier à long terme et aux indications futures du Conseil sur les niveaux de service visés. Parmi ces autres sources, mentionnons le prélèvement d'impôt foncier, les frais d'utilisation ou le financement des ordres de gouvernement supérieurs. Le Conseil pourrait aussi décider de modifier les niveaux de service, comme il le fait régulièrement, pour que la capacité à répondre aux besoins en matière de services concorde avec la disponibilité des fonds nécessaires à cette fin. Enfin, comme le personnel le fait régulièrement, nous pouvons trouver des changements de processus qui généreront des améliorations en matière d'efficience et réduiront les coûts nets.