



Raymond Chabot, Grant Thornton & Cie  
S.E.N.C.R.L.  
Bureau 2000  
Tour de la Banque Nationale  
500, rue De La Gauchetière Ouest  
Montréal (Québec) H3B 4L3

Téléphone : 514 378-2691  
Télécopieur : 514 378-2127  
www.rcgt.com

Le 6 juin 2017

Madame Jackline Williams  
Directrice générale  
**MRC des Pays-d'en-Haut**  
1014, rue Valiquette  
Sainte-Adèle (Québec) J8B 2M3

**Objet : Avis d'expertise – Étude de localisation pour l'implantation d'un complexe sportif**

Madame Williams,

Nous avons le plaisir de vous soumettre notre offre de service concernant le mandat mentionné en objet. Nous espérons qu'elle vous permettra d'apprécier la qualité de Raymond Chabot Grant Thornton & Cie S.E.N.C.R.L. (ci-après « RCGT ») et de l'équipe de professionnels proposée, ainsi que notre capacité à répondre aux besoins que vous avez exprimés.

Nous profitons de l'occasion pour vous remercier de la confiance que vous nous témoignez en nous permettant de vous remettre cette offre de service, laquelle représente pour nous une possibilité supplémentaire de créer un partenariat avec les décideurs de votre organisation.

#### **Compréhension de vos besoins**

Le projet d'implantation d'un complexe sportif glace(s) et piscine sur le territoire de la MRC des Pays-d'en-Haut chemine depuis plusieurs années. En décembre 2016, Lemay Stratégies (qui s'est joint récemment à l'équipe conseil en management de Raymond Chabot Grant Thornton) déposait l'étude de faisabilité et l'évaluation technique et financière de ce projet.

À la faveur des discussions actuelles, le projet prend de nouvelles orientations, notamment par un questionnement sur le choix du bon emplacement pour la construction du complexe. La MRC souhaiterait donc obtenir un avis d'expertise en lien avec une évaluation rationnelle de sites potentiels basée sur des critères pondérés.

Dans un tel contexte, la démarche de travail que nous vous proposons est la suivante :

### Démarche proposée et activités à réaliser

Cette démarche se divise en cinq étapes.

- **Étape 1** : Démarrage, cadrage de la démarche et rencontre de travail afin de s'entendre sur la démarche et sur la grille d'évaluation.
- **Étape 2** : Rencontre de travail avec les responsables urbanistes et développement de la MRC et des villes afin d'établir les critères minimaux (superficie, zonage, accès, etc.) permettant de faire une sélection préliminaire de sites potentiels.
- **Étape 3** : Visite et analyse des sites potentiels préalablement repérés par les responsables des villes et de la MRC.
- **Étape 4** : Présentation et approbation de la grille de critères par la MRC.
- **Étape 5** : Évaluation des cinq (5) sites précédemment approuvés en fonction des critères pondérés.
- **Étape 6** : Remise de l'avis d'expertise incluant une recommandation.

Le plan de travail proposé sera validé avec les responsables de la MRC et du comité de travail pour ce projet lors de l'étape de démarrage.

### Biens livrables

Les biens livrables comprennent :

- Une rencontre avec les urbanistes et responsables du développement de la MRC ;
- Une rencontre de travail en personne incluant une visite des cinq (5) sites ;
- Une rencontre de présentation de la grille de critères ;
- Un avis d'expertise préliminaire et une présentation de l'avis d'expertise ;
- Un rapport d'avis d'expertise (versions préliminaire et finale) qui comprend les résultats de l'évaluation et la recommandation.

À titre d'exemple Notre analyse serait réalisée en fonction des critères suivants :

- 1) **Accessibilité.** Facilité d'accès pour les différentes clientèles provenant majoritairement de la MRC et se déplaçant en voiture.
- 2) **Emplacement.** Aspect stratégique de l'emplacement sélectionné en fonction du concept proposé de complexe sportif et des clientèles visées.
- 3) **Visibilité.** La possibilité de constituer un élément repère clairement identifiable à partir de l'autoroute 15. Ce critère pourrait jouer un rôle important et demeure un élément d'impact potentiellement significatif.
- 4) **Activités et services.** Présence d'établissements d'enseignement, de commerces, attraits, activités et autres services à proximité du site.
- 5) **Caractéristiques du site.** Dimension du terrain, topographie, possibilité d'expansion future des infrastructures sportives.

- 6) **Urbanisme et réglementation.** Respect du plan d'urbanisme, des usages et règlements en vigueur, besoin de modification réglementaire.
- 7) **Impact économique.** Effet catalyseur sur des investissements potentiels dans le secteur (incluant l'effet sur la taxation), complémentarité et effet sur la prospérité des commerces et entreprises.

Pour notre analyse, chaque site serait évalué en fonction de ces critères et noté selon cinq niveaux; «1» représentant un critère non respecté et «5», un critère parfaitement respecté.

#### Exemple de grille de localisation

Critères de sélection	Site A	Site B	Site C	Site D	Site E	Remarques
Accessibilité						
Emplacement						
Visibilité						
Activités et services						
Caractéristiques du site						
Urbanisme et réglementation						
Impact économique						
<b>Total</b>						

#### Calendrier de réalisation

La réalisation de l'étude peut se faire à l'intérieur d'un calendrier de 6 semaines à compter de la rencontre de démarrage. Dépendamment de la date de début des travaux et du calendrier des vacances estivales, la durée pourrait varier de plus ou moins deux semaines.

#### Équipe proposée

L'équipe proposée a été triée sur le volet afin de vous offrir l'expertise adéquate pour répondre à vos besoins :

Directeur de projet

#### Denis Brisebois Directeur principal au sein du Groupe-conseil stratégie et performance

Fort de 30 années d'expérience en gestion de projets, Denis Brisebois en maîtrise toutes les étapes de développement, de la conception à l'opération. De nombreux organismes et entreprises au Québec et à l'étranger ont profité de son expertise et peuvent témoigner de son efficacité.

Diplômé en administration de l'Université du Québec à Montréal, Denis Brisebois a travaillé pour la direction générale du marketing du ministère du Tourisme et comme directeur général dans le secteur associatif. Il a par la suite raffiné son expertise en marketing en joignant les rangs d'une agence de publicité à titre de directeur de compte avant de s'associer à Lemay Stratégies et de prendre en charge la direction des projets. Il a réalisé depuis 15 ans plus de **300 mandats en sports, loisirs, culture plus particulièrement des études de faisabilité, des planifications stratégiques, des plans directeurs, etc.**

Ses qualités de leader et de stratège, sa fine connaissance du terrain et sa compréhension des environnements complexes font de lui un conseiller des plus appréciés. Sa capacité à proposer des solutions audacieuses et innovantes contribue également à la réalisation de projets qui répondent bien aux attentes des clients.

Expert en aménagement urbain

### **Marc Perreault, URBANISTE, Président de Empero**

Marc Perreault est urbaniste et compte plus de 35 années d'expérience en aménagement, acquises tant auprès de la clientèle du secteur privé qu'auprès des municipalités et autres organismes gouvernementaux.

Monsieur Perreault a été associé chez Daniel Arbour et Associés de 1980 à 2005, puis associé principal et vice-président directeur du Groupe IBI de 2006 à 2014 avant de rejoindre Services intégrés Lemay et Associés. Il a quitté Lemay en août 2015 et démarré sa propre entreprise, Empero, spécialisée en gestion et planification de projets de développement immobilier tant en milieu urbain qu'en villégiature. Il dispense également des services-conseils stratégiques en matière de développement urbain.

Monsieur Perreault mettra au service de l'équipe de projet sa connaissance des conditions qui sous-tendent à la meilleure implantation d'un équipement récréatif dans son milieu tant au niveau de son intégration urbaine que sociale. Un exercice qu'il a d'ailleurs mené dans le cadre du choix d'un site pour l'implantation d'un centre aquatique intérieur pour les villes de Beaupré et Brossard et l'implantation du Centre Bell à Montréal.

### **Honoraires, débours et frais divers**

Les honoraires pour la réalisation de ces activités sont d'un montant forfaitaire de 14 750 \$, taxes applicables en sus. Les débours, soit les dépenses directes de projet telles que les déplacements et le temps associé aux déplacements, l'hébergement et la recherche, ont été estimés et sont inclus dans le montant soumis. Des frais administratifs de 5 % sont aussi inclus dans ce montant forfaitaire et comprennent les frais de notre bureau de projet et de secrétariat.

Toute demande ou toute activité supplémentaire vous sera soumise pour approbation et facturée en sus.

Une facture sera envoyée une fois par mois selon l'avancement des travaux.

RCGT s'estime bien placée pour vous aider. Les avantages distinctifs de notre offre sont les suivants :

- L'équipe de professionnels proposée, qui possède une solide expertise en développement local et régional, en loisirs, en culture et en tourisme;
- Une bonne connaissance de l'historique et du contexte du projet pour avoir réalisé une étude en 2016 (étude de pré-faisabilité et évaluation technique et financière pour l'implantation du complexe sportif);
- La réalisation de mandats similaires auprès d'organismes tels que :
  - > Analyse de localisation pour le centre de congrès de st-Hyacinthe
  - > Plan directeur des plateaux sportifs extérieurs et du plein air urbain – Ville de Montréal
  - > Analyse de l'environnement et du positionnement stratégique du Centre récréatif Gadbois – Arrondissement Le Sud-Ouest
  - > Étude de faisabilité et localisation pour l'implantation d'un centre de congrès à Sherbrooke (2016)
  - > Plan de l'offre de services récréatifs du Parc de la Gatineau (incluant la tenue de deux ateliers bilingues sous la forme de consultations auprès des citoyens et intervenants) – Commission de la capitale nationale
  - > Plan directeur espace verts – Ville de Magog (en cours)
  - > Portrait de l'offre pour le plan directeur des plateaux sportifs et extérieurs de Montréal (2015)

- > Plan directeur des loisirs de St-Augustin (en cours)
- > Portrait de l'offre pour le plan directeur des plateaux sportifs et extérieurs de Montréal (2016)
- > Plan stratégique de développement – Cité des arts et du sport de Valleyfield 2016
- > Plan directeur des parcs et espaces verts de l'Assomption – Ville de l'Assomption (2017)
- > Plan de développement de la bibliothèque municipale – Ville de Terrebonne (2015)
- > Analyse de l'offre et demande - installations récréatives et sportives– Ville de Sorel (2012)
- > Plan directeur des parcs, espaces verts et sentiers – Ville de Bromont (2013)
- > Portrait de l'offre de services en loisir communautaire – Sports Laval et Ville de Laval, 2016
- > Plan directeur des parcs et terrains sportifs – Municipalité de Saint-Donat

Pour toute information complémentaire, nous vous invitons à communiquer avec moi au 514 390-4186.

Espérant avoir l'occasion de partager vos défis, nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations les plus distinguées.



Denis Brisebois  
Directeur principal – Groupe-conseil stratégie et performance

Je déclare avoir lu cette offre et en accepter les conditions.

---

Jackline Williams  
Directrice générale  
**MRC des Pays-d'en-Haut**

---

Date

Veillez SVP nous fournir les renseignements suivants à des fins de facturation :

- Facturation par courriel : \_\_\_\_\_
- Facturation aux mêmes coordonnées et à la même adresse que celles du signataire de l'offre de service

**Si vous désirez que la facturation soit envoyée à une autre adresse, veuillez préciser les renseignements suivants :**

Nom du client \_\_\_\_\_

Personne responsable \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Ville (province) code postal \_\_\_\_\_

© Raymond Chabot Grant Thornton & Cie S.E.N.C.R.L., 2015, 2016.

Le contenu de cette offre de service est confidentiel et appartient à RCGT. Le destinataire ne peut distribuer à des tiers, ni copier, utiliser ou divulguer, en tout ou en partie, le contenu de cette offre de service pour tout autre usage que celui d'évaluer ladite offre. Toute utilisation ou divulgation de l'information contenue dans cette offre de service sans la permission écrite de RCGT est formellement interdite.

RCGT est une organisation membre de Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL et les organisations membres ne constituent pas une association mondiale. GTIL et chacune des organisations membres sont des entités juridiques indépendantes. Les services professionnels sont offerts par les organisations membres.

GTIL et les organisations membres n'ont pas d'obligation les unes envers les autres et ne sont pas responsables des actions ou des omissions des autres.