

COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE
NATIONAL CAPITAL COMMISSION

n° 2025-P307

Au Conseil d'administration

Pour: DÉCISION

Date 2025-01-23

Sujet/titre

Cession d'une portion du terrain du Centre Asticou (parcelle Québec ou parcelle N° 1 - 17,2 ha) de Services publics et Approvisionnement Canada (SPAC) à la Province de Québec - 241, boulevard de la Cité-des Jeunes, Gatineau - Transaction immobilière fédérale

Sommaire

- Le 19 juin 2024, une entente a été conclue entre Services publics et approvisionnement Canada, le gouvernement du Québec et la CCN pour la vente du Centre Asticou, un terrain d'une superficie totale de 26,1 ha;
- Une superficie de 17,2 ha (parcelle N° 1) sera cédée à la province de Québec afin d'y construire un « établissement public de soins de santé et services sociaux (hôpital) »; cette cession fait l'objet de cette soumission;
- La partie résiduelle de 8,9 ha (parcelle N° 2) sera cédée à la CCN, pour fins de renaturalisation; Cette cession fait l'objet d'une soumission distincte;
- Les transferts de propriété devront se faire avant le 31 décembre 2025;
- L'entente comprend également certaines conditions qui visent à atténuer les impacts nuisibles à la conservation et à l'intégrité du Parc.

Aperçu du risque

- Un retard dans la réception de l'approbation pourrait affecter le calendrier du projet et de l'entente conclue entre le gouvernement fédéral et le gouvernement du Québec. Si le projet est retardé, cela pourrait entraîner des coûts supplémentaires pour la construction du Centre hospitalier affilié Universitaire (CHAU).
- Disparition d'un bien patrimonial reconnu.

Recommandation

Que le conseil d'administration :

- Approuve en vertu de l'article 12.1 de la *Loi sur la capitale nationale* la transaction immobilière fédérale pour la cession d'une portion du terrain du Centre Asticou, dite

parcelle Québec (parcelle N° 1), d'une superficie de 17,2 ha à la Province de Québec sujet à :

- Ce que SPAC, obtienne un droit de préférence en faveur de la CCN sur la parcelle N° 1, advenant que ladite parcelle ne soit plus requise par Québec;
 - L'établissement d'une servitude réelle et perpétuelle de passage sur la parcelle N° 1 en faveur des propriétés adjacentes de la CCN, afin de permettre l'accès via le boulevard de la Cité-des-Jeunes;
 - Ce que SPAC obtienne l'engagement que Québec établisse une servitude réelle et perpétuelle de passage sur la parcelle N° 1 en faveur du centre de formation professionnel et de la CCN sur le chemin d'accès à être construit par Québec;
 - Ce que SPAC obtienne l'engagement que Québec renonce à faire toute demande quant à la construction de toute voie additionnelle de communication terrestre ou routière vers ledit établissement de soins de santé sur les propriétés de la CCN, incluant sur la parcelle N°2.
- Délègue au vice-président, Aménagement de la capitale, la responsabilité de préparer et signer la lettre d'approbation fédérale associée à la cession.

Soumis par :

DocuSigned by:



8E8319D91759427...

Alain Miguélez, vice-président, direction de l'aménagement de la capitale

1. Priorités stratégiques

- Budget 2024 (Canada)
- Plan ministériel 2024-2025 de SPAC
- Politique du Conseil du Trésor, Directive sur la gestion des biens immobiliers (2024)
- Plan de réduction du portefeuille des bureaux de SPAC (2024)
- Plan canadien pour le logement (2024)
- Stratégie nationale sur le logement (2020)
- Directive sur la gestion des projets majeurs d'infrastructure publique - Québec (2014)
- CCN Plan de la capitale du Canada de 2017 à 2067 (2017)
- CCN Plan directeur du parc de la Gatineau (2021)

2. Autorité

- Article 12.1 de la *Loi sur la capitale nationale*.

3. Contexte

En juillet 2022, le gouvernement du Canada a déclaré excédentaire aux besoins du programme du ministère des Services publics et de l'Approvisionnement (SPAC) le Centre Asticou, situé sur le lot numéro 2 744 144 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Hull localisé au 241, boulevard de la Cité-des jeunes, à Gatineau, au Québec.

Le Centre Asticou, un complexe patrimonial reconnu, est composé de 26 bâtiments d'un étage reliés entre eux par une série de larges couloirs sur un terrain de 26,1 ha. L'actif a été construit entre 1963 et 1968. En 1976, la Couronne fédérale a accepté l'administration et le contrôle des terrains du Centre Asticou. En 1977, SPAC a par ailleurs acquis rétroactivement de la commission scolaire, la propriété des bâtiments. Le gouvernement du Québec a conservé un droit de préférence (droit de premier refus) dans le processus de transfert d'administration et contrôle.

Le gouvernement du Québec a évalué divers sites pour la construction d'un établissement de santé et de services sociaux destiné à desservir l'ensemble de la population du territoire de l'Outaouais. Le centre Asticou a été identifié par le gouvernement du Québec comme site à haut potentiel pour cette installation.

Début 2024, quatre options ont été évaluées par SPAC pour le Centre Asticou:

1. Le vendre en totalité à la province de Québec pour y installer le nouvel hôpital. Ce scénario entraînerait la démolition des bâtiments pour permettre la nouvelle construction.

2. Le vendre/ ou le transférer à la Commission de la capitale nationale. L'utilisation ultérieure exacte étant inconnue, les opérations et activités avec des locataires existants pourraient se poursuivre.
3. Le vendre à la province de Québec et à la CCN. Ce scénario entraînerait la démolition des bâtiments pour permettre la nouvelle construction de l'hôpital. Par ailleurs, la partie vendue à la CCN serait renaturalisée.
4. Le vendre au ministère de l'Éducation de la province de Québec. L'utilisation générale prévue des bâtiments resterait la même, éventuellement avec des modifications.

En juin 2024, la décision a été prise par SPAC de poursuivre avec l'option 3. Le 19 juin 2024, une entente a été conclue entre SPAC, le gouvernement du Québec et la CCN pour la cession du Centre Asticou. La cession comprend deux parcelles, l'une qui sera cédée à la province et l'autre qui sera cédée à la CCN. Les transferts de titres de propriété devront se faire avant le 31 décembre 2025. L'entente comprend également certaines conditions qui devront être respectées afin de maintenir les accès aux propriétés de la CCN et à atténuer les impacts nuisibles à la conservation et à l'intégrité du parc, telles que:

- Un droit de préférence en faveur de la CCN sur la parcelle N° 1, advenant que Québec ait l'intention de se départir de l'immeuble;
- L'établissement d'une servitude réelle et perpétuelle de passage sur la parcelle no 1 en faveur de la propriété de la CCN, afin de permettre l'accès via le boulevard de la Cité-des-jeunes;
- L'engagement par Québec d'établir une servitude réelle et perpétuelle de passage sur la parcelle No 1 en faveur du centre de formation professionnel et de la CCN sur un chemin d'accès à être construit par Québec;
- La reconnaissance par Québec que, dans le but d'empêcher la fragmentation d'habitats protégés environnants, aucune construction d'accès routier additionnel desservant l'Installation ne sera autorisée sur les terrains de la CCN incluant sur la parcelle N° 2..

L'entente prévoit également qu'à la suite de la construction de l'établissement de santé, sur demande de la CCN, Québec procédera à ses frais à la démolition des édifices sur la parcelle N° 2. Québec a également convenu de participer à la mise en place d'un groupe de travail chargé de trouver une solution complète et définitive aux enjeux liés aux ententes de 1972 et 1973 et d'examiner la question du projet d'autoroute traversant le Parc de la Gatineau.

L'objet de cette soumission concerne la cession de la « parcelle Québec » ou parcelle N° 1, d'une superficie de 17,2 ha à la province de Québec afin d'y construire un centre hospitalier affilié universitaire (CHAU). Le CHAU sera un campus hospitalier

contemporain qui sera réalisé selon la directive provinciale sur la gestion des projets majeurs d'infrastructure publique et qui nécessitera un investissement de 2,5 milliards de dollars.

4. Analyse des options

Le cadre de planification

Dans son examen de la proposition, le personnel de la CCN chargé des approbations fédérales (« le conseiller à la régulation ») a pris en compte les éléments suivants :

- La proposition est située sur des terrains fédéraux appartenant à SPAC dans le parc de la Gatineau.
- Le gouvernement de la province du Québec a un droit de préemption sur la vente du terrain.
- Tous les terrains à l'intérieur des limites du parc font partie de la Masse des Terrains d'Intérêt National (MTIN), incluant le Centre Asticou (le campus d'Asticou). Il s'agit donc d'un des terrains ayant une importance essentielle à long terme pour sa contribution au caractère unique de la capitale du Canada.
- La désignation MTIN des terrains ne changera pas.
- L'utilisation des terrains de l'aire institutionnelle du parc est déterminée par le Plan directeur du parc de la Gatineau (2021).
- En juin 2024, le Plan directeur du parc de la Gatineau a été amendé afin de permettre aux établissements publics de soins de santé et services sociaux de s'implanter dans l'aire désignée du Centre Asticou.
- La parcelle est désignée « Aire institutionnelle » dans les affectations du sol et permet spécifiquement l'usage hôpital dans le Plan directeur du parc de la Gatineau (2021).
- La proposition est donc compatible au Plan directeur du parc de la Gatineau (2021).
- En tant que propriétaire du Centre Asticou, SPAC a déterminé que ce bien est excédentaire au portefeuille immobilier, c'est-à-dire qu'il n'est plus nécessaire à l'appui de programmes du ministère.
- Un processus de meilleurs efforts examiné par le Bureau d'examen du patrimoine fédéral (BEPF) a été complété par SPAC.
- Dans le cadre de la diligence raisonnable de SPAC, une documentation complète d'enregistrement du patrimoine photographique a été complétée pour la propriété et fourni au BEPF.
- Une fois la transaction terminée et que le bien ne fait plus partie de l'inventaire fédéral, le BEPF sera contacté pour qu'il retire le bien du répertoire des désignations fédérales du patrimoine.
- La transaction immobilière inclura un droit de préférence en faveur de la CCN sur la vente de ces terrains si jamais ils ne sont plus requis par gouvernement de la province du Québec

5. Détails financiers

- Sans objet.

6. Opportunités et résultats attendus

Cette aliénation permettra la construction d'un établissement public de soins de santé et de services sociaux à Gatineau d'une capacité de 600 lits qui aura une incidence positive pour les résidents de la région de la capitale nationale (RCN), et plus précisément pour les habitants de la rive québécoise de la RCN.

7. Alignement avec les politiques du gouvernement et de la CCN

Pouvoirs et initiatives des aliénations de SPAC

- Pour répondre à la crise du logement, le budget 2024 a donné à SPAC la directive de réduire de 50% au cours des 10 prochaines années son portefeuille de bureaux du gouvernement du Canada (GC-OPRP) avec un volet visant à réutiliser les actifs excédentaires pour répondre aux besoins en matière de logement et des besoins des communautés, comme les hôpitaux et autres infrastructures.
- En vertu de la *politique du Conseil du Trésor, Directive sur la gestion des biens immobiliers*, SPAC a reçu le pouvoir d'aliéner des biens immobiliers excédentaires.
- Dans le Plan ministériel 2024-2025 de SPAC, le ministre Duclos a identifié le « logement » comme une priorité absolue pour le ministère, soutenue par l'initiative GC-OPRP.

Décision des dispositions de SPAC

- Le 24 juillet 2022, SPAC a adopté ses pouvoirs en vertu de l'article 4.2.7 de la Directive sur la gestion des biens immobiliers et a déclaré l'actif comme excédentaire.
- Décision appuyée sur les éléments suivants :
 - Opérations actuelles regroupées au sein d'autres actifs disponibles dans l'inventaire du GC, améliorant l'efficacité du portefeuille.
 - Réduction de 38 054 mètres carrés de superficie de bureaux, ce qui constitue une contribution significative à l'initiative GC-OPRP.
 - Cession de l'actif soutient les objectifs du budget 2024. L'emplacement sera réaménagé pour répondre aux « besoins de la communauté » en construisant un hôpital de 600 lits avec des services disponibles à tous les citoyens de la région de l'Outaouais, en plus de contribuer à l'agrandissement des espaces verts.

- Investissement important sur une période de 10 ans, d'un montant d'environ 48 millions de dollars, serait nécessaire pour maintenir le bâtiment de base et le cycle de vie de l'actif.
- Cession d'actifs plus anciens, nécessitant des investissements importants, contribue à un portefeuille neutre en carbone.
- Élimination du Centre Asticou entraînera une réduction d'environ 276 tonne de CO2 par année (moyenne sur 5 ans). L'élimination contribuera à la stratégie pour un gouvernement vert et à l'objectif global d'atteindre zéro émission nette d'ici 2050.
- Locataires regroupés dans des espaces plus modernes, neutres en carbone et accessibles, équipés de la technologie requise pour fournir des services aux Canadiens.

Alignement avec les politiques de la CCN

CCN Plan de la capitale du Canada de 2017 à 2067 (2017)

- Identifie le parc de la Gatineau pour la mise en œuvre de deux (2) des 17 projets marquants proposés par les Canadiens pour la région de la capitale du Canada.

CCN Plan directeur du parc de la Gatineau (2021)

- Autorise l'usage « Établissement public de soins de santé et de services sociaux (hôpital) » à la liste des usages permis dans la zone désignée de l'aire institutionnelle du parc de la Gatineau.

Les impacts négatifs sur l'environnement et le développement durable ne sont pas connus. Actuellement sur les terrains aliénés, on note la présence de 26 bâtiments, et d'un parc de stationnement important. Une partie des terrains qui sera transférée à la CCN sera renaturalisée ce qui est un gain environnemental.

La cession de ce bien ne soulève aucune considération relative à l'ACS Plus.

8. Risques et mesures d'atténuation

Risque	Probabilité	Impact	Réponse planifiée
1.Disparition d'un bien patrimonial reconnu	Élevé	Modéré	<ul style="list-style-type: none"> • Un rapport du meilleur effort a été soumis au Bureau d'examen du patrimoine fédéral (BEPF) en septembre 2024. • Les recommandations du BEPF ont été intégrées et suivies. Ils seront informés lorsque la démolition est prévue.

2. Si le gouvernement fédéral n'accorde pas son approbation, le projet pourrait être retardé, et cela pourrait entraîner des coûts supplémentaires pour la construction du CHAUS (Hôpital).	Faible	Modéré	<ul style="list-style-type: none"> Le projet a été analysé par le personnel de la CCN et son approbation est recommandée.
---	--------	--------	--

9. Engagement public et communication

Obligation de consulter

- Il a été déterminé par SPAC que le transfert de cette propriété au gouvernement du Québec n'enclenche pas d'obligation de consulter.

10. Prochaines étapes

- Sous réserve de l'approbation par le conseil d'administration, émettre la lettre d'approbation fédérale en février 2025.
- La date cible du transfert est prévue au plus tard le 31 décembre 2025.

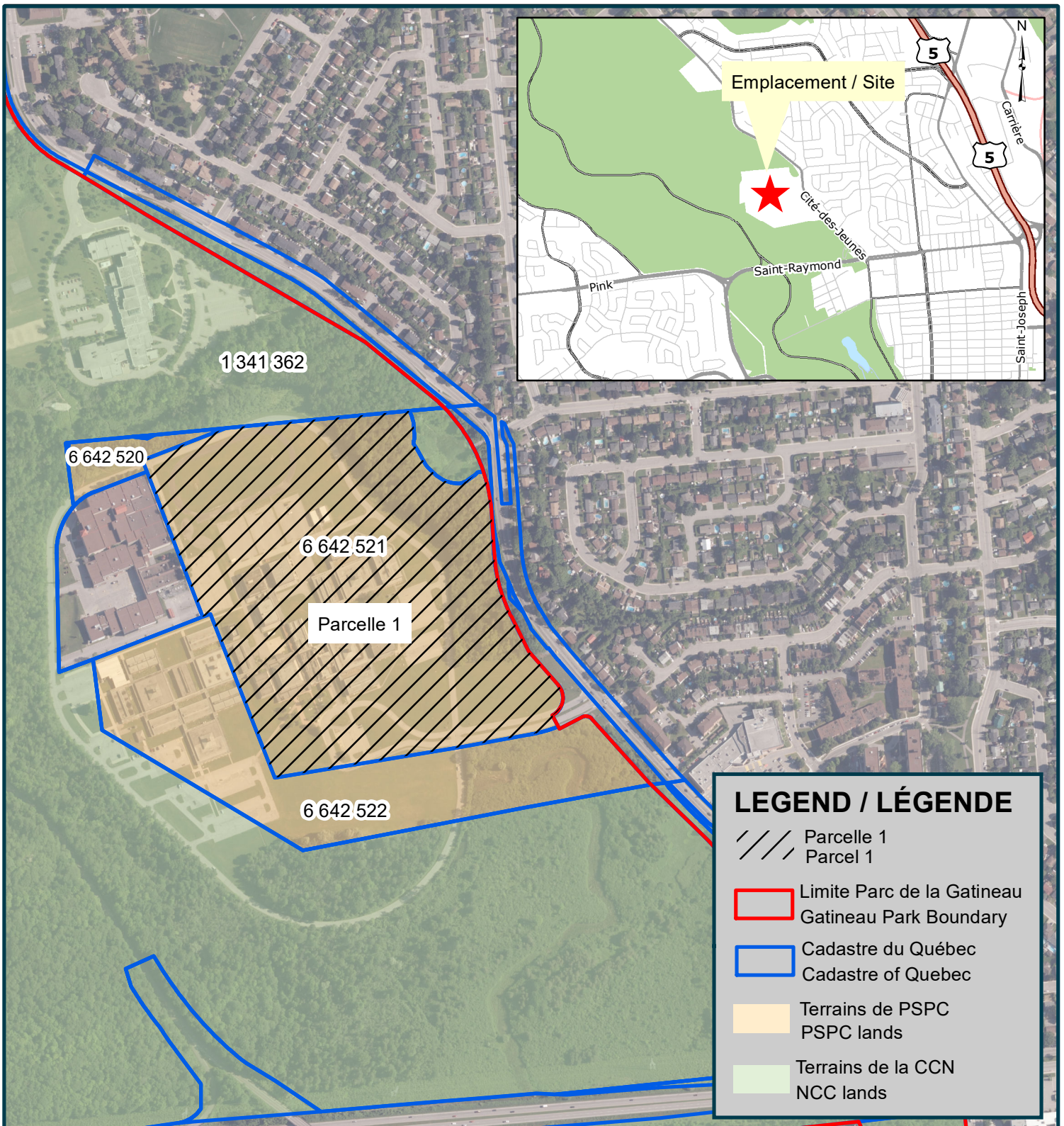
11. Liste des annexes

- Annexe A: Plan de localisation de la parcelle-Québec ou parcelle N° 1
- Annexe B: Plan de l'arpenteur de la parcelle-Québec ou parcelle N° 1 pour aliénation






12. Auteurs de la proposition

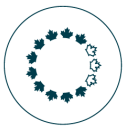
- Alain Miguelez Vice-président, Direction de l'aménagement de la capitale (AC)
- Isabel Barrios, Directrice, Approbations fédérales et des programmes du patrimoine et de l'archéologie (AC)
- Kate-Issima Francin, Cheffe, Approbations fédérales de l'utilisation de sols et des transaction (AC)
- Gaëlle Grangien, Planificatrice principale, utilisation du sol et transaction (AC)

Annexe A/Appendix A - Carte de localisation/Location Map



LEGEND / LÉGENDE

-  Parcelle 1 / Parcel 1
-  Limite Parc de la Gatineau / Gatineau Park Boundary
-  Cadastre du Québec / Cadastre of Quebec
-  Terrains de PSPC / PSPC lands
-  Terrains de la CCN / NCC lands



COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE
NATIONAL CAPITAL COMMISSION

Canada

Subject - Objet

Land Disposal - Centre Asticou Parcel 1
Aliénation de terrain - Centre Asticou Parcelle 1

Submitted by - Soumis par

A. Miguelez, Vice-President / Vice-président

Branch - Direction

CP / AC

Date

2024-10-07

Scale - Échelle
1:7,000

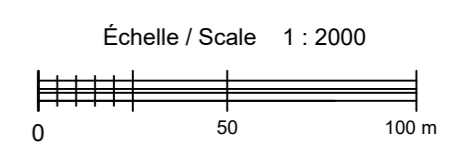
Parcel - Parcelle





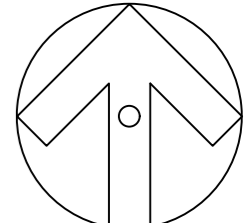
LÉGENDE / LEGEND

Limite de propriété de SPAC / PSPC ownership boundary	
Vente d'un terrain au Gouvernement du Québec / Sale of land to the Government of Quebec	
Droit de passage / Right of way	



Parcelle 1 /
Parcel 1
6 642 521
S: 171 921,7 m²

Rev.	Description	Date
Seal	Seal	Seal
North	North	North



Projet

**Site Centre Asticou
241, boulevard de la
Cité-des-Jeunes,
Gatineau, Qc**

**Transaction avec le
Gouvernement du
Québec /
Transaction with the
Government of Quebec**

Dessiné par Date	I.F.-Lafrance 2024-10-03	Drawn By
Examiné par Date	Abéné Rissikatou 2024-10-03	Reviewed By
No. du dessin Drawing no.	PRs-24-0109	Rev #: