

COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE  
NATIONAL CAPITAL COMMISSION

**n°** 2025-P306

**Au** Conseil d'administration

**Pour:** DÉCISION

**Date** 2025-01-23

## Sujet/titre

Cession d'une portion du terrain du Centre Asticou (parcelle résiduelle ou parcelle N° 2 – 8,9 ha) de Services publics et Approvisionnement Canada (SPAC) à la Commission de la capitale nationale (CCN) - 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 de services sociaux (hôpital) »; cette cession fait l'objet d'une soumission distincte;
- La partie résiduelle de 8,9 ha (parcelle N° 2), qui fait l'objet de cette soumission, sera concédée à la CCN, pour fins de renaturation;
- La parcelle N° 2 comprend les lots 6 642 520 et 6 642 522 du cadastre du Québec;
- 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

- Aucun risque important pouvant avoir une incidence sur la Commission de la capitale nationale (CCN) n'a été identifié concernant la recommandation de ce projet. Cependant, cette approbation est subordonnée à la vente de la parcelle N° 1 à la province de Québec.
- Disparition d'un bien patrimonial reconnu.

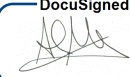
## Recommandation

- Que le conseil d'administration :
  - Approuve la transaction immobilière fédérale pour la concession d'une portion du terrain du Centre Asticou, dite parcelle résiduelle (parcelle N° 2), d'une

superficie de 8,9 ha à la CCN, en vertu de l'article 12.1 de la *Loi sur la capitale nationale*;

- Délègue au vice-président, Aménagement de la capitale, la responsabilité de préparer et signer la lettre d'approbation fédérale associée à la cession.
- Autorise le premier dirigeant à conclure et à exécuter tous les accords, documents et toutes modifications futures nécessaires pour donner effet à cette transaction immobilière.

**Soumis par :**

DocuSigned by:  


8E8319D91759427...  
Alain Miguez, 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, localisé au 241, boulevard de la Cité-des-Jeunes, à Gatineau, au Québec.

Le Centre Asticou, ensemble d'édifices du patrimoine 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 la vente.

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 de la région 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 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 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 des 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 N° 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 vers ledit établissement de soins de santé 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 No 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.

Le sujet de cette soumission concerne la cession de la parcelle résiduelle ou parcelle N° 2, d'une superficie de 8,9 ha à la CCN. Cette superficie sera ajoutée au périmètre désigné du parc de la Gatineau.

## 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 de 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. 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 de 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) ainsi que des usages de conservation et de restauration d'écosystèmes et d'habitats.
- Le Plan directeur du parc de la Gatineau (PDPG) préconise qu'advenant la mise en vente des terrains, la CCN doit en considérer l'acquisition dans le but de protéger les paysages naturels et les caractéristiques environnementales qui sont bénéfiques au parc. Même si les terrains dévolus à l'hôpital auront une vocation en marge de la mission générale du parc, ils restent néanmoins dans les limites du parc, car ils contribuent, en raison des vastes espaces entourant les bâtiments, à la préservation du paysage et au maintien d'une zone de protection pour les habitats naturels. Une zone tampon végétale d'une largeur minimale de 30 mètres devra être située entre les milieux boisés ou humides et les lieux construits.
- L'acquisition de cette parcelle par la CCN permettra d'éliminer en tout ou en partie le stationnement en place ainsi qu'une partie des bâtiments du Centre Asticou une fois l'hôpital construit et d'augmenter de 8,9 ha la superficie des terrains de la CCN dans le parc ayant une fonction de conservation.
- La proposition est donc compatible au PDPG (2021).
- En tant que propriétaire du Centre Asticou, SPAC a déterminé que ce bien est excédentaire à son 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.

## 5. Détails financiers

Sans objet.

## 6. Opportunités et résultats attendus

Cette aliénation permettra l'augmentation de la superficie des terrains appartenant à la CCN à l'intérieur du parc de la Gatineau. Les 8,9 ha seront ajoutés à la superficie actuelle du parc de la Gatineau.

## 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 une 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 autres 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.

### 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 Asticou 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 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 tonnes de CO<sub>2</sub> 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.
- Dans le but de protéger les paysages naturels et les caractéristiques environnementales qui sont bénéfiques pour le parc de la Gatineau, la partie résiduelle de l'Immeuble sera transférée par CANADA à la CCN.

### **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) :

- La vocation dominante du secteur demeure d'y offrir des activités éducatives, culturelles et récréatives. Même si les terrains qui s'y trouvent auront une vocation en marge de la mission générale du parc, ils restent néanmoins dans les limites du parc, car ils contribuent, en raison des vastes terrains entourant les bâtiments, à la préservation du paysage et au maintien d'une zone tampon pour les habitats naturels. Ils sont aussi un point de départ du réseau de sentiers du parc et donnent accès à des stationnements en périphérie. Mis à part les usages éducatifs et culturels, le secteur permet certaines utilisations récréatives associées aux installations sportives et aux activités récréatives non motorisées.

Les impacts négatifs sur l'environnement et le développement durable ne sont pas connus. Actuellement sur la totalité des terrains aliénés, on note la présence de 26 bâtiments, et d'un parc de stationnement important. Une partie des terrains qui seront transférés à la CCN seront renaturalisés, 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. Cette approbation est subordonnée à la vente de la parcelle N° 1 à la province de Québec.	Faible	Modéré	<ul style="list-style-type: none"> <li>● L'aliénation de la parcelle N° 1 a été analysé par le personnel de la CCN et son approbation est recommandée dans une soumission distincte.</li> </ul>

2.Disparition d'un bien patrimonial reconnu	Élevé	Modéré	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un rapport du meilleur effort a été soumis au Bureau d'examen du patrimoine fédéral (BEPF) en septembre 2024.</li> <li>• Les recommandations du BEPF ont été intégrées et suivies. Ils seront informés lorsque la démolition est prévue (partie du bloc 100-1100 du bâtiment).</li> </ul>
---	-------	--------	--

## 9. Engagement public et communication

### Obligation de consulter

Il a été déterminé par SPAC que le transfert de propriété à la CCN 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.
- La date cible du transfert est prévue au plus tard le 31 décembre 2025.

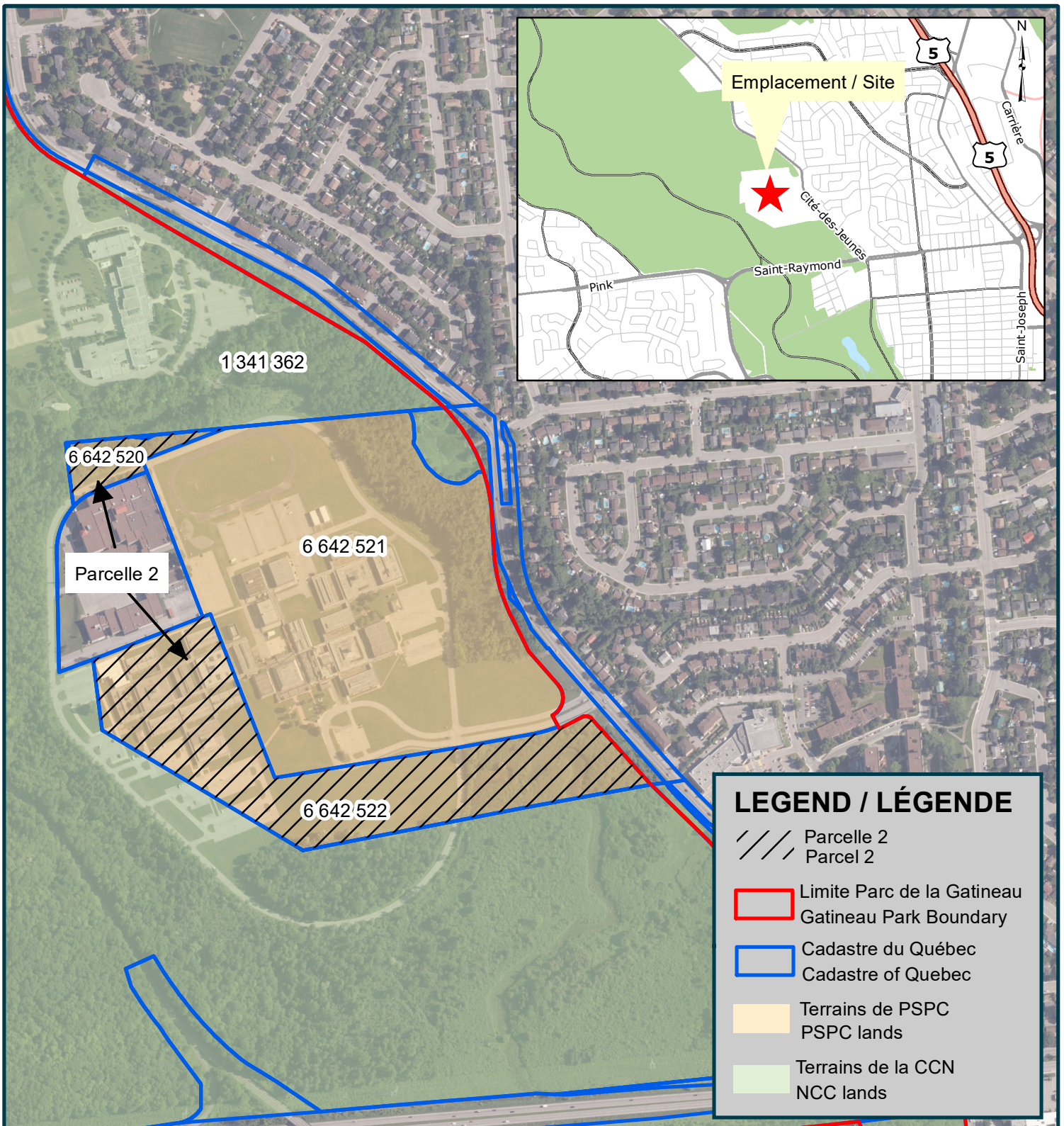
## 11. Liste des annexes

- Annexe A : Carte de localisation de la Parcelle 2\_CCN
- Annexe B : Plan de la parcelle N° 2 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 utilisation du sol et transactions (AC)
- Gaëlle Grangien, Planificatrice principale, utilisation du sol et transaction (AC)

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



COMMISSION DE LA CAPITALE NATIONALE  
NATIONAL CAPITAL COMMISSION

Canada

Subject - Objet

Land Disposal - Centre Asticou Parcel 2  
Aliénation de terrain - Centre Asticou Parcelle 2

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

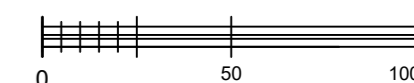




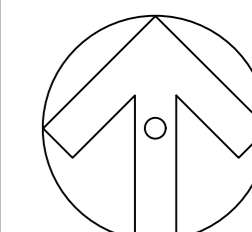
LÉGENDE / LEGEND

- Limite de propriété de SPAC /  
PSPC ownership boundary
- Vente de terrains à la Commission de  
la capitale nationale /  
Sale of lands to the National Capital  
Commission

Échelle / Scale 1 : 2000



Rev.	Description	Date
Seal	Sceau North	Nord



Projet

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

Transaction avec la  
Commission de la  
capitale nationale /  
Transaction with the  
National Capital  
Commission

Dessiné par I.F.-Lafrance Drawn By  
Date 2024-10-03

Examiné par Abéné Rissikatou Reviewed By  
Date 2024-10-03

No. du dessin Drawing no. Rev #:  
PRS-24-0108