



LE POINT SUR LE PROJET DU CLUB (CGCR)

AVRIL - MAI 2020



TABLE DES MATIÈRES

I. INTRODUCTION	1
Pour bien préparer l'avenir	
II. QUESTIONS - RÉPONSES	2
Q-1 Pourquoi le CGCR désire-t-il obtenir une modification du zonage actuel?	2
Q-2 À quand remonte ce diagnostic de la nécessité de redressements majeurs?	2
Q-3 Quelle réponse avez-vous obtenu de la Ville?	3
Q-4 Quelles démarches avez-vous entreprises par la suite?	3
Q-5 Quel est le principal constat qui se dégage de ces rencontres?	3
Q-6 Quelles mesures de densification avez-vous examinées?	3
Q-7 Quelles ont été les conclusions de votre étude de ces deux options?	4
Q-8 Quel promoteur ou partenaire le CGCR a-t-il choisi pour réaliser le projet en conjuguant des avantages pour le CGCR tout en favorisant la plus grande acceptabilité sociale possible?	4

TABLE DES MATIÈRES

II. QUESTIONS - RÉPONSES (SUITE)	2
Q-9 Quel est le projet présenté aux actionnaires le 17 février dont les paramètres ont été approuvés?	4
Q-10 Quel est le but recherché par l'offre d'une servitude de conservation des espaces verts en faveur de la Ville dans l'éventualité d'une cessation des opérations?	4
Q-11 Certains s'inquiètent du fait que la Ville puisse éventuellement renoncer à cette servitude pour permettre un développement domiciliaire. Ces craintes sont-elles fondées?	5
Q-12 Pourquoi exclure de la servitude de conservation le champ d'exercice et le terrain des garages?	5
Q-13 Si le changement de zonage est accordé, quelles garanties le Club est-il en mesure d'offrir quant à la pérennité de ses opérations?	6
Q-14 Dans l'éventualité où le changement de zonage ne se réalisait pas, quelles en seraient les conséquences?	6-7

TABLE DES MATIÈRES

II. QUESTIONS - RÉPONSES (SUITE)	2
Q-15 Même si les limites exactes du nouveau bâtiment de 13 étages ne sont pas encore déterminées, certains s'inquiètent de l'ombre qui pourrait être projetée sur des résidences situées sur les rues Pierre Dugal et Escoffier. Qu'en est-il exactement?	8
Q-16 Le changement de zonage demandé vise-t-il à enrichir le CGCR, ses actionnaires et ses administrateurs?	8
Q-17 Le CGCR est-il à l'écoute de ses voisins et son projet actuel est-il susceptible de modification?	9-10
III. CONCLUSION	42-43

ANNEXES

ANNEXE 1 - RÉPONSE NO. 1

11-12

Pyramide de l'âge des membres, automne 2019

ANNEXE 2 - RÉPONSE NO. 7

13-17

Certaines des diapositives présentées le 18 février 2020 lors d'une rencontre avec les citoyens

ANNEXE 3 - RÉPONSE NO. 8

18-20

Certaines des diapositives présentées le 18 février 2020 lors d'une rencontre avec les citoyens

ANNEXE 4 - RÉPONSE NO. 9

21-38

Projet présenté aux actionnaires le 17 février 2020 par le Groupe Tanguay

ANNEXE 5 - RÉPONSE NO. 14

39-41

Diverses informations sur l'évolution du marché du golf et la fermeture des parcours



POUR BIEN PRÉPARER L'AVENIR!

Tout changement suscite des craintes, parfois fondées, parfois imaginaires. Confronté à des difficultés temporaires importantes, le CGCR cherche à assurer sa pérennité et celle de ses espaces verts tout en minimisant les inconvénients pour ses voisins et en leur procurant de nouveaux avantages.

À l'aide de la formule éprouvée des questions/réponses, voici une présentation sommaire des faits qui entourent le projet actuel de conservation et de développement du CGCR.

Q-1. Fort de l'appui massif de ses 895 actionnaires obtenu le 17 février dernier, le CGCR demande à la Ville de Québec de procéder à une modification du règlement du zonage actuel pour permettre la construction d'un immeuble d'au plus 13 étages sur le site du chalet actuel, en utilisant à cette fin à peine environ 1/2 de 1%, 0.005, de la superficie de ses terrains de 67 hectares. Pourquoi cette modification du zonage actuel est-elle nécessaire?

R-1. Les difficultés conjoncturelles de l'industrie du golf au Québec et ailleurs, la situation financière du CGCR, l'âge de ses membres (Annexe 1, pages 11-12, voir Pyramide de l'âge des membres, automne 2019) et la vétusté du chalet actuel exigent **des redressements majeurs à court terme impliquant la vente d'actifs pour assurer la pérennité du golf et des espaces verts**. Ces espaces constituent l'une des principales caractéristiques de différenciation du secteur.

À travers les années, les espaces verts ont joué un rôle indéniable dans la création de l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de la région de Québec. Ils profitent à toute la communauté.

Q-2. À quand remonte ce diagnostic de la nécessité de redressements majeurs?

R-2. Dans le cadre d'études requises pour satisfaire aux exigences de l'Autorité des marchés financiers, les experts évaluateurs Gilbert, Deschênes et associés, nous recommandent à l'automne 2018 de demander un changement de zonage pour permettre la construction d'immeubles de basse et moyenne densité afin de vendre certains terrains excédentaires pour obtenir des entrées de fonds de l'ordre de 1,8 million destinées à réduire la dette de plus de 2 millions.

Q-3. Quelle réponse avez-vous obtenu de la Ville?

R-3. Après avoir soumis des esquisses préliminaires et exploré diverses avenues de vente des terrains excédentaires, le 8 mai 2019, la Ville nous informe qu'elle refuse toute demande de modification de zonage conduisant à un morcellement des terrains. Nous concluons que la Ville nous invite à présenter un plan global qui puisse assurer la pérennité du golf, tout en protégeant l'intégralité du parcours. Dès lors, il fallait orienter nos réflexions vers un développement des terrains en façade en y incluant le chalet actuel.

Q-4. Quelles démarches avez-vous entreprises par la suite?

R-4. Le CGCR crée un comité de développement chargé de conduire une réflexion globale dans le but de stabiliser la situation financière et d'assurer la pérennité du CGCR. Au cours de ses travaux, le Club rencontre plus de 12 promoteurs ou partenaires potentiels.

Q-5. Quel est le principal constat qui se dégage de ces rencontres?

R-5. La pérennité du CGCR passe nécessairement par un redressement de sa situation financière impliquant la vente d'actifs. La densification des terrains, l'utilisation de l'espace occupé par le chalet actuel et celui actuellement vacant des terrains en façade permettent la rentabilité des projets.

Q-6. Quelles mesures de densification avez-vous examinées?

R-6. La densification horizontale, soit celle obtenue par un très grand nombre d'unités d'habitations pouvant atteindre le chiffre de 450 à 475, et la densification verticale, celle obtenue par un développement en hauteur par le plus petit nombre d'unités d'habitations, soit 150 ou moins.

Q-7. Quelles ont été les conclusions de votre étude de ces deux options?

R-7. Nous avons rejeté tout projet impliquant une densité horizontale et retenu les projets comportant une densité verticale. Le contexte et les motifs de ce choix ont été expliqués au comité citoyen lors d'une rencontre tenue le 4 décembre 2019 et lors d'une rencontre avec les citoyens le 18 février 2020, comme l'illustrent les diapositives suivantes présentées à cette dernière occasion. (Annexe 2, pages 13-17, voir Certaines des diapositives présentées le 18 février 2020 lors d'une rencontre avec les citoyens).

Q-8. Quel promoteur ou partenaire le CGCR a-t-il choisi pour réaliser le projet en conjuguant des avantages pour le CGCR tout en favorisant la plus grande acceptabilité sociale possible?

R-8. Le CGCR choisit le Groupe Tanguay et ses partenaires Ogesco Construction inc et PMA Architectes pour les raisons mentionnées lors d'une présentation aux citoyens le 18 février 2020. (Annexe 3, pages 18-20).

Q-9. Quel est le projet présenté aux actionnaires le 17 février 2020 dont les paramètres ont été approuvés?

R-9. La présentation du Groupe Tanguay et de ses partenaires aux actionnaires du 17 février 2020 est en annexe 4, pages 21-38.

Q-10. Quel est le but recherché par l'offre d'une servitude de conservation des espaces verts en faveur de la Ville dans l'éventualité d'une cessation des opérations?

R-10. S'assurer que la demande de changement de zonage présentée en février 2020 soit la seule et unique qui puisse être soumise à la Ville et garantir aux citoyens la pérennité des espaces verts touchant le parcours de golf de 18 trous et les terrains en façade du chalet.

Q-11. Certains s'inquiètent du fait que la Ville puisse éventuellement renoncer à cette servitude pour permettre un développement domiciliaire. Ces craintes sont-elles fondées?

R-11. Sans spéculer sur le caractère sérieux ou non de ces appréhensions, il existe plusieurs moyens légaux pour garantir la permanence d'une servitude de conservation comme, par exemple, l'octroi de cette servitude conjointement à la Ville et à d'autres entités légales. **Notre objectif est de rendre perpétuelle cette servitude de conservation.**

Q-12. Pourquoi exclure de la servitude de conservation le champ d'exercice et le terrain des garages?

R-12. Contrairement au parcours des 18 trous de golf et aux terrains en façade, ces espaces ne sont pas *a priori* destinés à des usages de parcs. **Le zonage pertinent demeure récréatif et le CGCR veut simplement se garder la possibilité de présenter une demande de modification de zonage pour des fins résidentielles seulement dans l'éventualité d'une cessation d'opérations.**

Les revenus de la vente potentielle de ces terrains constituent une garantie minimale au bénéfice des actionnaires pour permettre une cessation ordonnée des opérations en s'assurant que les administrateurs en place s'acquittent de leurs obligations en toute quiétude.

Q-13. Si le changement de zonage est accordé, quelles garanties le Club est-il en mesure d'offrir quant à la pérennité de ses opérations?

R-13. Le CGCR se trouve alors dans une situation financière idéale, libéré de toutes dettes; le CGCR est alors propriétaire d'un chalet neuf, moderne et fonctionnel. Il est en mesure d'intensifier son virage famille en s'ouvrant encore davantage à la communauté, en concertation avec la Ville. Enfin, son parcours a déjà fait l'objet de rénovations majeures et demeure un attrait pour des compétitions ou des événements sociaux ou caritatifs.

Q-14. Dans l'éventualité où le changement de zonage ne se réalisait pas, quelles en seraient les conséquences?

R-14. L'impossibilité de réaliser la vente d'actifs projetée avec le Groupe Tanguay entraîne, à court terme, un risque élevé de cessation des opérations du CGCR et sa disparition, comme cela s'est produit de 2010 à 2019 pour 16 terrains de golf du Québec (Annexe 5, pages 39-41, voir Diverses informations sur l'évolution du marché du golf et la fermeture des parcours).

La cessation des opérations d'un parcours de golf a toujours deux conséquences: le terrain reste en friche un certain temps et, tôt ou tard, les villes autorisent des développements résidentiels de densités variables sur la totalité d'un parcours ou sur une partie substantielle de celui-ci. Personne n'en sort gagnant.

Q-14. Dans l'éventualité où le changement de zonage ne se réalisait pas, quelles en seraient les conséquences (suite)?

R-14 (suite). Selon un article de juin 2018 paru dans Golf and Housing - A Challenged Partnership, la perte de valeur des propriétés voisines pourrait atteindre 20% en Floride :

Potential Impact of Golf Course Failure

Golf course closure is a worst-case scenario for golf communities. Just as there was a premium for a golf-view lot upon initial purchase, there is clear diminished value for homes in communities with closed golf courses. Initial review of Multiple Listing Service (MLS) data in Florida suggests a value reduction that could be 20% or more, although a more comprehensive national study is ongoing at NGF.

The negative impact is mostly a result of unpleasant views of a fallow golf course, but there can also be a wider message the course closure sends about the neighborhood. Potential homebuyers often think "the whole community must be in decline," not just the golf course, and shy away unless enticed by extreme price discounts. This can have a broader impact, with local municipalities feeling the brunt of depressed home values on tax rolls and the ability to provide municipal services [1].

1 p.1

Q-15. Même si les limites exactes du nouveau bâtiment de 13 étages ne sont pas encore déterminées, certains s'inquiètent de l'ombre qui pourrait être projetée sur des résidences situées sur les rues Pierre Dugal et Escoffier. Qu'en est-il exactement?

R-15. L'impact des ombrages dépend, notamment, de plusieurs facteurs:

- le couvert forestier déjà existant près des résidences concernées;
- la période de temps de la projection de l'ombre sur une résidence compte tenu des changements continus de l'orientation de l'ombrage;
- la moyenne des jours de perte d'ensoleillement selon les saisons et la durée des pertes d'heures d'ensoleillement.

Nous poursuivons nos travaux avec nos partenaires pour protéger le plus possible l'ensoleillement des propriétés avoisinantes. En temps et lieu, nous rendrons publiques les nouvelles limites du bâtiment, le nombre d'étages et les effets sur les ombrages.

Q-16. Le changement de zonage demandé vise-t-il à enrichir le CGCR, ses actionnaires et ses administrateurs?

R-16. Selon l'Autorité des marchés financiers, le prix des actions est établi à leur valeur nominale de 200 \$ et elles ne doivent être éventuellement détenues et transigées qu'entre les seuls membres du CGCR ou le CGCR.

Le CGCR n'a jamais versé de dividende à ses actionnaires depuis sa création en 1959 et ses administrateurs ont toujours agi bénévolement.

Q-17. Le CGCR est-il à l'écoute de ses voisins et son projet actuel est-il susceptible de modification?

R-17. Par courtoisie, et sans y être tenu par quelque obligation légale ou réglementaire, le 4 décembre 2019, nous avons rencontré les membres du comité citoyen pendant trois heures. Nous leur avons longuement expliqué nos difficultés et nos contraintes. Lors de cette rencontre et à maintes reprises subséquemment, nous leur avons indiqué que nous ne pouvions pas leur dévoiler le contenu de la proposition que le conseil d'administration favorisait avant que l'assemblée des actionnaires du 17 février 2020 ne ratifie cette recommandation.

Dès l'obtention de l'accord des actionnaires, nous avons invité nos voisins à une rencontre d'information le 18 février 2020 à 19:00. Avant le début de cette rencontre, les représentants du Groupe Tanguay, Jacques Tanguay, André Jolicoeur, de même que l'évaluateur conseil Michel Raymond et moi-même avons rencontré le comité de coordination du comité citoyen de 17:00 à 18:45.

Q-17. Le CGCR est-il à l'écoute de ses voisins et son projet actuel est-il susceptible de modification (suite)?

R-17 (suite).

Lors de la rencontre d'information du 18 février, des éléments conceptuels du projet ont été présentés aux citoyens en fonction des paramètres autorisés par les actionnaires le 17 février. Comme nos partenaires et nous l'avons indiqué le 18 février, notre projet est en évolution dans le but de recueillir la plus grande acceptabilité sociale possible, ce qui ne veut évidemment pas dire l'unanimité.

D'ailleurs, dès le 19 février, forts des commentaires exprimés, nos partenaires ont commencé à travailler sur des modifications en vue de l'étude de notre demande de changement de zonage par la Ville selon les modalités qu'elle déterminera.

Nos travaux sont ralentis par les contraintes liées à la COVID-19. Éventuellement, nous serons davantage en mesure de répondre aux préoccupations des citoyens sur plusieurs sujets : la servitude de conservation des espaces verts (une idée phare de nos partenaires, essentielle au projet), l'utilisation très hypothétique à des fins résidentielles restreintes du champ d'exercice et des garages, le nombre d'étages, les ombrages et la perte de valeur des propriétés avoisinantes.

ANNEXE 1 (Réponse no. 1)

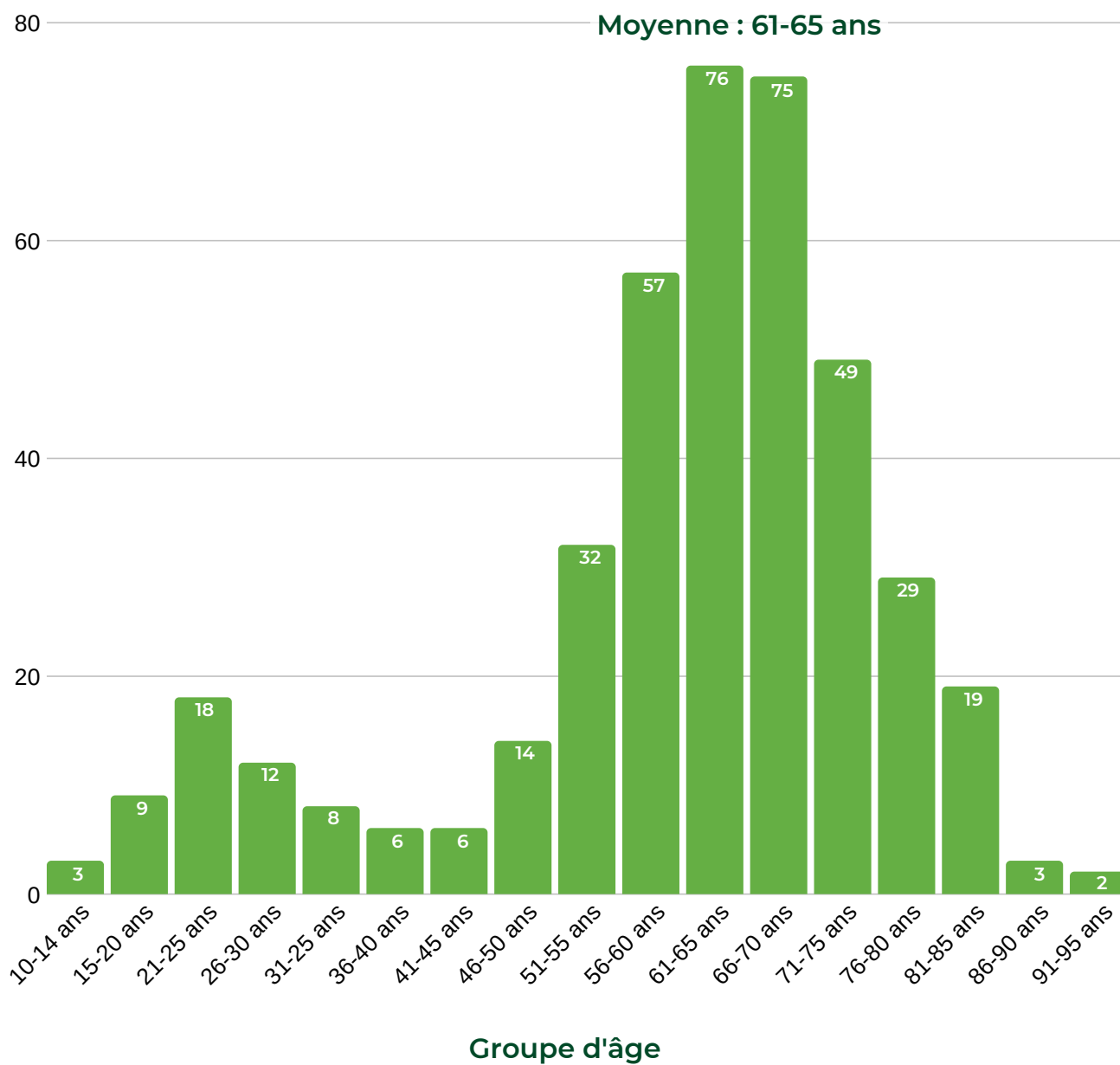


Pyramide de l'âge des membres, automne 2019

NOMBRE DE MEMBRES PAR GROUPE D'ÂGE

Nombre de membres :

- De 21 à 40 ans = 44
- De 41 à 60 ans = 109
- De plus de 61 ans = 253
- De 71 à 85 ans = 97



ANNEXE 2 (Réponse no. 7)



Certaines des diapositives présentées le 18 février lors d'une rencontre avec les citoyens

Alternatives pour améliorer la situation

- ▶ Assainir la gestion des opérations
 - ▶ Depuis décembre 2018, nous avons procédé à une réorganisation administrative majeure
- ▶ Peu d'alternatives pour améliorer la situation
 - ▶ Impossibilité d'émettre de nouvelles actions car nos statuts et règlements ne le permettent pas
 - ▶ Impossibilité de modifier le capital-actions en raison de la décision de l'AMF et des règles de la majorité des 2/3
 - ▶ Impossibilité d'augmenter la capacité d'emprunt
 - ▶ Impossibilité d'augmenter davantage les cotisations
 - ▶ Nos membres ont déjà subi des augmentations de plus de 20% des cotisations depuis deux ans...
- ▶ La vente d'actifs (terrains) est une alternative mais les articles 211-213 de la loi sur la fiscalité municipale imposent des contraintes
 - ▶ 300 000 à 500 000 pi² (sans et avec le terrain du chalet actuel) de terrains excédentaires disponibles

21

Comment assurer la survie du CGCR?

- ▶ À notre avis, la seule solution viable est un projet de développement immobilier
 - ▶ L'association avec un partenaire ou un promoteur immobilier établi permettrait au CGCR de procéder sans devoir investir des sommes importantes dans le projet, sommes que nous n'avons pas
 - ▶ Permettrait d'assainir les finances du CGCR immédiatement lors d'une vente de terrain au partenaire / promoteur ou lors d'une transaction d'une nature similaire
 - ▶ Permettrait de doter le CGCR d'installations modernes et concurrentielles
 - ▶ Permettrait de bonifier l'offre de services du CGCR de façon à ce quelle soit plus séduisante pour les familles et la communauté des environs
- ▶ Il n'est pas impossible de croire que le CGCR pourrait devenir le club le mieux positionné de la région de Québec

22

Certaines des diapositives présentées le 18 février lors d'une rencontre avec les citoyens

Le projet de développement immobilier

- ▶ Quelques étapes en bref :
 - ▶ 15 mars 2019 - Inscription au registre des lobbyistes
 - ▶ Entre mai et septembre 2019
 - ▶ Discussions avec la Ville; fin de non-recevoir à un développement partiel et réceptivité à une solution de pérennité permanente
 - ▶ Discussions avec plusieurs partenaires / promoteurs potentiels intéressés
 - ▶ Rencontre avec les partenaires / promoteurs potentiels les plus crédibles

23

L'évolution des travaux relatifs au projet

- ▶ Nous avons réalisé en septembre que la viabilité du projet était compromise en-deçà d'une certaine densité
- ▶ Deux alternatives peuvent permettre d'atteindre la densité minimale requise :
 - ▶ Développement de moins de 6 étages mais utilisant la majorité des terrains disponibles
 - ▶ Développement en hauteur (plus de 12 étages) situé près du site ou sur le site du chalet actuel

24

Certaines des diapositives présentées le 18 février lors d'une rencontre avec les citoyens

Les sollicitations de déclarations d'intérêt et les attentes du CGCR

- ▶ Envoyées aux six partenaires / promoteurs potentiels parmi les plus susceptibles de mener à terme un projet de cette importance
- ▶ La date limite était le 2 décembre 2019 pour la réception des déclarations d'intérêt

25

Les sollicitations de déclarations d'intérêt et les attentes du CGCR (résumé)

- ▶ Les déclarations reçues devaient inclure :
 - ▶ Une description sommaire du projet envisagé
 - ▶ la stratégie nécessaire pour maximiser la faisabilité du Projet afin qu'il bénéficie de l'acceptabilité sociale de la part du voisinage et d'une réceptivité de la part des autorités municipales
 - ▶ Une description de la complémentarité du Projet avec les activités actuelles du Club
 - ▶ Le prix d'achat proposé pour le terrain
 - ▶ Des engagements que tous les frais afférents au projet seront assumés par le promoteur
 - ▶ Une description des sources de financement et de la structure de capital envisagées pour le projet
 - ▶ La stratégie pour permettre la continuité des opérations golf durant les travaux

26

Certaines des diapositives présentées le 18 février lors d'une rencontre avec les citoyens

Développement de moins de six étages

Implications :

- ▶ L'utilisation de nos terrains à proximité des résidences le long de Saint-Félix et Jean-Charles Cantin
- ▶ 450 à 475 unités unifamiliales dans plusieurs bâtiments
 - ▶ Condos, jumelées, condo-hôtel, hôtel, etc.
- ▶ Création d'une nouvelle voie de circulation
 - ▶ Cul-de-sac ou nouvelle rue
- ▶ Délais de construction importants
- ▶ Difficulté d'exploitation du parcours
- ▶ Cette alternative n'est pas favorisée par le conseil d'administration et les actionnaires

27

Développement en hauteur (plus de 12 étages)

▶ Implications :

- ▶ Un seul ou peu de bâtiments
- ▶ Peut être limité à une zone située près du chalet actuel ou sur le chalet actuel
- ▶ Viabilité avec seulement 200 unités en condominium
- ▶ Protection de l'entrée actuelle sans nouvel aménagement
- ▶ Période de construction plus courte
- ▶ Permet la conservation de la vaste majorité ou la totalité des zones vertes et des boisés en place
- ▶ Il est également envisageable de créer des parcs ou des zones vertes accessibles par la communauté du secteur
- ▶ Nous avons donc effectué une modification de 6 à 15 étages en septembre au registre des lobbyistes
- ▶ Cette alternative est favorisée par le conseil d'administration et les actionnaires

28

ANNEXE 3 (Réponse no. 8)



Certaines des diapositives présentées le 18 février lors d'une rencontre avec les citoyens

Notre choix le Groupe Tanguay et ses partenaires. Mais pourquoi ?

1. Le Club demeure en tout temps propriétaire de tous ses terrains
2. Dès le 18 février, le Club se voit rembourser le paiement des intérêts dus au créancier pour au moins une année
3. Dès le 18 février, le Club se voit rembourser ses coûts de projets encourus jusqu'à concurrence de 40 000 \$; en outre, tous les coûts de projet à venir sont assumés par les partenaires

33

Notre choix le Groupe Tanguay et ses partenaires. Mais pourquoi ? (suite)

4. En temps opportun et selon le déroulement du processus de changement de zonage, le Club vend pour 2 millions des droits de superficie touchant .5/100 de ses 67 hectares. Aucun effet prévisible en application de la Loi sur la fiscalité municipale

34

Certaines des diapositives présentées le 18 février lors d'une rencontre avec les citoyens

Notre choix le Groupe Tanguay et ses partenaires. Mais pourquoi ? (suite)

5. Novembre 2021 ou novembre 2022, vente du chalet actuel pour 5 millions
6. Novembre 2021 ou novembre 2022 ,destruction et construction d'un nouveau pour 5 millions, prix budgétaire permettant de dégager un fond de roulement. Les frais d'installations temporaires sont à la charge des partenaires (500 000)
7. Mai 2023 ou mai 2024, livraison d'un nouveau chalet

35

Pour l'acceptabilité sociale et la communauté

8. Servitude de conservation du parcours en faveur de la Ville à l'exception du champ d'exercice et du terrain des garages dont les produits éventuels de la vente pour des maisons unifamiliales seulement sont au bénéfice du Club lors d'une cessation d'opérations

36

ANNEXE 4 (Réponse no. 9)

Le projet concept du 17 février 2020 est en évolution pour répondre aux préoccupations des citoyens.



CLUB DE GOLF CAP-ROUGE

PRÉSENTATION AUX ACTIONNAIRES

Note aux lecteurs

Les images présentées sont conceptuelles pour discussion.
Le Projet déposé pour la demande formelle de modification
de zonage sera différent de ce rendu (NDLD).



00 **Ordre du jour**

- 01 Objectifs du projet
- 02 Présentation de l'échéancier
- 03 Présentation des droits superficiaires
- 04 Présentation des mesures temporaires
- 05 Présentation du concept
- 06 Période de questions



Un projet 4 objectifs

1

Assurer la pérennité du CGCP
et maintenir sa vocation de
Club haut de gamme urbain

2

Ajouter une plus-value aux
opérations du Club

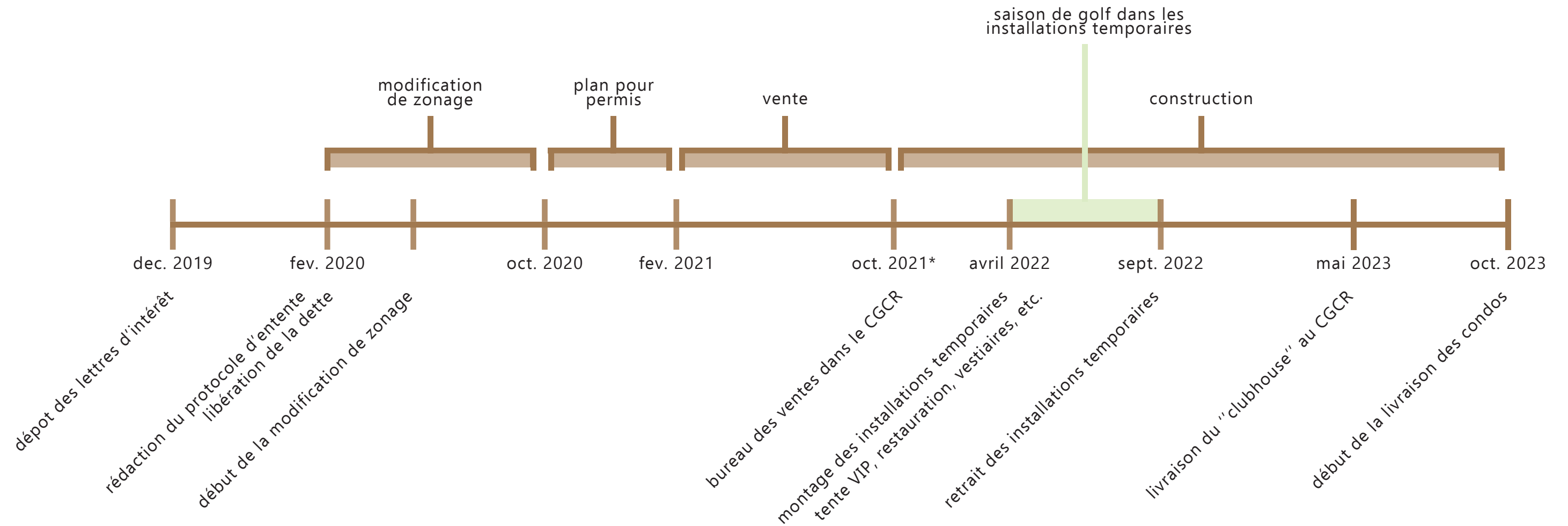
3

Proposer un projet
socialement acceptable et
respectueux de
l'environnement

4

Améliorer à court terme
les ressources financières
du Club

02 Présentation de l'échéancier



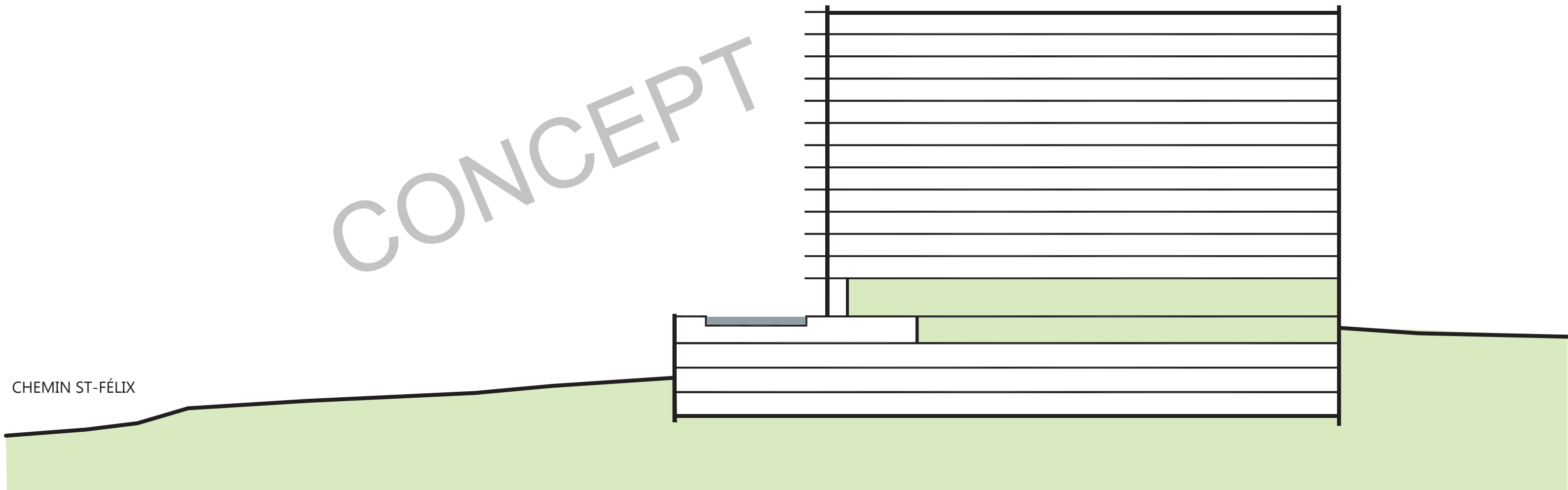
*Si, pour quelque raison que ce soit, la construction ne débute pas en octobre 2021, elle serait reportée à l'automne 2022 afin de limiter à une saison l'exploitation du CGCR dans des installations temporaires.

03 Présentation des droits superficiaires

Note aux lecteurs

Les images présentées sont conceptuelles pour discussion. Le Projet déposé pour la demande formelle de modification de zonage sera différent de ce rendu (NDLD).

Propriété superficière



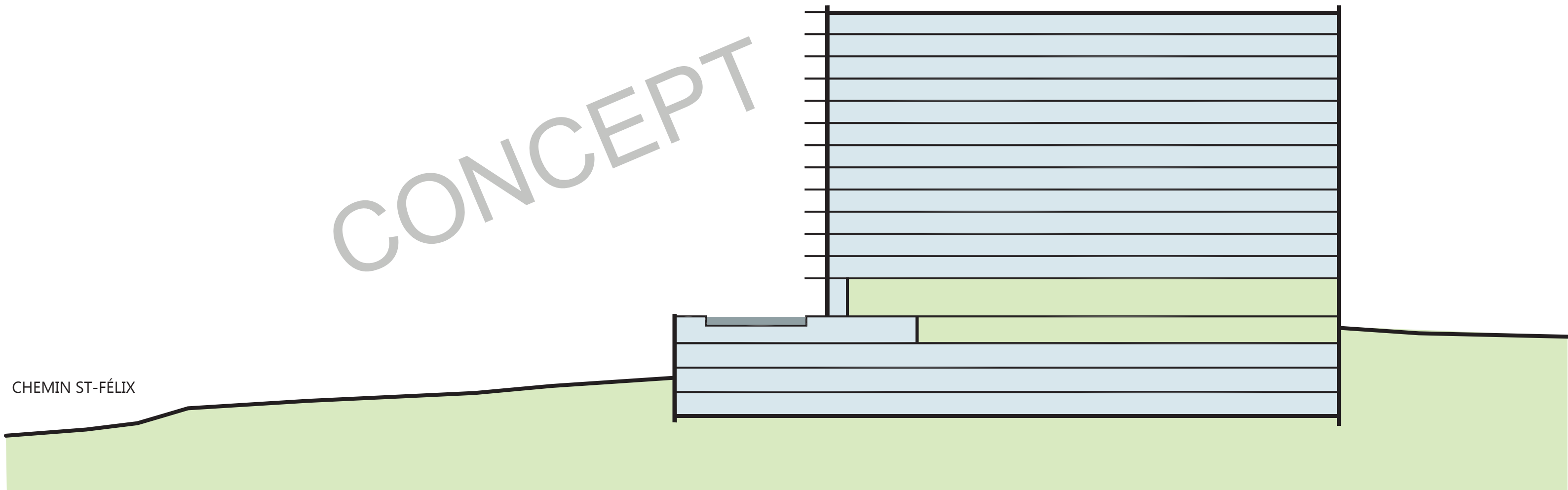
 Club de Golf de Cap-Rouge



03 Présentation des droits superficiaires

Note aux lecteurs

Les images présentées sont conceptuelles pour discussion. Le Projet déposé pour la demande formelle de modification de zonage sera différent de ce rendu (NDLD).

Propriété superficière



-  Club de Golf de Cap-Rouge
-  Copropriété, +/- 150 unités

04 Présentation des mesures temporaires

Exemples d'installations temporaires

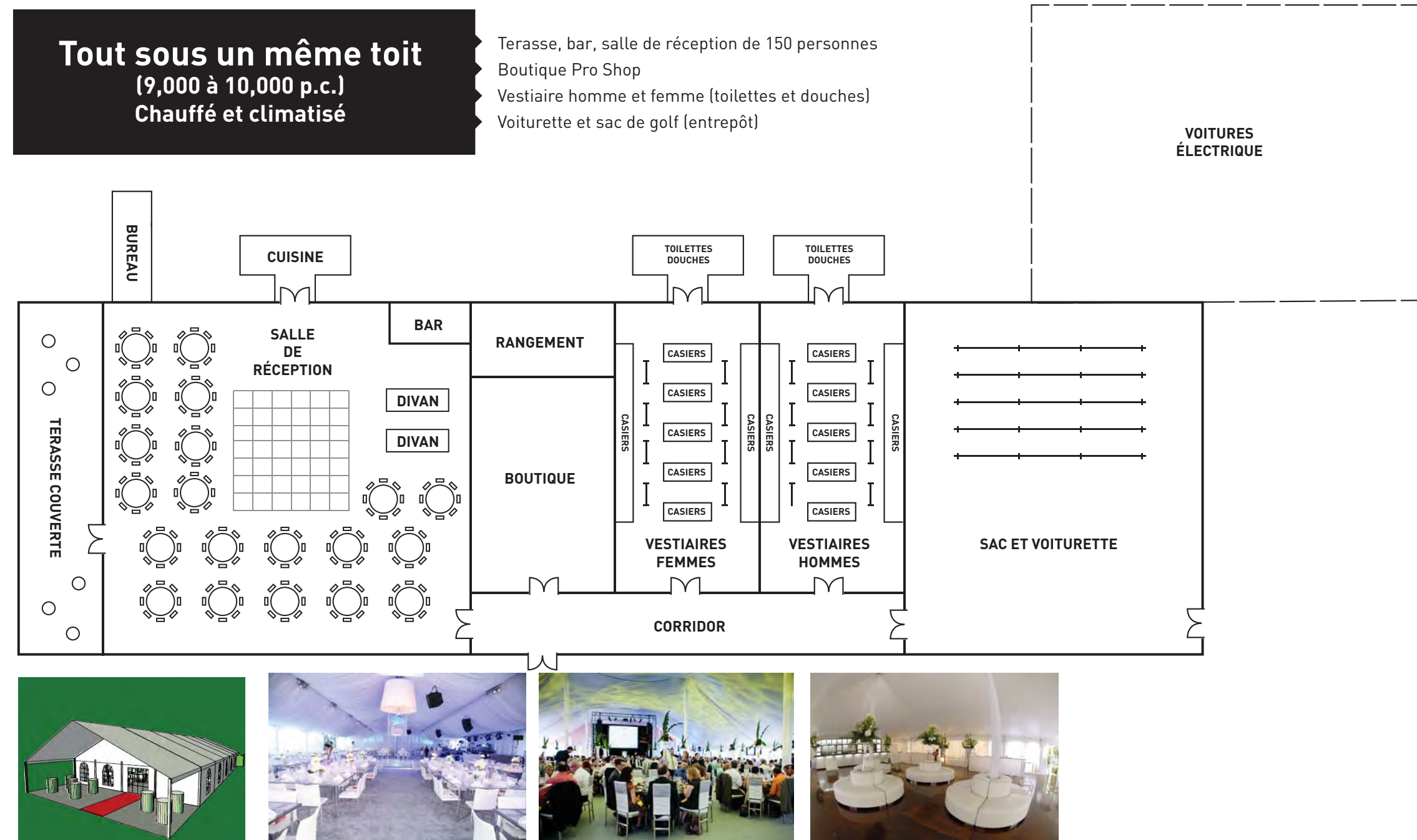
- Des murs fixes, ce qui permet chauffage et climatisation
- Sécuritaire contre les intempéries et protège contre le vol d'équipements et d'ameublements



04 Présentation des mesures temporaires

Exemples d'installations temporaires

- Des murs fixes, ce qui permet chauffage et climatisation
- Sécuritaire contre les intempéries et protège contre le vol d'équipements et d'ameublements



05 Présentation du concept

Implantation proposée

Note aux lecteurs

Les images présentées sont conceptuelles pour discussion. Le Projet déposé pour la demande formelle de modification de zonage sera différent de ce rendu (NDLD).



05 Présentation du concept

Servitude de conservation



- ① SERVITUDE DE CONSERVATION COUVRANT L'ENSEMBLE DES 18 TROUS DE GOLF
- ② TERRAIN EXCÉDENTAIRE EN CAS DE FERMETURE DÉFINITIVE DU TERRAIN DE GOLF

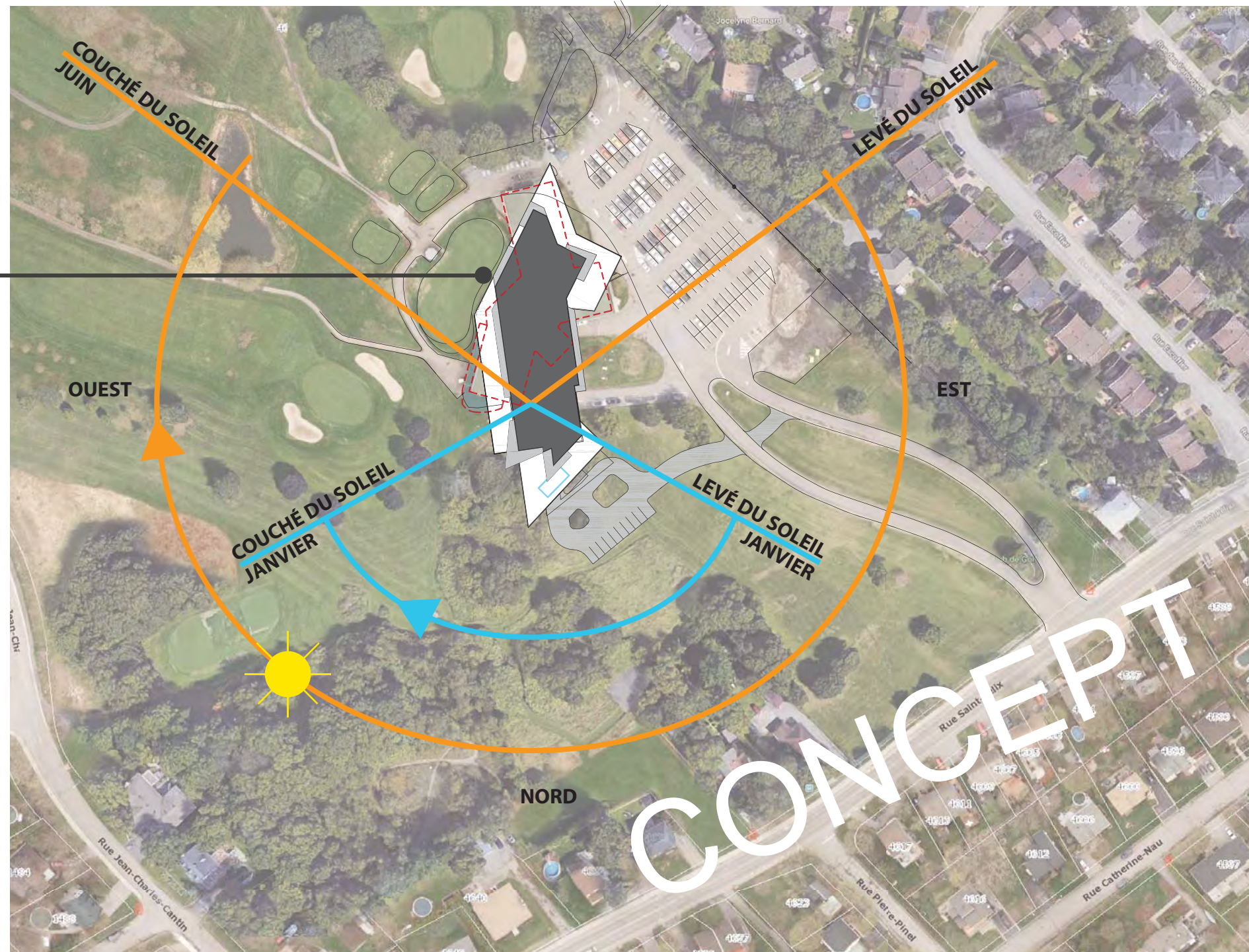
05 Présentation du concept

course du soleil

Note aux lecteurs

Les images présentées sont conceptuelles pour discussion. Le Projet déposé pour la demande formelle de modification de zonage sera différent de ce rendu (NDLD).

Orientation choisie avec coucher de soleil sur la terrasse du "clubhouse".



05 Présentation du concept

Équinoxe - Printemps et Automne (moyenne annuelle)

Note aux lecteurs

Les images présentées sont conceptuelles pour discussion. Le Projet déposé pour la demande formelle de modification de zonage sera différent de ce rendu (NDLD).

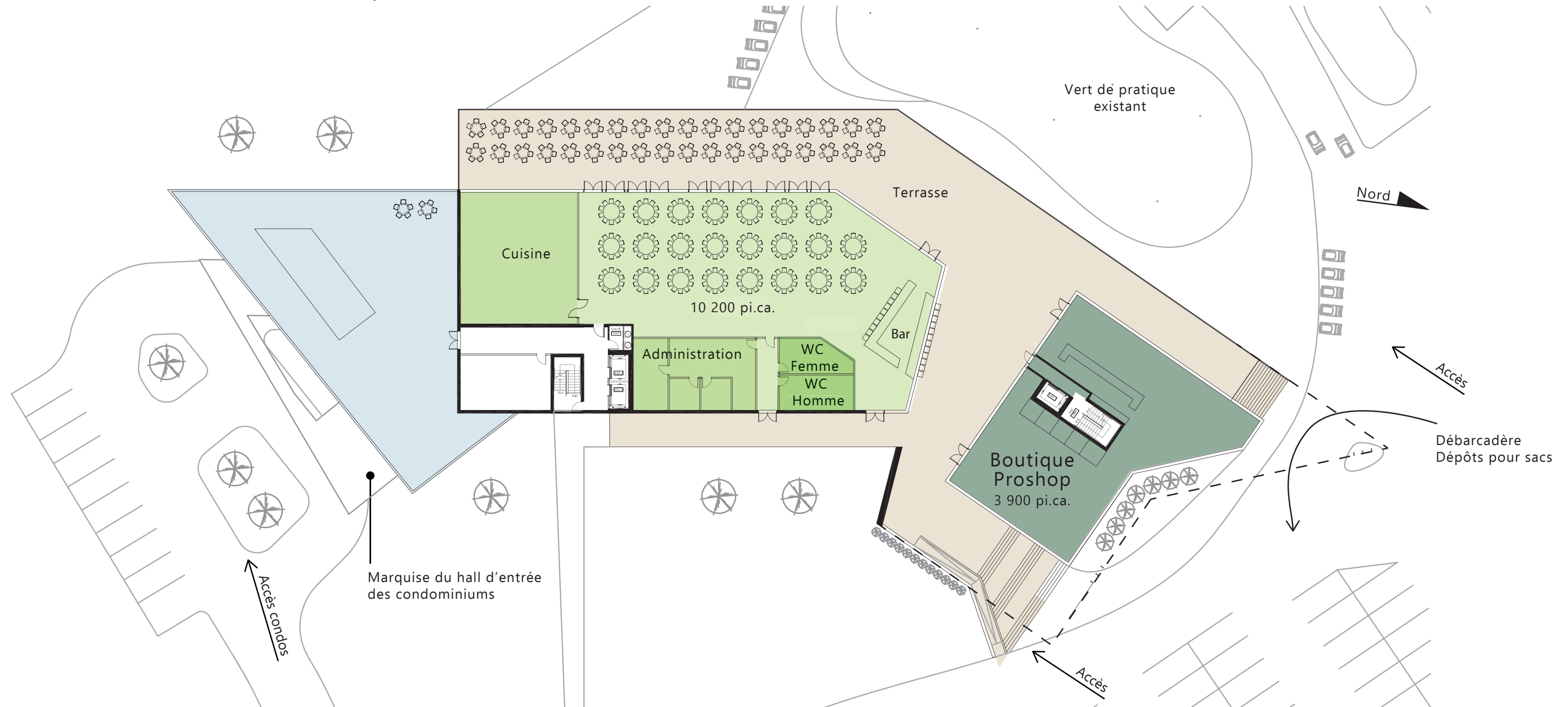


05 Présentation du concept

Note aux lecteurs

Les images présentées sont conceptuelles pour discussion. Le Projet déposé pour la demande formelle de modification de zonage sera différent de ce rendu (NDLD).

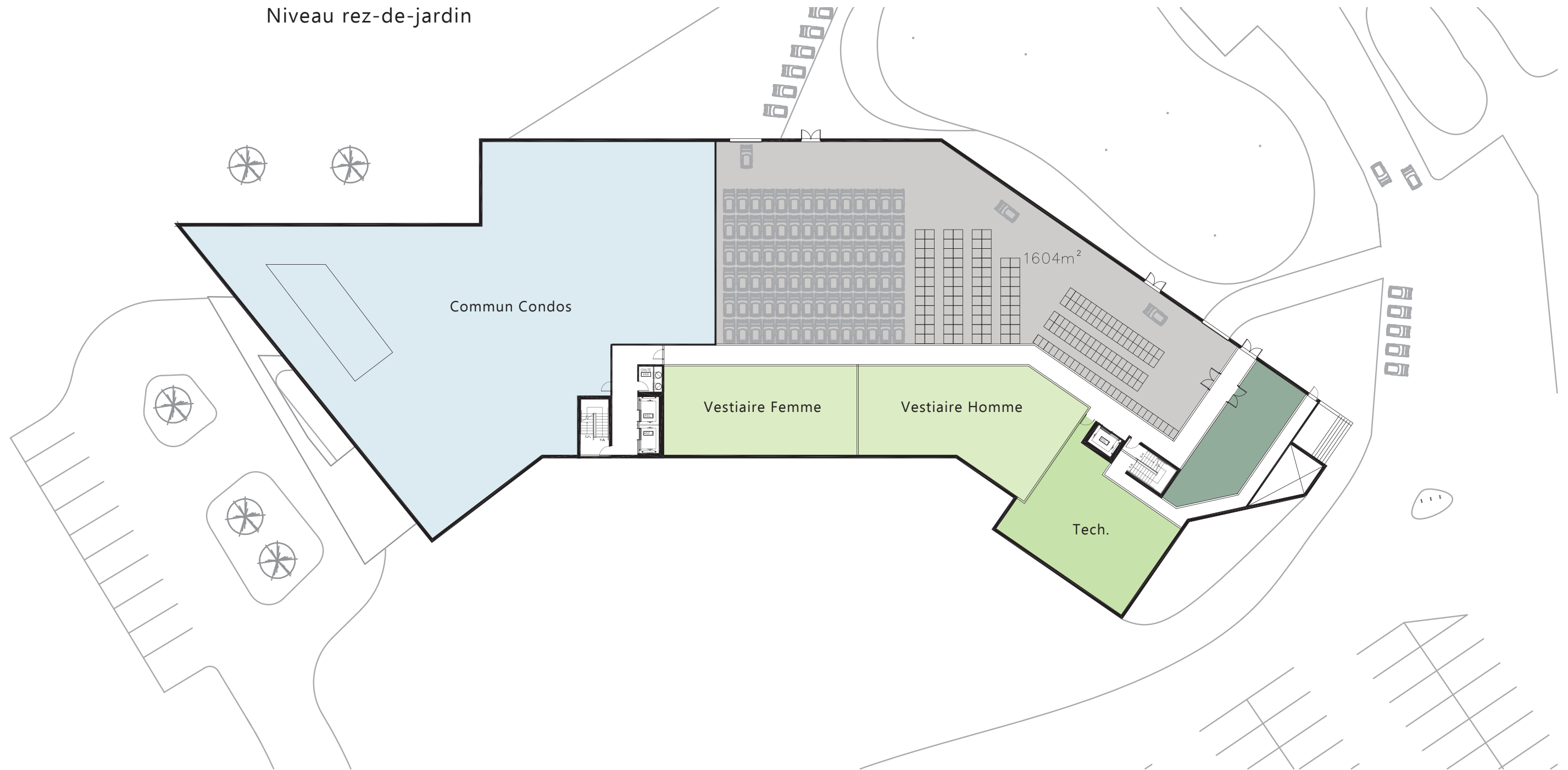
Niveau 1, entièrement destiné au "clubhouse"



- Espaces extérieurs attitrés au "clubhouse"
- Espaces extérieurs attitrés aux condominiums avec piscine extérieure

05 Présentation du concept

Niveau rez-de-jardin



05 Présentation du concept

Note aux lecteurs

Les images présentées sont conceptuelles pour discussion.
Le Projet déposé pour la demande formelle de modification
de zonage sera différent de ce rendu (NDLD).



Vue agrandie de l'accueil

05 Présentation du concept

Note aux lecteurs

Les images présentées sont conceptuelles pour discussion.
Le Projet déposé pour la demande formelle de modification
de zonage sera différent de ce rendu (NDLD).



Vue agrandie de la terrasse du "clubhouse"

06 Période de questions



Note aux lecteurs

Les images présentées sont conceptuelles pour discussion.
Le Projet déposé pour la demande formelle de modification
de zonage sera différent de ce rendu (NDLD).



ANNEXE 5 (Réponse no. 14)



Diverses informations sur l'évolution du marché du golf et la fermeture des parcours

Extraits du rapport de Gilbert & Deschênes (suite)

Survol des cycles de l'industrie du golf

- L'absence d'une période de stabilisation...
- La période de transformation (2000 à 2013)
 - En 1995 = 14 % pop joue, 2012 = 8,3 %
 - Entre 2008 et 2013, baisse d'achalandage de 14,3 % au Can. selon ANGC
 - Les intermédiaires de marché
 - Type Canam, Tuango, etc.
 - Achalandage artificiel et baisse des revenus
 - L'environnement et le climat
 - Les exigences (Verts, 7 à 11 = 18 000 \$)
 - Revenus stables et dépenses en hausse.

Extraits du rapport de Gilbert & Deschênes (suite)

Survol des cycles de l'industrie du golf

- La période de consolidation (2013 à 2021)

Fermeture des golfs dans le Grand Montréal (2010-2016)

Golfs fermés depuis 2010	Année de fermeture
Golf Le Challenger	2011
Club de golf Le Boisé	2016
Golf de La Prairie	2016
Golf Deux-Montagnes	2013
Golf de Brossard	2015
Club de golf Mascouche	2014
Club de golf Chambly - Parcours publics	2010
Club de golf municipale Dorval	2015
Club de golf Le Riviera	2013

- La baisse d'achalandage se poursuit
- Concentration du marché
- Vente pour changement d'usage
- Selon APTGQ, 50 % des clubs seraient déficitaires
- Les conditions de financement sont plus difficiles
- Des changements à l'horizon:
 - Le Grand-Portneuf
 - Le Alpin
 - Le Charny
 - Lac St-Joseph
 - Le Stastny

Diverses informations sur l'évolution du marché du golf et la fermeture des parcours

Fermetures de terrains de golf

GOLFS FERMÉS EN 2019				
NO.	CLUB	Région	PARCOURS	MOTIF FERMETURE
1	Club de Golf St-Polycarpe	Montérégie	18 Trous	Santé financière
2	Club de Golf Bonniebrook	Laurentides	18 Trous	Déficitaire
3	Club de Golf Inverness	Montérégie	18 Trous	Déficitaire
4	Club de Golf le Cristal	Centre-du-Québec	18 Trous	Baisse achalandage
5	Club de Golf Les Rochers bleus	Montérégie	18 Trous	
6	Club de Golf Venise	Estrie	18 Trous	Santé financière

- ▶ Candiac
- ▶ Blainvillier (9 des 36 trous font désormais l'objet d'un développement domiciliaire)

CONCLUSION





Tous désirent conserver les espaces verts que procurent les opérations du CGCR, complétées par la pratique du ski de fond en hiver avec la collaboration de la Ville de Québec.

Le statut quo actuel ne peut plus durer. Le CGCR présente un projet de conservation et de développement viable, soucieux de la qualité de l'environnement et respectueux de toute la communauté des environs. **Projet, certes encore perfectible, mais soutenu par le Groupe Tanguay et ses partenaires toujours à l'écoute du milieu dans la recherche de la plus grande acceptabilité sociale possible.**

Il appartient maintenant à la Ville et à ses citoyens de dessiner l'avenir:

- soit en permettant la préservation des espaces verts par la réalisation du projet du CGCR (**en voie d'amélioration**) et le maintien de plus de 70 emplois;
- soit en refusant de soutenir le projet actuel tel qu'il sera modifié et en préférant la cessation des opérations du CGCR. Et alors, tôt ou tard, il faudra bien octroyer les autorisations requises pour permettre un immense développement résidentiel sur l'ensemble de ses terrains de plus de 67 hectares, comprenant le parcours de golf de 18 trous, les terrains en façade et ceux du champ d'exercice et des garages.

Désormais, la parole est aux citoyens : le CGCR, ses membres et ses employés ont besoin de vous pour survivre et demeurent à l'écoute de vos préoccupations.



Au plaisir!
Votre Conseil d'administration.

