

Plan d'affaires du Centre Meredith - COMPOSANTE DE L'ARÉNA  
Version 5.5 - 15 février 2009

Calendrier A

**Plan d'affaires - COMPOSANTE DE L'ARÉNA**

Le plan d'affaires de la COMPOSANTE DE L'ARÉNA est représentée par les rangées surlignées dans le portrait général des profits et pertes pour le Centre Meredith ci-dessous.

L'ENSEMBLE DES PROFITS ET PERTES POUR LE CENTRE MEREDITH

Composante	Surface en p2	Opérations de base	nettoyage et entretien	salaires	coûts des salaires	autres frais d'opérations	total des coûts d'opérations	revenu brut	surplus (perte)
<b>Aréna</b>	<b>28 000</b>	236 440	15 000	Directeur exécutif	40 000		386 440	450 000	63 560 \$
				Opérations	85 000				
				Adjoint	10 000				
<b>Gymnase</b>	<b>9 150</b>	28 914	16 563	Directeur exécutif	5 000	42 500	97 977	102 000	4 023 \$
				Adjoint	5 000				
<b>Centre Communautaire</b>	<b>15 500</b>	57 660	41 952	Directeur exécutif	20 000	25 700	165 312	171 000	5 688 \$
				Adjoint	20 000				
<b>TOTALS</b>	<b>52 650</b>	<b>323 014 \$</b>	<b>73 515 \$</b>		<b>185 000 \$</b>	<b>68 200 \$</b>	<b>649 729 \$</b>	<b>723 000 \$</b>	<b>73 271 \$</b>

### L'ENSEMBLE DU PROJET

Cet ensemble couvre une description général des composantes de l'aréna, commentaires sur le revenu et rentabilité, les marchés primaire et secondaire, prix, heures d'opération, mesures d'économies d'énergies, et opportunités de levée de fonds énergétique

#### Description général

FMIF surface de bâtiment de 22 300 pieds carrés  
Surface actuel de l'aréna est de 28 000 pieds carrés, incluant 4 vestiaires, 2 salles unisex, 1 pièce pour l'arbitre, entrepôt, sièges, bureaux  
350 sièges -- surface totale de l'aréna et des estrades 21 500 pieds carrés  
Extérieur -- structure d'acier avec toit incurvé  
85 heures d'opération par semaine d'estimés  
33 semaines - saison hiver (Sept 1 - Avril 30) - estimation  
13 semaines - saison été (Mai 1 - Août 31) - estimation



#### Opérations

Saisons	Hiver (sept. 1- Avril 30) (33 semaines)	
	Été (Mai 1 - Août 31) (13 semaines)	
Programme quotidien	Lun-Ven	6:30 - 12:30
	Sam-Dim	6:30 - 12:30

#### Revenu et rentabilité

Revenu dépend principalement sur les locations d'heures de pointe en hiver.  
Le cas d'affaires suppose **72% de capacité durant l'heure de pointe en hiver**.  
Rentabilité est à **58% de capacité pour les heures de pointes en hiver**.



#### Marché primaire

Croissance du hockey à Chelsea est l'objectif de l'installation  
Usage par les résidents de Chelsea est de 50-60% d'utilisation totale.

#### Marché secondaire

L'équilibre du revenu viendra des communautés au nord de Chelsea, Gatineau et Ottawa. Val des Monts a démontré que des taux de de 145 \$/heure attirera une clientèle du côté d'Ottawa.  
Les ligues d'hommes représenteront les demandes les plus hautes pour le temps de glace

#### Prix

Taux aux arénas de Carleton, Ottawa U, et Kinburn sont de 200-220\$/h.  
Taux que charge La Pêche et Val des Monts est de 135-145 \$/h.  
Centre Meredith au prix de **175 \$/h** tombera entre ces 2 taux, attirant les ligues d'hommes de l'autre côté du fleuve sans concurrencer avec les prix de Val des Monts et La Pêche.



#### Date d'accomplissement des travaux:

Août 2010\*

\* Aréna doit être ouverte en août pour tirer profit de la pleine saison

#### Operations

Saisons	Hiver (sept. 1- Avril 30) (33 semaines)	
	Été (Mai 1 - Août 31) (13 semaines)	

Programme quotidien	Lun-Ven	6:30 - 12:30
	Sam-Dim	6:30 - 12:30

#### Heures d'opérations

Employer 85 heures par semaine  
Directeur exécutif - les revenus de l'aréna sont sa responsabilité principale  
Base de salaire de 60 000 \$ avec bonus de performance  
Gestion des services  
Ventes et relations de client  
Organise et control des ligues  
~40 heures/semaine - Lun - Veni 8:00 -17:00

Directeur des opérations  
Salaire annuel de 45 000 \$  
Établir un système de surveillance pour exécuter et optimiser l'utilisation de l'aréna  
Revoir les système de commande et réglage du rendement énergétique  
Concierge, entretien de la glace, entretiens général et réparations  
~40 heres/semaine - Lun-Ven 6:00 - 16:00

Employés à temps partiel conducteurs de Zamboni  
125 heure  
Conduire le zamboni, nettoyer les vestiaires, autre entretien général  
1 quarts de travail les fins de semaine (16:00 - 1:00)  
2 quarts de travail les fins de semaine (6:00 -16:00, 16:00 - 1:00)

### Meredith Centre Business Plan - RINK COMPONENT PROJECT SUMMARY PAGE 2

#### Efficacité énergétique

Système de chauffage et refroidissement -- Géothermique

Usine - fabrication de glace (récupération de chaleur)

CIMCO <http://www.cimcorefrigeration.com/>  
Ice Kube Systems <http://www.icekubesystems.com/>

Isolation de toit

Low emissivity ceiling

Imotique

Controls refrigeration plant, heating & cooling, lighting, and ventillation based on occupancy and activity requirements

Isolation de mur

Assèchement

Vitrage

Éclairage

Aménager pour luminosité naturel pour illuminer la surface de la glace (Port Hakesbury)

Lampes de forte décharge commandées par BAS

Conservation d'eau

Réservoir d'eau sur le toit, puits de fonte de glace, eau grise recyclés, douche avec capteur

#### Financement énergétique

Fédéral Fond municipal vert du FCM (<http://www.sustainablecommunities.fcm.ca/GMF/>)

Provincial Hydro Québec- Optimisation énergétique des bâtiments (<http://www.hydroquebec.com/energywise/>)

Autre "NHLPA - Goals and Dreams Fund (<http://nhlpa.com/GoalsAndDreams/Fundraising.asp>)  
jusqu'à 500 000 \$ pour améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment

**Plan d'affaires du Centre Meredith - COMPOSANTE DE L'ARÉNA**  
**Version 5.5 - 15 février 2009**

**DÉPENSES EN IMMOBILISATIONS**

<b>Structure général</b>	<b>Demande FMIR</b>
Infrastructure (fondation, structures de bases)	676 000
Enveloppe de super structure (isolation et fini extérieur)	475 000
Construction intérieur (bureaux, vestiaires)	240 000
Plombage, déhumidificateur et commande, options de services	180 000
Système de chauffage et de refroidissement	150 000
Équipements (Zamboni, tableau indicateur, filets, etc)	485 000
Proportion d'aménagement, stationnement, taxes, frais de design, éventualité, et autre frais.	1 094 000
Proportion du secteur commun	\$916 667
<b>Sub-total</b>	<b>4 216 667 \$</b>
TPS (5%)	21 083 \$
TVQ (7.5%)	31 625 \$
<b>TOTAL</b>	<b>4 269 375 \$</b>

Notes:

Représente le pied carrés du bâtiment à 191,45\$/pied carrés (22 300/pied carrés)

### Comparative Operating Costs

Ce bilan représente les frais d'exploitations pour Val des Motns qui ne s'appliqueront pas au Centre Meredith - Nous suggérons que l'opération de l'aréna sera de 315 387 \$ annuellement. Le Centre Meredith prévoit des frais d'exploitations de l'aréna de 386 440 \$. Les salaires sont plus hauts que celui de Val des Monts car il contrôle également d'autre sources de revenu. Ils sont plus bas que ceux du Centre Meredith parce que la seule partie du salaire du Directeur exécutif est assigné à l'aréna.

ASSOCIATION RÉCRÉATIVE DE VAL-DES-MONTS BUDGET 2008		
	Etats financiers	Budget
REVENUS	au 31 déc. 2007	2008
Location de glace	374 874,60	380 000,00
Publicité		6 000,00
Événements spéciaux	1 805,00	1 500,00
Total	376 679,60	387 500,00
DÉPENSES	Etats financiers	Budget
	au 31 déc. 2007	2008
Salaires et avantages sociaux	183 418,89	200 400,00
Charge de A-E	3 984,32	4 281,28
Charge du RRQ	5 654,03	6 167,94
Charge de RQAP	1 210,26	1 271,97
Charge du FSS	5 604,60	5 926,06
Charge CSST	3 650,25	3 579,83
Charges Normes du travail	166,35	
Système d'alarme	- 89,74	420,00
Location d'équipement	1 405,81	1 200,00
Achat d'équipement	17 706,83	10 000,00
Frais de poste	213,84	300,00
Frais de déplacement / représentation	1 067,31	1 000,00
Téléphone	2 148,56	2 500,00
Satellite	432,26	500,00
Internet	1 110,68	1 200,00
Électricité	67 268,24	70 000,00
Analyse bactériologique	861,27	800,00
Honoraires prof. - vérification	2 750,00	2 750,00
Assurance	- 1 810,47	2 730,00
Formation	1 546,15	2 000,00
Zamboni - entretien et réparations	4 003,91	4 000,00
Zamboni - propane	4 593,90	4 080,00
Entretien et réparations - Glace	2 559,86	
Entretien et réparation - Restaurant	2 012,93	2 000,00
Entretien et réparation - Bâtiment	32 710,20	20 000,00
Pompage - Fosse septique	22 220,00	20 000,00
Aménagement paysager	1 153,00	
Taxes, licences et permis	30,00	30,00
Frais de publicité et promotion	3 196,04	1 000,00
Cotisations / abonnements	346,67	350,00
Article de nettoyage		5 000,00
Fouritures de bureau	1 394,51	2 000,00
Équipement de bureau		1 000,00

ASSOCIATION RÉCRÉATIVE DE VAL-DES-MONTS BUDGET 2008		
	Etats financiers	Budget
REVENUS	au 31 déc. 2007	2008
Location de glace	374 874,60	380 000,00
Publicité		6 000,00
Événements spéciaux	1 805,00	1 500,00
Total	376 679,60	387 500,00
DÉPENSES	Etats financiers	Budget
	au 31 déc. 2007	2008
Salaires et avantages sociaux	183 418,89	135 000,00
Charge de A-E	3 984,32	4 281,28
Charge du RRQ	5 654,03	6 167,94
Charge de RQAP	1 210,26	1 271,97
Charge du FSS	5 604,60	5 926,06
Charge CSST	3 650,25	3 579,83
Charges Normes du travail	166,35	
Système d'alarme	- 89,74	420,00
Location d'équipement	1 405,81	1 200,00
Achat d'équipement	17 706,83	10 000,00
Frais de poste	213,84	300,00
Frais de déplacement / représentation	1 067,31	1 000,00
Téléphone	2 148,56	2 500,00
Satellite	432,26	500,00
Internet	1 110,68	1 200,00
Électricité	67 268,24	70 000,00
Analyse bactériologique	861,27	800,00
Honoraires prof. - vérification	2 750,00	2 750,00
Assurance	- 1 810,47	2 730,00
Formation	1 546,15	2 000,00
Zamboni - entretien et réparations	4 003,91	4 000,00
Zamboni - propane	4 593,90	4 080,00
Entretien et réparations - Glace	2 559,86	
Entretien et réparation - Restaurant	2 012,93	2 000,00
Entretien et réparation - Bâtiment	32 710,20	20 000,00
Pompage - Fosse septique	22 220,00	20 000,00
Aménagement paysager	1 153,00	
Taxes, licences et permis	30,00	30,00
Frais de publicité et promotion	3 196,04	1 000,00
Cotisations / abonnements	346,67	350,00
Article de nettoyage		5 000,00
Fouritures de bureau	1 394,51	2 000,00
Équipement de bureau		1 000,00

## Plan d'affaires du Centre Meredith - COMPOSANTE DE L'ARÉNA

Version 5.5 - 15 février 2009

### Comparatif des frais d'exploitations

Ce bilan représente les frais d'exploitations pour La Pêche qui ne s'appliqueront pas au Centre Meredith - Nous suggérons que l'opération de l'aréna sera de 333 180 \$ annuellement. Le Centre Meredith prévoit des frais d'exploitations de l'aréna de 386 440 \$.

LA PECHE			MEREDITH CENTRE		
FRAIS D'EXPLOITATIONS	MENSUEL	ANNUEL	FRAIS D'EXPLOITATIONS	MENSUEL	ANNUEL
Usine d'électricité	7 208	86 500	Usine d'électricité	7 208	86 500
Chauffage	917	11 000	Chauffage	917	11 000
Eau et égout			Eau et égout		
Disposition de rebut			Disposition de rebut		
Salaires et avantages	11 435	137 221	Salaires et avantages	8 038	97 000
Services professionnels	375	4 500	Services professionnels	375	4 500
Télécommunications	557	6 686	Télécommunications	557	6 686
Dépenses de bureaux	479	5 750	Dépenses de bureaux	479	5 750
Déneigement et entretien du terrain	833	10 000	Déneigement et entretien du terrain	833	10 000
Ententes et accords (CIMCO)	2 450	29 402	Ententes et accords (CIMCO)	2 450	29 402
Système d'alarme	117	1 400	Système d'alarme	117	1 400
Entretien et réparations	2 699	32 382	Entretien et réparations	2 699	32 382
Achat d'équipement	83	1 000	Achat d'équipement	83	1 000
Vente et promotions	292	3 500	Vente et promotions	292	3 500
Vidange septique	1 083	13 000	Vidange septique	1 083	13 000
Assurance	1 888	22 650	Assurance	1 888	22 650
Coûts supplémentaires	701	8 410	Coûts supplémentaires	701	8 410
Taxes foncière (1,50\$/pied carrés)	2 833	34 000	Taxes foncière (1,50\$/pied carrés)	0	0
Remboursement de prêt			Remboursement de prêt		
<b>TOTAL</b>	<b>33 950</b>	<b>407 401</b>	<b>TOTAL</b>	<b>27 720</b>	<b>333 180</b>
LA PECHE			MEREDITH CENTRE		

**ÉTAT DES RÉSULTATS PRO FORMA**

Un an d'opérations 1er septembre au 30 août

		OPÉRATIONS DE L'ARÉNA												TOTAL
		SEMAINES D'HIVER						SEMAINES D'ÉTÉ						
		Sep	Oct	Nov	Déc	Jan	Fév	Mar	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	
		5	5	4	3	5	4	4	3	2	2	5	4	
		30	31	30	28	28	28	31	30	31	30	31	31	
<b>REVENUS</b>	sem/mois jour/mois													46
Revenu mensuel		52 875 \$	52 875 \$	42 300 \$	31 725 \$	52 875 \$	42 300 \$	42 300 \$	31 725 \$	11 550 \$	11 550 \$	28 875 \$	23 100 \$	424 050 \$
		Hiver sub total						Été sub total						
								348 975 \$						75 075 \$
		<b>HIVER REVENU PAR SEMAINE</b>		<b>10 575 \$</b>		<b>33 semaines</b>				<b>REVENU LOCATION D'ARÉNA</b>				424 050 \$
		<b>ÉTÉ REVENU PAR SEMAINE</b>		<b>5 775 \$</b>		<b>13 semaines</b>				<b>REVENU PUBLICITAIRE</b>				25 950 \$
		<b>TOTAL REVENU DE L'ARÉNA</b>												<b>450 000 \$</b>

**DÉPENSES**

														TOTAL
Usine d'électricité		5583,33	5583,33	5583,33	5583,33	5583,33	5583,33	5583,33	5583,33	5583,33	5583,33	5583,33	5583,33	67 000,00
Chauffage		3333,33	3333,33	3333,33	3333,33	3333,33	3333,33	3333,33	3333,33	3333,33	3333,33	3333,33	3333,33	40 000,00
Eau et égout		803,33	803,33	803,33	803,33	803,33	803,33	803,33	803,33	803,33	803,33	803,33	803,33	9 640,00
Disposition de rebut		333,33	333,33	333,33	333,33	333,33	333,33	333,33	333,33	333,33	333,33	333,33	333,33	4 000,00
Ventes et directeur de vente		3333,33	3333,33	3333,33	3333,33	3333,33	3333,33	3333,33	3333,33	3333,33	3333,33	3333,33	3333,33	40 000,00
Déneigement et nrtretien du terrain		1666,67	1666,67	1666,67	1666,67	1666,67	1666,67	1666,67	1666,67	1666,67	1666,67	1666,67	1666,67	20 000,00
Ententes (Usine, Chauffage, Zam blades, HVAC)		3750,00	3750,00	3750,00	3750,00	3750,00	3750,00	3750,00	3750,00	3750,00	3750,00	3750,00	3750,00	45 000,00
Directeur d'opérations		3333,33	3333,33	3333,33	3333,33	3333,33	3333,33	3333,33	3333,33	3333,33	3333,33	3333,33	3333,33	40 000,00
Salaires des temps partiels (12\$/h)		3750,00	3750,00	3750,00	3750,00	3750,00	3750,00	3750,00	3750,00	3750,00	3750,00	3750,00	3750,00	45 000,00
Services professionnelles		333,33	333,33	333,33	333,33	333,33	333,33	333,33	333,33	333,33	333,33	333,33	333,33	4 000,00
Dépenses de bureaux		833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	10 000,00
Système D'alarme		25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	300,00
Entretien et réparations		1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	15 000,00
Achat d'équipements		291,67	291,67	291,67	291,67	291,67	291,67	291,67	291,67	291,67	291,67	291,67	291,67	3 500,00
Marketing et promotions		833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	833,33	10 000,00
Vidange septique		1083,33	1083,33	1083,33	1083,33	1083,33	1083,33	1083,33	1083,33	1083,33	1083,33	1083,33	1083,33	13 000,00
Assurance		1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	1250,00	15 000,00
Propane pour Zamboni		416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	416,67	5 000,00
<b>DÉPENSES MENSUELLES</b>		<b>32 203 \$</b>	<b>32 203 \$</b>	<b>32 203 \$</b>	<b>32 203 \$</b>	<b>32 203 \$</b>	<b>32 203 \$</b>	<b>32 203 \$</b>	<b>32 203 \$</b>	<b>32 203 \$</b>	<b>32 203 \$</b>	<b>32 203 \$</b>	<b>32 203 \$</b>	<b>386 440 \$</b>
REVENU - LOCATION GLACE		52 875 \$	52 875 \$	42 300 \$	31 725 \$	52 875 \$	42 300 \$	42 300 \$	31 725 \$	11 550 \$	11 550 \$	28 875 \$	23 100 \$	424 050 \$
RECETTE PUBLICITAIRE		2 163 \$	2 163 \$	2 163 \$	2 163 \$	2 163 \$	2 163 \$	2 163 \$	2 163 \$	2 163 \$	2 163 \$	2 163 \$	2 163 \$	25 950 \$
<b>REVENU TOTAL</b>		<b>55 038 \$</b>	<b>55 038 \$</b>	<b>44 463 \$</b>	<b>33 888 \$</b>	<b>55 038 \$</b>	<b>44 463 \$</b>	<b>44 463 \$</b>	<b>33 888 \$</b>	<b>13 713 \$</b>	<b>13 713 \$</b>	<b>31 038 \$</b>	<b>25 263 \$</b>	<b>450 000 \$</b>
<b>SURPLUS/PERTES CUMULATIF</b>		<b>22 834 \$</b>	<b>45 668 \$</b>	<b>57 928 \$</b>	<b>59 612 \$</b>	<b>82 446 \$</b>	<b>94 705 \$</b>	<b>106 964 \$</b>	<b>108 648 \$</b>	<b>90 158 \$</b>	<b>71 667 \$</b>	<b>70 501 \$</b>	<b>63 560 \$</b>	<b>63 560 \$</b>



Plan d'affaires du Centre Meredith - COMPOSANTE DE L'ARÉNA  
Version 5.5 - 15 février 2009

Hypothèse  
13 de 17 semaines, 4 semaines d'entretien

REVENUS ÉTÉ HEBDOMADAIRE (13 semaines)  
mai-août

HEURE		LUN	MAR	MER	JEU	VEN	SAM	DIM				
6:30-7:20												
7:30-8:20			100\$/h	SUB POINTE "C"								
8:30-9:20												
9:30-10:20			130\$/h	SUB POINTE "B"								
10:30-11:20												
11:30-12:20			150\$/h	SUB POINTE "A"								
12:30-13:20												
13:30-14:20			130\$/h	SUB POINTE "B"			175\$/h					
14:30-15:20												
15:30-16:20			150\$/h	SUB POINTE "A"								
16:30-17:20												
17:30-18:20												
18:30-19:20			175\$/h			175\$/h						
19:30-20:20												
20:30-21:20			HEURES POINTE "A" LIGUES ADULTE			HEURES POINTE "C" LIGUES ADULTE						
21:30-22:20												
22:30-23:20												
23:30-00:20			100\$/h	SUB POINTE "C"								
	Disponible	<b>HEURES QUOTIDIENNE VENDUES</b>							vendu	revenu	pourcent	
TEMPS DE GLACE	h/sem	heure								par sem	par sem	capacité
POINTE "A"	40	150 \$	3	3	3	3	2	3	3	20	3 000 \$	50%
POINTE "B"	24	150 \$							4	4	1 200 \$	33%
POINTE "B" SUBVENTIONNÉ		115 \$										
SUB POINTE "A"	20	115 \$	1	1	1	1	1			5	575 \$	25%
SUB POINTE "B"	20	115 \$	1	1	1	1	1			5	575 \$	25%
SUB POINTE "C"	20	85 \$	1	1	1	1	0	1		5	425 \$	25%
<b>TOTALS</b>	<b>124</b>		<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>43</b>	<b>5 775 \$</b>	

REVENUS QUOTIDIEN      765 \$    765 \$    765 \$    765 \$    530 \$    1 135 \$    1 050 \$      **5 775 \$**  
HEDBOMADAIRE

REVENU ÉTÉ      **75 075 \$** (revenu hebdomadaire x 13 semaines)  
% HEURES POINTE      **44%**