

PREMIÈRE CONSULTATION SUR L'HÔTEL DE VILLE DE SAINT-LAMBERT

RAPPORT DE RECOMMANDATIONS



INTRODUCTION

Madame Sonia Dumont
Animatrice de la séance d'information

INTRODUCTION

Engagement de l'animatrice:

Lors de cette séance de consultation, je m'engage à :

- Animer dans un esprit d'ouverture et d'écoute
- Agir de manière équitable et respectueuse avec les participants et les participantes
- Permettre l'expression d'une diversité de point de vue

INTRODUCTION

Charte d'engagement des participants :

- Vous écouter les uns les autres.
- Participer aux échanges dans un esprit de tolérance et d'ouverture aux idées des autres, en respectant les opinions des autres.
- Participer à l'élaboration de propositions durables et adaptées aux besoins de la communauté.
- Je vous invite à demeurer polis en tout temps. Aucun écart de langage ne sera toléré.

PROGRAMME DE LA SCÉANCE

19h 00 – Introduction et déroulement

19h10 – Mot d'ouverture

19h15 – Historique et raison de la fermeture

Présentation des résultats du rapport
d'évaluation des particules fongiques

19h25 – Présentation du rapport professionnel
et recommandations du groupe Leclerc

19h45 – Période de questions et commentaires

20h30 – Fin de la rencontre

MOT D'OUVERTURE

Madame Pascale Mongrain
Mairesse de Saint-Lambert

HISTORIQUE ET RAISONS DE LA FERMETURE

- Nombreuses fuites et refoulements
- Qualité de l'air pour les employés
- Analyse de la qualité de l'air 29 mars 2022

Présence de spores

21 000/m³ dans le sous-sol de la caserne

2 000/m³ dans la cafétéria des employés

290/m³ dans le corridor du rez-de-chaussée

Recommandations : Télétravail pour les employés et travaux de décontamination fongique

HISTORIQUE ET RAISONS DE LA FERMETURE



HISTORIQUE ET RAISONS DE LA FERMETURE



HISTORIQUE ET RAISONS DE LA FERMETURE



HISTORIQUE ET RAISONS DE LA FERMETURE

- 1er avril 2022 – Fermeture de l'hôtel de ville
- Été 2022 relocalisation de plus de 40 employés
- Octobre 2022 – Deuxième analyse de la qualité de l'air avec recommandation du port du masque N95, gants et procédure de nettoyage pour accès à l'hôtel de ville.

HISTORIQUE ET RAISONS DE LA FERMETURE

- Février 2023 – Appel d’offres
- Mars 2023 – Octroi du contrat de services professionnels en architecture pour une étude sur le potentiel de réutilisation du bâtiment de l’hôtel de ville à Groupe Leclerc
- Avril 2023 visite d’expertise
- Juin 2023 : Rapport préliminaire et final
- Novembre 2023: Document de présentation
- 29 Novembre : Présentation aux citoyens

RAPPORT DE RECOMMANDATIONS

CONTEXTE

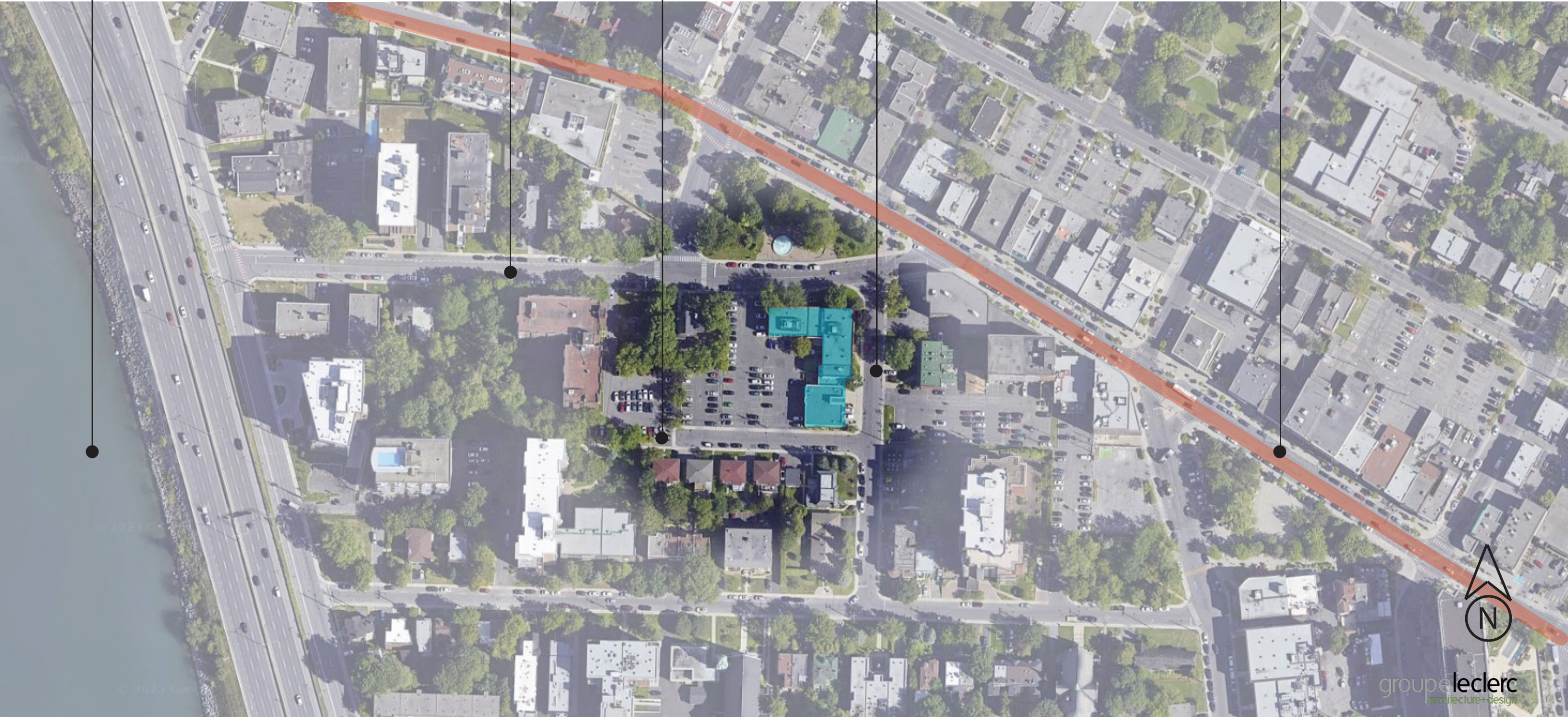
Fleuve Saint-Laurent

Av. Argyle

Av. Cadzow

Rue d'Aberdeen

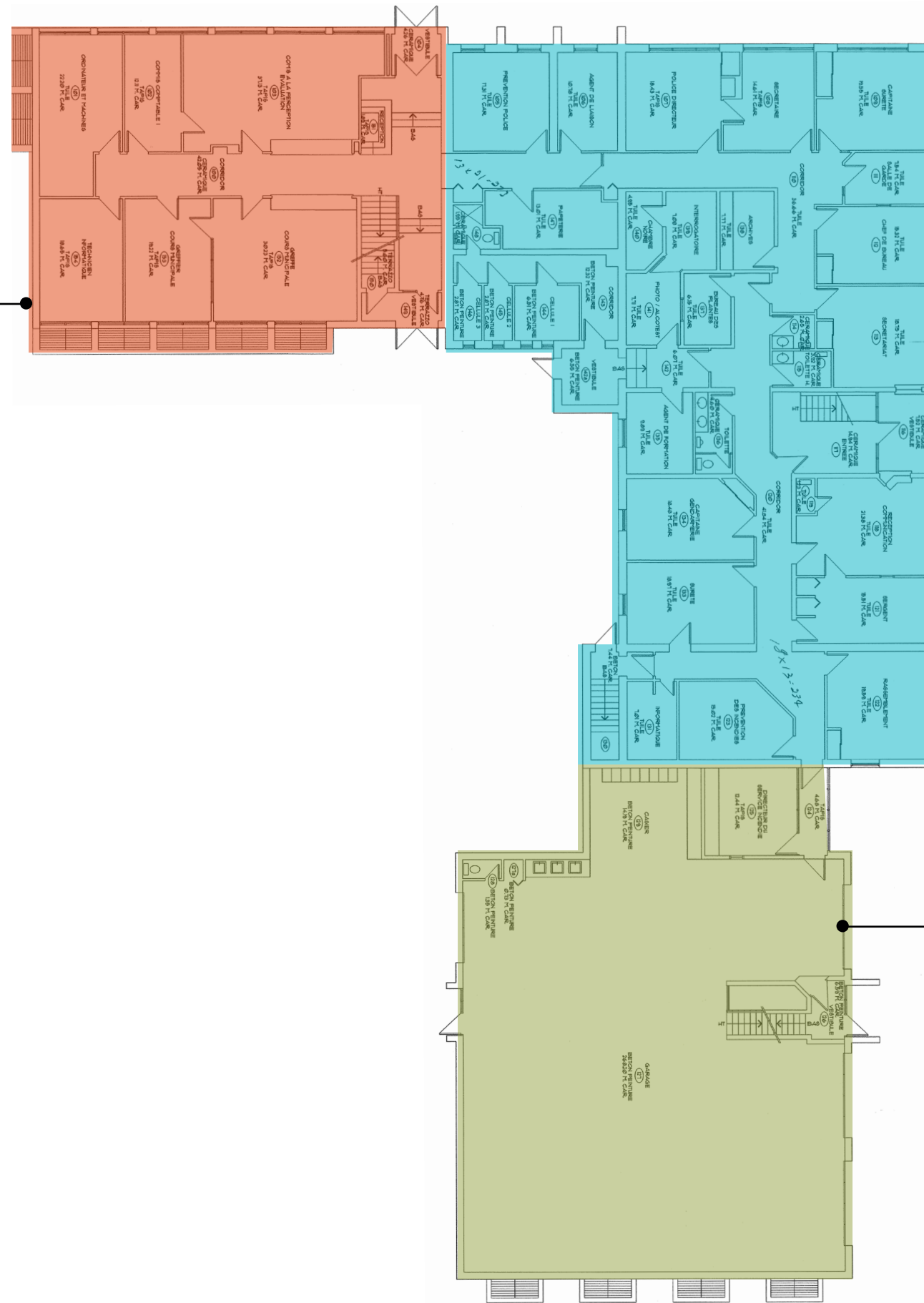
Av. Victoria



CONTEXTE

Bâtiment administratif

- Construction dans les années 1960
- Structure de béton
- Présence d'un sous-sol



Bâtiment d'origine

- Construction dans les années 1920
- Structure de bois et brique
- Pas de sous-sol

Ancienne caserne

- Construction dans les années 1980
- Structure d'acier
- Présence d'un sous-sol

ARCHITECTURE

ENJEUX:

- Accessibilité universelle
- Remise aux normes en vigueur
- Utilisation de l'ancienne caserne pour administration
- État de dégradation du bâtiment existant

ARCHITECTURE



Rez-de-chaussée plus haut que le niveau du trottoir

ARCHITECTURE



Différence de niveaux sur un même étage

ARCHITECTURE



Mécanisme lève personne pour accéder à l'étage

ARCHITECTURE



Différence de niveaux sur un même étage

ARCHITECTURE



● Signe d'infiltration d'eau au rez-de-chaussée du bâtiment administratif

ARCHITECTURE



Accumulation d'eau au sol

ARCHITECTURE



Détérioration des murs et plafonds causée par les infiltrations d'eau

ARCHITECTURE



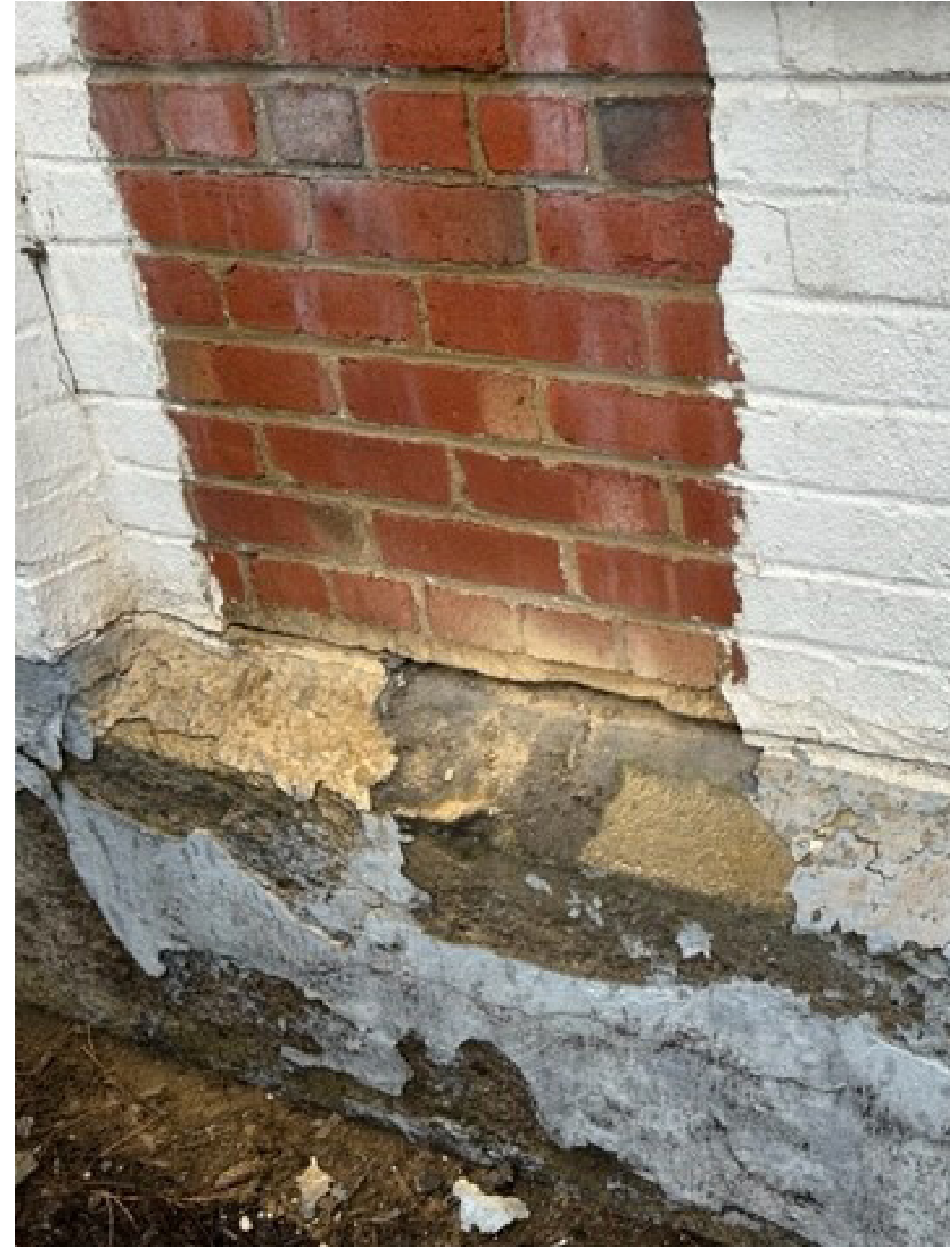
Dégradation de la brique de la section originale

ARCHITECTURE



Dégradation de la brique de la section originale

ARCHITECTURE



Dégradation de la brique de la section originale

ARCHITECTURE



Fenêtre en mauvais état

ARCHITECTURE

Recommandations	Scénarios	
	Rénovation	Démolition et reconstruction
Accessibilité universelle	250 000 \$	N/A
Fondation et drain français	100 000 \$	N/A
Brique	120 000 \$	120 000 \$
Fenêtres	420 000 \$	420 000 \$
Toiture	420 000 \$	420 000 \$
Aménagement intérieur	7 750 000 \$	7 750 000 \$
Gicleurs	100 000 \$	100 000 \$
Démolition	300 000 \$	300 000 \$
Sous-total architecture	9 460 000 \$	9 110 000 \$

Les enjeux d'accessibilité universelle et de mise aux normes du bâtiment sont assez importants. Un réaménagement complet de l'intérieur du bâtiment sera nécessaire pour répondre aux besoins de l'hôtel de ville.

Pour +/-400 000\$, il serait possible de conserver les murs de brique du bâtiment original en le recouvrant d'une enveloppe de type mur rideau devant le mur existant.

STRUCTURE

ENJEUX:

- Mise au normes suite à des modifications apportées au système de résistance aux charges
- Accroissement des charges dues à la neige
- Détérioration des éléments structuraux
- Renforcement de la structure pour s'adapter aux conditions architecturales

STRUCTURE

10.4.1.3. Résistance aux charges sismiques

1) Lorsqu'un *bâtiment* fait l'objet d'une *transformation*, sa capacité à résister aux charges sismiques doit satisfaire aux exigences suivantes :

- a) elle ne doit pas être diminuée par l'effet de cette *transformation*;
- b) à l'exception des *bâtiments* dont la structure a été conçue conformément aux exigences de conception parasismique du CNB 2005 mod. Québec ou du CNB 2010 mod. Québec, elle doit être rehaussée au minimum à 60 % du niveau de protection sismique qui serait prescrit selon la partie 4, si la *transformation* a comme conséquence l'une des situations suivantes :
 - i) dans le cas d'un *bâtiment de protection civile*, plus de 25 % de l'ensemble des *aires de plancher* fait l'objet d'un dégarnissage;
 - ii) le système de résistance aux charges latérales est modifié par l'effet de la *transformation*;
 - iii) un agrandissement de plus de 10 % de l'*aire de bâtiment* ou de plus de 150 m², sauf lorsque la structure de cet agrandissement est distincte de celle de la partie existante et que le mouvement de chaque structure en cas de séisme n'a pas d'impact sur la structure adjacente; ou
 - iv) la *transformation* a pour effet d'augmenter la *charge permanente* de plus de 5 % du *bâtiment* ou d'accroître le total des *surcharges* incluses dans "W", tel que défini au paragraphe 4.1.8.2. 1), de plus de 5 %.

STRUCTURE



Structure d'acier dans l'ancienne caserne

STRUCTURE



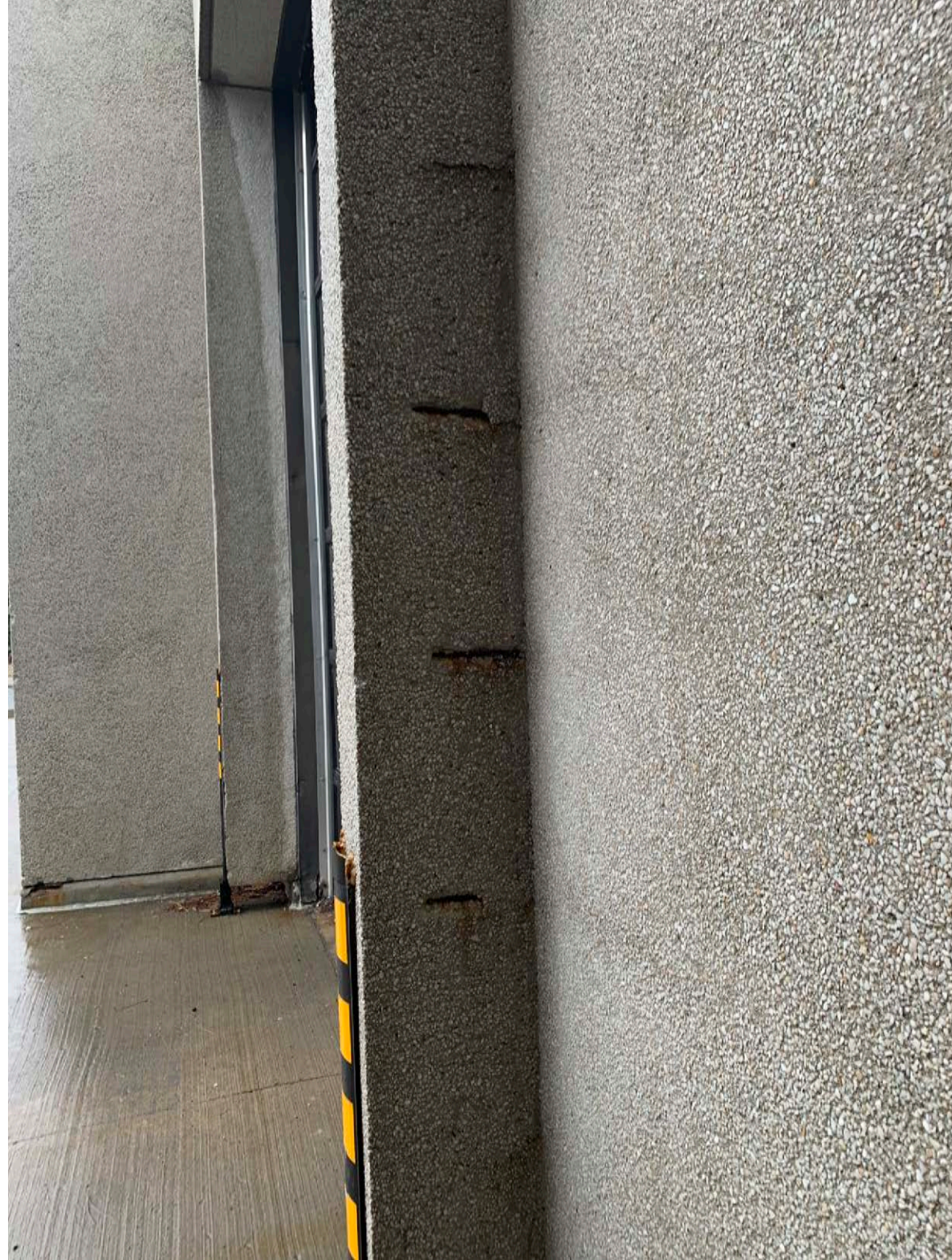
● Armature de béton apparente et corrodée

STRUCTURE



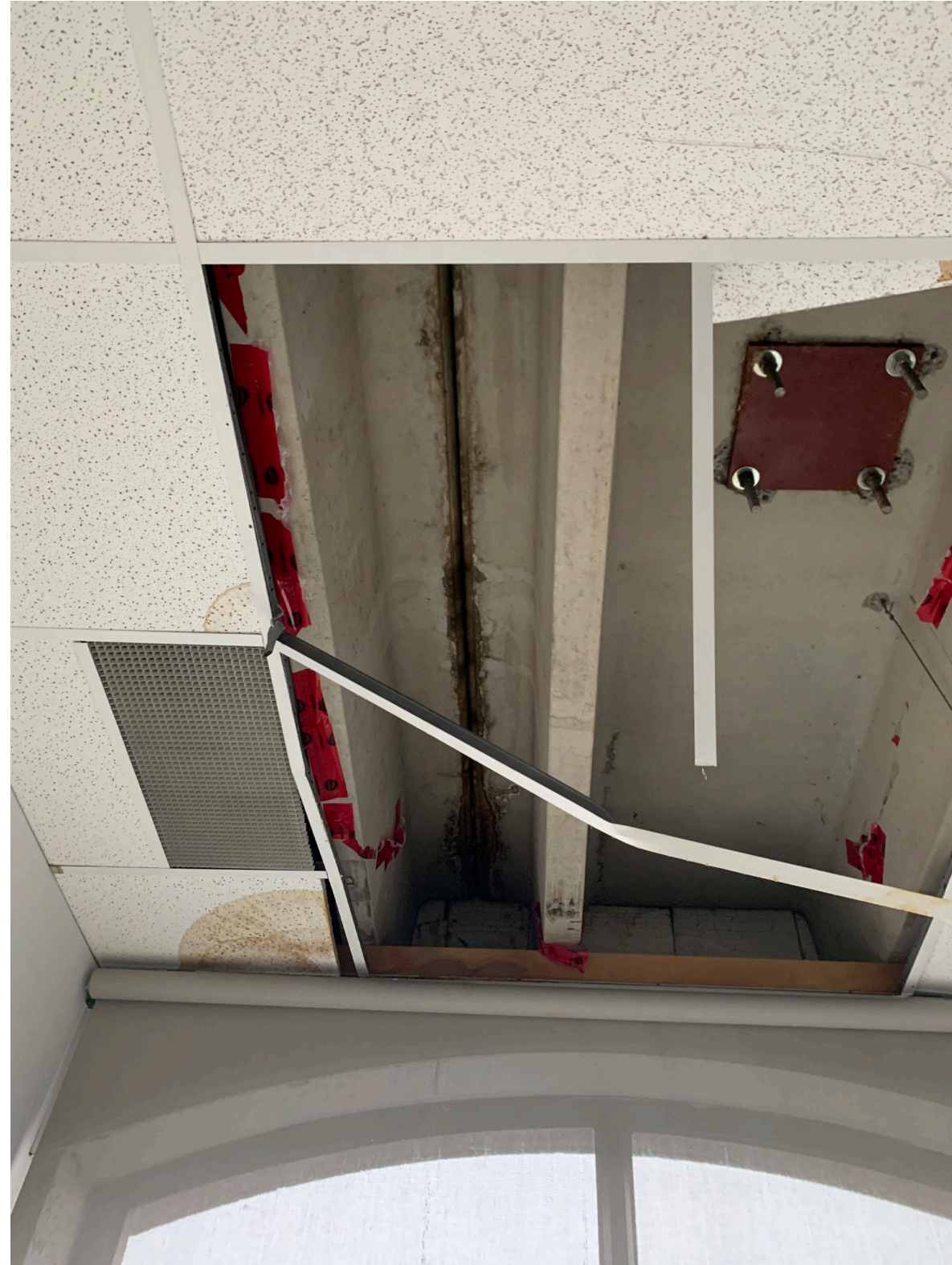
Fissure au mur de la cage d'escalier dans la section originale

STRUCTURE



Armature exposer sur les murs extérieurs

STRUCTURE



Structure de toit du bâtiment administratif

STRUCTURE

Recommandations	Scénarios	
	Rénovation	Démolition et reconstruction
Toiture	200 000 \$	N/A
Plancher	200 000 \$	N/A
Charge sismique - bâtiment d'origine	370 000 \$	N/A
Charge sismique - bâtiment administratif	160 000 \$	N/A
Charge sismique - ancienne caserne	250 000 \$	N/A
Séparation des bâtiments	Inclus	N/A
Travaux divers	500 000 \$	N/A
Construction neuve	N/A	1 440 000 \$
Sous-total structure	1 680 000 \$	1 440 000 \$

Des renforcements de mise à niveau pour les charges sismiques et de neiges engendrent des coûts considérables.

ÉLECTROMÉCANIQUE

ENJEUX:

- Remise aux normes
- Équipements en fin de vie
- Entretien
- Utilisation de l'ancienne caserne pour administration

ÉLECTROMÉCANIQUE



Pompe submersible et puisard en fin de vie

ÉLECTROMÉCANIQUE



Chaudière au gaz naturel

ÉLECTROMÉCANIQUE



Conduits de ventilation en mauvais état

ÉLECTROMÉCANIQUE



Conduits de ventilation en mauvais état

ÉLECTROMÉCANIQUE



Panneaux électriques en fin de vie

ÉLECTROMÉCANIQUE

Recommandations	Scénarios	
	Rénovation	Démolition et reconstruction
Système de CVAC	425 000 \$	425 000 \$
Système de chauffage	Inclus	Inclus
Régulation automatique	150 000 \$	150 000 \$
Plomberie	130 000 \$	150 000 \$
Entrée électrique	N/A	N/A
Distribution électrique	150 000 \$	150 000 \$
Alarme incendie	70 000 \$	70 000 \$
Signalisation d'issue	5 000 \$	5 000 \$
Éclairage intérieur	100 000 \$	100 000 \$
Dispositif de filerie	25 000 \$	25 000 \$
Génératrice	0 \$	300 000 \$
Sous-total électromécanique	1 055 000 \$	1 375 000 \$

La majorité des systèmes électromécaniques sont à refaire complètement. Le coût de rénovation est donc similaire au coût d'une construction neuve.

MATIÈRES DANGEREUSES

Recommandations	Scénarios	
	Rénovation	Démolition et reconstruction
Extérieur	30 000 \$	30 000 \$
Moisissures	250 000 \$	250 000 \$
Calorifuges	15 000 \$	15 000 \$
Sous-total matières dangereuses	295 000 \$	295 000 \$

Des rapports d'expert ont été effectués antérieurement concernant la présence d'amiante et de moisissures. La décontamination devra se faire au moment de la démolition, peu importe le scénario. C'est pourquoi les coûts sont identiques.

CONCLUSION

CONCLUSION

Sommaire	Scénarios		
	Rénovation	Démolition et reconstruction	Conservation de la maçonnerie
Structure	1 680 000 \$	1 440 000 \$	1 440 000 \$
Architecture	9 460 000 \$	9 110 000 \$	9 390 000 \$
Électromécanique	1 055 000 \$	1 375 000 \$	1 375 000 \$
Matières dangereuses	295 000 \$	295 000 \$	295 000 \$
SOUS-TOTAL	± 12 490 000 \$	± 12 220 000 \$	± 12 500 000 \$
Contingence	3 747 000 \$	1 222 000 \$	1 250 000 \$
TOTAL	± 16 237 000 \$	± 13 442 000 \$	± 13 750 000 \$

On remarque que les coûts sont plus importants pour le scénario de rénovation en raison de la contingence. L'option de démolition/reconstruction est donc privilégiée en suivant les coûts estimés et étant donné que dans ce type de projet, les coûts des travaux imprévus peuvent atteindre facilement les 30%.

Un troisième scénario propose de conserver la maçonnerie existante dans le but d'honorer l'historique et l'esprit tectonique des façades du bâtiment d'origine. Cela impliquerait des coûts supplémentaire de +/-300 000\$ par rapport au scénario de démolition et reconstruction.

PÉRIODE DE CONSULTATION

- Vous écouter les uns les autres.
- Participer aux échanges dans un esprit de tolérance et d'ouverture aux idées des autres, en respectant les opinions des autres.
- Participer à l'élaboration de propositions durables et adaptées aux besoins de la communauté.
- Je vous invite à demeurer polis en tout temps. Aucun écart de langage ne sera toléré.
- Merci de nous partager vos idées concrètes et de vous en tenir à un court préambule (1 à 2 min.) et ce, pour donner la chance à tout le monde de s'exprimer.

PROCHAINES ÉTAPES ET MOT DE LA FIN

Madame Pascale Mongrain
Mairesse de Saint-Lambert

MERCI

RAPPORT DE RECOMMANDATIONS - HÔTEL DE VILLE DE SAINT-LAMBERT

