

**Audit technique sommaire - architecture**

---

**Architectes:**  
BG ARCHITECTES inc

**N. de référence:**  
19-857

**Date:**  
2020-09-02

---

**Client :**

Département des travaux publics  
Municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs

---

**Sommaire des inspections**

**A- Hôtel de ville et salle communautaire :**

773 Chemin de Ste Anne des Lacs.

Suivant les constats, il est important de s'assurer de mettre en place un plan d'entretiens périodique et régulier et de procéder aux travaux correctifs de l'enveloppe du bâtiment; scellement extérieur et de rejointoiement de maçonnerie. Les déficiences soulevées doivent être corrigées afin d'assurer la longévité du mur extérieur (moisissure, mortier) et éviter les infiltrations d'eau par la fenestration (calfeutrage). Par ailleurs, le rapport des ingénieurs a identifié d'importantes déficiences dans le système de ventilation (chauffage et climatisation) du bâtiment. Le bâtiment devra faire l'objet de **rénovations importantes** afin d'assurer la pérennité de ses composantes et d'assurer une qualité des environnements intérieurs.

Pour aider les administrateurs à prendre une décision sur la vie utile de ce bâtiment à **caractère patrimoniale** et d'en confirmer la vocation actuelle et/ou futur; nous recommandons la **préparation d'un PFT** ciblant les besoins spécifiques et les attentes de la municipalité envers ses installations dans un objectifs court, moyen et long-terme. Si la conclusion du PFT est positive, alors une rénovation majeure / agrandissement est plus qu'envisageable.

**B- Garage Municipal :**

773 Chemin de Ste Anne des Lacs.

Il est toujours possible de corriger les problématiques identifiées en architecture dans le présent rapport à coûts raisonnables. Mais plusieurs éléments sont à corriger/réparer tel que les joints de scellants, les fenêtres, la toiture, ainsi que les séparations coupe-feu / coupe-fumé. Par ailleurs, une inspection en électromécanique a relevé d'importantes déficiences. Le bâtiment devra faire l'objet de rénovation majeure importante. **Des espaces sont à relocaliser/reconstruire** : la toilette, le bureau des employés et la mezzanine à reconstruire.

Par conséquent, il serait souhaitable d'analyser la situation géographique, les besoins de la municipalité envers ce bâtiment et d'évaluer le potentiel d'une reconstruction ou relocalisation des installations. Un programme PFT bien définis pourrait permettre d'évaluer les sommes nécessaires à la remise en condition de l'immeuble d'y ajouter les sommes nécessaires à la mise à niveau des besoins/exigences de la municipalité (s'il y a lieu).

**C- Caserne :**

765 Chemin de Ste Anne des Lacs.

Ce bâtiment est en bonne état de santé, malgré que plusieurs éléments soient à corriger/réparer. L'élément le plus important à réparer est la performance du système de chauffage (géothermie) ainsi que le débit dans plusieurs équipements (voir rapport ingénieurs). Le bâtiment devra faire l'objet de **renovation/entretien périodique** afin d'assurer la pérennité de ses composantes et de son enveloppe.

**D- Bibliothèque et chalet de parc :**

723 Chemin de Ste Anne des Lacs.

Ce bâtiment présente de nombreuses déficiences et nécessitera beaucoup d'investissement à court et moyen terme pour conserver sa vocation actuelle. Sans compter qu'actuellement, ce dernier ne permet pas d'accueillir convenablement les surfaces de plancher nécessaires à son bon fonctionnement en tant que bibliothèque publique. Il devra être agrandi, transformé et rénové en profondeur, ce qui nécessitera une mise à niveau réglementaire, une accessibilité universelle, compartimentation des usages, sécurité incendie, etc... Un élément très important identifié dans le rapport reste encore à être vérifié par un ingénieur en structure : **le dénivellement du plancher**. S'il y a progression, la sécurité des occupants pourrait alors être en danger (voir ingénieur). D'autres déficiences identifiées (calfeutrage par exemple) doivent être corrigées rapidement afin d'assurer la survie du bâtiment et éviter les infiltrations d'eau et la dégradation des composantes.

Ce bâtiment nécessite à notre avis trop d'investissement pour sa valeur en immobilisation.

**E- Centre communautaire :**

1 Chemin Fournel.

Le bâtiment est en bonne condition, la municipalité doit s'assurer de mettre en place et appliquer un programme d'entretien périodique afin d'assurer la pérennité de ses composantes et de son enveloppe afin d'offrir adéquatement des services aux citoyens pour encore plusieurs années. L'élément le plus important identifié dans le rapport reste encore à être vérifié par un ingénieur en structure : la présence d'humidité au sous-sol et l'intégrité de certaine composante de la structure, qui à ce jour semble stable selon le propriétaire et notre constat.

**F- Bunker :**

723 Chemin Sainte-Anne-des-Lacs.

Suivant les constats, la présence d'humidité et la proximité du cours d'eau il serait souhaitable d'ouvrir une partie du mur pour valider la composition de l'enveloppe du bâtiment et l'intégrité de ses barrières (pare-vapeur et pare-air). Nous avons constaté la présence de trace de moisissure sur les composantes intérieures nuisant à la qualité des environnements intérieurs, à la vocation actuelle d'entreposage et à la pérennité de ses composantes. De plus, le bâtiment est dérogoire car il est situé partiellement dans le lit d'un cours d'eau. Sa rénovation nécessitera des interventions dans un milieu humide et devra par conséquent faire l'objet de discussion/autorisation avec le ministère de l'environnement. Ce dernier doit faire l'objet de **renovation importante** à court et moyen terme. Par ailleurs, avant d'investir dans la rénovation de ce bâtiment, nous croyons qu'il sera nécessaire mais très difficile de régulariser sa situation avec le ministère de l'environnement, et d'éliminer ses sources d'infiltration d'humidité.

Ce bâtiment nécessite à notre avis trop d'investissement pour sa valeur en immobilisation.

**Tableau résumé des coûts des travaux (architecture et électromécanique) :**

	Urgent	Moyenne	Long terme		Contingences et profits	TOTAL
<b>Hôtel de ville et salle communautaire</b>	261 270 \$	253 600 \$	358 450 \$	873 320 \$	452 380 \$	1 325 700 \$
<b>Garage Municipal</b>	133 946 \$	83 913 \$	47 500 \$	265 359 \$	137 456 \$	402 815 \$
<b>Caserne</b>	115 755 \$	49 950 \$	81 200 \$	246 905 \$	127 897 \$	374 802 \$
<b>Bibliothèque et chalet de parc</b>	80 290 \$	206 780 \$	132 550 \$	419 620 \$	217 363 \$	636 983 \$
<b>Centre communautaire</b>	28 225 \$	112 825 \$	137 760 \$	278 810 \$	144 424 \$	423 234 \$
<b>Bunker</b>	83 645 \$	28 430 \$	17 700 \$	129 775 \$	67 223 \$	196 998 \$
	703 131 \$	735 498 \$	775 160 \$			
Contingences estimation 20%	140 626 \$	147 100 \$	155 032 \$			
Adm profit EG 15%	126 564 \$	132 390 \$	139 529 \$			
Professionnels/construction 10%	97 032 \$	101 499 \$	106 972 \$			
SOUS-TOTAL	1 067 353 \$	1 116 486 \$	1 176 693 \$			
<b>TOTAL</b>		<b>3 360 532 \$</b>				

**Conclusion :**

Suivant notre expertise, l'examen des expertises en électromécanique, et l'analyse des coûts potentiels (architecture et + électromécanique) associés aux diverses rénovations importantes soulevées; nous croyons qu'il sera difficile d'obtenir un retour sur investissement positif avec la rénovation des bâtiments suivants : **Bunker et la Bibliothèque.**

En espérant le tout conforme à vos attentes.

**Audit technique réalisé par :**

Ricardo Leoto, M. Arch / MGPA

*Nom et titre du signataire*
*Signataire*

**2020-09-02**
*Date*