

Audit technique sommaire - architecture

Architectes:
BG ARCHITECTES inc

N. de référence:
19-857-A

Date:
2024-10-15

Adresse de l'inspection :
Hôtel de ville et salle communautaire
773 Chemin de Ste Anne des Lacs,
Sainte-Anne-des-Lacs, QC J0R 1B0

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

A – Mandat

La présente inspection a été réalisée afin de faire une mise à jour de l'audit technique de 2019, et faire un constat de l'état général du bâtiment situé à l'adresse en titre. Un constat visuel des composantes architecturales a été effectué seulement. La liste de déficience soulevée est non exhaustive.

L'évaluation des composantes thermiques, de la conformité des travaux aux plans de construction ou de la réglementation en vigueur au moment de la construction n'est pas incluse dans la présente étude.

Afin de compléter ce rapport, un rapport d'ingénieurs en bâtiment est requis afin de faire l'inspection des différentes composantes structurales et électromécaniques.



B – Visites / Inspections :

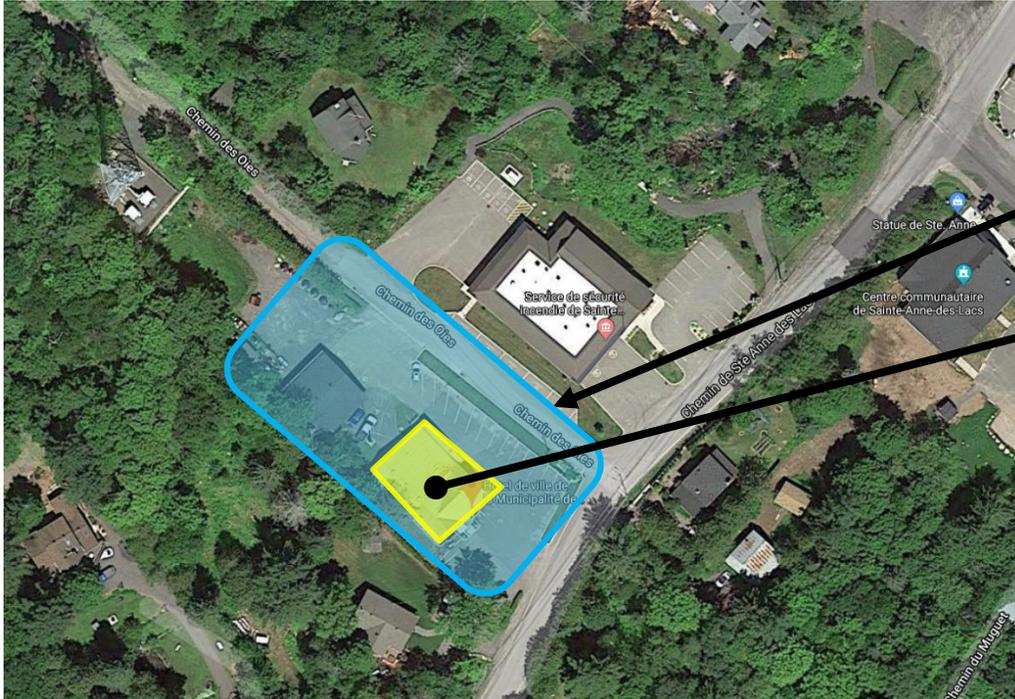
- 17 décembre 2019 – Visite d'inspection visuelle de l'extérieur du bâtiment réalisés par Maxime-Karl Gilbert, Ricardo Leoto avec le client M. Maxime Jamaty.
- 09 janvier 2020 - Visite d'inspection visuelle de l'extérieur et de l'intérieur du bâtiment réalisés par Ricardo Leoto avec le client M. Maxime Jamaty.
- 10 septembre 2024 – Visite de mise à jour de l'audit technique simplifiée

C – Documents remis par le client :

- Rapport : Inspection et repérage pour les moisissures au bâtiment de l'Hôtel de ville de 23 octobre 2019 (HSST Conseils)
- Rapport : Inspection thermographique de 12 novembre 2015 (Mutuelle MMQ)
- Plans de l'agrandissement de l'Hotel de ville de 18 aout 1994 (Emery & Associés).
- Plan de ventilation et climatisation de janvier 2008 (sans signature)
- Plan de mécanique de l'agrandissement et renovations de aout 1994 (Labelle et associés)

D – Localisation :

Adresse : 773 Chemin de Ste Anne des Lacs,
Sainte-Anne-des-Lacs, QC J0R 1B0



Secteur à l'étude

Bâtiment visé

E – Constat :

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Année d'acquisition : 1975 • Superficie de construction : ≈ 375m² • Hauteur du bâtiment : ≈ 6m | <ul style="list-style-type: none"> • Vocation de l'immeuble : Bureau, hôtel de ville (usage D) • Type de construction : Structure de bois millrun, extérieur en brique et fondation en béton. |
|---|---|

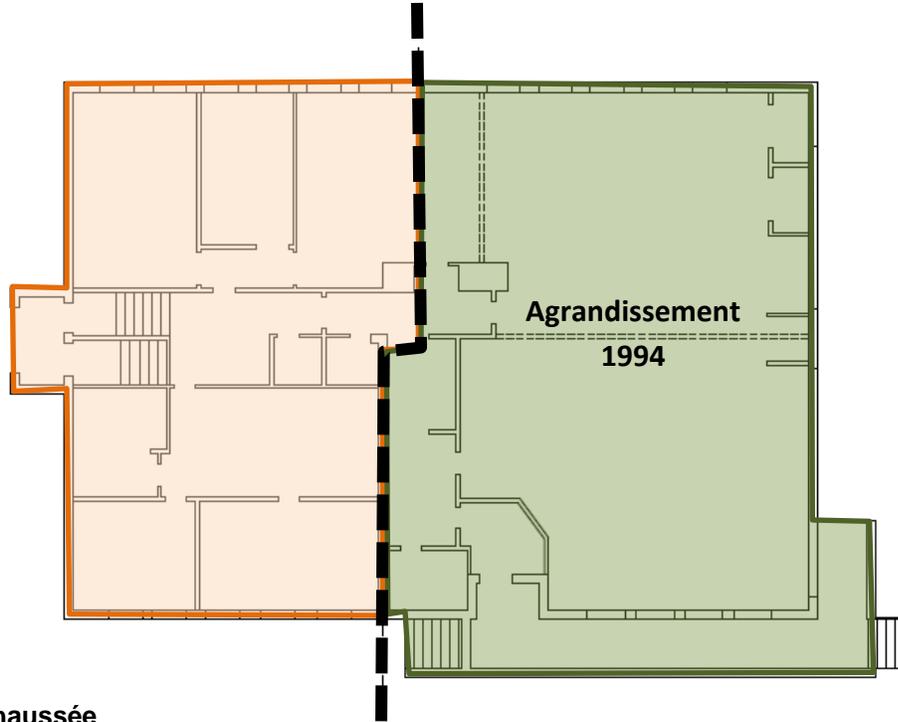
F – Historique des interventions :

La ville de Sainte-Anne-des-Lacs nous a informés que¹ le bâtiment a été originalement construit pour être une école. Le bâtiment a été loué par la municipalité à partir du 10 novembre 1972, en attendant que le ministère de l'éducation donne l'autorisation à la commission scolaire de la vendre à la municipalité. A partir du 10 nov 1972, la municipalité payait l'huile pour le chauffage et aurait procédé à des travaux d'entretien.

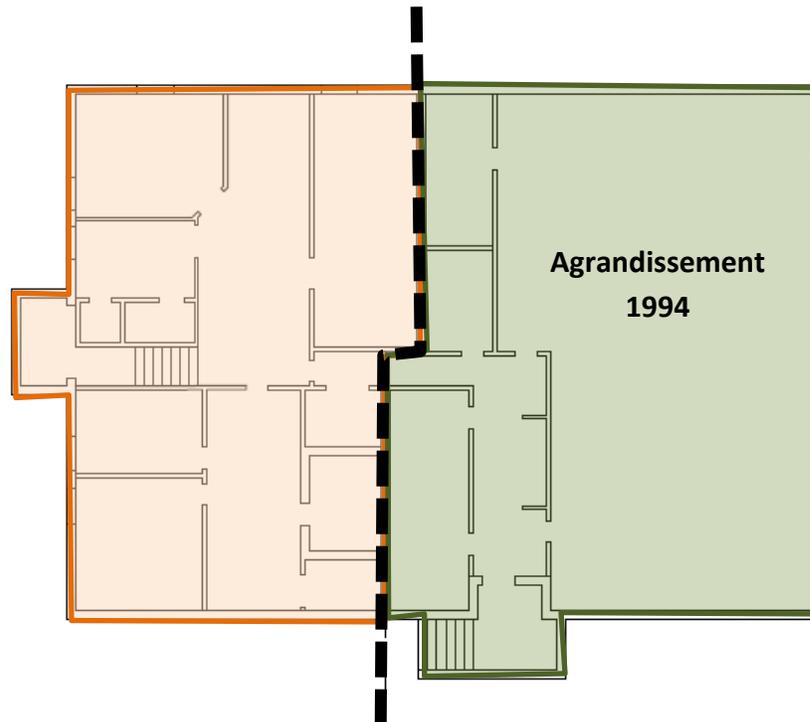
Il aurait été question, en 1974, de transformer l'ancienne école en centre communautaire. Mais ce projet ne semble pas avoir abouti. Le bâtiment a finalement en 1975 été utilisé pour les séances du conseil (juin 1975), date à laquelle le bâtiment était déjà désigné comme étant "l'Hôtel de Ville" de SADL. Il n'est qu'en 1994 que le bâtiment a été rénové et agrandi. Avant les travaux de réaménagement du bâtiment, il y avait deux grandes salles : des bureaux dans une salle et la salle du conseil dans l'autre.

¹ Selon les procès-verbaux de l'assemblée du conseil du 10 novembre 1972, du 8 décembre 1972 et du 9 mai 1975 (Ville de SADL).

G – Plans :



Plan du rez-de-chaussée



Plan du sous-sol

<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
	 		

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

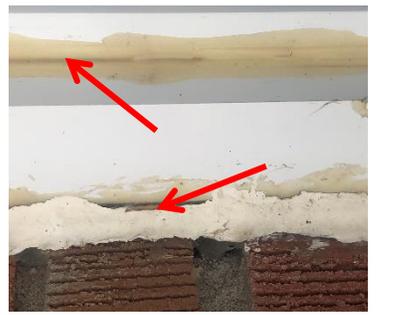
<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
			

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
	<p>H1.1) Les joints de scellant, à la jonction des cadres des portes et fenêtres, ainsi que du revêtement du bâtiment présentent des signes avancés d'usure (ils sont abimés ou manquantes).</p> <p>C: Les scellants doivent être remplacés afin d'éviter les risques d'infiltrations d'eau. Constat maintenu en 2024</p>		<p>X</p>

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

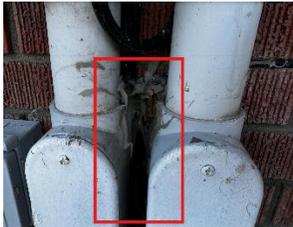
<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
	<p>H1.2) La porte d'entrée semble d'origine. De plus, le client nous a informés qu'il avait des courants d'air à la réception à cause de l'ouverture fréquente de la porte principale. Constat maintenu en 2024</p> <p>S: Afin de minimiser les pertes de chaleur et assurer la sécurité du bâtiment, BG suggère son remplacement par une porte en aluminium avec des vitrages de type thermos.</p> <p>S: L'agrandissement du vestibule réduira les infiltrations d'air</p>	 	<p>X</p> <p>X</p>

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

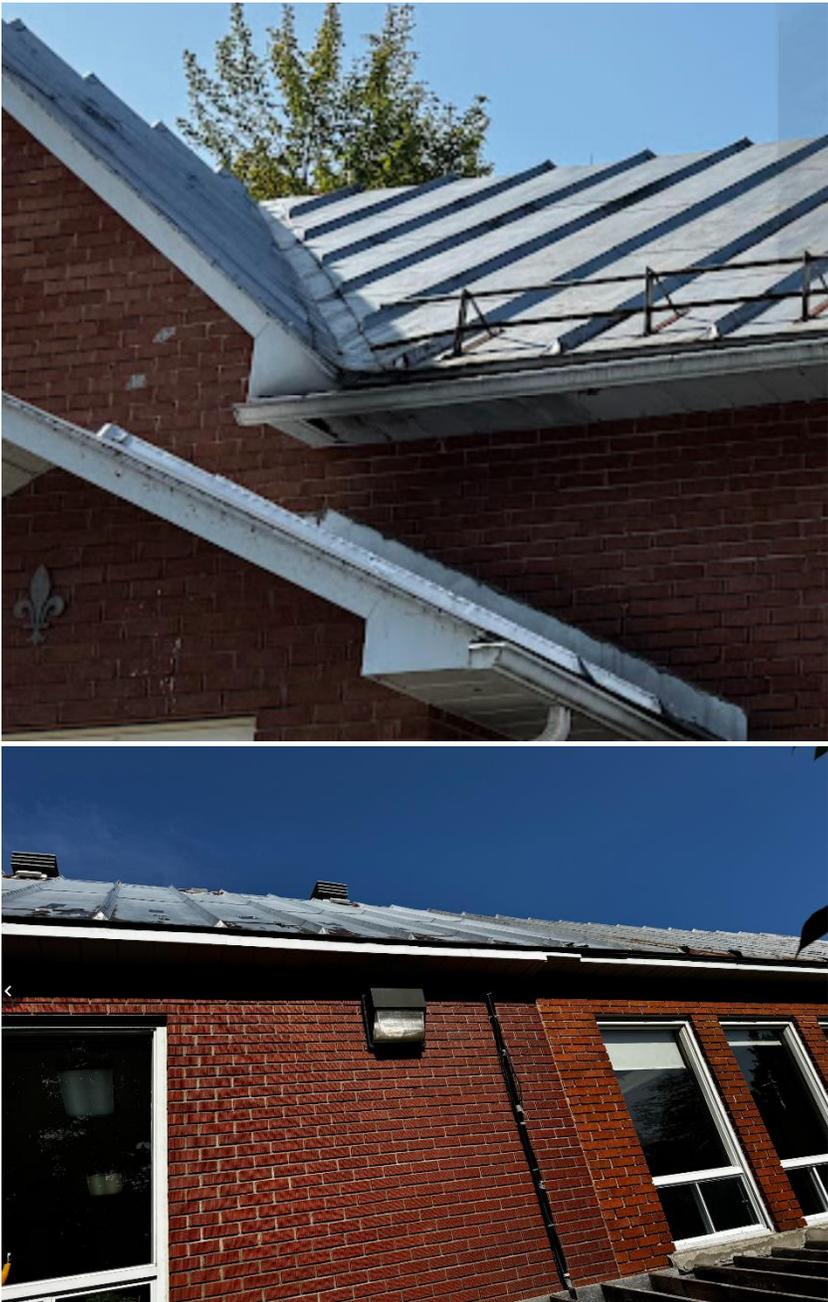
Items	Constat	Intervention	1 2 3 4
	<p>H1.3) Il n'y a pas de scellant au contour de plusieurs entrées électriques. C : La mise en place d'un joint de scellant au contour de tout élément traversant le mur est requise afin d'éliminer les infiltrations d'eau potentielle. Constat maintenu en 2024</p> 		X
	<p>H1.4) Le revêtement de la toiture en tôle présente des signes d'usure avancées. De plus la barrière à neige à l'arrière a été arrachée et réparée temporairement avec du ruban adhésif C : Le remplacement du revêtement de toiture est à prévoir à moyen terme. Constat maintenu en 2024</p>		X

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1</u> <u>2</u> <u>3</u> <u>4</u>
			

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

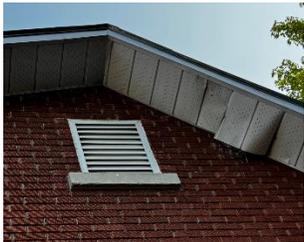
Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

Items	Constat	Intervention	1	2	3	4
	<p>H1.5) Le béton de l'entrée du bâtiment (principal et latéral) présente des signes avancés d'usure Constat maintenu en 2024 C: Le plancher doit être refait. S : Éviter d'utiliser du sel de déglçage durant la saison hivernale. Utiliser des produits de remplacement adaptés aux surfaces (sans danger).</p>			X		
	<p>H1.6) BG remarque que plusieurs grilles des sorties de ventilation murales sont brisées, ou les scellants sont manquantes. De plus, le soffite est brisé ou manquante dans plusieurs endroits. Le tout favorisant l'entrée de vermine dans le bâtiment. Constat maintenu en 2024 C: Remplacer les sorties d'air et / ou les scellants à la jonction des matériaux.</p>			X		

Intervention :
 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
 4 : Aucune intervention requise

Légende :
 C : À corriger
 S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1</u> <u>2</u> <u>3</u> <u>4</u>
	 		

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
			
			

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

Items	Constat	Intervention	1	2	3	4
	<p>H1.7) BG remarque la présence d'une sortie d'eau (isolement et installation à revoir) pour connecter le boyau d'arrosage. Constat maintenu en 2024</p> <p>C: Faire inspecter par un ingénieur, installation non conforme.</p> <p>S: S'assurer que le boyau d'arrosage soit toujours déconnecté avant l'arrivée des températures plus froides.</p> <p>S : Revoir l'isolation des ouvertures afin d'éviter l'entrée de vermines, de souris et d'insectes indésirables.</p>		X	X	X	
						

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
	<p>H1.8) Nous avons constaté la présence de glaçons sur les rebords de la toiture. Ces barrières de glace laissent l'eau pénétrer causant des dommages à l'intérieur des murs et des toits. Constat maintenu en 2024 selon la cliente.</p> <p>C: Un toit bien conçu ne devrait pas créer de glaçons. L'image des stalactites indiquent un problème au niveau des jonctions entre le toit et les murs (ponts thermiques, des fuites au travers des plafonds ou des conduits qui débouchent au grenier). Cette problématique est à expertiser et à corriger</p>		<p>X</p>

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

Items	Constat	Intervention	1 2 3 4
 	<p>H1.9) Le muret de soutènement du bâtiment présente des fissures C: Les fissures doivent être réparées afin d'éviter les infiltrations d'eau, d'insectes, de souris et de vermines. C : Suivant les constats, nous recommandons un suivi sur les caractéristiques physiques de la fissure dans le temps.</p>  		<p>X</p> <p>X</p>

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

Items	Constat	Intervention	1	2	3	4
	<p>H1.11) Le mur est abîmé et avec des signes d'humidité à la jonction du mur et le jardin ou le pave.</p> <p>C : Réparation du mur en béton et peinture.</p> <p>S : Éviter d'utiliser du sel de déglçage durant la saison hivernale. Utiliser des produits de remplacement adaptés aux surfaces.</p> <p>S: Assurer que la pente de surface éloigne l'eau du bâtiment.</p>		X			
						

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
		<p>C : Application d'un scellant asphaltique entre le pavé extérieur et la fondation (mur).</p> 	<p>X</p>

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
	<p>H1.13.1) Le mur de brique du porche d'entrée a été remblayé, les briques doivent être déterrées et protégées de l'humidité. Le mur de fondation devrait être surélevé ou le terrassement revu.</p>		
	<p>H1.13.2) Le seuil de la porte avant doit être protégé de l'eau de surface, le perron devrait avoir une pente positive vers l'extérieur. À corriger.</p>		

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
<p>o H2 : Rez-de-chaussée</p>  	<p>Le rez-de-chaussée du bâtiment abrite les bureaux administratifs de la ville, une salle communautaire et la salle du conseil. Lors de cette inspection, il a été remarqué qu'une salle (côté gauche) a été subdivisé (deux nouvelles salles) si comparé avec les plans de 1994 (agrandissement). Le client nous a informés pendant la visite que la salle communautaire deviendra bientôt des espaces à bureau, et que la salle du conseil servira aux employés de la ville (réunion et cuisine).</p> <p>H2.1) Lors de cette inspection, nous avons constaté que le système de chauffage dans certains endroits ne sont pas fonctionnels.</p> <p>C : Suivant les constats, nous recommandons une évaluation du système de ventilation (climatisation et chauffage) par un ingénieur en mécanique du bâtiment.</p>	 	<p>X</p>

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
	<p>H2.2) Une partie des fenêtres existantes sont encore en verre simple ou brisés. Constat maintenu en 2024</p> <p>S: Afin de minimiser les pertes de chaleur, BG suggère son remplacement par des fenêtres avec des vitrages de type thermos.</p>  		X

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

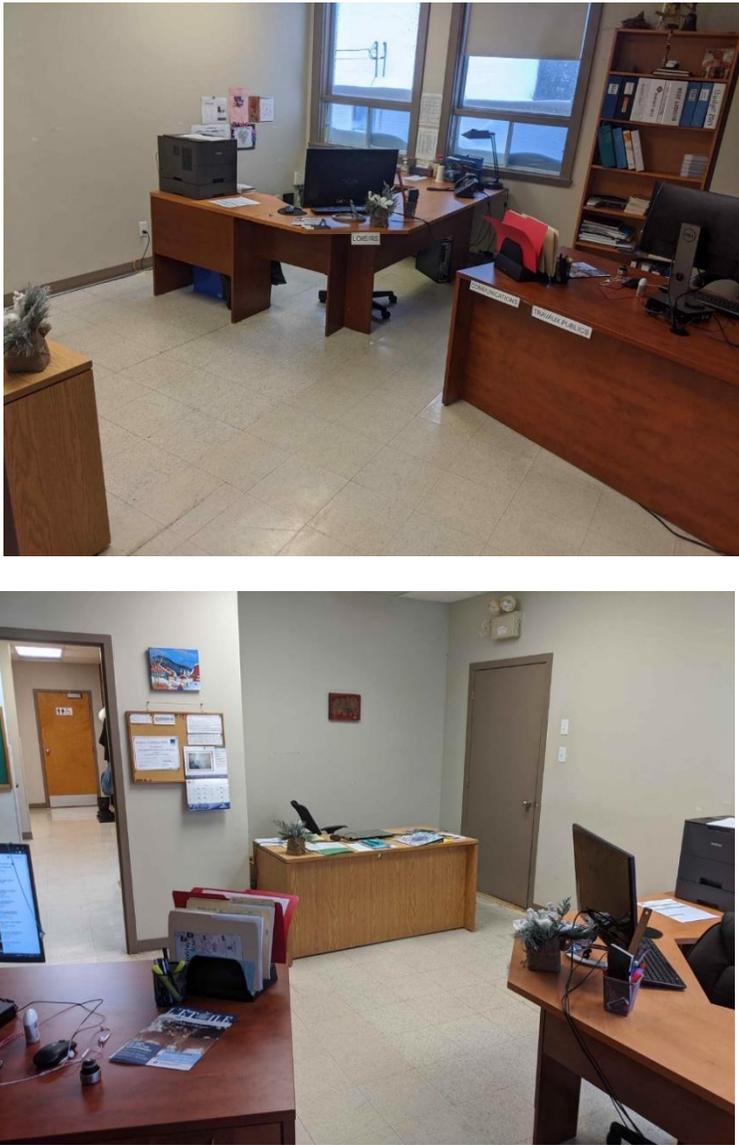
<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
	<p>H2.4) Nous constatons la présence de signe d'infiltration d'eau possiblement en provenance de la toiture. Le plafond de tuiles acoustiques et en gypse est abîmé et présente des signes d'humidité dans plusieurs salles. C : Vérification de la cause de l'humidité et réparation du plafond et peinture (inspection approfondie requise).</p>	X	
			

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
	<p>H2.5) Lors de l'inspection de 2024, nous avons constaté une certaine souplesse dans le plancher. De plus, le plancher présente une pente anormale vers la cheminée. Il y a des traces d'infiltrations d'eau au sous-sol à cet emplacement C : Il est important de consulter un ingénieur pour vérifier la structure du plancher.</p> 		<p>X</p>

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

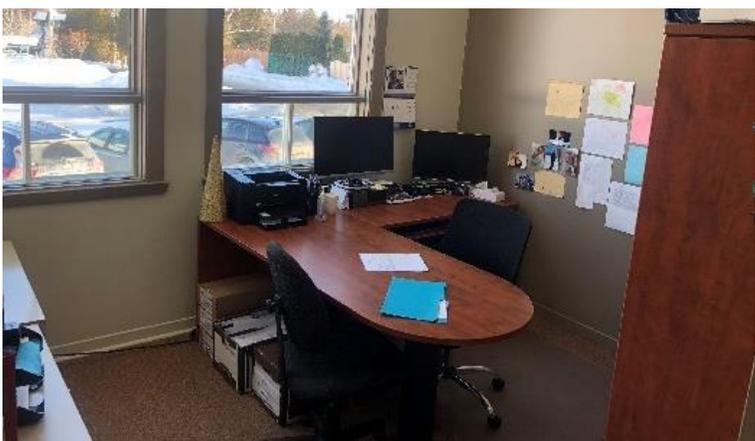
<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
	<p>H2.6) Lors de cette inspection, il a été remarqué que les revêtements de sol (Tapis) sont majoritairement originaux de la rénovation (1994). Nous constatons que les revêtements sont désuets et abîmés par endroit. Ce qui peut causer des risques de chute et de blessures. Sans compter la quantité de poussière et de contaminant possiblement présent accumulé dans ce type de revêtement souple. C : Les tapis sont à remplacer. Constat partiellement maintenu en 2024</p>  		X

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
	 <p data-bbox="503 966 1372 1123"> H2.8) Les appareils d'éclairage ne sont pas éco énergétique. Nous ne pouvons pas certifier que l'installation des luminaires respectent les normes. C : Remplacer les luminaires pour des modèles eco-énergétiques (type DEL) afin de réduire la consommation énergétique des composantes. S: BG recommande de faire valider le tout par un ingénieur en électricité. </p>	 	<p data-bbox="1437 1060 1502 1123" style="text-align: center;">X X</p>

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
	<p>H2.11) Le comptoir de la réception en contre-plaqué recouvert de plastique stratifié. Ces derniers sont usés et abîmés. De plus, nous avons constatés qu'il y a une seule chaise pour la salle de réception.</p> <p>C : Suivant les constats, nous recommandons le remplacement des finis architecturaux, du mobilier et accessoires, afin de mettre en place un concept de design contemporain et d'offrir une meilleure qualité des environnements intérieurs à l'Hôtel de ville.</p> 		X
	<p>H2.12) Lors de l'inspection, nous constatons de la saleté au abord des sorties d'air frais des conduits de ventilation.</p> <p>C : Un nettoyage en profondeur est requis.</p> 		X

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

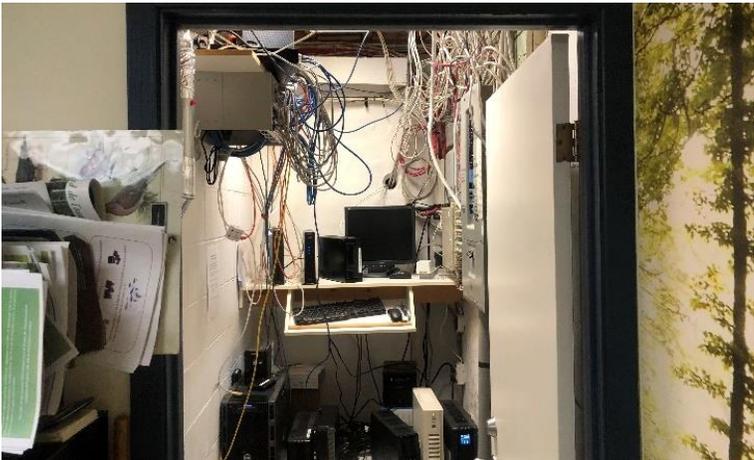
<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
<ul style="list-style-type: none"> o H3 : Sous-sol 	<p>Le sous-sol de l'Hôtel de ville est occupé par des bureaux administratifs de la ville et pour l'entreposage. Une salle de documentation a été aménagée à côté de la salle de serveur.</p>	<p>H3.1) L'escalier qui amène au sous-sol est non conforme (marche et contremarches non uniformes), nez de marche absents., main courante et hauteur libre non-conforme. Constat maintenu en 2024 C : Nous recommandons le remplacement de l'escalier et de la cage d'issue ULC.</p>	<p>X</p>
			

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
	<p>H3.2) BG remarque un important problème de chauffage. Nous avons constaté que les employés, pour contrer cette problématique, ont installé des équipements de chauffage portatifs.</p> <p>C : Suivant les constats, nous recommandons une analyse plus approfondie par un ingénieur en mécanique du bâtiment.</p>		<p>X</p>
	<p>H3.3) BG remarque qu'il y a deux panneaux électrique (à disjoncteur) installés à la salle électrique et de serveur. BG constate que le filage électrique semble être remplacé lors de la rénovation/agrandissement du bâtiment.</p> <p>C : Suivant les constats, nous recommandons une analyse plus approfondie de la conformité des installations par un ingénieur en électricité.</p>		<p>X</p>

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

Items

Constat

Intervention

1 2 3 4



Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

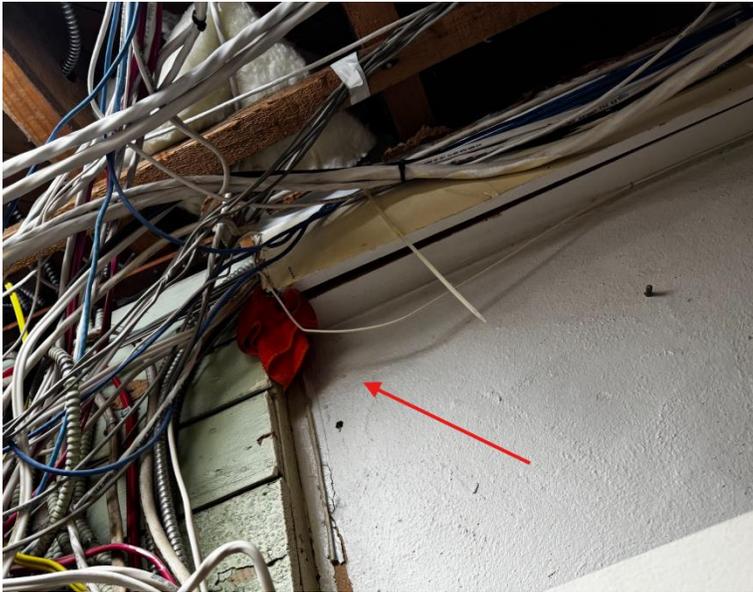
<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
	<p>H3.4) BG remarque la présence d'un puisard à l'intérieur de la salle du serveur de du bâtiment.</p> <p>C : Nous ne pouvons pas valider que le puisard est fonctionnel. Il est, cependant, inapproprié d'installer dans cette même salle des équipements électroniques/serveur de la ville (humidité, température, etc..).</p>    <p>Lors de l'inspection de 2024, BG remarque que la situation est similaire et même qu'un serveur autoportant a été installé devant le panneau électrique et au dessus du puisard. Les distances d'accès sécuritaires et d'entretien ne sont pas respectées, à corriger.</p>		X

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

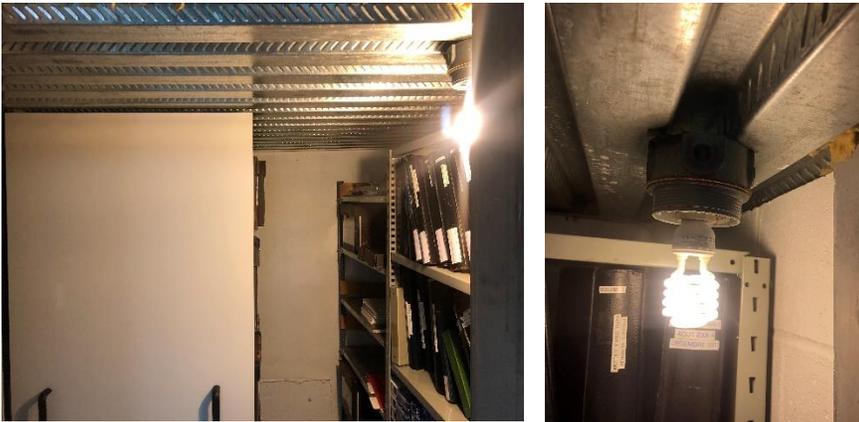
Items	Constat	Intervention	1 2 3 4
	<p>H3.5) BG remarque une humidité dans les murs de la salle électrique du bâtiment. Sur la photo, nous constatons que la peinture semble se décoller en partie basse du mur extérieur.</p> <p>C : Suivant les constats, nous recommandons une analyse plus approfondie pour établir la source du problème (température, humidité, type de peinture etc...). Des travaux de peinture seront ensuite nécessaires.</p>  <p>Lors de l'inspection de 2024, il y a toujours présence d'une Infiltration d'eau dans la salle électrique</p> 		<p>X</p>

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
	<p>H3.6) La salle d'entreposage sécurisée de documents a une faiblesse dans son isolement/protection incendie (obturations, dalles non isolés, installation électrique apparente, etc..). Autrement dit, la salle et les documents entreposés (ayant une valeur légale et/ou historique) ne sont pas sécurisées en cas d'incendie. De plus, le client nous a informés que l'espace de rangement pour archiver les dossiers est insuffisant.</p> <p>C : Suivant les constats, nous recommandons l'adéquation de la salle. Pour cela, une expertise plus approfondie des composantes et/ou rélocalisation.</p>		<p>X</p>

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
	<p>H3.7) Une salle pour l'entreposage de produits de nettoyage (combustibles) a été aménagée à côté de la salle destinée à la garde de documents de la ville.</p> <p>C : Suivant les constats, nous recommandons de corriger les déficiences de la salle de conciergerie. Constat maintenu en 2024.</p> 		<p>X</p>

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

Items	Constat	Intervention	1 2 3 4
	<p>H3.8) Lors de l'inspection des salles de toilette, il a été remarqué que les revêtements de céramique sont majoritairement originaux de l'agrandissement (1994). Nous constatons que les revêtements ont bien résisté à l'usure du temps, mais qu'aujourd'hui ils sont désuets et non propice à un environnement de bureaux. De plus, le client nous a informés que les toilettes ont des problèmes dans son fonctionnement. Nous avons constaté problèmes d'éclairage, dans les ouvertures des portes ainsi que dans le système d'exhaustion. Constat maintenu en 2024.</p> <p>C : Suivant les constats, nous recommandons le remplacement des finis architecturaux, des appareils sanitaires, des équipements et accessoires, afin de mettre le tout à jour, réduire les risques de bris et offrir une meilleure qualité des environnements intérieurs. De plus, cette rénovation engendra des économies en consommation d'eau et d'énergie.</p>	 	<p style="text-align: center;">X</p>

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
 	<p>H3.9) La salle mécanique présente importants signes d'humidité. Pendant la visite nous avons remarqué qu'il y avait de l'eau qui coulait du système de chauffage.</p> <p>C : Suivant les constats, nous recommandons la vérification des conduits de ventilation et possiblement son remplacement, voir un ingénieur en mécanique du bâtiment.</p> 		X
	<p>Lors de l'inspection de 2024, une infiltration d'eau semble provenir de la cheminée située au-dessus du conduit ci-haut illustré.</p> <p>Le réservoir d'eau chaude doit être remplacé (date fabrication de 2013)</p>		X X

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
	<p>H3.10) Lors de cette inspection, il a été remarqué que le sous-sol a différents niveaux de plancher, c'est qui n'était pas signalé aux plans de l'agrandissement (1994).</p> <p>C : Suivant les constats, nous recommandons des travaux correctifs afin d'assurer l'accessibilité et réduire le risque de chute et blessure.</p>	 	<p style="text-align: center;">X</p>

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
 	<p>H3.11) Lors de l'inspection, le propriétaire nous a signifié avoir des problèmes de condensation et d'eau. BG constate que les fenêtres du sous-sol sont installées trop à l'extérieur.</p> <p>S: Afin de minimiser les pertes de chaleur, BG suggère son remplacement par des fenêtres avec des vitrages de type thermos.</p>	 	<p>X</p>

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

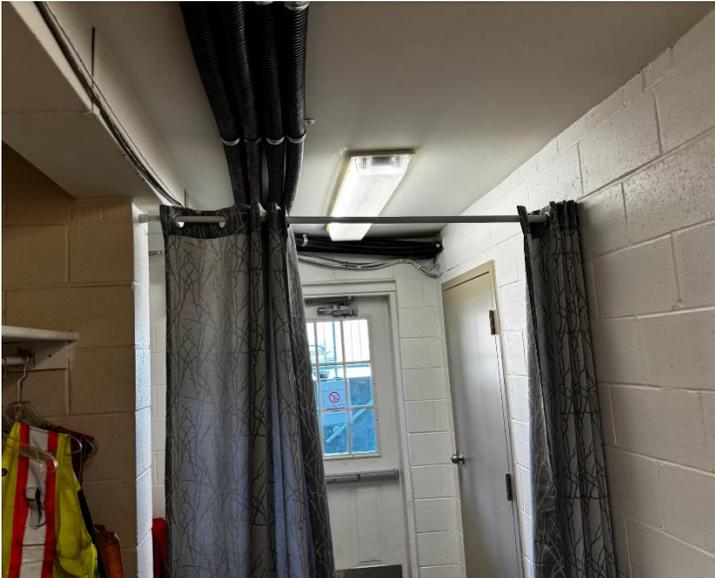
<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
	<p>H3.12) Des travaux ont eu lieu pour résoudre des infiltrations d'eau et des problèmes d'humidité; correctifs en cours,dans certains espaces seulement.</p>  		

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
	<p>H3.13) Détecteur de fumée non-conforme au sous-sol</p> 		
	<p>H3.14) Boitier de contrôle de la nouvelle génératrice est accessible dans la l'entrée de la salle polyvalente. Ce dernier aurait dû être installée dans une salle électrique ou en retrait d'un local technique, valider le tout avec un ingénieur.</p> <p>Le filage de ce dernier est installé sous le plafond déjà très bas, sans compter le rideau qui dissimule l'accès à la `porte d'issue, rideaux à retirer.</p> 		

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
	<p>H3.15) Dans la salle électrique, près de la porte arrière, il y a une infiltration d'eau, des ouvertures ont été pratiquées et une toile protectrice installée, `corriger</p>  <p>H3.16) L'intégrité de l'escalier d'issue est non-conforme; La cage d'escalier doit être isolé des aire de plancher adjacente à l'aide d'une résistance au feu de 45min. Ce qui inclus des portes coupe-feu au niveau d'accès des trappes coupe-feu aux ouvertures et une protection en gypse (5/8" Type X) en dessous de la volée (plafond du rangement situé en dessous. Le tout afin d'assurer la sécurité des occupants.</p>		

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
	<p>H3.19) Les revêtements de sol et de plafond très vieux par endroits, il serait souhaitable de faire réaliser une caractérisation sur la présence d'amiante dans le bâtiment.</p>  <p>H3.20) Des infiltrations d'eau ont lieu vis-à-vis les ancrages des barrières à neige, à l'avant et à l'arrière. À corriger lors des travaux de réfection de la toiture.</p> 		

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
	<p>H3.21) La rampe d'accès à mobilité réduite est non conforme, la pente, les mains-courante et la surface sont non-conformes. Cette dernière devrait donner accès à l'entrée principale du bâtiment (N-C). De plus le stationnement pour handicapé est situé dans une pente forte. À corriger afin d'éviter les risques d'accident et de blessures.</p>  		

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

<u>Items</u>	<u>Constat</u>	<u>Intervention</u>	<u>1 2 3 4</u>
<p>I – Conclusion :</p>	<p>La présente inspection visait à évaluer l'état général d'un bâtiment situé au 773 Chemin de Ste Anne des Lacs à Sainte-Anne-des-Lacs. Un constat visuel des composantes architecturales a été effectué seulement. Les sections précédentes de ce rapport ont illustré le résultat de ce relevé visuel (photos) ainsi qu'énuméré les déficiences (liste non exhaustive).</p> <p>Plusieurs éléments sont à corriger/réparer. Suivant les constats, nous recommandons un relevé exhaustif des surfaces et des travaux correctifs de scellement extérieur et rejointoiement de maçonnerie. Les déficiences doivent être corrigées afin d'assurer la longévité du mur extérieur (moisissure, mortier) et éviter les infiltrations d'eau par la fenestration (calfeutrage). L'élément le plus important à vérifier par des ingénieurs est le système de ventilation (chauffage et climatisation) ainsi que l'instabilité de la dalle du rez-de-chaussée (bureau du service des loisirs) ainsi que les murs extérieurs (moisissure).</p> <p>Le bâtiment devra faire l'objet de rénovation importante 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'accessibilité universelle du bâtiment doit être étudié en profondeur afin d'optimiser les stratégies à appliquer. De plus, certaines anomalies (déficiences) devront être corrigées dans un avenir rapproché.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voir photos en annexe du présent rapport. - Pour certains éléments une expertise approfondie pourrait être requis. - Pour tous les éléments en structure, prévoir consulter un ingénieur. - Pour les éléments en mécanique/électrique prévoir consulter un ingénieur. 		
<p>J – Prévisions budgétaires :</p>	<p>Voici des prévisions budgétaires sommaires nécessitant certaines expertises en ingénierie et validation en profondeur sur la propagation exacte de la moisissure et de la contamination des matériaux de charpente, ainsi que les frais d'adaptabilité nécessaire aux handicapés (exclus du présent budget) :</p>		

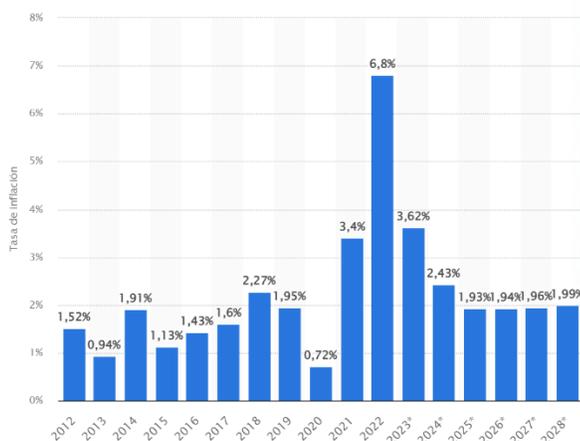
Intervention :
 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
 4 : Aucune intervention requise

Légende :
 C : À corriger
 S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.

Items	Constat	Intervention	1	2	3	4
J – Prévisions budgétaires (Suite)						

Voici le sommaire des coûts pour prévisionnels en architecture pour 2025 et les coûts estimés ajustés en ingénierie avec un taux de d'inflation de 21% selon l'IPC calculé (2019 à 2025):

	Urgent	Moyenne	Long terme		Contingences et profits	TOTAL
Hôtel de ville (architecture)	225 325 \$	256 550 \$	246 850 \$	728 725 \$	488 100 \$	1 216 825 \$
Hôtel de ville (ingénierie) 2020	79 300 \$	90 600 \$	213 200 \$	383 100 \$		
Hôtel de ville (ingénierie) 2024 selon IPC 21%	95 953 \$	109 626 \$	257 972 \$	463 551 \$	310 486 \$	774 037 \$
				- \$	- \$	- \$
				- \$	- \$	- \$
				- \$	- \$	- \$
	321 278 \$	366 176 \$	504 822 \$			
Contingences estimation 20%	64 256 \$	73 235 \$	100 964 \$			
Adm profit EG 15%	57 830 \$	65 912 \$	90 868 \$			
Professionnels 10%	44 336 \$	50 532 \$	69 665 \$			
Contingences construction 10%	48 770 \$	55 586 \$	76 632 \$			
SOUS-TOTAL	536 470 \$	611 441 \$	842 952 \$			
TOTAL		1 990 862 \$				



Taux d'inflation selon l'IPC (2012 à 2028)

Audit technique réalisé par :
Maxime-Karl Gilbert, architecte

Nom et titre du signataire

Signataire

2024-10-15

Date

Intervention :

- 1 : Urgente (à corriger dans les 12 prochains mois)
- 2 : Moyenne (à corriger dans les 7 à 36 prochains mois)
- 3 : Long terme (à corriger dans un avenir rapproché)
- 4 : Aucune intervention requise

Légende :

- C : À corriger
- S : Entretien et réparation à réaliser, ou d'amélioration potentielle.