

**GATINEAU**

**POUR**

**LA**

**VIE**

# Bibliothèque Lucy-Faris – Place des Pionniers : une occasion à saisir

Direction générale adjointe – Services de proximité



Breffage technique – 10 juin 2019

Ville de  
**Gatineau**

## Objectifs

- Présenter les opportunités pour une nouvelle bibliothèque Lucy-Faris sur la rue Principale;
- Prévoir les étapes découlant de la vision choisie pour la bibliothèque et l'édifice Place des Pionniers.



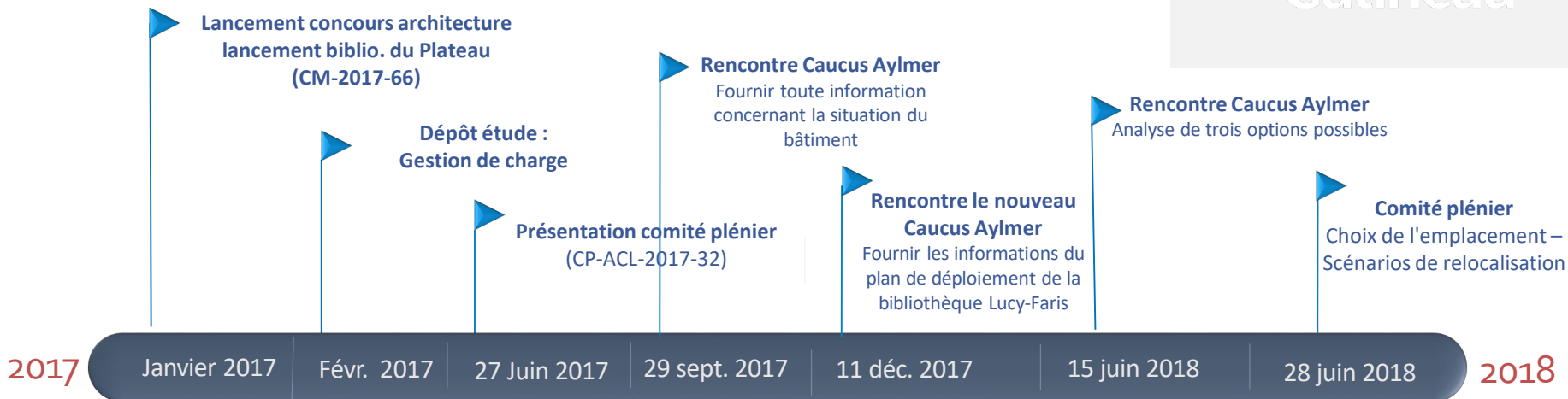
## Plan de la présentation

- Mise en contexte : rappel du plan de déploiement des bibliothèques;
- État de la bibliothèque Lucy-Faris et de l'édifice Place des Pionniers – 115, rue Principale;
- Options pour un nouveau bâtiment (nombre d'étages, mode de réalisation, plan de financement, activités de participation publique, échéancier);
- Recommandations;
- Prochaines étapes.

# Plan de déploiement des bibliothèques : principaux jalons



# Plan de déploiement des bibliothèques : principaux jalons (suite)



## Rappel des décisions concernant Lucy-Faris

- ✓ Pour un déménagement à Paul-Pelletier (27 juin 2017);
- ✓ Nouveau conseil : révision du positionnement (novembre 2017);
- ✓ Nouveau choix de favoriser la démolition/construction de Place des Pionniers (28 juin 2018).

# Objectifs du plan de déploiement des bibliothèques

- Augmenter la quantité et la qualité des services offerts aux citoyens;
- Offrir aux usagers des infrastructures modernes propres aux bibliothèques du 21<sup>e</sup> siècle;
- Procéder au rattrapage de l'offre de services avec une capacité rehaussée;
- Répondre adéquatement aux besoins spécifiques des différentes clientèles;
- Offrir le meilleur service aux meilleurs coûts et selon les ressources disponibles.

# Besoins du plan de déploiement global des bibliothèques

	SITUATION ACTUELLE		SITUATION SOUHAITÉE	
	Nombre de bibliothèques	Superficie m <sup>2</sup>	Nombre de bibliothèques	Superficie m <sup>2</sup>
Centrale	0	0	1	7 700
Ressource	3	4 527	2	6 700
Proximité	7	4 112	7	4 462
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>8 639</b>	<b>10</b>	<b>18 862</b>

- En 2019, pour atteindre le niveau de service « BON » des lignes directrices des bibliothèques publiques du Québec de 2011, la Ville de Gatineau aurait besoin d'une superficie supérieure à 15 800 m<sup>2</sup>. Le plan de déploiement propose une superficie de 18 832 m<sup>2</sup> pour atteindre ce niveau de service.
- Les projets d'agrandissements et de constructions étant : les bibliothèques du Plateau, Lucy-Faris et Guy-Sanche.

# Bibliothèque Lucy-Faris

## Évaluation des besoins en fonction de la population 2019 à 2031

Les besoins estimés de la Ville se calculent selon l'ensemble de la population.

Voici à titre d'indication, un tableau comparatif entre la situation actuelle, les besoins estimés pour 2019 et pour 2031 selon la taille de la population du secteur d'Aylmer.

Lignes directrices BPQ <sup>1</sup>	2019 Situation actuelle	2019 Besoins estimés	2031 Besoins estimés
Selon la population :	69 656 <sup>2</sup>	69 656 <sup>2</sup>	83 313 <sup>2</sup>
Superficie bâtiment nette m <sup>2</sup>	951	2 700	3 776

- (1) Indicateurs des besoins selon le niveau BON des lignes directrices des bibliothèques publiques du Québec de 2011. Pour la Ville le calcul se fait selon la superficie de l'ensemble des bibliothèques.
- (2) Projections de la population basées sur le scénario moyen de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ).



# Bibliothèque Lucy-Faris : Profil

La bibliothèque Lucy-Faris se classe **au 2<sup>e</sup> rang** sur les 10 bibliothèques de Gatineau :

- Collection : plus de 118 000 documents;
- Fréquentation : 239 000 usagers;
- Nombre de prêts et de renouvellements : 428 000 (soit 25 % de l'ensemble des prêts);

Au **1<sup>er</sup> rang** pour le nombre d'abonnés : 46 % de la population du secteur d'Aylmer est abonnée.

Faits saillants du profil démographique et socioéconomique de la population du secteur d'Aylmer

- Les ménages disposent de revenus parmi les meilleurs à Gatineau.
- Niveau de scolarité supérieur à la moyenne, beaucoup ont une scolarité universitaire.
- La population desservie est jeune.
- Le français est la principale langue parlée des citoyens 60 %, l'anglais 25 % et autres 15 %.

# Bibliothèque Lucy-Faris : situation de la collection

- Les rayons débordent, la pleine capacité est dépassée, une occupation d'environ 120 %. Cette organisation du rayonnage est contraire aux normes, n'est pas ergonomique;
- La collection risque de vieillir prématurément en raison du fait que l'achat de nouveautés a dû être réduit faute d'espace;
- La collection occupe en ce moment 75 % de la superficie totale, rendant impossible la création d'espaces de vie adéquats pour toutes les catégories d'utilisateurs (adultes, adolescents ou enfants).



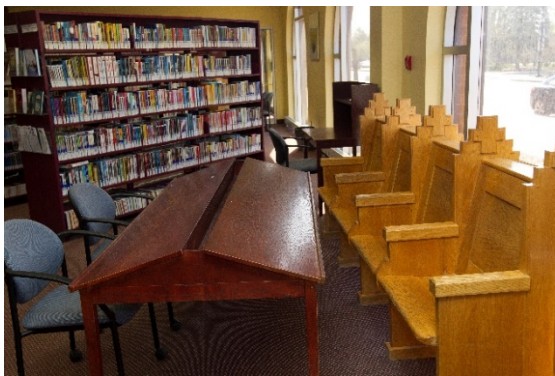
# Bibliothèque Lucy-Faris : espaces enfants

- Impossible d'avoir des espaces dédiés aux enfants;
- Nous avons dû sortir de la bibliothèque la salle d'animation qui comprend maintenant du rayonnage.



# Bibliothèque Lucy-Faris : espaces pour adolescents

- Aucun espace dédié à cette clientèle.

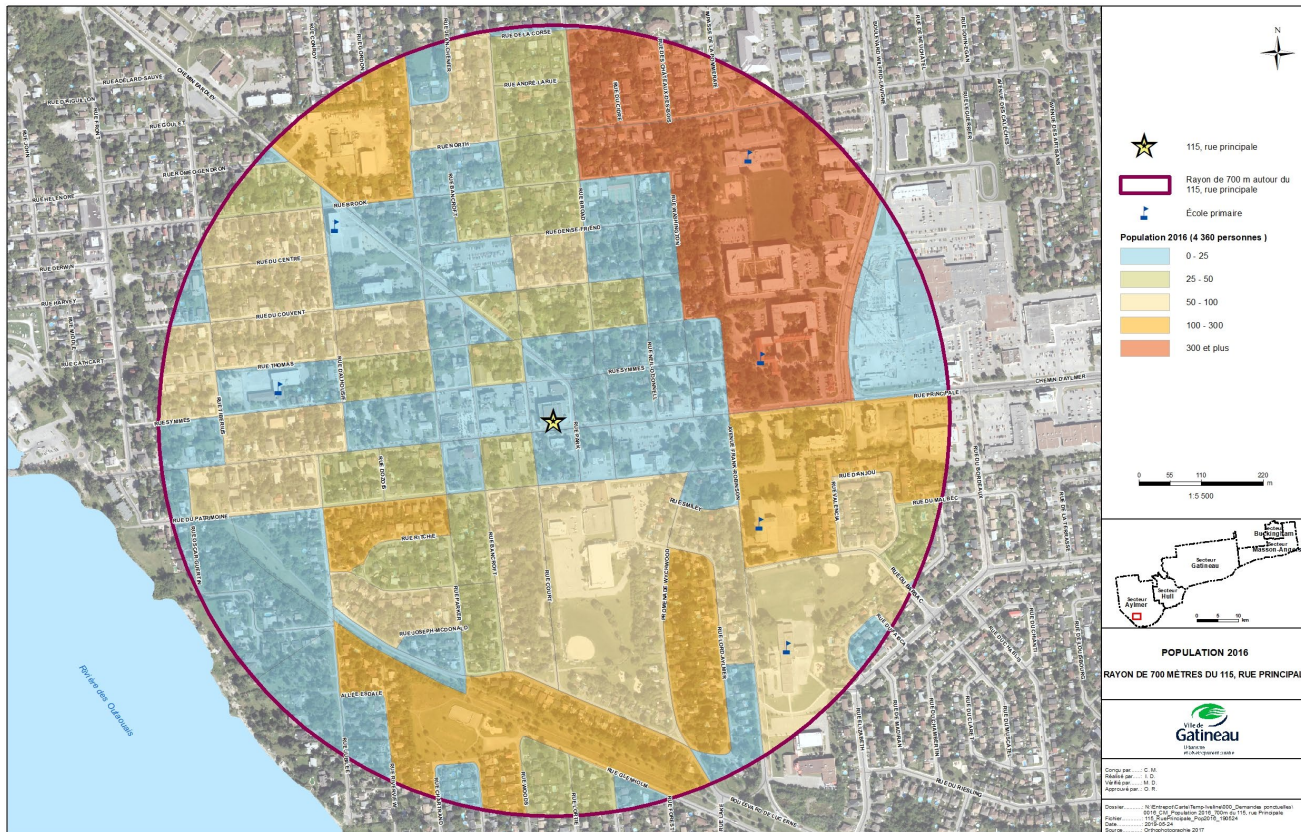


# Bibliothèque Lucy-Faris : espaces pour adultes

- Les espaces d'études et de travail sont limités;
- Il n'y a pas de salle de conférence ou multifonctionnelle;
- Les postes informatiques sont à côté des chariots.



# Bibliothèque Lucy-Faris : population desservie à distance de marche



Population à distance de marche	4 360
---------------------------------	-------

Population desservie	69 656
----------------------	--------

Nombre d'écoles primaires	6
---------------------------	---

# Édifice Place des Pionniers 115, rue Principale



# Historique

<b>Acquisition 7, 4 M\$</b>	
<b>1987</b>	Immeuble construit en copropriété (31 copropriétés)
<b>1988 à 2007 :</b>	Acquisition de l'immeuble par fractions
<b>Travaux de réfection 3,6 M\$</b>	
<b>2001</b>	Renforcement de la dalle au RDC
<b>2011-2018</b>	Toiture
<b>2014</b>	Ascenseurs, système mécanique

Ce bâtiment n'a pas de valeur patrimoniale reconnue, mais l'histoire de la Place des Pionniers pourrait être soulignée dans le nouveau bâtiment.



# Description du bâtiment

## 115, rue Principale Superficie et occupation

Bâtiment construit en 1987

Nombre d'étages	5
Stationnement souterrain	60 places
Nombre d'occupants	114 dont 105 employés municipaux
Superficie nette	6 660 m <sup>2</sup>
Superficie nette/taux d'occupation	4 914 m <sup>2</sup> ou 74 %
Superficie nette/taux d'inoccupation	1 746 m <sup>2</sup> ou 26 % <sup>(1)</sup>

(À Gatineau, le taux d'inoccupation des édifices à bureaux se situe entre 5 % et 6 %.)

(1) 20 % excédentaire soit 1332 m<sup>2</sup> à 250 \$ / m<sup>2</sup> = 333 000\$/année.

# Enjeux du bâtiment

- Ce bâtiment a été conçu en vertu du code de la construction du Québec, édition 1980, cependant la capacité portante actuelle des planchers est inférieure;
- De 1999 à aujourd'hui : 19 études, expertises, revues et inspections structurales;
- En 2001, avant l'aménagement de la bibliothèque, le plancher a été renforci;
- Ce bâtiment comporte des enjeux importants de capacité;
- Un suivi technique par des professionnels est effectué régulièrement;
- Malgré tout, le bâtiment est stable, mais avec des restrictions pour l'utilisation des planchers :
  - Taux d'inoccupation de 26 %;
  - Des déflexions importantes des planchers soit 3 fois plus que la norme acceptable;
  - Des contraintes sévères en matière de charge concernant l'aménagement intérieur;

Extrait du « Rapport sommaire interne REV.1 – ville de Gatineau – Édifice Place des Pionniers avec 2016 ». Mars et mai 1999, inspection structurale de Boucher Sauvé et associés.

# Une vision pour la construction d'une nouvelle bibliothèque Lucy-Faris



- Une infrastructure moderne regroupant les éléments essentiels d'une bibliothèque du 21<sup>e</sup> siècle;
- Un troisième lieu de vie accueillant, convivial et ouvert;
- Un projet permettant de contribuer à la revitalisation de la rue Principale du secteur d'Aylmer;
- Une occasion de remplacer un édifice inadéquat pour le remplacer par un édifice signature;
- Une opportunité pour inclure la population dans la conception de ce nouvel édifice.

# Une vision pour la construction d'une nouvelle bibliothèque Lucy-Faris (suite)

Une superficie de 2 700 m<sup>2</sup> nette permettra à la bibliothèque Lucy-Faris de répondre à sa mission de bibliothèque ressource. <sup>(1)</sup>

- Collections de livres, de documents, de vidéos et de jeux plus vastes;
- Animations et services plus variés;
- Les espaces de vie incluront :
  - Des aires spécifiques pour chaque catégorie d'usagers (enfants, adolescents et adultes);
  - Des salles de travail individuel ou d'équipe, de conférence, d'animation, multimédia;
  - Des salons de lecture, des aires de silences;
- Heures d'ouverture étendues.

<sup>(1)</sup> «Proposition pour un plan de développement de la bibliothèque de Gatineau, étude Philippe Sauvageau 2011»

# Décisions à prendre pour la construction d'une nouvelle bibliothèque Lucy-Faris

- Relocalisation nécessaire (bibliothèque, employés, organisations externes, activités municipales) et estimation des coûts;
- Nombre d'étages pour le futur bâtiment et estimation des coûts;
- Démolition de l'édifice actuel;
- Concours d'architecture / Forum de réflexion;
- Mode de réalisation;
- Modèle d'affaires et estimation des coûts;
- Plan de financement et autres sources disponibles.

# Relocalisation temporaire de la bibliothèque actuelle - options

Scénario	Avantages	Désavantages
1. Relocalisation complète	<ul style="list-style-type: none"><li>Maintien de l'ensemble des services</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Coûts élevés (1 000 m<sup>2</sup>)</li><li>Rareté d'espace de cette envergure à proximité</li></ul>
2. Relocalisation partielle (50 % ou 500 m <sup>2</sup> )  <b>OPTION RECOMMANDÉE</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Maintien d'une grande partie des services et de l'horaire</li><li>Réduction des coûts de location</li><li>Maintien de l'ensemble des collections dans le réseau</li><li>Locaux disponibles à distance de marche de la bibliothèque actuelle</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Conséquences sur certains services, mais qui demeurent minimales</li></ul>
3. Relocalisation partielle (20 %)	<ul style="list-style-type: none"><li>Coûts moindres</li><li>Maintien de l'accès aux livres</li><li>Locaux disponibles à distance de marche de la bibliothèque actuelle</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Services et heures limités</li><li>Moins de livres disponibles dans le réseau (une partie des collections doit être entreposée)</li></ul>
4. Aucune relocalisation	<ul style="list-style-type: none"><li>Aucun coût lié à la relocalisation de la Bibliothèque Lucy-Faris</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Pas de services ou de livres accessibles à proximité</li><li>Les citoyens devront se rendre à la bibliothèque du Plateau ou dans d'autres succursales</li></ul>

# Relocalisation temporaire et permanente des employés municipaux – recommandation

## Profil des occupants<sup>(1) (2)</sup>

Occupants	Nombre de personnes	Superficie	Scénario de relocalisation
Centre de services du secteur d'Aylmer/SUDD/SLSDC	24	650 m <sup>2</sup>	Relocalisation temporaire dans un espace en location à proximité du 115, rue Principale
Service de l'informatique	56	900 m <sup>2</sup>	Relocalisation temporaire dans un espace en location dans le secteur Ouest
Ombudsman	2	100 m <sup>2</sup>	Relocalisation permanente dans un immeuble de la Ville
Syndicats des cols blancs	0	40 m <sup>2</sup>	Relocalisation permanente dans un immeuble de la Ville
Conseillers municipaux (élus)	3	50 m <sup>2</sup>	Relocalisation temporaire dans un espace en location à proximité du 115, rue Principale
Total	85		

- (1) Les scénarios de relocalisation seront actualisés en fonction des résultats de la démarche de révision du modèle de prestation des services par les centres de services (comité d'analyse approfondie du budget, octobre 2018).
- (2) La bibliothèque et les employés municipaux seront relocalisés dans le secteur du 115 rue Principale autant que possible.

# Relocalisation des organisations externes

Les baux ou ententes d'occupation arriveront à échéance entre mai 2019 et juin 2020

Occupants	Nombre de personnes	Superficie	Scénario de relocalisation
Bureau de circonscription du député	3	85,5 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fin du bail – mars 2020</li> <li>• Aucune relocalisation</li> </ul>
APICA	3	37,5 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fin du bail – mai 2019</li> <li>• Prolongation possible en fonction de l'évolution du projet</li> <li>• Aucune relocalisation</li> </ul>
Salon du livre de l'Outaouais	3	282 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fin du bail – décembre 2019</li> <li>• Obligation en vertu du protocole d'entente (discussions à venir pour déterminer les options)</li> </ul>
Vidéotron – salle technique	0	44 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fin du bail – juin 2020</li> <li>• Aucune relocalisation</li> </ul>



# Relocalisation d'activités municipales



## Cour municipale

- La cour municipale a été relocalisée temporairement au 115, rue Principale compte tenu du bruit et de la vibration occasionnés par les travaux de réfection des façades de la Maison du citoyen;
- Elle doit y siéger encore jusqu'à la fin de l'année 2020 soit jusqu'à la fin des travaux;
- Si les travaux du 115, rue Principale devaient débuter avant, une relocalisation de la cour au 144, boulevard de l'Hôpital serait possible;

## Salle du conseil

- La séance annuelle du conseil municipal pourrait se tenir dans une autre salle, comme la nouvelle salle communautaire du futur pavillon du parc des Cèdres.

# Estimation des coûts/ Relocalisation temporaire des occupants

Coûts estimés <sup>(1)</sup>	
Coûts	Estimations
Location d'espaces de bureaux pour 3 ans <sup>(2)</sup>	2,0 M\$
Économie nette des coûts d'exploitation du 115, rue Principale pour 3 ans <sup>(3)</sup>	(1,0 M\$)
<b>Sous total</b>	<b>1,0 M\$</b>
<b>Coûts de déménagement et d'aménagement des espaces dans des locaux externes</b>	
Coûts du déménagement des Services de la Ville (excluant les serveurs informatiques) <sup>(4)</sup>	0,2 M\$
Coûts moyen des aménagements des espaces <sup>(5)</sup>	1,95 M\$
Coûts de relocalisation des équipements informatiques (déménagement et aménagement permanents) <sup>(6)</sup>	1,05 M\$
<b>Sous total (déménagement + aménagement + informatique)</b>	<b>3,2 M\$</b>
	<b>Total</b>
	<b>4,2 M\$</b>

(1) Estimation classe D, ± 25 % dollars 2019 (montants imputables)

(2) Location à l'externe à un loyer brut moyen de 300 \$/m<sup>2</sup> (2021) pour 2 200 m<sup>2</sup> relocalisés

(3) Économie nette des coûts d'exploitation basés sur le budget 2018 moins les loyers en places

(4) Estimation des aménagements temporaires ± 930 \$/m<sup>2</sup>

(5) Exclut l'ameublement pour les espaces à bureaux

(6) Exclut le matériel informatique

# Scénarios : nombre d'étages du futur bâtiment

Scénarios	Remarques
<b>1. Bibliothèque un étage (2 700 m<sup>2</sup>) :</b> Le bâtiment est une bibliothèque sans autres services	<ul style="list-style-type: none"><li>• La superficie du terrain n'est pas suffisante pour construire un bâtiment de cette envergure</li></ul>
<b>2. Bibliothèque deux étages (2 700 m<sup>2</sup>) :</b> Le bâtiment est une bibliothèque sur deux étages sans autres services	<p><u>Exclut</u> la possibilité de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Maintenir l'offre actuelle de services municipaux;</li><li>• Loger les employés permanents municipaux et/ou;</li><li>• Répondre aux éventuels besoins de croissance de la bibliothèque</li></ul>
<b>3. Bibliothèque deux étages + un étage de bureaux (4 050 m<sup>2</sup>) :</b> Le bâtiment comprend la bibliothèque sur deux étages et d'autres services de la Ville ou un éventuel agrandissement de la bibliothèque sur un étage	<p><u>Inclut</u> la possibilité de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Maintenir l'offre actuelle de services municipaux;</li><li>• Loger les employés permanents municipaux et/ou;</li><li>• Répondre aux éventuels besoins de croissance de la bibliothèque</li></ul>

## Scénarios: nombre d'étages du futur bâtiment (suite)

Scénario	Remarques
<p><b>4. Bibliothèque deux étages + deux étages de bureaux (5 400 m<sup>2</sup>) :</b> Le bâtiment comprend la bibliothèque sur deux étages ainsi que d'autres services de la Ville ou un éventuel agrandissement de la bibliothèque et autres (location aux corps publics, organismes) sur deux étages</p>	<p><u>Inclut</u> la possibilité de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir l'offre actuelle de services municipaux;</li> <li>• Loger les employés permanents municipaux;</li> <li>• Répondre aux éventuels besoins de croissance de la bibliothèque;</li> <li>• Permettrait de loger des organismes communautaires</li> </ul> <p>Toutefois, outre une demande au niveau de la copropriété résidentielle, il n'y a pas d'intérêt provenant du secteur bureau, privé ou de corps publics, pour des espaces en location dans le secteur du 115, rue Principale. L'intérêt est surtout localisé au centre ville et, peut-être, dans le secteur en développement du Plateau</p>

# Scénario: nombre d'étages du futur bâtiment recommandé

## Étant donné que:

- Dans le plan global de déploiement des bibliothèques, une bibliothèque ressource de 2 700 m<sup>2</sup> doit être construite dans le secteur Aylmer;
- Le site actuel de la bibliothèque Lucy-Faris s'avère être le site optimal pour l'implantation de cette nouvelle bibliothèque ressource;
- La problématique concernant la capacité portante des planchers de l'immeuble actuel ne permet pas l'aménagement d'une bibliothèque de cette envergure (2 étages);
- À partir de l'année 2031, avec l'ajout du 3<sup>e</sup> étage et la réalisation du plan de déploiement des bibliothèques, la Ville répondrait aux normes du Québec pour la population du secteur d'Aylmer.

# Scénario: nombre d'étages du futur bâtiment recommandé (suite)

- En attendant ce besoin de croissance, l'offre actuelle de services municipaux pourra être maintenue avec ce 3e étage <sup>(1)</sup>;

## **Le scénario d'une bibliothèque de deux étages + un étage de bureaux est recommandé.**

Le bâtiment comprend la nouvelle bibliothèque ressource sur deux étages et d'autres services de la Ville et/ou un éventuel agrandissement de la bibliothèque sur un étage additionnel.

- (1) Après les ± 7 premières années (2031), les employés permanents municipaux seront relocalisés à l'externe, en location au privé, pour un coût annuel estimé à 660 000 \$ ce qui représenterait 10 années de location pour compenser le coût additionnel de construction d'un étage supplémentaire de bureaux estimé à 6,7 M\$. Additionné aux 7 premières années, ce n'est donc qu'après ± 17 ans qu'un 4<sup>e</sup> étage deviendrait rentable.

## Estimation des coûts/Démolition et construction

Coûts estimés (estimation de classe D, ± 25 %, dollars 2019, montants imputables)

	Bibliothèque seule sur deux étages <sup>(1)</sup> Parc Paul-Pelletier: (2 700 m <sup>2</sup> )	Bibliothèque seule sur deux étages <sup>(2)</sup> le site du 115 Principale, sans étage de bureaux: (2 700 m <sup>2</sup> )	Bibliothèque deux étages + un étage de bureaux sur le site du 115 Principale: (4 050 m <sup>2</sup> )	Bibliothèque deux étages + deux étages de bureaux sur le site du 115 Principale: (5 400 m <sup>2</sup> )
Coût de construction - Bibliothèque	22,5 M\$	22,5 M\$	22,5 M\$	22,5 M\$
Concours architectural-certification LEED	2,4 M\$	2,4 M\$	2,6 M\$	3,0 M\$
Stationnement et démolition	N/A	5,7 M\$	5,7 M\$	5,7 M\$
<b>Coût total de démolition et construction – bibliothèque seule</b>	<b>24,9 M\$</b>	<b>30,6 M\$</b>	<b>30,8 M\$</b>	<b>31,2 M\$</b>
<b>Coûts total de construction – étages bureaux</b>	N/A	N/A	<b>9,0 M\$</b>	<b>15,3 M\$</b>
Coût net de relocalisation temporaire et permanente – bibliothèque et bureaux	N/A	14,0 M <sup>(3)</sup>	4,2 M\$	4,2 M\$
<b>Coût de réhabilitation du 115, rue Principale</b>	> 17,5 M\$	N/A	Inclus	Inclus
<b>Coût total</b>	<b>&gt; 42,4 M\$</b>	<b>44,6 M\$</b>	<b>44,0 M\$</b>	<b>50,7 M\$</b>

(1) Coûts estimés d'une bibliothèque seule sur deux étages, construite sur terrain vague (sans démolition).

(2) Coûts estimés d'une bibliothèque seule sur deux étages, construite sur le site du 115, rue Principale (incluant démolition).

(3) Valeur actuelle nette d'une location à l'externe durant 40 ans pour relocaliser les services municipaux autres que la bibliothèque.

- Exclut l'ameublement des espaces à bureaux. Toute certification LEED impose la récupération et/ou le recyclage des matériaux du bâtiment.

# Processus d'approbation/Démolition et construction

La démolition et la construction d'un nouvel édifice au 115, rue Principale, sont assujetties à deux processus d'approbation distincts :

- La démolition et la construction doivent être autorisées par le conseil municipal en vertu du Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer et des dispositions afférentes du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale, après avoir pris avis du comité consultatif d'urbanisme : le conseil peut imposer toutes conditions auxquelles les travaux doivent se conformer qui s'ajoutent à la réglementation municipale;
- Les contrats de service professionnels, pour des travaux de démolition et de construction, avec ou sans conclusion d'un bail, doivent être octroyés au plus bas soumissionnaire conforme au devis d'appel d'offres, la conformité étant déterminée par un comité de sélection.



# Processus d'approbation/Démolition et construction (suite)



Dans le cas d'un **concours d'architecture**, le processus d'approbation est modifié, après l'octroi d'une dérogation par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation :

- Un avis de concours invite les firmes d'architectes à déposer un dossier de candidature;
- Un comité technique évalue la conformité des dossiers et recommande la sélection des finalistes;
- Les finalistes déposent un concept architectural, en fonction d'un programme fonctionnel et technique : ils sont rémunérés en fonction des tarifs établis au décret gouvernemental (pourcentage de la valeur des travaux);
- Le comité technique évalue la conformité des propositions;
- Un jury, composé en majorité d'architectes et de professionnels, tient une séance publique où les finalistes présentent leurs propositions, puis le jury procède à l'évaluation des propositions et détermine un lauréat;
- Le concept du lauréat est soumis au comité consultatif d'urbanisme pour recommandation au conseil municipal;
- Le conseil municipal doit octroyer au lauréat le contrat pour les services professionnels (plans et devis et surveillance du chantier) et la rémunération des services est déterminée par les tarifs du décret gouvernemental.

# Forum réflexion – Concours d'architecture

**FORUM DE RÉFLEXION :** Le forum dont le principal objectif est d'explorer l'avenir possible de la bibliothèque, son rôle dans la communauté et les services qu'elle devrait offrir et d'engager une réflexion sur le lieu proposé sur le plan de l'architecture et de l'insertion du bâtiment à construire dans le secteur patrimonial.

L'objectif principal de ce forum est de permettre à la population de s'exprimer sur sa vision pour la nouvelle bibliothèque et sur les éléments qu'elle privilégie sur le plan de l'architecture et de l'implantation du bâtiment, compte tenu du programme fonctionnel et technique préliminaire et des dispositions du Règlement sur le site du patrimoine d'Aylmer.

Ce forum est ouvert à l'ensemble de la population, et non seulement à des architectes, et les participations sont à titre gracieux.

**CONCOURS D'ARCHITECTURE :** Un concours dont le principal objectif est de réaliser un projet d'architecture. Il conduit à l'attribution, par le conseil municipal, d'un contrat de services professionnels au lauréat. C'est l'Ordre des architectes qui détermine les modalités de l'organisation et de la tenue d'un concours. La Ville doit obtenir une autorisation du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation pour déroger aux règles d'attribution des contrats de service professionnel. Les professionnels sont rémunérés pour leur prestation selon des règles déterminées par les règles du concours.

Le concours se déroule en deux étapes où un jury est chargé :

- Dans une première étape de sélectionner un nombre limité de finalistes parmi des concurrents ayant déposé un dossier ou une proposition;
- Dans une seconde étape à choisir un lauréat parmi les finalistes ayant déposé une prestation.

# Forum réflexion – Concours d'architecture

	MANDAT		ORGANISATION		CHARRETTE		CONSULTATIONS PUBLIQUES		RÉVISION PFT							
FORUM DE RÉFLEXION	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10						
Période en nombre de mois*	<ul style="list-style-type: none"> <li>Détermination des étapes du déroulement de la charrette d'idées</li> <li>Appel d'offres pour l'embauche d'un spécialiste en consultation publique</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Plan de travail et finalisation du programme pour la charrette d'idées</li> <li>Préparation de la documentation requise : mission et vocation de la bibliothèque, cadre réglementaire</li> <li>Élaboration de la campagne de communication</li> <li>Préparation du matériel pour les participants</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Lancement de l'évènement</li> <li>Mise en ligne du programme</li> <li>Inscription des participants</li> <li>Période des questions</li> <li>Dépôt des propositions et mise en ligne</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Séances publiques pour la présentation des propositions par les participants</li> <li>Mise en ligne des propositions et invitation à la population pour faire connaître leurs points de vue</li> <li>Rapport sur la charrette d'idées déposé au conseil municipal</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Modifications, si requises, au programme fonctionnel et technique</li> </ul>							
CONCOURS ARCHITECTURE	MANDAT		ORGANISATION				ÉTAPE 1 CANDIDATURES ou PROPOSITIONS			ÉTAPE 2 PRESTATIONS			CHOIX ET ANNONCE			
Période en nombre de mois*	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préparation de l'appel d'offres pour la sélection d'un conseiller professionnel</li> <li>Appel d'offres et embauche du conseiller professionnel</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Plan de travail</li> <li>Choix du type de concours (anonyme ou candidature)</li> <li>Élaboration du règlement/programme</li> <li>Constitution du jury/comité</li> <li>Plan de communication</li> <li>Approbation administrative</li> <li>Approbation des organismes</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>Lancement du concours</li> <li>Mise en ligne du règlement/programme</li> <li>Dépôt des candidatures ou proposition</li> <li>Séance jury</li> <li>Sélection des finalistes</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Période de questions</li> <li>Dépôt des prestations</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Analyse</li> <li>Audition</li> <li>Séance jury</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Conseil</li> <li>Annonce du lauréat</li> </ul>	

\*NOTES : Selon l'OAQ, en règle générale, pour chaque étape des concours d'architecture, on prévoit :

- quatre (4) semaines pour un projet dont le coût de construction se situe en deçà de 10 M\$;
- de cinq (5) à six (6) semaines pour un projet dont le coût se situe entre 10 et 20 M\$;
- de sept (7) à huit (8) semaines pour un projet de plus de 20 M\$.

# Modes de réalisation

## Mode dit traditionnel :

La Ville procède par appel d'offres pour les services professionnels et la réalisation des travaux, à chacune des étapes du projet.

Principales étapes	Octroi du contrat	Approbation Patrimoine/PIIA	Consultation publique
Démolition	Plus bas soumissionnaire conforme	Recommandation de la démolition par le CCU	Possible, mais pas normalement prévue
Élaboration du concept	Plus bas soumissionnaire conforme	Recommandation du concept par le CCU	Possible aux différentes étapes de la conception
<i>Si concours d'architecture</i>	<i>Firmes sélectionnées à la suite du dépôt des dossiers de candidature</i>	<i>Recommandation du concept par le CCU</i>	<i>Limitée, à la fin du processus</i>
Plans et devis	Plus bas soumissionnaire conforme		
<i>Si concours d'architecture</i>	<i>Lauréat</i>		
Construction	Plus bas soumissionnaire conforme		

# Modes de réalisation (suite)

## Mode conception-construction :

La Ville sollicite par appel d'offres des propositions pour la conception et la construction de la bibliothèque et des espaces à bureaux municipaux.

Principales étapes	Octroi du contrat	Approbation Patrimoine/PIIA	Consultation publique
Démolition – par la Ville	Plus bas soumissionnaire conforme	Recommandation de la démolition par le CCU	Possible, mais pas normalement prévue
Conception-construction (cas du centre sportif)	Plus bas soumissionnaire conforme déterminé par un comité de sélection	Recommandation du concept par le CCU	Aucune

*Il n'est pas possible de demander à chacun des soumissionnaires de tenir un concours d'architecture.*

*Même si le CCU propose des modifications au concept, par exemple, le conseil municipal ne pourrait les imposer si elles ont pour effet de modifier les conditions ou les termes de l'appel d'offres.*

# Modes de réalisation (suite)

## Conception/Construction/Opération de l'immeuble

La Ville procède par appel d'offres pour des espaces devant accueillir la bibliothèque et des espaces à bureaux municipaux, selon différentes modalités de location, sur le site du 115, rue Principale. Les soumissionnaires peuvent proposer un bâtiment incluant d'autres fonctions.

Principales étapes	Octroi du contrat	Approbation Patrimoine/PIIA	Consultation publique
Démolition – par la Ville	Plus bas soumissionnaire conforme	Recommandation de la démolition par le CCU	Possible, mais pas normalement prévue
<i>Démolition réalisée par le soumissionnaire</i>	<i>Montant inclus dans la soumission</i>	<i>Recommandation de la démolition par le CCU</i>	<i>Possible, mais pas normalement prévue</i>
Conception-construction-opération de l'immeuble	Plus bas soumissionnaire conforme déterminé par un comité de sélection	Recommandation du concept par le CCU	Aucune

*Il n'est pas possible de demander à chacun des soumissionnaires de tenir un concours d'architecture.*

*Même si le CCU propose des modifications au concept, par exemple, le conseil municipal ne pourrait les imposer si elles ont pour effet de modifier les conditions ou les termes de l'appel d'offres.*

# Modèles d'affaires

## 1. Propriété Ville

La Ville se charge de la démolition et fait reconstruire l'immeuble sur son terrain par appel d'offres. La Ville demeure propriétaire.

## 2. Location

La Ville se charge de la démolition et propose, par appel d'offres, un bail standard de 25 ans. La Ville demeure locataire.

## 3. Location Fonds de solidarité FTQ

La Ville se charge de la démolition et propose, de gré à gré, un bail standard de 35 ans avec le Fonds de solidarité FTQ. La Ville demeure locataire, mais dispose d'une possibilité d'achat.

## 4. Bail emphytéotique

La Ville se charge de la démolition et propose, par appel d'offres, un bail emphytéotique de 40 ans. La Ville est locataire pendant 40 ans, puis elle devient propriétaire.

## 5. Démolition/location

La Ville vend l'immeuble tel quel et propose, par appel d'offres, un bail standard de 25 ans. La Ville demeure locataire.

# Modèles d'affaires – Hypothèses

## Hypothèses d'analyses utilisées :

- Tous les chiffres sont des estimés de classe « D », précision  $\pm 25\%$ , dollar 2019, incluant les taxes (montants imputables);
- L'inflation fait augmenter les coûts de 4 %/année soit  $\pm 1\,800\,000$  \$/an;
- Les coûts d'exploitation sont exclus dans tous les scénarios;
- L'entretien du nouvel immeuble peut être fait par les employés de la Ville ou non, et ce, dans tous les scénarios;
- Le coût de l'ameublement des espaces à bureaux est exclu;
- Tous les calculs sont amortis sur 40 ans;
- Les coûts liés au concours architectural sont exclus sauf dans les scénarios « Propriété de la Ville »;
- Sont exclus les coûts additionnels nécessaires au renforcement des fondations pour un éventuel 4<sup>e</sup> étage et les coûts, s'il y a lieu, pour une construction en bois;
- Est exclu dans les scénarios « Propriété Ville », la valeur actuelle de la réserve cycle de vie qui est de :
  - 12,5 M\$ dans le cas d'une nouvelle construction de 3 étages (650 000\$ annuellement) et de
  - 13,9 M\$ pour une nouvelle construction de 4 étages (775 000 \$ annuellement).



# Modèles d'affaires – Coûts estimés

	RECOMMANDATION				
	DÉMOLITION ET RECONSTRUCTION (2 étages bibliothèque et un étage bureaux)				
	Propriété Ville 2 étages bibliothèque + 1 étage bureaux	Location	Bail emphytéotique	Démolition/location	Propriété Ville 2 étages bibliothèque + 2 étages bureaux
	La Ville se charge de la démolition et fait reconstruire l'immeuble par appel d'offres. La Ville demeure propriétaire. Financement 25 ans	La Ville se charge de la démolition et propose, par appel d'offres, un bail standard de 25 ans. La Ville demeure locataire.	La Ville se charge de la démolition et propose, par appel d'offres, un bail emphytéotique de 40 ans. La Ville est locataire pendant 40 ans puis devient propriétaires.	La Ville vend l'immeuble tel quel et propose, par appel d'offres, un bail standard de 25 ans. La Ville est locataire.	La Ville se charge de la démolition et fait reconstruire l'immeuble par appel d'offres. La Ville demeure propriétaire. Financement 25 ans
Financement / Loyer annuel	2 273 921 \$	2 331 996 \$	2 610 463 \$	2 434 036 \$	2 698 302 \$
Coût (valeur actualisée)	44 000 000 \$	54 800 000 \$	61 800 000 \$	55 600 000 \$	50 700 000 \$
Valeur résiduelle	-----	11 500 000 \$	-----	12 500 000 \$	-----
<b>VALEUR ACTUALISÉE TOTALE</b>	<b>44 000 000 \$</b>	<b>66 300 000 \$</b>	<b>61 800 000 \$</b>	<b>68 100 000 \$</b>	<b>50 700 000 \$</b>
Coûts long terme élevés	Avantage	Désavantage	Désavantage	Désavantage	Avantage
Nécessite un règlement d'emprunt	Désavantage	Avantage	Avantage	Avantage	Désavantage
Possibilité de subvention	Avantage	Désavantage	Désavantage	Désavantage	Avantage
Gestion du projet par la Ville, offrant liberté et flexibilité	Avantage	Désavantage	Désavantage	Désavantage	Avantage
Actif immobilier appartenant à la Ville	Avantage	Désavantage	Avantage	Désavantage	Avantage
Latitude selon les besoins futurs	Désavantage	Avantage	Désavantage	Avantage	Désavantage
Plus rien à la fin du bail, incertitude	Avantage	Désavantage	Avantage	Désavantage	Avantage
Contrôle des coûts et de la qualité de la construction	Avantage	Désavantage	Désavantage	Désavantage	Avantage
Ressources humaines nécessaire pour la gestion et coordination de la construction	Désavantage	Avantage	Avantage	Avantage	Désavantage
Solvabilité du promoteur gestionnaire	Avantage	Désavantage	Désavantage	Désavantage	41

## Modèles d'affaires et modes de réalisation recommandés

Modèles d'affaires	Modes de réalisation
Ville propriétaire	Mode dit traditionnel

### Avantages

- Valeur actualisée la moins élevée;
- Nombreux avantages non monétaires : possibilité de subvention, meilleur contrôle autant à la construction que par la suite, actif nous appartenant à la fin de la période, etc.

# Budget des bibliothèques prévu au plan d'investissement

## Projets de développement - mis à jour

		Recommandation		Propriété Ville Démolition et reconstruction 2 étages bibliothèque + 2 étages de bureaux	
	Budget déjà prévu	Réajustement 2019	Total	Réajustement 2019 supplémentaire	Total
<b>Enveloppe totale</b>	59,752 M\$	21,5 M\$	81,252 M\$	6,7 M\$	87,952 M\$
<b>Coûts approuvés ou estimés /bibliothèques</b>					
<b>Bibliothèque du Plateau</b>	13,383 M\$	0	13,383 M\$	0	13,383 M\$
<b>Projet Place des Pionniers</b>	(1)				
<b>Bibliothèque Lucy-Faris</b>	22,5 M\$	8,3 M\$	30,8 M\$	400 000 \$	31,2 M\$
<b>Étages à bureaux</b>		9,0 M\$	9,0 M\$	6,3 M\$	15,3 M\$
<b>Relocalisation temporaire et permanente</b>		4,2 M\$	4,2 M\$		4,2 M\$
<b>Bibliothèque Guy-Sanche</b>	23,5 M\$	0	23,5 M\$	0	23,5 M\$
<b>Ressources supplémentaires</b>	369 000 \$	0	369 000 \$	0	369 000 \$

44 M\$

50,7 M\$

(1) Bibliothèque seule, sur deux étages et construite sur un terrain vacant.

# Plan de financement

	Recommandation	
	Propriété Ville Démolition et reconstruction 2 étages bibliothèque + 1 étage de bureaux	Propriété Ville Démolition et reconstruction 2 étages bibliothèque + 2 étages de bureaux
<b>Coût total du projet</b>	44 000 000 \$	50 700 000 \$
<b>Solde de l'enveloppe approuvée pour les bibliothèques 2015-2018 (CM-2014-897)</b>	(8 148 000) \$	(8 148 00) \$
<b>Autres financements (CM-2017-1012)</b>		
<b>Report du remboursement d'emprunt du centre-ville pour 2017 et 2018</b>	(4 000 000) \$	(4 000 000) \$
<b>Surplus d'opération non affectés 2015-2016</b>	(3 285 000) \$	(3 285 000) \$
<b>Solde du projet à financer</b>	28 567 000 \$	35 267 000 \$
<b>Service de la dette annuel (plan d'investissement-projet de développement 2023-2026 et suivantes) *</b>	<b>1 800 000 \$ / AN</b>	<b>2 235 000 \$ / AN</b>

- Financement sur 25 ans à 4 %
- Réserve cycle de vie (budget d'opérations) 650 000 \$ / an et 775 000 \$ / an respectivement

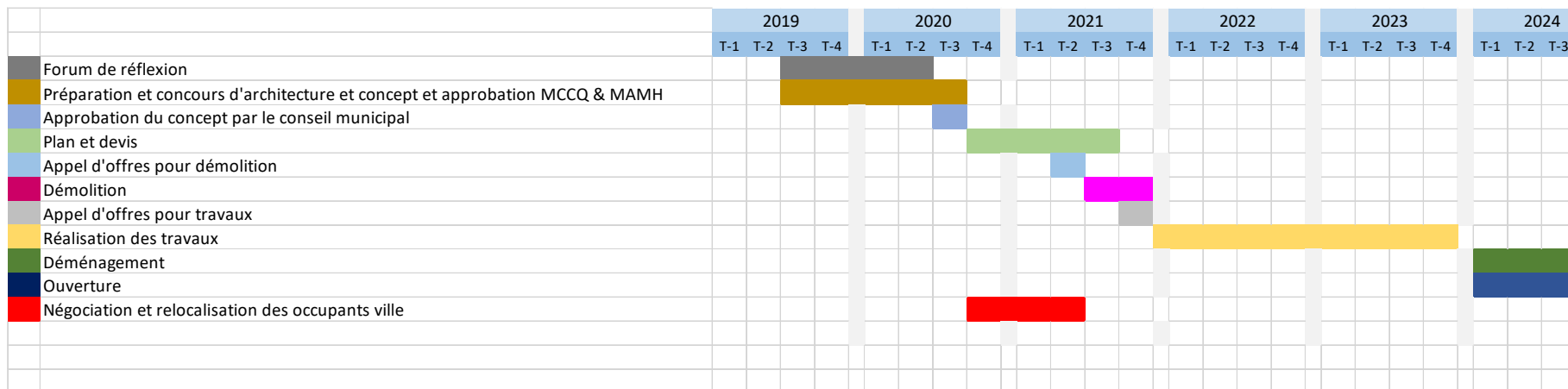
# Activité de participation publique

## Activités préliminaires et non limitatives :

- Mise sur pied d'un comité de citoyens;
- Révision du programme fonctionnel et technique;
- Forum de réflexion;
- Concours d'architecture.

# Échéancier

Période de travaux  
30 mois



# Prochaines étapes



- Obtenir l'approbation du conseil municipal;
- Mettre sur pied l'équipe de projet;
- Débuter la démarche de planification détaillée du projet;
- Informer les parties prenantes.

*Le projet a été présenté au comité exécutif huis clos le 22 mai 2019 et l'ensemble des recommandations ont été acceptées à l'unanimité*



## Recommandations

### **CPRT-CEHC-DG-2019-22**

Approuver la relocalisation temporaire et permanente des employés municipaux;

### **CPRT-CEHC-DG-2019-23**

Approuver la relocalisation temporaire de  $\pm 50\%$  ou  $\pm 500\text{ m}^2$  de la bibliothèque Lucy-Faris à proximité du site actuel;

### **CPRT-CEHC-DG-2019-24**

Autoriser la construction d'un bâtiment de trois étages dont deux étages destinés à la future bibliothèque Lucy-Faris et un étage pour d'autres services Ville ou un éventuel agrandissement de la bibliothèque;

### **CPRT-CEHC-DG-2019-25**

Accepter la démolition du 115 rue Principale.



*Le projet a été présenté au comité exécutif huis clos le 22 mai 2019 et l'ensemble des recommandations ont été acceptées à l'unanimité*



## Recommandations (suite)

### **CPRT-CEHC-DG-2019-26**

Adopter le modèle d'affaires – Propriété Ville;

### **CPRT-CEHC-DG-2019-27**

Adopter le mode de réalisation – mode dit traditionnel;

### **CPRT-CEHC-DG-2019-28**

Autoriser la tenue d'un concours d'architecture;

### **CPRT-CEHC-DG-2019-29**

Adopter le plan de financement en amendant la résolution CM-2017- 1012 pour augmenter l'emprunt autorisé de 21,5 M\$ pour donner suite au projet de bibliothèque Lucy-Faris et de prévoir les remboursements à même les sommes récurrentes du plan d'investissement – volet projet de développement.

# Fin de la présentation

---