

Présentation du projet de construction des ateliers municipaux

Séance spéciale du 19 mai 2021

Ce n'est pas d'hier que la Municipalité est consciente de la nécessité de restructurer les installations du service des Travaux publics. En effet, l'aménagement actuel du garage principal ne répond plus aux besoins en ce qui a trait aux normes de sécurité et d'espace pour accueillir l'ensemble des services municipaux. Ceux-ci regroupent tout ce qui touche à la voirie (rues, trottoirs, éclairage, signalisation), au service de distribution et de traitement de l'eau potable et des eaux usées, et à l'entretien des bâtiments et des infrastructures. C'est pourquoi le projet dont il est question ici ne consiste pas en la construction d'un simple garage municipal, mais plutôt d'un atelier multifonctionnel permettant à la Municipalité de regrouper, en un même endroit, l'intégralité de ses activités techniques.

Plusieurs projets ont été élaborés au cours des 15 dernières années afin de répondre aux besoins grandissants de la Municipalité. Après avoir vécu un feu de camion au sous-sol de l'hôtel de ville (l'emplacement actuel du garage municipal), l'effondrement du vieux garage (dôme) qui se situait derrière l'hôtel de ville et la perte des espaces loués au parc Éco (ancienne pisciculture) à cause de la mise en chantier du Sentier des cimes, le conseil a dû se questionner sur la meilleure solution en termes de sécurité, d'efficacité et de durabilité pour le réaménagement du garage municipal.

Présentement, la Municipalité est dans l'obligation d'utiliser plusieurs endroits différents : le sous-sol de l'hôtel de ville, le vieux garage rue Saint-André (Lac-Carré), l'ancien site du dôme (Saint-Faustin) où nous avons installé un abri temporaire, le terrain avec bâtiments et entreposage extérieur sur la route 117 à côté du restaurant Le Routier et un entrepôt loué situé à Lac-Supérieur. Cette situation n'est pas viable puisqu'elle occasionne continuellement des déplacements plus importants que nécessaire, générant une grande perte de productivité, de même qu'une vigilance accrue concernant la santé et la sécurité des travailleurs.

Avant de présenter plus concrètement le projet de construction des ateliers municipaux, il y a lieu de faire une mise à jour des travaux déjà complétés ou en cours de réalisation sur le terrain leur étant destiné, qui est situé au bout de la rue St-Faustin, vers le nord, près de la route 117.

DEUX PROJETS EN PARALLÈLE

Tout d'abord, il faut comprendre que nous avons travaillé le dossier des ateliers municipaux en parallèle avec le projet de réhabilitation du terrain de l'ancienne Scierie Dufour, et ce dans l'objectif de réduire les coûts d'achat et de transport de matériel de remblai.

En effet, comme le terrain dédié aux ateliers municipaux nécessitait le retrait d'une quantité considérable de matériel, nous nous en sommes servis comme banc d'emprunt pour faire le remblai requis pour la réhabilitation du terrain de l'ancienne Scierie Dufour. Ces travaux devaient donc être réalisés en amont des travaux de construction des ateliers.

LE CONTRAT POUR LA RÉHABILITATION DU TERRAIN DE L'ANCIENNE SCIERIE

Les documents d'appel d'offres pour la réhabilitation du terrain de l'ancienne Scierie Dufour, et par le fait même le contrat octroyé, comprenait, à l'emplacement des futurs ateliers et en vue du retrait du matériel devant servir au remblai du terrain de l'ancienne scierie, des travaux de déboisement et d'enlèvement de la matière végétale. Le devis comprenait également des travaux d'aménagement préliminaire du terrain visant à l'abaisser à un niveau donné par rapport à la route. Les coûts de ces travaux d'aménagement sont imputés au projet de réhabilitation du terrain Dufour.

LA PROBLÉMATIQUE DU ROC

Les sondages effectués lors de la préparation des plans et devis du projet d'ateliers laissaient croire que seul du sable était présent dans le périmètre prévu pour l'aménagement du terrain en vue de la construction et de l'aménagement de la cour extérieure destinée à l'entreposage. Cependant, pendant le prélèvement du matériel, l'entrepreneur a découvert qu'une paroi de roc empiétait sur environ 10 mètres, ce qui venait handicaper l'espace de façon considérable. Cet élément étant inconnu et par conséquent impossible à évaluer avant le début des travaux, cet item, soit le dynamitage du roc, ne se retrouvait pas dans le devis, ni par le fait même dans la soumission de l'entrepreneur.

Étant consciente que, dans ce type de projet, il est difficile de prévoir l'ensemble des travaux à faire dû aux limites des analyses géotechniques, la Municipalité est allée de l'avant avec l'appel d'offres, tout en sachant que des frais supplémentaires pouvaient s'ajouter au projet si des imprévus se présentaient. Nous étions tout de même confiants que ces coûts potentiels demeureraient dans la limite du raisonnable.

LA SOLUTION

Afin de régler la problématique rencontrée, la Municipalité a procédé à une modification du contrat attribué à l'entrepreneur, toujours dans le cadre du projet de réhabilitation du terrain Dufour, afin d'y ajouter le dynamitage de la paroi rocheuse et ainsi pouvoir atteindre l'objectif d'amener le terrain au niveau requis dans les documents d'appel d'offres.

Pour des raisons techniques validées auprès de spécialistes en dynamitage, le sautage de la paroi rocheuse devait s'effectuer avant la fin du déblaiement du terrain pour des raisons d'accessibilité à la paroi et, évidemment, pour des raisons de sécurité, avant le début des travaux de construction des ateliers.

D'UNE PIERRE DEUX COUPS

Faisant à nouveau d'une pierre deux coups, cette opération permettra à la Municipalité, en plus de l'objectif premier de niveler le terrain destiné aux ateliers, de récupérer l'équivalent de 12 000 tonnes de matériel de rechargement de chemin, plus couramment appelé du 0 - $\frac{3}{4}$, comblant ainsi nos besoins pour environ deux ans et demi. Pour ce faire, un montant équivalent au coût estimé pour l'acquisition de la même quantité de matériel de rechargement sera défrayé par le fonds réservé à la réfection et à l'entretien de certaines voies publiques, communément appelé : le fonds « carrières/sablières », soit un montant de 168 000 \$. La différence du coût de la modification au contrat sera assumée par le projet de réhabilitation du terrain de l'ancienne scierie Dufour comme prévu au devis.

LE PROJET RETENU

Maintenant, regardons ensemble le projet de construction des nouveaux ateliers municipaux.

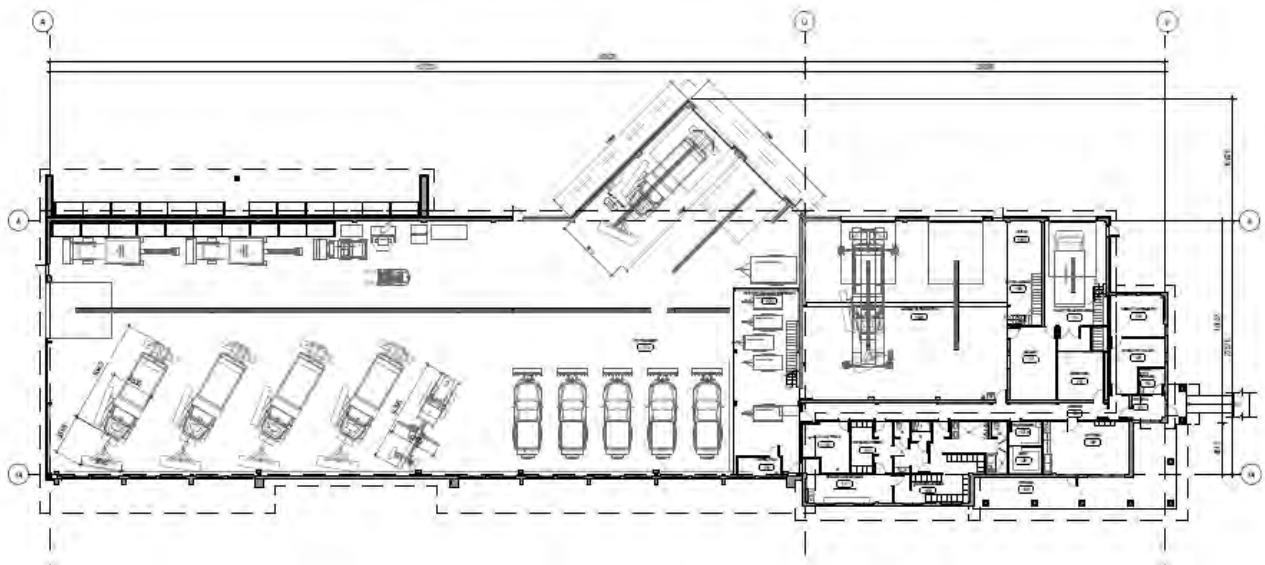
Le projet actuel est le résultat d'un processus rigoureux s'échelonnant sur plus de deux ans. La première étape du projet fut la création d'un comité de travail. Celui-ci a procédé à l'élaboration d'un programme fonctionnel et technique afin de bien identifier les besoins exacts en termes d'espace et de commodités. Une fois cette étape réalisée et validée, un mandat a été confié à une équipe de professionnels afin d'effectuer les plans et devis correspondants.

Parallèlement à cela, la Municipalité a fait l'acquisition d'un terrain, fait de la recherche d'aide financière et examiné à plusieurs reprises au cours des deux dernières années divers scénarios quant au type de construction et à la superficie nécessaire. Ceci a été fait afin de s'assurer que toutes les possibilités aient été envisagées avant la réalisation du projet final.

Voici maintenant le résultat de tout ce travail. Une image vaut mille mots !



Je vous présente maintenant le plan de l'aménagement intérieur. Comme vous pourrez le constater, il ne s'agit pas simplement d'un garage d'entreposage de véhicules. Plusieurs sections ont été prévues afin de regrouper toutes les activités du service des travaux publics et services techniques. Au total, les ateliers municipaux compteront une superficie de 27 600 pieds carrés.



On y retrouve entre autres :

- Une zone bureaux (bureau du contremaître et un bureau multifonctions)
- Un espace cuisine qui servira également de salle de formation
- Des vestiaires
- Un espace pour l'entretien des immeubles, comprenant une zone pour le camion cube, une zone ébénisterie et une zone magasin.
- Une zone d'entretien des véhicules, comprenant deux baies de mécanique
- Une zone de lavage des véhicules
- Trois sections mezzanines pour entreposage
- Enfin, le plus grand espace, pour l'entreposage véhiculaires qui, à lui seul, compte 16 700 pieds carrés.

Une section d'entreposage à l'abri des intempéries est également accessible par l'extérieur à l'arrière du bâtiment. Celle-ci servira entre autres pour la signalisation temporaire (bollards, cônes etc)

L'illustration montre que l'ensemble des véhicules et équipements actuels (camions 6 et 10 roues, niveleuse, rétrocaveuses, mini-tracteur, camionnettes, remorques etc) pourront être entreposés à l'intérieur.

Seule exception sur le dessin : nous possédons actuellement trois camionnettes. De l'espace supplémentaire est prévu pour en ajouter deux.

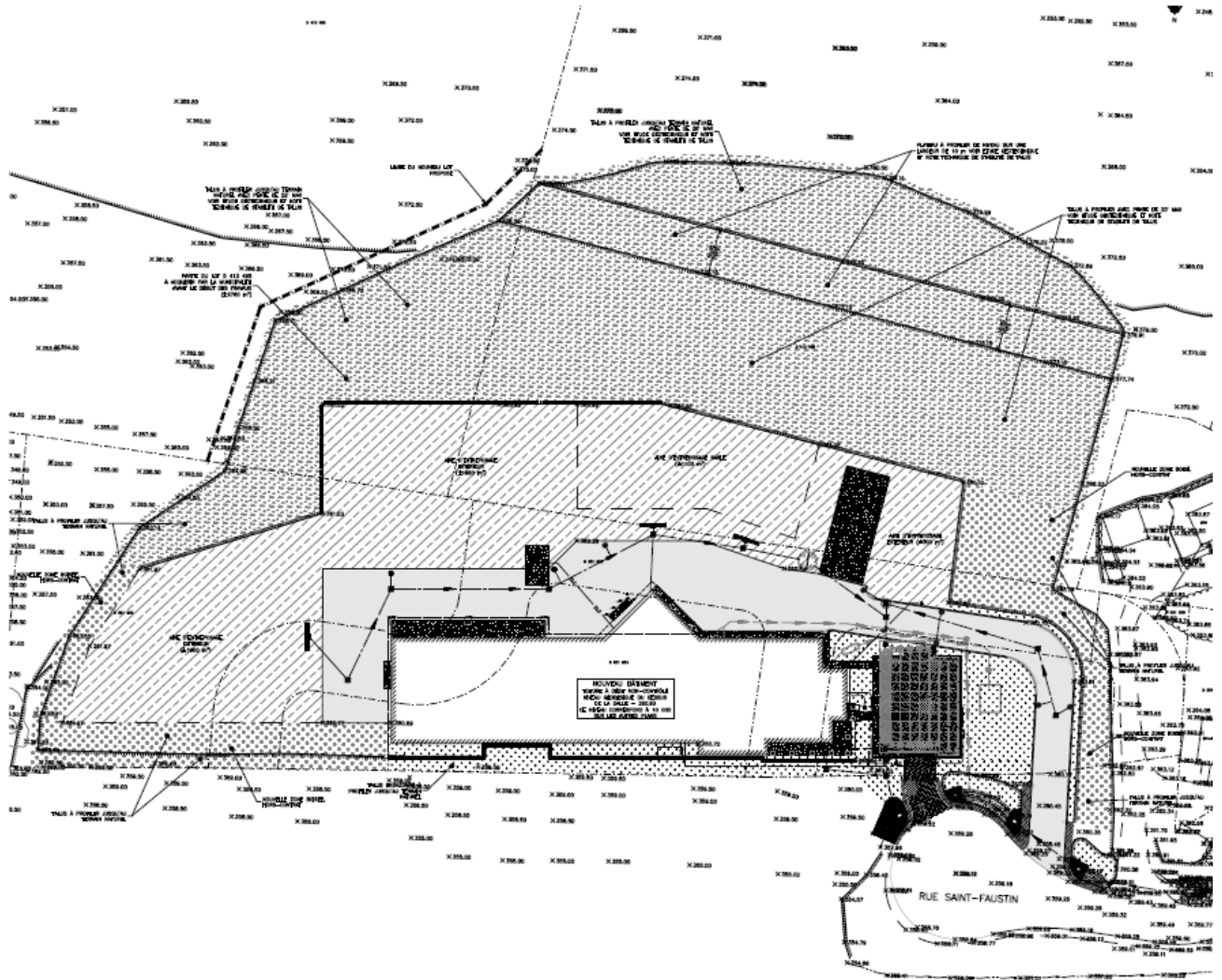
Vous trouverez ci-après le détail des superficies de chacune des pièces du bâtiment.

Tableau des superficies des divers locaux

| Zone | Superficie nette | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | Zone bureaux | 51,4 m ² |
| Entreposage et corridor | 71,8 m ² | 773 pi ² |
| Vestiaire & cafétéria | 134,9 m ² | 1452 pi ² |
| Ébénisterie | 28,4 m ² | 306 pi ² |
| Magasin | 74,8 m ² | 805 pi ² |
| Entretien véhicules mécaniques | 315,4 m ² | 3395 pi ² |
| Entreposage véhiculaire | 1552,5 m ² | 16711 pi ² |
| Entrée d'eau | 6,1 m ² | 66 pi ² |
| Entreposage extérieure | 157,9 m ² | 1700 pi ² |
| Total des locaux du rez-de- chaussée | 2393,2 m ² | 25760 pi ² |
| | | |
| Mezzanine 1 | 25,5 m ² | 274 pi ² |
| Mezzanine 2 | 52,8 m ² | 568 pi ² |
| Mezzanine 3 | 92,0 m ² | 990 pi ² |
| Total des mezzanines | 170,3 m ² | 1833 pi ² |

| | | |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Superficie total intérieure | 2563,5 m ² | 27593 pi ² |
| Superficie totale extérieure | 2564,0 m ² | 27599 pi ² |

Voici maintenant le plan d'aménagement du terrain. La section en gris foncé à l'arrière est située en montagne et demeurera boisée. La partie hachurée en gris pâle quant à elle servira pour l'entreposage extérieur, tel que : agrégats divers (pierre, gravier, terre, compost etc), réserves d'abrasifs, abri à sel, bacs pour les matières résiduelles, ponceaux, puisards, bacs à fleurs etc.



COÛT DU PROJET ET AIDE FINANCIÈRE

À la suite de ces démarches, certaines avenues se sont concrétisées. La Municipalité a reçu la confirmation de l'octroi d'une aide financière de 3 M\$ du gouvernement provincial dans le cadre du programme « Réfection et construction des infrastructures municipales » (RÉCIM).

Afin d'éviter l'adoption d'un règlement d'emprunt d'un montant supérieur au coût réel escompté pour la réalisation du projet, le conseil municipal a souhaité obtenir les soumissions avant de procéder à son adoption.

L'ouverture des soumissions a eu lieu le 14 avril dernier. Deux soumissions ont alors été déposées. La plus basse soumission conforme est celle de Groupe Piché Construction Inc. au montant total avant taxes de 9 907 978.59 \$.

Afin de compléter le montage financier du projet, nous devons ajouter des honoraires professionnels (10%), des imprévus (10%) et des frais de financement (5%), en plus de 50% de la TVQ.

La subvention confirmée étant de 3 M \$, le montant à financer est de 9 977 978 \$, prévu sur une période de 30 ans.

LE FINANCEMENT

Le 4 mai dernier, au cours de la séance ordinaire du conseil, un avis de motion a été donné, annonçant l'adoption prochaine d'un règlement modifiant le précédent règlement adopté en 2019, décrétant les travaux de construction des ateliers municipaux et autorisant un emprunt.

Il faut se rappeler que le 9 avril 2019, le conseil municipal adoptait un règlement autorisant un emprunt de 4 740 750 \$ pour la construction des ateliers municipaux. L'estimation des coûts alors réalisée était très préliminaire et ne tenait pas compte du projet qui a été révisé à quelques reprises suite à l'annonce de l'aide financière accordée, afin de rencontrer les exigences du programme.

Nous en sommes donc rendus à mettre à jour ce règlement de sorte qu'il reflète les coûts réels du projet.

L'étape suivante est le dépôt, en séance du conseil, du projet de règlement d'emprunt. Ce dépôt s'effectuera un peu plus tard au cours de la présente séance.

Les règles d'adoption et d'approbation des règlements d'emprunt municipaux sont prévues aux lois régissant les municipalités. À noter que dû à la pandémie actuelle, les procédures ont été adaptées par arrêté ministériel, afin d'éviter les rassemblements. Voici donc les prochaines étapes d'adoption et d'approbation du règlement d'emprunt :

- 19 mai (ce soir) : Dépôt du projet de règlement
- 1^{er} juin : Adoption du règlement
- 8 juin : Avis public de la procédure de tenue du registre
- 8 au 23 juin : Tenue du registre (processus tenu à distance sur une période de 15 jours)
- La signature du registre par les personnes habiles à voter signifie qu'elles demandent à ce que le règlement fasse l'objet d'un scrutin référendaire.
- Le nombre de demandes requis est de 298 pour qu'un scrutin référendaire soit tenu.
- 6 juillet : Dépôt au conseil du résultat de la procédure d'enregistrement

Comme pour la majorité des emprunts réalisés par la Municipalité (à moins qu'il ne s'agisse de travaux bénéficiant à un secteur seulement du territoire), pour rembourser l'emprunt, une taxe spéciale sera imposée sur tous les immeubles imposables situés sur le territoire de la Municipalité selon la valeur foncière apparaissant au rôle d'évaluation, durant une période de 30 ans.

IMPACT FINANCIER

Nous le réitérons à nouveau, le projet de construction des ateliers municipaux est un projet d'envergure, qui aura un impact réel sur la qualité du service aux citoyens. Malheureusement, on ne fait pas d'omelette sans casser des œufs : l'impact financier est considérable, nous en convenons.

Toutefois, le conseil municipal, une fois les travaux réalisés, compte vendre les immeubles excédentaires qui se seront libérés suite à la réalisation complète du projet des ateliers. Ainsi, à moyen terme, l'ancien garage de la rue Saint-André, une partie du terrain où était situé l'ancien dôme adjacent à la rue de la Pisciculture, ainsi que le terrain situé sur la route 117 pourront être mis en vente. Les revenus générés pourraient être utilisés en réduction de l'emprunt pour les ateliers ou encore pour défrayer les coûts de travaux municipaux pour lesquels un emprunt aurait autrement été requis, diminuant d'autant l'impact sur le compte de taxes des citoyens.

Par conséquent, le remboursement de l'emprunt, pour lequel nous estimons le taux annuel de la taxe spéciale à un maximum de 7 cents du 100\$ d'évaluation (0.07 \$/100\$), ne signifie pas nécessairement une hausse du compte de taxe si on tient compte de revenus pouvant être imputés à l'emprunt.

Vous vous souviendrez qu'en 2018, afin de soutenir la réflexion du conseil face aux projets majeurs à venir, (remplacement d'équipements de voirie, travaux routiers majeurs, projet des ateliers etc) une prévision budgétaire sur 10 ans a été réalisée par le service de la Trésorerie. Cet outil de planification financière, révisé annuellement, nous permet d'être optimistes quant à l'évolution du taux de taxation pour les 10 prochaines années. Nous constatons que les projections réalisées en 2019 non seulement se sont avérées réalistes, mais tendent plutôt à s'amoinrir au cours des années, avec un impact positif sur le taux de taxation annuel.

Tout en étant conservateurs, nous avons remis à jour notre outil de planification et nous constatons que, tout en tenant compte du fait que la dette encourue pour le projet des ateliers municipaux sera plus élevée que celle escomptée en 2019, le taux de taxation global annuel estimé tend à diminuer.

Aussi, nous sommes confiants que le développement immobilier soutenu qu'on connaît depuis quelques années continuera d'engendrer une hausse de l'évaluation foncière imposable et par conséquent, des revenus de taxation additionnels dont nous n'avons pas tenu compte dans nos projections. Donc, plus de revenus signifie diminution du taux de taxation. Ce sont des vases communicants!

EXEMPLES DES TAUX DE TAXATION ESCOMPTÉS:

- En 2023 : 82,60¢ comparé à 84,27 ¢ aux projections de 2019
- En 2025 : 84.86 ¢ comparé à 86.33 ¢ aux projections de 2019

SCÉNARIO 2021

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Foncière | 53.28 | 58.18 | 59.91 | 56.61 | 57.87 | 59.33 | 60.69 | 62.08 | 63.49 | 64.94 | 66.42 | 67.93 | 69.47 |
| Dette | 8.53 | 8.57 | 10.74 | 9.74 | 18.92 | 20.03 | 19.76 | 19.54 | 19.54 | 19.48 | 18.35 | 17.17 | 16.32 |
| Chemins | 1.00 | 2.00 | 2.00 | 3.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 |
| SQ | 1.10 | 1.10 | 1.10 | 1.24 | 1.24 | 1.24 | 1.24 | 1.24 | 1.24 | 1.24 | 1.24 | 1.24 | 1.24 |
| TOTAL | 63.91 | 69.85 | 73.75 | 70.59 | 80.03 | 82.60 | 83.69 | 84.86 | 86.27 | 87.66 | 88.01 | 88.34 | 89.03 |
| Hausse ¢ | | 5.94 | 3.90 | -3.16 | 9.44 | 2.58 | 1.09 | 1.17 | 1.42 | 1.39 | 0.35 | 0.33 | 0.69 |
| Hausse % | | 9.3% | 5.6% | -4.3% | 13.4% | 3.2% | 1.3% | 1.4% | 1.7% | 1.6% | 0.4% | 0.4% | 0.8% |

SCÉNARIO 2019

| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Foncière | 53.28 | 58.18 | 59.91 | 61.35 | 62.64 | 64.11 | 65.45 | 66.82 | 68.21 | 69.65 | 71.11 |
| Dette | 8.53 | 8.57 | 10.74 | 15.03 | 17.16 | 16.98 | 16.95 | 16.29 | 15.99 | 15.81 | 15.03 |
| Chemins | 1.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 |
| SQ | 1.10 | 1.10 | 1.10 | 1.14 | 1.16 | 1.18 | 1.20 | 1.22 | 1.24 | 1.27 | 1.29 |
| TOTAL | 63.91 | 69.85 | 73.75 | 79.52 | 82.96 | 84.27 | 85.60 | 86.33 | 87.44 | 88.73 | 89.43 |
| Hausse € | | 5.94 | 3.90 | 5.77 | 3.44 | 1.31 | 1.33 | 0.73 | 1.12 | 1.28 | 0.70 |
| Hausse % | | 9.3% | 5.6% | 7.8% | 4.3% | 1.6% | 1.6% | 0.9% | 1.3% | 1.5% | 0.8% |

ÉTAPE ULTIME : LA RÉALISATION

Nous sommes maintenant rendus à l'étape de la réalisation. Comme nous l'avons vu plus tôt, la Municipalité a procédé à l'ouverture des soumissions le 14 avril dernier. Bien que les coûts prévus soient élevés, le conseil municipal demeure convaincu que l'on se doit d'aller de l'avant avec ce projet afin de répondre aux besoins actuels et futurs en termes d'infrastructure, d'amélioration de l'efficacité des services et, surtout, de mise aux normes de nos installations municipales.

Par ailleurs, la réalisation de ce projet permettra de rendre disponibles les espaces pour d'autres services municipaux, tels que le service Sports, loisirs, culture et vie communautaire ou le service Urbanisme et environnement, en plus de libérer des aires de rangement supplémentaires pour l'hôtel de ville.

Le projet d'ateliers multifonctionnels est donc le fruit d'un travail on ne peut plus rigoureux qui permettra à la Municipalité d'être plus efficace, en plus d'offrir un espace mieux adapté et plus sécuritaire pour les employés municipaux, ce qui est primordial pour le conseil.

Nous espérons que cette présentation vous aura donné tous les éléments pour bien comprendre le projet et que les questions qui nous ont été adressées préalablement à la présente réunion ont trouvé réponses. La vidéo de la présente séance, la présentation réalisée, de même que le texte intégral, seront disponibles sur le site Internet dès jeudi.