

GATINEAU
POUR
LA
VIE

Choix de l'emplacement

Bibliothèque Lucy-Faris



Comité plénier | 28 juin 2018



Plan de présentation

- Objectif
- Mise en contexte
- Principaux jalons
- Enveloppe budgétaire
- Options analysées
- Questions
- Annexes
 - Description du bâtiment: Place des Pionniers
 - Tableau comparatif des options

OBJECTIF

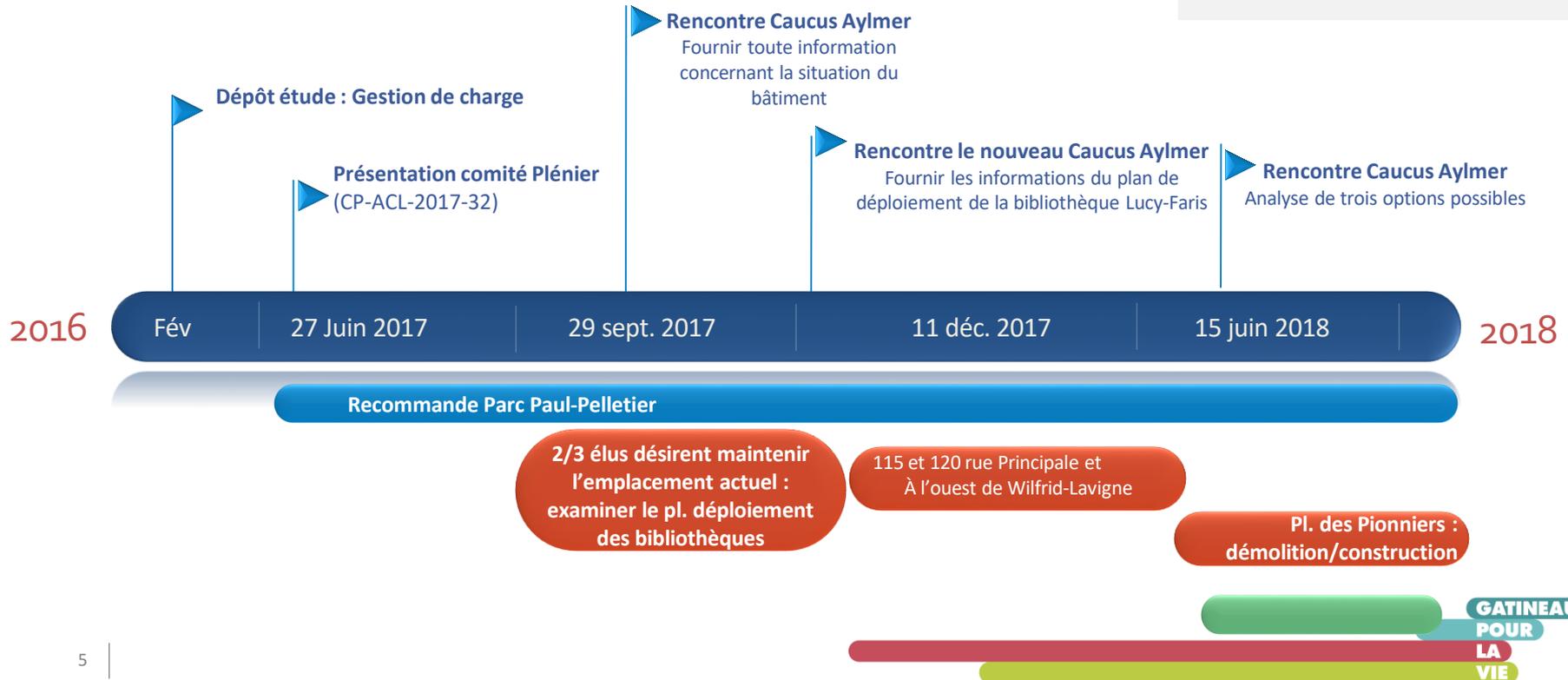
- Obtenir une orientation quant à l'emplacement à privilégier pour la bibliothèque Lucy-Faris

- **Mise en contexte**
Construire une bibliothèque pour demain
 - Aylmer un secteur en développement : le nord et l'est
 - Une population grandissante, éduquée et jeune

Une bibliothèque qui :

- S'adapte aux nouveaux concepts des bibliothèques
- S'insère dans le développement de la ville
- Répond aux besoins de la population jeune et éduquée
- Crée un espace culturel et communautaire
- Symbolise la ville de 21^e siècle: représente la ville et ses valeurs
- Contribue à l'économie durable : Aller au-delà d'offre de documents et devenir un 3^e lieu
- Démontre une vision à long terme de la municipalité pour ses citoyens

Principaux jalons



Plan de financement des bibliothèques

Enveloppe totale			
	Plan d'investissement 2015-18	Réajustement: exercice budget 2018	Total
CM-2014-897	21,9 M\$		59,752 M\$
CM 2017-1012		37,852 M\$	
Coûts approuvés			
Bibliothèque du Plateau (CM-2015-519, CM-2016-613)	13,383 M\$	0	13,383 M\$
Bibliothèque Lucy Faris	8,148 M\$	14,352 M\$	22,5 M\$
Bibliothèque Guy-Sanche	0	23,5 M\$	23,5 M\$
Ressources supplémentaires	369 000 \$	0	369 000 \$

Options analysées

- Description du bâtiment : Place des Pionniers
- **Option 1** – Place des Pionniers : Démolition et construction
- **Option 2** – Parc Paul-Pelletier

Description du bâtiment: Place des Pionniers

Quelques faits saillants¹:

- Bâtiment construit en 1987
- De 1999 à aujourd'hui : 19 études, expertises, revue et inspections structurales
- « Les déflexions des planchers ne rencontrent pas les exigences du Code national du Bâtiment de 1980 ni celui de 1995. » (mars et mai 1999, Inspection structurale de Boucher Sauvé et Associés)
- La gestion des charges limite les aménagements possibles et le potentiel d'utilisation de l'édifice
- Certaines zones du bâtiment doivent demeurer « tel quel » ce qui signifie qu'aucun ajout de mobilier (poids supplémentaires)
- En 2001, avant l'installation de la bibliothèque, le plancher est renforcé (capacité montée à 7,2 kPa)

1- Extraits du « Rapport sommaire interne Rev.1 –Ville de Gatineau – Édifice Place des Pionniers avril 2016 »

Description du bâtiment: Place des Pionniers (suite)

Superficie et occupation	
Nombre d'étages incluant le stationnement intérieur souterrain	6
Nombre d'occupants	112 dont 103 employés
Superficie nette	6,660 m ²
Superficie/Taux d'occupation	4,914 m ² ou 74%
Superficie/Taux d'inoccupation	1,746 m ² ou 26%
(À Gatineau le taux d'inoccupation des édifices à bureaux se situe entre 5 à 6%)	

Description du bâtiment (suite)

SITUATION ACTUELLE

- Le bâtiment est en gestion de charge pour toutes les étages sauf la bibliothèque
- 70% du plancher au RDC est renforcé
- Un taux d'inoccupation de 26 % principalement causé par la gestion des charges qui limite les aménagements possibles et le potentiel d'utilisation de l'édifice

Option 1 : Place des Pionniers – démolition et construction



Option 1 : Démolition et construction (suite)

La description et la mise en œuvre du projet :

- Deux scénarios possibles
 - Le bâtiment est seulement une bibliothèque sans les autres services – deux étages
 - Le bâtiment comprend la bibliothèque et d'autres services – quatre étages
- Bâtiment projeté de quatre étages et d'un stationnement souterrain
 - Une superficie brute de 1 850 m² par étage
 - Les deux premiers étages sont consacrés à la bibliothèque
 - Les autres étages permettent d'accueillir d'autres services ou locataires
- Un éventuel agrandissement de la bibliothèque utilisant les autres étages selon les besoins à venir
- Bâtiment signature
- Échéancier : 5,5 ans
 - Relocalisation et déménagement : 6 mois à un an
 - Démolition : 1,5 ans
 - Concours architectural pourra se réaliser en parallèle
 - Plans, devis et construction : 3 ans

Option 1 : Démolition et construction (suite)

Enjeux de la relocalisation des services et organismes :

- La relocalisation temporaire et/ou permanente de tous les occupants actuels. Il s'agit d'une superficie totale d'environ 5 000 m²
- Plusieurs des occupants actuels ont le mandat de desservir le secteur Aylmer. Ils doivent donc être relocalisés à proximité du 115, rue Principale.
- La Ville ne possède pas d'espaces disponibles. Des locations à l'externe seront donc nécessaires.
- La disponibilité, dans ce secteur, d'espaces adéquats pouvant loger ces occupants est un enjeu important.

Option 1 : Démolition et construction (suite)

Estimation de classe D, +/- 25 %, dollar 2018

	Bibliothèque 2 étages	Bibliothèque 4 étages
Démolition + construction d'un stationnement souterrain de 60 cases + bâtiment à 2 étages	29,8 M\$	
Démolition + construction d'un stationnement souterrain de 60 cases + bâtiment à 4 étages		44,5 M\$
Composantes incluses dans l'estimation		
Démolition	2,75 M\$	2,75 M\$
Stationnement de 60 cases souterraines	2,75 M\$	2,75 M\$
Concours architectural	1,2 M\$	1,5 M\$
Certification LEED et bâtiment <i>Signature</i>	1,2 M\$	1,96 M\$
Équipements et ameublements bibliothèque	1,56 M\$	1,56 M\$

Option 1 : Démolition et construction (suite)

Relocalisation des services et organismes estimation classe D, +/- 25%, dollar 2018 (incluant les taxes)

Coûts	Estimations
Coûts de location total d'espaces de bureau dans le secteur Aylmer pour 4,5 ans	5 905 250 \$
Sous total (location)	5 905 250 \$
les coûts de déménagement et d'aménagement des espaces dans des locaux externes	
Coûts du déménagement des occupants (excluant le système informatique)	78 750 \$
Coûts moyen des aménagements des espaces	3 937 500 \$
Coûts de relocalisation (déménagement et aménagement permanents des serveurs informatiques)	1 050 000 \$
Sous total (déménagement + aménagement + informatique)	5 066 250 \$
Total	10 971 500 \$

Option 1 : Démolition et construction (suite)

Estimation des coûts : Relocalisation et construction, estimation classe D, +/- 25%, dollar 2018 (incluant les taxes)

Démolition et construction

	Bibliothèque 2 étages	Bibliothèque 4 étages
Démolition + construction d'un stationnement souterrain de 60 cases + bâtiment à 2 étages	29,8 M\$	
Démolition + construction d'un stationnement souterrain de 60 cases + bâtiment à 4 étages		44,5 M\$
Sous total	29,8 M\$	44,5 M\$

Relocalisation

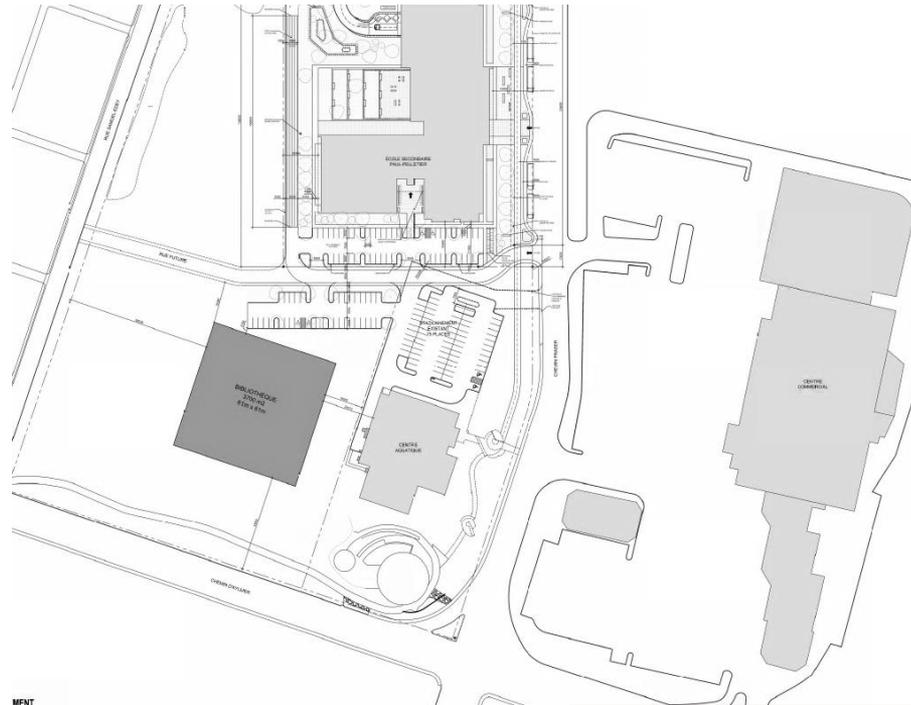
Coûts de déménagement, d'aménagement et de relocalisation des serveurs informatiques	5,066 M\$	5,066 M\$
Coûts de location (4,5 années)	5,905 M\$	5,905 M\$
Sous total	10,971 M\$	10,971 M\$
Total	40,771 M\$	55,471 M\$

Option 1 : Démolition et construction (suite)

Avantages	Impacts/contraintes			Critères discriminatoires
	Opérations	Bâtiments	Utilisateurs/offre de service	
Bibliothèque reste au même endroit, Contribue à l'essor du quartier: rue commerçante	Temps du déménagement complet du bâtiment 6 mois à un an	Temps liés à la réalisation du projet est 5,5 ans	Impact sur les opérations: CS, SUDD, SLSDC, Informatique, salon du livre, etc.	La bibliothèque reste au même lieu
Construire un bâtiment avec un concept architecturale qui s'insère au quartier patrimonial	Coûts de déménagement, de relocalisation et de réaménagement		Le projet peut prendre un minimum de 5,5 ans	Enjeux de stationnement
Le bâtiment qui répond aux normes. Possibilité d'un projet LEED.	Décision à prendre sur la vocation du bâtiment: retours des autres services			Accessibilité universelle peut être atteinte
La ville de Gatineau va atteindre son objectif: niveau base des services				Deux étages
				Bâtiment signature



Option 2: Parc Paul-Pelletier



Option 2 : Parc Paul-Pelletier

Le projet:

- Bâtiment sur un étage
- L'espace autour du bâtiment permet un éventuel agrandissement de la bibliothèque selon les besoins à venir
- Création d'un complexe: bibliothèque, école, piscine, terrains sportifs
- Bâtiment signature
- Temps du projet : 4 ans
 - Concours architectural : 2 ans
 - Construction : 2 ans

Option 2 : Paul Pelletier

Construction d'un nouveau bâtiment

Estimation de classe D, +/- 25 %, dollar 2018

	Scénario bibliothèque
Construction d'un stationnement de surface de 30 cases + un bâtiment d'un étage	22,5 M\$
Composantes incluses dans l'estimation	
Stationnement de surface de 30 cases	0,11 M\$
Concours architectural	1,0 M\$
Certification LEED et bâtiment <i>Signature</i>	1,0 M\$
Équipements et ameublements bibliothèque	1,56 M\$

Option 2 : Parc Paul-Pelletier

Avantages	Impacts/contraintes				Critères discriminatoires
	Quartier	Opérations	Bâtiments	Utilisateurs/offre de service	
Le bâtiment qui répond aux normes. Possibilité d'un projet LEED et d'un bâtiment signature	Bibliothèque est à 1.3 km de Place des Pionniers, peu d'impact sur la clientèle de la bibliothèque (76% se déplace en voiture)	Aucun impact sur les opérations	Mis en place d'un pôle d'attraction: bibliothèque, piscine, école, terrains de sports		Aucun problème de stationnement
Construire un bâtiment avec un concept architectural qui s'insère au quartier patrimonial					La bibliothèque loin du 115 rue Principale
Répond à tous les autres besoin de la bibliothèque					Accessibilité universelle
La ville de Gatineau va atteindre son objectif: niveau base des services					Un étage
					Bâtiment signature



Résumé des options

	Place des Pionniers		Parc Paul-Pelletier
	Bibliothèque 2 étages	Bibliothèque 4 étages	
Démolition + construction	29,8 M\$	44,5 M\$	22,5 M\$
Relocalisation	10,971 M\$	10,971 M\$	0
Sous total	40,771 M\$	55,471 M\$	22,5 M\$
Enveloppe disponible	22,5 M\$	22,5 M\$	22,5 M\$
Manque à gagner	18,271 M\$	32,971 M\$	0
Échéancier	5,5 ans	6 ans	4 ans

Questions

Annexes

Description du bâtiment: Place des Pionniers

Étage	Locataires	# Employés	Superficie par étage m ²	Occupation des espaces			
				Occupé		vacant	
				m ²	%/ étage	m ²	%/étage
RDC	Bibliothèques, APICA, Greg Fergus, espace de récupération	26	1336,51	1220,17	91	116,34	9
2 ^e étage	Centre de service, SUDD, SLSDC, Ombudsman	24	1482,79	1282,79	87	200,00	13
3 ^e étage	Entreposage (SLSDC), Salon du livre, Syndicat des cols blancs	3	1485,82	380,05	25	1,105,77	74
4 ^e étage	Service informatique	56	1563,97	1563,97	100	0	0
5 ^e étage	Salle, entrepôt, Conseillers	3	791,71	467,54	59	324,17	41

Tableau comparatif des options :		
Critères	Place des Pionniers	Parc Paul-Pelletier
Superficie	O	O
Emplacement	O	N
Taille du site 8000 m²	N	O
Stationnement	O	O
Accessibilité universelle	O	O
Un étage	N	O
Hauteur plafonds	O	O
Bâtiment signature	O	O

O = Oui

N = Non