

Rapport Administratif



MUNICIPALITÉ DE
CASSELMAN
MUNICIPALITY

Titre : 1 Industriel - Mise à jour du projet du nouvel hôtel de ville

Ce rapport a été traduit de la version anglaise. En cas de divergence entre les deux versions, la version originale en anglais prévaut.

Numéro de rapport : OPS-11-2024

Date : 10 décembre 2024

Documents justificatifs : S/O

Soumis par : Mélodie Sorrell, Directrice des opérations et des ressources humaines

Recommandation(s)

Que le Conseil de la Municipalité de Casselman accuse réception du rapport administratif OPS-11-2024; et

Dirige l'administration à continuer la gestion de ce dossier selon les recommandations de la firme légale.

Objectif

Ce rapport vise à fournir une mise à jour publique sur le projet du nouvel hôtel de ville. Il présente, entre autres, la situation concernant un problème d'infiltration d'eau dans un bâtiment municipal acquis en 2022, ainsi que les démarches entreprises pour enquêter et déterminer les réparations nécessaires. Ce problème empêche actuellement de progresser selon l'échéancier initial prévu pour établir le futur hôtel de ville accessible dans ce bâtiment. La municipalité est en train d'obtenir des avis juridiques sur les options de recours possibles concernant les problèmes d'infiltration d'eau. Entre-temps, certaines démarches doivent être entreprises pour protéger l'investissement de la municipalité, notamment le lancement d'un appel d'offres pour les réparations nécessaires.

Analyse

En 2022, la municipalité a acquis le bâtiment situé au 1 Industriel. Cette acquisition visait à répondre au besoin croissant d'espace pour les opérations municipales. Le bâtiment offrait un aménagement idéal pour accueillir divers services administratifs et opérationnels, s'inscrivant dans une approche stratégique visant à optimiser l'utilisation des fonds publics et à fournir des services accessibles. Avant de finaliser l'achat, la municipalité a entrepris des démarches raisonnables pour s'assurer que l'acquisition était réalisée de manière appropriée. Ces démarches comprenaient le recours à une firme d'ingénierie qualifiée pour effectuer des inspections complètes du bâtiment et de l'état de la propriété.

Ces inspections ont été réalisées par une firme d'ingénierie qualifiée, qui a émis un rapport d'évaluation de l'état du bâtiment basé sur les informations disponibles au moment des inspections. Le rapport recommandait des activités d'entretien courant et n'identifiait aucun investissement majeur en capital susceptible d'être nécessaire à court terme (5 ans). La municipalité est allée au-delà des exigences minimales en commandant également une évaluation environnementale de phase II en raison de la présence historique de réservoirs de stockage souterrains à proximité de la propriété.

Le rapport d'évaluation de l'état du bâtiment comprenait une analyse des murs extérieurs, des fenêtres extérieures et des portes, ainsi que d'autres composantes du bâtiment. Ses conclusions incluaient :

- a. Aucune infiltration d'eau active ni problème de performance n'a été signalé par le représentant du site concernant la toiture. [...] Un solin endommagé a été observé au parapet ouest, au-dessus de l'entrée principale ouest du bâtiment, où des fuites antérieures dans le bâtiment s'étaient produites à l'entrée principale ouest. Il a été rapporté que la fuite avait été réparée. »
- b. De plus, « Aucune infiltration d'eau active ni problème de performance n'a été signalé par le représentant du site concernant les systèmes de murs extérieurs lors de notre visite » .
- c. En raison de l'âge du bâtiment, le remplacement majeur des fenêtres n'était pas prévu et n'a pas été inclus dans le budget, et « aucun autre investissement majeur en capital n'est requis pour le remplacement complet des fenêtres extérieures pendant la durée de ce rapport » .

Malheureusement, environ 10 mois après l'acquisition, des problèmes d'infiltration d'eau ont été signalés à l'administration par l'un des locataires le 4 mai 2023. Suite à une première inspection visuelle, la municipalité a engagé une firme d'ingénierie pour effectuer des travaux exploratoires et identifier la cause de l'infiltration d'eau. Ces travaux exploratoires ont confirmé que l'infiltration d'eau semblait être attribuée à des défauts de conception et/ou de construction du bâtiment.

En conséquence, la municipalité a consulté son assureur afin de couvrir les réparations nécessaires. Cependant, l'assureur a précisé que les dommages causés par l'infiltration d'eau pouvaient être couverts, mais que les dommages résultant de malfaçons, de défauts de conception ou de l'usure normale des matériaux étaient exclus de la couverture.

Actions entreprises par la municipalité

La municipalité a agi de manière diligente et transparente tout au long de ce processus :

Avant l'achat :

- Elle a effectué des analyses de coûts pour le bâtiment ainsi que des inspections raisonnables afin d'évaluer son état. Elle a même réalisé une évaluation environnementale de phase II pour s'assurer d'être bien informée sur l'état environnemental des terrains.

Après la découverte des problèmes :

- La municipalité a rapidement pris des mesures pour évaluer les dommages, analyser la source des problèmes d'infiltration d'eau, soumettre les informations à son assureur et préparer les documents d'appel d'offres pour les réparations nécessaires.

Envers les contribuables :

- Elle s'assure que toutes les décisions prises, y compris la publication de l'appel d'offres, sont dans le meilleur intérêt des citoyens et respectent les normes financières et juridiques.

Chronologie détaillée

13 juillet 2021 (DG-020-2021)

Le conseil municipal a examiné plusieurs options pour répondre aux besoins de la municipalité :

- Agrandir l'actuel hôtel de ville (nécessitant une étude d'évaluation des risques, estimée entre 40 000 \$ et 60 000 \$).
- Acquérir un terrain et construire un nouvel hôtel de ville.
- Acheter un bâtiment existant pouvant accueillir l'hôtel de ville.

Lors de cette réunion, le Conseil a adopté une résolution demandant à l'administration de recueillir des statistiques sur les pratiques des municipalités voisines afin d'évaluer l'emplacement futur de l'hôtel de ville.

18 août 2021 (DG-022-2021)

L'administration a présenté les statistiques demandées. À la suite de cette présentation, le Conseil a donné les directives suivantes à l'administration :

- Évaluer la valeur marchande du bâtiment et du terrain situés au 1 Industriel.
- Réaliser une analyse financière pour un prêt sur 10 ans.

Au cours des mois suivants, l'administration a effectué plusieurs évaluations du bâtiment, et leurs conclusions ont été présentées lors d'une réunion subséquente.

8 mars 2022 (FIN-004-2022)

Un rapport détaillant les évaluations de la valeur marchande du bâtiment situé au 1 Industriel a été présenté au Conseil. Ce rapport mettait également en évidence :

- La croissance exponentielle anticipée de Casselman, nécessitant une augmentation du personnel pour maintenir les niveaux de service.
- L'incapacité de l'actuel hôtel de ville à se conformer à la Loi sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario (AODA) d'ici 2025, rendant nécessaire la construction d'un nouvel hôtel de ville accessible.
- Une analyse financière appuyant ce projet.

À la suite de ce rapport, le Conseil a pris les résolutions suivantes :

- Signer une entente d'achat conditionnelle pour le bâtiment situé au 1 Industriel, d'une valeur de 2 200 000 \$.
- Retenir les services d'ingénieurs tiers qualifiés pour effectuer des évaluations de l'état environnemental des terrains et de l'état du bâtiment.

24 mai 2022 (FIN-010-2022)

Les rapports d'inspection environnementale et de bâtiment réalisés par la firme d'ingénierie ont été soumis au Conseil. Ces rapports n'ont révélé aucun problème susceptible de compromettre la transaction. L'administration a également présenté une mise à jour budgétaire démontrant la faisabilité de l'acquisition tout en maintenant un ratio d'endettement acceptable.

Lors de cette réunion, le Conseil a adopté une résolution levant les conditions attachées à l'offre d'achat et autorisant l'administration à finaliser l'acquisition.

19 juillet 2022

La municipalité est officiellement devenue propriétaire du bâtiment situé au 1 Industriel.

4 mai 2023

Près de dix mois après l'acquisition, la municipalité a reçu un rapport d'un des locataires identifiant des problèmes d'infiltration d'eau.

À partir de cette date, plusieurs actions ont été entreprises pour évaluer la situation :

23 mai 2023 :

Une inspection initiale sur site a été réalisée par le Directeur des Travaux publics et un représentant d'une entreprise locale de portes et fenêtres. Une évaluation plus détaillée a été jugée nécessaire.

31 mai 2023 :

Une inspection a été effectuée par un entrepreneur général, qui a refusé de fournir un rapport écrit.

14 juin 2023 :

Consultation avec le conseiller juridique de la municipalité.

19 juin 2023 :

Une inspection a été menée par une entreprise de construction et un ingénieur, une firme spécialisée dans le diagnostic de bâtiments problématiques. Cette inspection visuelle a déterminé que des travaux exploratoires étaient nécessaires pour identifier la cause exacte de l'infiltration d'eau, qui semblait être liée à des défaillances dans l'installation des fenêtres.

28 juin 2023 :

L'assureur municipal a fourni une réponse préliminaire, indiquant que seules les réparations intérieures seraient couvertes, à l'exclusion des réparations structurelles. L'assureur a précisé qu'une réponse définitive serait fournie une fois la cause exacte de l'infiltration déterminée.

7 juillet 2023 :

L'administration a informé le Conseil des problèmes d'infiltration d'eau et de son intention de commander une inspection détaillée. Une inspection complète a été réalisée par ingénieur au coût de 24 820,40 \$ + TPS.

Octobre 2023 :

Le rapport d'ingénierie a conclu que l'infiltration d'eau était principalement due à des défauts dans les transitions autour des fenêtres et des portes ainsi que l'installation du revêtement en pierre à certains endroits le long du mur extérieur. Le rapport recommandait :

- Le retrait et la réinstallation des fenêtres et des portes avec des membranes d'étanché appropriées.
- Le retrait partiel du revêtement extérieur pour traiter les problèmes sous-jacents.

- Le rapport a été envoyé à l'assureur pour déterminer si les réparations proposées par l'ingénieur seraient couvertes par la police d'assurance.

Mars 2024

La municipalité a reçu la confirmation de l'assureur que les dommages ne seraient pas couverts, car ils étaient dus à un travail de construction de mauvaise qualité et/ou à un design défectueux du bâtiment.

Avril 2024 à novembre 2024

La municipalité a continué à obtenir des conseils juridiques concernant ses options de recours. Elle a également collaboré avec des ingénieurs pour élaborer des documents d'appel d'offres pour les réparations nécessaires.

5 décembre 2024

Une mise à jour publique a été publiée concernant les problèmes d'infiltration d'eau au 1 Industriel.

6 décembre 2024

La publication prévue de l'appel d'offres pour les réparations est fixée, avec des travaux programmés pour débuter au printemps 2025. Un budget supplémentaire sera nécessaire pour couvrir les coûts des réparations afin de poursuivre le développement du nouvel hôtel de ville.

La municipalité a agi avec diligence à chaque étape de ce processus, de l'achat du bâtiment à la gestion des problèmes liés à l'infiltration d'eau. La municipalité s'engage à protéger les intérêts des contribuables et à s'assurer que les réparations soient effectuées rapidement et efficacement. Le Conseil et les contribuables seront tenus informés des résultats du processus d'appel d'offres, des coûts prévus et des prochaines étapes pour la gestion de cette affaire.

Concernant les rénovations prévues au deuxième étage pour établir le nouvel hôtel de ville, l'administration prévoit recevoir 99 % des plans, un budget détaillé et un calendrier des activités prévues au début de 2025. Tous ces documents et informations seront présentés au Conseil afin d'obtenir des directives claires avant de procéder au processus d'appel d'offres pour les travaux de développement du nouvel hôtel de ville.

Prochaines étapes :

Il est recommandé de suivre de près ce dossier et de fournir des mises à jour au Conseil et aux contribuables à mesure que de nouveaux développements surviennent et qu'un budget détaillé pour les réparations soit établi.

Impact financier

Détails	Approved Budget	Expenditures to date	Projected Expenditures	Variance
1 industriel	3,500,000	2,415,781	-	-

Il est encore trop tôt pour estimer les coûts des travaux. Une mise à jour sera fournie une fois les résultats de l'appel d'offres disponibles.

Références

Autres options

Le Conseil a la possibilité de proposer une modification à la résolution initiale.

Approbation

Yves Morrissette, CAO

