
Ces documents sont à très haut niveau, donc ils ne considèrent aucunement quelque étude de caractérisation ou contamination que ce soit. Simplement des hypothèses de travail pour donner le niveau de services souhaité par l'arrondissement.

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint le document transmis à l'arrondissement en fin d'année 2010 concernant l'agrandissement du centre Desrochers (vers le haut, même si le règlement de construction n'a pas été vérifié). L'étude du projet est très sommaire et fait état d'un simple agrandissement et d'une rénovation sommaire des lieux. Le document qui a été transmis est joint au présent courriel. Ce document ne fait pas état des mises en garde qui ont été formulées lors de sa distribution, à savoir :

- Les stationnements ne sont pas inclus. Un stationnement étagé représente des coûts de $\pm 10\ 000$ \$/case;
- Si c'était un projet «Ville» plutôt que privé, des allocations pour œuvre d'art, signalisation, mobilier, équipements spéciaux, aménagements extérieurs, etc. seraient requises;
- Une contingence de $\pm 20\%$, tel qu'indiqué, pourrait tenir la route pour un bâtiment que l'on connaît. Ici ce n'est pas le cas (bâtiment privé) et nous n'avons aucune idée des efforts d'entretien qui y ont été investis par le passé. On devrait plutôt retenir des contingences, à ce stade, de $\pm 40\%$ @ 50% .

Quant à la valeur d'une rénovation et d'une mise aux normes nous n'en connaissons ni l'importance ni l'ampleur. Ce serait un exercice d'au moins 4 à 5 semaines d'analyses : il faut identifier les déficiences aux différents codes (plusieurs mandats), y trouver des solutions, les proposer à la régie du bâtiment et s'entendre sur les correctifs pour finalement évaluer les hypothèses potentielles. Conséquemment on ne peut donner suite à votre requête dans le délai demandé.

Aussi, il faudrait avant tout définir l'expression «mise aux normes» qui peut être très large.

Ref. Comité de sauvegarde Centre Durocher, 2015-2016

Date: 2010-11-15

| | | | |
|-------------|---|-----------|---|
| Projet : | CENTRE DUROCHER / Agrandissement | Equip. : | |
| Nom usuel : | | Arrond. : | 1 |
| Adresse : | 290, du Carillon (angle Durocher), Québec, Qc | | |

Étape du projet

| | | | |
|--|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Analyse de la demande de service | <input type="checkbox"/> Programme fonctionnel et technique | <input type="checkbox"/> Plans et devis préliminaires | <input type="checkbox"/> Chantier |
| <input type="checkbox"/> Étude d'avant-projet | <input type="checkbox"/> Concept | <input type="checkbox"/> Plans et devis définitifs | <input type="checkbox"/> Clôture du projet |

Classe d'estimation et degré d'exactitude pour l'établissement du coût de projet

| | | | | |
|---|---|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Coût réel : 0% | <input type="checkbox"/> Classe A : ±5% | <input type="checkbox"/> Classe B : ±10% | <input type="checkbox"/> Classe C : ±15% | <input checked="" type="checkbox"/> Classe D : ±20% |
|---|---|--|--|---|

Sommaire des coûts de projet

| Travaux de l'entrepreneur principal (incluant les conditions générales, les frais généraux et les contingences de design) | | En dollar (\$) 2011 |
|--|-----------------|------------------------|
| Neuf | 0,00 \$ | |
| Agrandissement | 8 000 000,00 \$ | |
| Réaménagement | 6 750 000,00 \$ | |
| Emplacement | 517 500,00 \$ | |

Budget de soumission (excluant les taxes) 15 268 000 \$

| | | |
|--|-----|--------------|
| Contingences de construction (minimum 10%) | 20% | 3 054 000 \$ |
|--|-----|--------------|

| Autres dépenses : | | 0 \$ |
|--|---------|------|
| Déménagement | n/a | |
| Aménagement temporaire | n/a | |
| Signalisation | n/a | |
| Informatique et télécommunications | 0,00 \$ | |
| Services d'utilité publique (électricité, gaz naturel, aqueduc & égouts, etc.) | n/a | |
| Travaux préparatoires spéciaux (décontamination, location, entreposage, etc.) | n/a | |
| Œuvre d'art | n/a | |
| Mobilier | 0,00 \$ | |
| Équipements spéciaux | n/a | |
| Autres (préciser) : | n/a | |

Budget de construction (excluant les taxes) 18 322 000 \$

| Honoraires professionnels et techniques | Étude, avant-projet, PFT | Plans, devis, surveillance | Sous-total | 2 748 000 \$ |
|--|--------------------------|----------------------------|-----------------|--------------|
| Honoraires architectes | 0,00 | 0,00 | 0,00 \$ | |
| Honoraires ingénieurs (structure, civil, méc./ élect.) | 0,00 | 0,00 | 0,00 \$ | |
| Honoraires architecte du paysage | 0,00 | 0,00 | 0,00 \$ | |
| Frais de gestion (gérance de construction, etc.) | 0,00 | 0,00 | 0,00 \$ | |
| Frais de laboratoire | 0,00 | 0,00 | 0,00 \$ | |
| Autres frais de professionnels (préciser) | 2 748 300,00 | 0,00 | 2 748 300,00 \$ | |

| | |
|---|------|
| Transaction immobilière (de parcelles, servitudes ou droits spéciaux) | 0 \$ |
|---|------|

Budget de projet (avant taxes) : 21 070 000 \$

TPS : 5% 1 053 500,00 \$

TVQ : 8,5% 1 880 497,50 \$

Budget de projet (avec taxes) : 24 000 000 \$

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Subvention potentielle ou établie : | 0 \$ |
| Coût net du projet : | 24 000 000 \$ |

| Année de référence | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Coût net indexé : | 24 000 000 \$ | 25 200 000 \$ | 26 460 000 \$ | 27 783 000 \$ | 29 172 000 \$ |

Remarques :

| | Fonction | Nom | Signature | Date |
|----------------|----------|-----|-----------|------|
| Préparé par : | | | | |
| Approuvé par : | | | | |

Réf. *comité de sauvegarde du centre Durocher (C.S.C.P.) (2015-2016)*

| | |
|---|-------------|
| Projet : CENTRE DUROCHER / Agrandissement | Equip. : |
| Nom usuel : | Arrond. : 1 |
| Adresse : 290, du Carillon (angle Durocher), Québec, Qc | |

| Document inclus à l'Analyse de la demande de service | Révision / Date |
|--|-----------------|
| • Annexe 1 Sommaire des coûts de projet | 1 / 2010-12-08 |

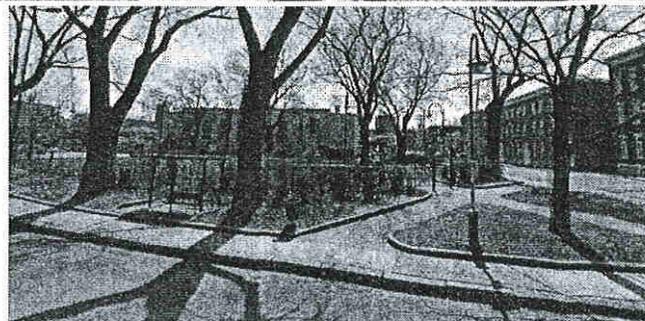
ÉTAPE A - DÉFINITION DU PROJET

1.0 Objectifs du projet Rév

Les objectifs doivent être mesurables. Ils décrivent les résultats et les améliorations qu'aura le projet. Ils doivent être justifiés dans la Demande.

Le Centre Durocher a déposé aux autorités de la Ville un projet d'agrandissement et de requalification de son bâtiment. Les objectifs du projet sont les suivants :

- Procéder à l'agrandissement du Centre Durocher par la construction d'un nouveau bâtiment adjacent à celui actuel afin d'améliorer l'accès à des espaces de qualité permettant la réalisation d'activités sportives, récréatives, communautaires et culturelles (salle de diffusion);
- Procéder à la requalification du bâtiment actuel appartenant au Centre Durocher afin de regrouper les organismes et associations œuvrant en immigration sur le territoire de la Ville de Québec (Maison interculturelle);
- Doter le Centre Durocher d'un stationnement permettant de résoudre la problématique récurrente vécue par les usagers et employés du Centre, les résidents et les commerçants du secteur;
- Améliorer l'image architecturale du bâtiment afin d'en faire un outil de développement pour l'ensemble du secteur.



Ref. Comité de surveillance du centre Durocher (C.S.C.P.) 2015-2016 Date : 2010-12-09

2.0 Description du projet

Rév

Compléter en annexe au besoin.

À partir des données disponibles dans les différents Services municipaux concernés par ce projet et suite à la visite des lieux, le projet consisterait en une requalification du bâtiment actuel avec ajout d'un niveau supplémentaire. Ce projet permettrait de répondre aux besoins identifiés par l'organisme (approximativement 6 000 m.c.) sans construction nouvelle et sans empiètement sur le parc Durocher :

- un gymnase double à parquet soit 2 x 21 x 31m (1302m.c.) pour:
Badminton 6,1m x 13,4m, basketball 28,0m x 15,0m, kin-ball 21,0m x 21,0m, etc.;
- un local pour activités physiques et de jeux 1 x 18m x 31m (558m.c.):
Hockey Cosom, grands jeux, taekwondo, Stretching (étirement), tai chi, yoga etc.;
- un local pour activités polyvalentes pour jeux coopératifs soit 1 x 40,0m x 18,0m (720m.c.):
Bingo, conférence et diner communautaire, etc.;
- une salle pour activités sociales 1 x 20m x 15m (300m.c.):
rassemblement des AA, artisanat, bricolage, cinéma, réunions, etc.;
- une salle de séjour pour enfants de 4-8 ans soit 1 x 10m x 18m (175m.c.) ;
- une salle de séjour pour adolescents de 8-16 ans soit 1 x 10m x 18m (175m.c.);
- une salle de séjour pour aînés soit 1 x 10m x 18m (175m.c.) ;
- un Centre pour la Petite enfance CPE conforme à la Régie pour 24 enfants soit 10m x 15m (150m.c.);
- une salle multifonctionnelle d'une capacité de +/- 200 places à géométrie variable, avec une scène d'une dimension minimale de 30 pieds par 30 pieds, gradins rétractables (sièges intégrés), équipements de son, d'éclairage et multimédia, ainsi qu'une régie et une salle de rangement à proximité (350 m.c.);
- des vestiaires incluant les douches et services sanitaires soit 300 m.c.;
- des aires pour des activités administratives pour cinq (5) postes de travail soit 75 m.c.;
- une aire pour repas de type cafétéria soit 350 m.c..

La requalification du site telle que prévue par le Centre Durocher prévoyait également certains éléments qui ont été rejetés ou modifiés dans le cadre de la présente analyse de la demande de service pour les raisons suivantes :

- **Un édifice avec un toit vert incluant un jardin communautaire et une tour d'observation.** Ce projet n'est pas réalisable en raison des difficultés liées à l'accès et à la sécurité des déplacements. De plus, un projet de jardin communautaire sur le réservoir Sacré-Cœur situé dans le même secteur est déjà en cours d'évaluation. La construction d'un nouvel édifice nécessiterait également un empiètement sur le parc Durocher, ce qui est exclu dans un secteur d'une telle densité.
- **Une aire de stationnement étagée empiétant sur une partie du parc Durocher ou sur le site du stationnement situé à l'angle des rues St-Vallier, Elzéar-Bédard et Carillon pour les usagers, employés, résidents et commerçants du secteur.** Dès lors, notre position est à l'effet qu'un parc de proximité ne peut être transformé en tout ou en partie en stationnement. La possibilité d'un tel aménagement en lieu et place de l'actuel stationnement est un projet en soit qui nécessite une recherche plus poussée quant au coût, zonage, autorisations nécessaires, contraintes et impacts sur le tissu urbain du secteur. Un tel projet devra être piloté de concert entre la Division de la gestion du territoire et le Service de la gestion des immeubles.

Ref. Comité de Sauvageard du Centre Durocher (C.S.C.D) 2015-2016 Date : 2010-12-09

- **L'utilisation entre 8 000 et 32 000 pieds carrés de locaux pour regrouper les organismes et associations oeuvrant auprès de la clientèle immigrante (Maison interculturelle).** Le Commissariat aux relations internationales responsable du dossier immigration à la Ville de Québec nous confirme que la vision d'une maison interculturelle regroupant dans un lieu permanent l'ensemble des organismes et ressources destinés aux immigrants n'est pas viable. Les organismes concernés ont déjà été approchés par la Ville à quelques reprises au cours des dernières années pour un tel projet et ont rejeté cette idée trop centralisatrice. Selon eux, il faut privilégier une offre de service éclatée, le plus près possible des lieux d'intégration choisis par les personnes immigrantes, soit les quartiers.

Par contre, le projet de Maison interculturelle est un incontournable dans le parcours d'intégration et de rétention des personnes immigrantes de la Ville de Québec, s'il s'articule dans la vision définie par le Conseil interculturel de Québec (conseil consultatif en immigration pour la Ville de Québec), soit un lieu de rassemblement destiné aux Québécois et Québécoises de toute origine offrant des activités ponctuelles d'information, d'échanges et de rassemblement. Un tel lieu nous apparaît réalisable dans le projet de requalification et ne nécessiterait qu'une utilisation temporaire de salles pour des activités polyvalentes (conférence, cuisine collective, événements interculturels). Toutefois, la mise en œuvre d'un tel lieu nécessitera une entente de partenariat entre la Ville de Québec et le Centre Durocher pour l'embauche d'une ressource assurant la coordination des activités avec les organismes et les associations du milieu.

3.0 Inclus/Exclus

Rév.

Cochez ce qui est inclus au projet de construction.

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Déménagement | <input checked="" type="checkbox"/> Informatique/téléphonie (équipement) |
| <input type="checkbox"/> Mobilier fixe (intégré) | <input type="checkbox"/> Services |
| <input type="checkbox"/> Aménagement paysager | <input checked="" type="checkbox"/> Alarmes intrusion/système de surveillance |
| <input checked="" type="checkbox"/> Accès | <input checked="" type="checkbox"/> Équipements spéciaux/Autres |
| <input checked="" type="checkbox"/> Éclairage extérieur | <input type="checkbox"/> Oeuvre d'art |

4.0 Hypothèses

Rév.

Mentionnez les hypothèses ou le modèle de départ que vous faites et ce que vous prenez pour acquis. L'estimation des coûts doit représenter les hypothèses.
Ex. : Le terrain est prêt à recevoir le bâtiment; pas de déboisement; les services sont là; le terrain n'est pas contaminé, etc.

- Agrandir par un niveau supplémentaire pour éviter de toucher au parc municipal;
- Organiser les activités de la Maison interculturelle autour de la mission définie par le Conseil interculturel de Québec, ce qui réduit considérablement les espaces attendus. Les besoins pour les activités de la Maison interculturelle seraient essentiellement de nature temporaire et pourraient se réaliser dans différents locaux polyvalents prévus dans la requalification du bâtiment telle que proposée dans le projet.

5.0 Risques (énoncé des risques majeurs)

Rév.

Les risques sont des événements prévisibles qui peuvent devenir réalité et influencer la réalisation du projet. Ex. : Possibilité de terrain contaminé.

- Conduites sous-terraines;
- Nature du sol;
- Présence d'arbres matures sur le site.

Rif - Comité de Service de Centre Durocher 2015-2016

6.0 Contraintes du projet

Rev.

Ce sont les limitations imposées au projet. Ex. : Heures de travail particulières; occupation des lieux pendant les travaux; accessibilité restreinte, copropriété, servitude, lignes électriques, etc.

- Arrêt ou relocalisation des activités du Centre Durocher pendant une période assez longue, entraînant des frais pour la location d'espace ou d'entreposage et une perte de revenus de location;
- Perte potentielle de clientèle, notamment si l'on prend en considération la proximité d'autres centres communautaires dans le même secteur (compétiteur);
- Réduction des sources de financement prévues à la base du projet (revenus locatifs pour les espaces destinés aux organismes œuvrant en immigration);
- Accès en tout temps au parc Durocher et aux différents équipements pour la population du secteur (jeux d'eau, jeux récréatifs, anneau de glace, balançoire, espace de jeu spécialisé pour CPE, fête de quartier, pavillon de services municipal);
- Soutien financier récurrent par la Ville pour la coordination de nouvelles activités destinées à la clientèle immigrante (non prévu au budget d'opération actuel du CRI);
- Modification des dépenses admissibles au financement prévu dans le protocole d'entente pouvant avoir un impact financier pour la Ville de Québec;
- Pertes de revenus et de représentation de la corporation dans le quartier durant une période de temps importante (perte potentielle de revenus philanthropiques);
- Relocalisation nécessaire des activités de certains partenaires durant la durée des travaux (CPE, CRDI, corporation à but non lucratif).

7.0 Parties prenantes

Rev.

Toute personne ayant un intérêt envers le projet. Ex.: Propriétaire/voisin du site, instances gouvernementales, services de la Ville, autres services (Gaz Métro, H-Q).

| Personnes concernées par le projet | Rôle | |
|--|-----------|--|
| Richard Marchand, directeur, Section des équipements – DCLVC Arrondissement de La Cité-Limoilou 418-641-6101 (3135), richard.marchand@ville.quebec.qc.ca | Demandeur | |
| Sylvie Fournier, conseillère DCLVC Arrondissement de La Cité-Limoilou 418-641-6101 (3137) sylvie.fournier@ville.quebec.qc.ca | | |
| Pierre Morin, directeur général Centre Durocher 290, rue Carillon 418-522-5681 centredurocher@centredurocher.qc.ca | | |
| Personnes impliquées dans le projet | Rôle | |
| | | |

Comité d'analyse de Centre Dineche 2013-2014

ÉTAPE B - ESTIMATION DES COÛTS

Réb.

| 1.0 Estimation des coûts du projet | Rév. |
|---|------|
| Présenter une ventilation sommaire des coûts du projet : coûts de construction, coûts hors-mandats de l'entrepreneur général, coûts des professionnels et autres au besoin. | |
| Agrandissement et réfection: 24 000 000,00\$ en argent 2011 Voir le sommaire d'estimation des coûts en annexe 2 | |

| Approbation | | |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Responsable de l'analyse | | |
| Luc Tremblay, architecte <small>(Nom du professionnel)</small> | _____ <small>(Signature)</small> | 2010-12-08 <small>(Date)</small> |
| Directeur fonctionnel | | |
| _____ <small>(Nom du directeur fonctionnel)</small> | _____ <small>(Signature)</small> | _____ <small>(Date)</small> |

Ce document traduit bien le besoin exprimé dans la Demande de Service. Je comprends qu'il ne constitue pas une inscription au Programme Triennale d'immobilisation (PTI) de la Ville.

Demandeur(s)

| | | |
|---|-------------------------------------|--------------------------------|
| Richard Marchand, directeur Section des équipements - DCLVC <small>(Nom du demandeur)</small> | _____ <small>(Signature)</small> | _____ <small>(Date)</small> |
| Djamil Moussaoui, directeur Arrondissement de La Cité-Limoilou <small>(Nom du directeur de service ou d'arrondissement)</small> | _____ <small>(Signature)</small> | _____ <small>(Date)</small> |