

# Analyse des besoins pour la construction d'un nouveau centre communautaire dans la municipalité de Pontiac, secteur Quyon

---

Le 5 juillet 2015

## **Table des matières**

1. Introduction.....	3
2. Portrait sommaire de la municipalité de Pontiac et du village de Quyon.....	4
Description géopolitique .....	4
Situation socioéconomique de la municipalité de Pontiac .....	5
3. Description de l'état actuel du centre communautaire de Pontiac, secteur Quyon .....	6
N'est pas conforme au Code du bâtiment et pose des risques à ses occupants .....	6
Nécessite une mise à niveau onéreuse qui ne réglerait pas tous les problèmes.....	10
Ne répond plus aux besoins de sa clientèle .....	10
Le bâtiment actuel n'est pas sécuritaire et est inefficace sur le plan énergétique.....	15
4. Identification des besoins à combler par un nouveau centre communautaire .....	16
Besoins non comblés des principaux usagers du bâtiment actuel.....	16
Autres utilisations souhaitées pour le nouveau centre communautaire.....	16
Besoins relevés lors de la consultation auprès des aînés.....	18
5. Aménagement d'un nouveau centre pour combler les besoins relevés.....	18
Plan architectural du nouveau centre .....	19
Ce projet est au cœur du plan stratégique de revitalisation du village .....	19
Sources de revenus pour l'entretien du bâtiment .....	20
Estimation des échéanciers à prévoir pour la construction .....	20
Coûts prévisionnels de construction .....	21
Partenaires financiers.....	23
6. Conclusion .....	24
7. Documents et outils de référence.....	25
À propos de l'auteur.....	26
Annexes 1 à 6 – Explication de leur contenu.....	26

## 1. Introduction

L'offre d'activités communautaires au village de Quyon relève de nombreux organismes. Ces activités se déroulent essentiellement au centre communautaire de Pontiac – secteur Quyon, communément appelé le « Quyon Lions Hall ».

Depuis bon nombre d'années cependant, les intervenants du milieu et les citoyens du village témoignent de la nécessité d'améliorer les infrastructures existantes. Depuis 2011, la détérioration du centre communautaire<sup>1</sup> est telle que celui-ci pose des risques à ses utilisateurs. Sa vétusté est devenue une entrave majeure à la réalisation de leurs activités sociales et culturelles. Par conséquent, les citoyens du village de Quyon, avec l'appui des élus de la municipalité de Pontiac, se sont mobilisés pour recueillir des fonds destinés à l'éventuelle construction d'un nouveau centre. À ce jour, ils ont amassé près de 200 000 \$ à cet effet.

C'est dans ce contexte que la municipalité de Pontiac a retenu mes services professionnels. L'objectif principal de cette analyse est de les accompagner dans leur démarche pour l'obtention de financement public en vue de construire dans les meilleurs délais un nouveau centre communautaire à Quyon.

---

<sup>1</sup> Au début de chaque onglet de la section 3, on appellera « bâtiment actuel » le centre communautaire (existant) du Pontiac, secteur Quyon. Ailleurs dans la section, on y fera référence simplement en l'appelant « bâtiment ».

## **2. Portrait sommaire de la municipalité de Pontiac et du village de Quyon**

### **Description géopolitique**

#### **i. Municipalité de Pontiac**

La municipalité de Pontiac se compose de cinq villages qui, ensemble, comptaient 5 910 habitants en 2014<sup>2</sup>. Son territoire s'étend sur 504,6 kilomètres carrés.

La municipalité de Pontiac est une communauté centrée principalement sur l'exploitation agricole et sur le tourisme. Située à proximité de la ville de Gatineau (secteur Aylmer) et à 20 minutes du centre-ville d'Ottawa, cette municipalité, comme presque toute la région de l'Outaouais, a subi les contrecoups des réductions successives d'emploi au sein de la fonction publique fédérale.

#### **ii. Village de Quyon**

Le village de Quyon a été fondé en 1848 par John Egan, propriétaire d'un moulin à papier. Vers la fin des années 1800, ce village a connu une certaine prospérité grâce à la Union Forwarding Company qui y avait fait construire un chemin de fer à traction. La municipalité du village de Quyon a fusionné avec la municipalité de Pontiac en 1975, en même temps que les autres municipalités voisines.

Situé en bordure de la rivière des Outaouais, ce village est relié durant neuf mois par année au village de Fitzroy Harbour du versant ontarien par le traversier West-Carleton Quyon, le plus grand traversier de l'Outaouais. Celui-ci fournit un lien interprovincial important pour l'agriculture, le tourisme et le secteur des services de la vallée de l'Outaouais. La stratégie de relance économique du village de Quyon vise, en partie, à profiter des occasions que présente son emplacement frontalier à proximité d'Ottawa.

Un protocole d'entente signé le 25 octobre 2010 avait pour objectif de structurer la stratégie de revitalisation du noyau villageois de Quyon. Ce protocole assurait la réalisation d'une étude de faisabilité et d'un plan d'affaires complet, visant à maximiser les retombées économiques par le tourisme et à améliorer la qualité de vie des résidents en faisant des berges du village un lieu de rencontre privilégié.

---

<sup>2</sup> Estimation de la population des municipalités du Québec selon le groupe d'âge et le sexe, au 1<sup>er</sup> juillet 2014 – Institut de la statistique du Québec, Direction des statistiques sociodémographiques

## Situation socioéconomique de la municipalité de Pontiac

Les citoyens et les élus de la municipalité se sont rassemblés à l'appui de cette stratégie pour répondre à la dévitalisation de leur milieu rural ainsi qu'à un ralentissement du développement d'activités sociocommunautaires et commerciales. Le tout engendre des conséquences sur la qualité de vie des résidents de la municipalité de Pontiac.

Un des effets directs de ce ralentissement est le vieillissement de la population et la stagnation du nombre de jeunes qui décident de demeurer dans la région une fois leurs études terminées. En dix ans (de 2001 à 2011), la population des 65 ans et plus de la municipalité a connu une croissance fulgurante (44 %), tandis que le nombre de jeunes adultes âgés de 25 à 34 ans n'a que légèrement augmenté (5,7 %). Il n'est donc pas surprenant de constater que le nombre de travailleurs dans le domaine de la santé a augmenté de 164 % entre 2001 et 2011. C'est le sous-ensemble des professionnels de la santé qui a connu la plus importante croissance relative au cours de cette période.

Le vieillissement de la population, conjugué à la perte de plusieurs bons emplois du secteur public, entraîne une série d'enjeux :

- une population de jeunes familles moins présente sur le marché du travail local;
- la difficulté pour les entreprises locales de recruter du personnel;
- une réticence de la part d'autres entreprises à venir s'établir dans la municipalité de Pontiac;
- des lacunes grandissantes quant aux besoins non comblés en services sociocommunautaires et en matière de santé.

Une des composantes importantes de la stratégie de revitalisation du secteur riverain entourant le village de Quyon est la construction d'un nouveau centre communautaire. Le nouveau centre sera situé dans le cœur de l'axe touristique du village de Quyon, à quelques pas de la rivière des Outaouais et du traversier West-Carleton Quyon.

La population locale a jusqu'ici recueilli une somme importante d'argent (environ 200 000 \$) à investir dans ce projet. S'ils sont accompagnés d'un minimum de financement public, ces efforts permettront au village de Quyon de rehausser le sentiment d'appartenance et la fierté de ses citoyens, ainsi que de favoriser le développement d'entreprises sociocommunautaires et récréotouristiques.

Le projet de construction d'un nouveau centre communautaire, au cœur du plan de relance du village, n'aura pas que des retombées économiques. Une augmentation du nombre d'activités propices aux aînés et des occasions d'affaires pour les jeunes familles assurera une plus grande cohésion sociale au sein de la municipalité.

Des études ont démontré que la participation sociale constitue un déterminant de l'état de santé des aînés<sup>3</sup>. Ainsi, une stratégie misant sur une plus grande intégration des aînés dans la communauté pourrait freiner l'augmentation des dépenses provinciales en santé.

### 3. Description de l'état actuel du centre communautaire de Pontiac, secteur Quyon

Il y a nécessité de construire un nouveau centre communautaire à Quyon parce que l'ancien hangar militaire servant présentement à cet effet remonte à plus de 50 ans et parce qu'il :

- N'est pas conforme au Code du bâtiment et pose des risques à ses occupants;
- Nécessite une mise à niveau onéreuse qui ne permettrait pas de régler tous les problèmes;
- Ne répond plus aux besoins de sa clientèle;
- N'est pas sécuritaire et est très inefficace sur le plan énergétique.

Voici les explications qui sous-tendent chacun des quatre points susmentionnés.

#### N'est pas conforme au Code du bâtiment et pose des risques à ses occupants

Étant donné son âge et sa vocation d'origine (hangar militaire), le bâtiment actuel présente de nombreux problèmes à ses occupants et, selon les relevés professionnels d'inspecteurs et les témoignages de ses occupants, il a atteint sa date limite d'utilisation pour l'activité humaine. Après quelques rénovations, le bâtiment actuel pourrait servir au remisage de produits non périssables. Les raisons invoquées sous cette rubrique sont principalement tirées de deux documents : *Enquête et rapport de vétusté – Centre communautaire de Pontiac – Quyon, Québec* (septembre 2014) et *Rapport d'inspection thermographique* (novembre 2012). Les motifs de cette conclusion sont classés sous dix thèmes, que voici :

##### 1. Vétusté du revêtement extérieur

La rouille est omniprésente sur la tôle extérieure du bâtiment actuel. Cela nous indique, entre autres, que la protection galvanisée qui jadis protégeait le revêtement extérieur métallique s'agrège. De plus, le revêtement vertical a subi plusieurs coups d'impact, comme en font foi les multiples dépressions visibles sur celui-ci (voir l'annexe 1 intitulée « Toiture en tôle »).

<sup>3</sup> Raymond, É., Gagné, D., Sévigny, A., Tourigny, A. (2008). La participation sociale des aînés dans une perspective de vieillissement en santé. Réflexion critique appuyée sur une analyse documentaire. Direction de santé publique de l'Agence de la santé et des services sociaux de la Capitale-Nationale, Institut national de santé publique du Québec, Centre d'excellence sur le vieillissement de Québec et Institut sur le vieillissement et la participation sociale des aînés de l'Université Laval.

La proximité du sol au périmètre du bâtiment actuel est un des nombreux problèmes qui favorisent l'infiltration d'eau et la présence de moisissures et de rongeurs (souris et rats) au bas des murs (voir l'annexe 2 intitulée « Le bas des murs extérieurs »). L'entrée de rongeurs est chose courante : la plus récente a eu lieu en février 2015 lorsqu'une infestation de rats a contaminé les réserves de nourriture de l'association « Grenier des Collines », occasionnant des pertes de plusieurs milliers de dollars.

Un isolant rigide expansé est visible à certains endroits le long des murs de fondation. Cet isolant non protégé demeure friable à l'exposition de l'air et des intempéries.

## **2. Fenêtres et portes extérieures**

Le scellant autour des portes et fenêtres est fissuré ou absent en plusieurs endroits, ce qui laisse entrer l'eau et l'air dans le bâtiment actuel. Le système de coulisse de plusieurs fenêtres est endommagé.

## **3. Toiture et entretoit**

La toiture consiste en un revêtement métallique pré-peint, qui paraît en très mauvais état de l'extérieur, et des infiltrations d'eau sont visibles au plafond de l'édifice. Les vis de fixation du toit sortent régulièrement de leur trou, particulièrement lorsqu'il y a de gros vents. Par conséquent, l'eau s'infiltré dans l'entretoit. Les membres du Club Lyon responsables de l'entretien du centre ont apposé plusieurs bandes de ruban adhésif toilé sur les vis, comme mesure temporaire de prévention.

L'isolant en place dans l'entretoit arrière est humide et moisi par endroits. Le plâtrage intérieur montre des signes d'humidité et d'infiltration d'eau. Aucun mécanisme d'aération n'est en place dans la partie centrale du bâtiment – celle qui s'étend sur la plus grande superficie du bâtiment. La toiture de la partie arrière du bâtiment, quant à elle, est ventilée uniquement par des sous-faces perforées, ce qui est clairement insuffisant. Il n'y a pratiquement pas d'isolant en place dans l'entretoit, ce qui explique que les tuyaux d'eau gelaient régulièrement l'hiver – les préposés à l'entretien ont dû fixer un fil chauffant à l'aide de ruban électrique le long des tuyaux d'eau dans l'entretoit.

Les soffites en bois sont en très mauvais état et nécessiteraient d'être remplacés. Le revêtement métallique des fascias et le bois qu'il recouvre sont également en mauvais état. Certaines ouvertures permettent aux rongeurs de pénétrer dans l'entretoit (voir l'annexe 3 intitulée « L'entretoit »).

Les infiltrations et moisissures présentes dans l'entretoit et dans les plafonds compromettent la qualité de l'air dans le bâtiment et mettent à risque la santé des usagers du centre actuel.

Il n'y a aucun système de drainage (gouttières et descentes). Par conséquent, on remarque un effet d'érosion au périmètre du bâtiment, à l'extérieur comme à l'intérieur (voir l'annexe 4 intitulée « Périmètre intérieur »).

## 4. Aménagement intérieur et conformité architecturale

Les plafonds sont recouverts de traces d'infiltration d'eau et d'humidité, et l'on remarque des affaissements de plâtre et de peinture à certains endroits. On observe également des ouvertures béantes au plafond, dans la section avant (voir l'annexe 5 intitulée « Plafonds et murs intérieurs »).

Le bas de certains murs est altéré par des infiltrations d'humidité. La dalle de béton du plancher est fissurée en plusieurs endroits et les joints d'expansion sont inexistantes, ce qui permet à l'eau de s'infiltrer par le sol. Il faudrait procéder à une évaluation structurale de la capacité portante de l'assise granulaire sous la dalle.

En certains endroits, les murs, plafonds et l'ensemble cadre-porte ne permettent pas d'offrir une résistance au feu de 45 minutes – c'est le cas du local de conciergerie, par exemple (voir l'annexe 6 intitulée « Électricité, chauffage et risques d'incendie »).

Plusieurs murs et sections de plafond n'ont aucun revêtement de finition ni protection. Le bois de charpente est apparent à plusieurs endroits. C'est le cas du local abritant les panneaux électriques, par exemple. Pourtant, le bois de charpente dans un tel bâtiment doit être recouvert d'un matériau ignifuge qui limite la propagation des flammes.

## 5. Entrées et distribution d'eau dans l'édifice

La principale entrée d'eau du bâtiment actuel ne permet pas d'atteindre la pression d'eau requise selon le Code national du bâtiment (55 kPa) à tous les appareils en période de pointe (toilettes, lavabos, urinoirs et robinets).

Le mécanisme de distribution d'eau desservant les urinoirs n'est pas reconnu par le Code national du bâtiment (dorénavant appelé le Code) et la pression d'eau actuelle qui les alimente est insuffisante. Qui plus est, l'un des urinoirs en place est défectueux. Aucune des salles de toilettes n'est adaptée pour des personnes à mobilité réduite. Le robinet d'eau extérieur n'est pas pourvu d'un brise-vide, ce qui cause un gel d'eau à l'entrée durant les grands froids de l'hiver. Les préposés à l'entretien doivent donc venir chauffer les tuyaux d'eau à l'entrée de l'édifice.

Par ailleurs, les toilettes pour les hommes et les femmes sont en nombre insuffisant pour l'usage actuel du bâtiment.

## 6. Ventilation

Il n'y a aucun extracteur d'air dans les salles de toilette. Selon le Code, les salles de toilettes doivent être ventilées vers l'extérieur avec un taux correspondant à 50 cfm par cabinet d'aisance et par urinoir, ce qui n'est pas le cas dans ce bâtiment.



Il n'y a aucune prise d'air frais dans la salle communautaire. L'air est extrait par un ventilateur au toit dont la capacité est de 2 000 cfm. Ainsi, l'air extrait du bâtiment est comblé par l'infiltration non contrôlée et non chauffée à la source, ce qui réduit le confort des occupants et n'est pas efficace du point de vue énergétique.

## 7. Électricité

L'entrée électrique traverse le mur donnant accès au grenier. Le filage passe en surface contre le mur du grenier à une hauteur de 1,5 mètre et n'est pas protégé. On y trouve plusieurs câbles de type « romex » couvrant le plancher, sans aucune protection. Une inspection thermographique récente a révélé qu'il y avait surchauffe au panneau électrique du bâtiment sur un des fusibles, et qu'une vérification de l'ensemble des panneaux s'impose d'urgence. Par endroits, le filage est exposé aux infiltrations d'eau, ce qui augmente les risques d'incendie (voir l'annexe 6 intitulée « Électricité, chauffage et risques d'incendie »).

## 8. Chauffage

Le bâtiment actuel est chauffé au moyen de plinthes électriques qui se trouvent aux murs périphériques et qui sont reliées à des thermostats de pièce, le tout datant d'au moins 40 ans (voir l'annexe 6 intitulée « Électricité, chauffage et risques d'incendie »). Selon les calculs des inspecteurs, la capacité de chauffage du bâtiment est insuffisante pour maintenir une température de 20° Celsius en période hivernale. Étant donné la désuétude des rhéostats et des plinthes électriques, de même que l'absence de matériau isolant à plusieurs endroits du bâtiment, certaines plinthes électriques restent allumées à longueur d'année, ce qui entraîne une consommation excessive d'énergie.

## 9. Éclairage d'urgence

Selon le Code (le centre communautaire étant classé A-2), le système d'éclairage d'urgence doit éclairer toutes les aires de plancher où le public peut se rassembler et toutes les issues, avec une intensité moyenne de 10 lx. Or, suite à une vérification, l'intensité lumineuse moyenne du système d'éclairage d'urgence est inférieure à 2 lx, une nette contravention au Code.

## 10. Système d'alarme-incendie

La présence d'une cuisine au sein du bâtiment actuel requiert l'installation d'un système de détection et d'alarme d'incendie afin de respecter le Code pour un tel bâtiment (A-2). Le Code exige également l'élaboration d'un plan de sécurité d'incendie, et ce document doit se trouver sur place.

## Nécessite une mise à niveau onéreuse qui ne réglerait pas tous les problèmes

### Estimation préliminaire des coûts reliés aux travaux correctifs

En septembre 2014, l'entreprise *Pierre Morimanno Architecte* a estimé que les travaux nécessaires pour corriger la majeure partie des problèmes relevés ci-haut (mais excluant les problèmes de qualité de l'air qui n'ont pas été étudiés à fond) dépasseraient les 600 000 \$, avant taxes. Presqu'un an plus tard, on peut s'attendre à ce que les coûts de mise à niveau du bâtiment aient augmenté.

Par contre, ces travaux ne permettraient pas de corriger les dommages causés par le débordement occasionnel des eaux de la rivière des Outaouais. Les travaux envisagés ne permettraient pas non plus d'améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment, construit selon les normes du code de construction en vigueur au Québec il y a plus de 50 ans. Enfin, la configuration des salles du bâtiment actuel – loin de satisfaire les besoins de sa clientèle – ne ferait pas l'objet des travaux essentiels préalablement identifiés par l'entreprise *Pierre Morimanno Architecte*.

## Ne répond plus aux besoins de sa clientèle

En mars et avril 2015, avec la collaboration du maire de Pontiac et de certains membres du club Lions de Quyon, j'ai mené une enquête et une consultation publique auprès de différents organismes du village de Quyon. Les informations colligées au cours de cette enquête sont à la base de l'analyse des besoins qui suit.

Au total, les représentants de 9 organismes ont participé aux consultations qui sous-tendent la présente analyse. La liste de ces organismes est présentée ci-après, selon quatre grands regroupements d'activités :

Sports et loisirs	Culture	Vie communautaire	Développement économique
Randonneurs de Quyon (pour aînés)	Quyon Ensemble Ltée	Le Grenier des Collines	
		Les Lionettes de Quyon	
		St. Mary's Catholic Women's League	
		Comité des festivités nationales	
		Association pastorale de l'Église unie de Quyon	
		Club Lions de Quyon *	
			Comité de revitalisation du secteur riverain

\* Certaines activités du Club Lions de Quyon transcendent le secteur communautaire et peuvent être classées sous les sports et loisirs, la culture ou le développement économique.

## Le bâtiment actuel n'est pas conçu pour la tenue d'activités conjointes

La configuration du bâtiment actuel est loin d'être optimale. Il est constitué principalement d'une grande salle, de quelques très petites pièces en périphérie, d'un lieu d'entreposage, ainsi que d'une cuisine et de salles de toilettes à l'arrière. En somme, ce vieil hangar ne se prête pas à la tenue d'activités simultanées par différents associations ou regroupements de citoyens. Ainsi, huit des neuf groupes susmentionnés ont dit avoir accès au bâtiment pour des périodes ponctuelles pendant lesquelles celui-ci leur est entièrement réservé. Le bâtiment ne se prête pas à la tenue d'activités conjointes.

Le tableau suivant résume l'utilisation du bâtiment par ses principaux occupants.

Organisme	Fréquence d'utilisation	Louez-vous normalement le centre au complet?	Nbre moyen de participants par événement	Le bâtiment comble-t-il vos besoins ?
Association pastorale de l'Église unie de Quyon	Au moins une fois par mois	Oui – sauf la salle servant de banque alimentaire	Entre 200 et 250 personnes *	Non
Randonneurs de Quyon (pour aînés)	5 jours par semaine	Oui – sauf la salle servant de banque alimentaire	10 personnes	Non
Comité des festivités nationales	3 fois par année	Rarement – utilisation partagée de l'espace de rassemblement, ainsi que de la pièce d'entreposage	Au moins 200 participants à chaque événement*	Non
Club Lions de Quyon	Minimum de 3 fois par mois – parfois jusqu'à 3 fois par semaine	Oui – sauf la salle servant de banque alimentaire	Environ 100 participants par réunion*	Non
Comité de revitalisation du secteur riverain	1 réunion par mois et 2 grands rassemblements annuels	Oui – sauf la salle servant de banque alimentaire	Très variable – entre 50 et 225 personnes*	Non
Le Grenier des Collines	Une fois par mois	Non –petit local d'entrepôt de nourriture et grande salle pour distribuer les provisions	25 familles par mois, en moyenne	Non
Quyon Ensemble Ltée	Deux fois par année	Oui – sauf la salle servant de banque alimentaire	Entre 80 et 120 personnes*	Non
Citoyens/familles de la municipalité	Au besoin	Oui – sauf la salle servant de banque alimentaire	Entre 10 et 250 personnes*	Sans réponse

Tableau sur l'utilisation du bâtiment actuel (suite)

Organisme	Fréquence d'utilisation	Louez-vous normalement le centre au complet?	Nbre moyen de participants par événement	Le bâtiment comble-t-il vos besoins ?
Les Lionettes de Quyon	Une à deux fois par mois	Oui – sauf la salle servant de banque alimentaire	Environ 215 personnes*	Non
St. Mary's Catholic Women's League	Deux fois par année	Oui – sauf la salle servant de banque alimentaire	Entre 250 et 275 personnes*	Non
Le conseil municipal de Pontiac	Environ deux fois par année	Oui – sauf la salle servant de banque alimentaire	Entre 15 et 100 personnes*	Partiellement

\* Le bâtiment actuel n'est pas conforme au Code du bâtiment pour des rassemblements publics :

- de quelconque grandeur en ce qui a trait à l'extraction d'air dans les deux salles de toilettes;
- de plus de 60 personnes en ce qui a trait à l'éclairage d'urgence;
- de plus de 200 personnes en ce qui a trait à la ventilation dans la salle communautaire;
- de plus de 150 personnes en ce qui a trait au système de détection et d'alarme d'incendie.

Tous les organismes consultés ont mentionné que le bâtiment actuel ne répond pas à leurs besoins immédiats, et encore moins à leurs besoins futurs. Ils ont également tous relevé de sérieuses lacunes ayant trait à l'utilisation de ce bâtiment.

Par le passé, plusieurs familles de la municipalité de Pontiac réservaient le centre pour y tenir des fêtes familiales (anniversaires, mariages, décès...). Cependant, depuis environ deux ans, de telles réservations sont sensiblement à la baisse. Certains citoyens ont mentionné aux préposés responsables de la gestion du bâtiment qu'ils avaient songé à réserver le bâtiment actuel pour ce genre d'événements mais étant donné son état de délabrement, ont décidé de réserver ailleurs.

## Principales lacunes relevées par la clientèle du centre communautaire de Pontiac, secteur Quyon

Voici la liste des plus importantes lacunes relevées par les membres des organismes qui ont participé à la consultation publique de Quyon :

Actions compromises	Problèmes relevés	Description / Commentaires
Préparation de repas	Cuisine en lamentable état	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre insuffisant de prises de courant.</li> <li>• Les disjoncteurs sautent régulièrement.</li> <li>• Certaines tuiles de plafond ont tombé tandis que d'autres sont recouvertes de taches de moisissures.</li> <li>• Présence d'excréments de rongeurs au plancher et dans les armoires de cuisine.</li> </ul>
Utilisation des salles de toilettes	Salles de toilettes vétustes et non conformes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les toilettes sont souvent bouchées, et ça prend parfois plusieurs minutes à vider les chasses d'eau.</li> <li>• Au moins une des toilettes est souvent hors d'usage.</li> <li>• Odeur parfois nauséabonde, car il n'y a pas d'extracteur d'air dans les salles de toilettes.</li> <li>• Taches de moisissures sur certains murs et au plafond.</li> <li>• Aucune chasse d'eau pour rincer les urinoirs. Le préposé doit se rendre à la pièce d'entreposage pour ouvrir la valve d'eau, à la fin de chaque activité.</li> </ul>
Nuisance générale à la tenue d'activités de groupe	Qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Odeur de moisissure perceptible lorsque les portes sont fermées, en entrant dans l'édifice.</li> <li>• Odeur et traces d'urine/d'excréments de rongeurs à l'occasion. Un rat mort a été trouvé dans la pièce d'entreposage et plusieurs souris se promènent dans le bâtiment.</li> <li>• Ventilation quasi inexistante – ce qui cause problème lors de grands rassemblements quand les portes et fenêtres sont fermées.</li> </ul>
	Infiltration d'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durant les fortes pluies et parfois à la fonte des neiges, dû au débordement de la rivière située à proximité.</li> </ul>
	Présence de moisissures	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taches noires de moisissure sur certains murs et au plafond du bâtiment, surtout dans la cuisine, les deux salles de toilettes et la pièce d'entreposage.</li> </ul>
	Température inégale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune climatisation – donc chaud et humide l'été, surtout lors de grands rassemblements.</li> <li>• Système de chauffage inadéquat – impossible de tenir les 20° Celsius dans l'édifice l'hiver quand il fait froid.</li> </ul>
	Éclairage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presqu'aucune lumière naturelle ne pénètre dans le bâtiment, étant donné sa configuration de hangar.</li> </ul>

## Suite des lacunes relevées

Actions compromises	Problèmes relevés	Description / Commentaires
Nuisance générale à la tenue d'activités de groupe (suite)	Les planchers et les murs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les planchers sont en piètre état. À certains endroits : les fissures et crevasses dans le plancher sont recouverts de ruban adhésif toilé. Ils sont recouverts d'eau après chaque grande pluie, et sont donc souvent très glissants.</li> <li>Il y a un espace entre le plancher et les murs à certains endroits.</li> <li>Dans certaines pièces, il y a des trous dans les murs causés par les rongeurs.</li> </ul>
Entreposage et distribution de nourriture	Perte de denrées accumulées par le <i>Grenier des Collines</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De décembre 2014 à mai 2015, le Grenier des Collines a subi des pertes de nourriture (farine, riz, céréales...) évaluées à environ 5 000 \$ à cause d'une infestation de rats dans la pièce d'entreposage qui leur est réservée.</li> </ul>

Les neuf organismes consultés sont tous d'accord pour dire que **le délabrement général du bâtiment actuel et son insalubrité (rouille, infiltration d'eau, moisissures, chauffage déficient, toilettes souvent bouchées, disjoncteurs qui sautent, ventilation quasi inexistante, présence de rongeurs...)** constituent la raison principale qui les incitent à réclamer un nouveau centre communautaire pour le secteur Quyon de la municipalité de Pontiac. Le manque d'espace et la configuration déficiente du centre actuel en est une autre.

Les bénévoles qui sont responsables de la gestion des réservations du centre communautaire nous ont confié que des groupes privés et des organismes qui autrefois se servaient de l'espace disponible au centre choisissent de plus en plus de tenir leurs activités ailleurs, étant donné le piètre état du bâtiment.

Par conséquent, on constate une diminution importante de l'entrée de fonds au centre communautaire actuel à Quyon. Dans le passé, entre les mois de mai et septembre inclusivement, on comptait entre 3 et 5 réservations mensuelles consacrées à des fêtes de famille (anniversaires de naissance, de mariage, etc.). Depuis mai 2015, il n'y a eu qu'une seule réservation pour une activité de ce genre.

L'apparence délabrée du bâtiment, les risques d'infiltration d'eau, l'absence de climatisation, les disjoncteurs qui sautent régulièrement, les toilettes bloquées, l'infestation de rongeurs, le manque de ventilation et la présence de moisissures, bref tous les problèmes étalés dans les paragraphes précédents, découragent la population environnante d'utiliser le bâtiment actuel servant de centre communautaire dans la municipalité de Pontiac, secteur Quyon.

## **Le bâtiment actuel n'est pas sécuritaire et est inefficace sur le plan énergétique**

Les règlements de construction en vigueur au Québec assureront la protection contre les incendies et les pannes d'électricité lorsque le nouveau bâtiment sera construit, en prévoyant :

- la mise en place de murs coupe-feu;
- une infrastructure d'alimentation électrique suffisante permettant la construction d'une cuisine communautaire fonctionnelle, moderne et sécuritaire;
- la mise en place de protection mécanique selon le Code de sécurité (chapitre II, Électricité) de tous les conducteurs électriques dans les installations dissimulées du nouveau bâtiment;
- l'installation de barrières et d'une enveloppe suffisamment étanche et ignifuge de l'ensemble électrique (boîtier et équipements électriques) du bâtiment;
- l'installation d'un panneau de raccordement pour génératrice.

Le bâtiment actuel ne respecte pas les normes en vigueur ayant trait aux mesures décrites ci-dessus. Ses coûts d'entretien et de chauffage augmentent d'année en année à cause de sa vétusté. Par exemple, les calorifères dans certaines pièces chauffent constamment, 12 mois par année, étant donné les grandes infiltrations d'air et d'eau à certains endroits. Le nouvel édifice sera doté d'une enveloppe beaucoup plus étanche qui le protégera contre les infiltrations d'air et d'eau. L'isolation des murs et du vide sous toit aura un coefficient R sensiblement plus élevé que le hangar en place.

On s'attend à ce qu'un bâtiment neuf de taille comparable, conforme aux normes en vigueur du Code du bâtiment, engendre un minimum d'économies annuelles de l'ordre de 30 % en consommation d'électricité, et ce, même après l'installation d'un système de climatisation.

Le nouveau bâtiment sera également en mesure d'assurer l'alimentation continue en électricité pour la protection de ses occupants et de leurs avoirs en cas de pannes de courant. Il sera doté d'un panneau de génératrice permettant de connecter des charges critiques en permanence aux génératrices auxiliaires pour pallier aux pannes de secteur. En cas de panne, ce système assurera, au minimum, un éclairage d'urgence, la ventilation continue et le bon fonctionnement des appareils ménagers (réfrigérateurs et congélateurs) afin de protéger les produits périssables.

#### **4. Identification des besoins à combler par un nouveau centre communautaire**

##### **Besoins non comblés des principaux usagers du bâtiment actuel**

En plus des problèmes de vétusté et de sécurité que pose le bâtiment actuel, l'enquête et la consultation publique menées en mars et avril 2015 auprès des principaux usagers ont révélé que la configuration actuelle des lieux ne permet pas de répondre à certains besoins spécifiques de groupes et d'associations qui y mènent leurs activités. Voici des suggestions précises d'améliorations proposées par les usagers du centre :

- Créer des espaces (ou locaux) privés pour la communication de renseignements personnels et confidentiels;
- Agrandir et mieux équiper la cuisine;
- Améliorer la configuration et l'aménagement du stationnement et de l'accès au nouveau centre communautaire;
- Prévoir des salles de toilettes permettant l'occupation simultanée du bâtiment par au moins 100 personnes à la fois et permettant aux personnes à mobilité réduite d'y avoir accès;
- Établir un réglage facile et fiable de la température au sein du bâtiment;
- Prévoir un niveau de circulation et d'échange d'air suffisant pour accommoder des grands rassemblements;
- Agrandir les lieux d'entreposage pour permettre le stockage d'équipements et de matériaux;
- Prévoir l'utilisation du nouveau centre en cas de désastres naturels ou de pandémie (tempête de verglas, tornades, gestion de maladie contagieuse) pour héberger les citoyens du village.

##### **Autres utilisations souhaitées pour le nouveau centre communautaire**

D'autres organismes ont contacté la municipalité de Pontiac afin d'exprimer leur désir d'occuper le nouveau centre pour y mener leurs activités. En date de la fin de mai 2015, on dénombrait une vingtaine d'associations, d'organismes publics et de regroupements de citoyens ayant contacté la municipalité pour manifester leur intérêt à occuper le nouveau centre, lorsque celui-ci verra le jour, afin d'y livrer leurs activités ainsi que des campagnes d'information et d'inscriptions. J'ai fait un suivi auprès des personnes contacts pour confirmer le tout, et la dizaine d'entre eux que j'ai pu joindre m'ont confirmé leur intention de faire un usage occasionnel du nouveau centre communautaire. Le tableau à la page suivante en fait part.



<b>Vocation de l'organisme</b>	<b>Organisme ou regroupement de citoyens</b>	<b>Fréquence d'utilisation souhaitée</b>	<b>Nature des besoins</b>
Sports et loisirs	Association des Motoneigistes de Pontiac	1 fois par année – vise une clientèle de 250 à 350 personnes	Inscription, séances d'information, vente de droit d'accès aux pistes
	Bazar équestre	Saisonnier – 1 à 2 fois par mois (printemps, été et automne)	Inscription, séances d'information, vente d'équipement
	Ligues de balle molle et balle rapide pour adultes, et de T-Ball pour enfants	Saisonnier – 4 à 6 fois par année, par ligue	Inscriptions, séances d'information, banquets et remises de trophées
	Cours de karaté	2 fois par semaine, dans la salle commune	Inscription et tenue de cours pour personnes âgées de 10 ans et plus, à tous les niveaux
Socio-communautaire	Centre de jour Pontiac – un programme pour les personnes en perte d'autonomie physique, psychologique ou sociale	1 jour par semaine	Services de prévention et de réadaptation pour le maintien des acquis – programmes individuels et de groupe
	Club d'âge d'or de Luskville	1 fois par mois et de façon ponctuelle	Activités sociales visant les aînés de Pontiac
	Le Centre intégré d'employabilité locale (CIEL) des Collines-de-l'Outaouais	Occasionnel, selon les besoins de la clientèle de la municipalité	Sessions de rencontres personnalisées selon les besoins de l'individu
	La Table de développement social de Pontiac	Occasionnel, selon les besoins de la clientèle	Réunions de comité et séances d'information
	Conseil de la municipalité de Pontiac	Occasionnel, selon les besoins	Organisation d'un lieu d'hébergement et de ravitaillement temporaire en cas de pandémie ou de désastre naturel (tempêtes occasionnant des ruptures d'électricité, tornades, gestion de maladies hautement contagieuses ou autre)

## Besoins relevés lors de la consultation auprès des aînés

Dans le contexte de la démarche Municipalité amie des aînés (MADA) entamée en janvier 2014 avec la municipalité de Pontiac, un sondage a été réalisé à l'automne 2014 pour mieux cerner les préoccupations des aînés de Pontiac. Plus de 200 personnes âgées de 55 ans ou plus ont participé au sondage, et 71 personnes ont participé à la consultation publique qui a eu lieu le 7 février 2015 à Lusville, dans la municipalité de Pontiac. La consultation avait pour but de présenter les résultats du sondage et de valider les besoins les plus prioritaires des aînés de cette municipalité.

Les besoins exprimés par les aînés ne peuvent être comblés que par une augmentation de l'espace disponible au sein du parc immobilier existant de la municipalité de Pontiac. Le tableau suivant met en relief certains de ces besoins prioritaires, tout en démontrant comment la construction d'un centre communautaire moderne et bien configuré permettrait de les combler.

Priorité des aînés selon le sondage	L'espace supplémentaire moderne et sécuritaire au sein d'un nouveau centre communautaire permettrait...
Création d'un lieu de rencontre pour aînés	De consacrer un local aux activités sociales et physiques destinées aux aînés
Augmentation de l'information sur les loisirs et services qui leur sont disponibles	D'offrir des cours, des séances d'information et des conférences dont la clientèle cible serait les aînés
Augmentation de l'offre de loisirs et de services pour les aînés	D'attirer plus d'associations de sports, de loisirs et d'organismes sociocommunautaires offrant des activités, de l'encadrement et des services aux aînés
Cliniques itinérantes de santé	La mise en place de cliniques mobiles sans rendez-vous pour vaccination saisonnière ainsi que l'offre de cours de premiers soins

## 5. Aménagement d'un nouveau centre pour combler les besoins relevés

Comme en témoigne la section précédente, le nouveau centre communautaire devra pouvoir accueillir une diversité de regroupements et d'associations de manière à permettre la tenue de grands rassemblements tout comme des consultations personnelles. Ainsi, en plus de prévoir une grande salle communautaire, le nouveau centre devra inclure divers bureaux et salles de petite et moyenne grandeur munis de tout le câblage nécessaire pour l'utilisation de l'Internet et la création d'un environnement wifi. Le nouveau centre devra également être doté de lieux d'entreposage sécuritaires pour le stockage de denrées alimentaires, d'équipement informatique et d'autre matériel.

Diverses associations ont mentionné qu'ils souhaitent pouvoir tenir des soupers et banquets et donc avoir accès à une cuisine moderne bien équipée, facile d'entretien et sécuritaire.

Afin de pouvoir accueillir tous les organismes et associations souhaitant utiliser le nouveau centre, sans pour autant doubler sa superficie extérieure comparativement au centre actuel, sa conception exige la construction d'un bâtiment neuf bien équipé, étalé sur deux étages.

### Plan architectural du nouveau centre

En 2012, le cabinet d'architectes Concept Designers de Gatineau (Québec) a été mandaté par la municipalité de Pontiac pour la préparation d'un plan architectural du prochain centre communautaire réparti sur deux étages. Selon le plan, le nouveau centre aura une surface habitable totale de 11 020 pieds carrés – 5 950 au rez-de-chaussée et 5 070 à l'étage.

Au rez-de-chaussée, on prévoit une cuisine et une salle d'entrepôt connectée à celle-ci, deux grandes salles de toilettes (hommes et femmes), une grande salle de réception pouvant aisément accueillir jusqu'à 300 personnes, une scène de spectacle, une terrasse extérieure et un hall d'entrée. La grande salle de réception sera conçue de manière à pouvoir se diviser en petites salles à l'aide de rideaux opaques rétractables, suspendus à partir du plafond. À noter qu'il y aura une rampe d'accès pour personnes handicapées.

À l'étage, on y trouvera côte-à-côte une salle mécanique, une salle électrique et une salle d'entrepôt, deux salles de toilettes (hommes et femmes) et une autre salle d'entreposage située à l'arrière des toilettes. Il y aura également deux salles d'activités (ou de réunion) pouvant accommoder jusqu'à 30 personnes chacune, ainsi qu'une autre terrasse extérieure.

Le nouveau centre sera équipé de multiples tables et chaises de réunion, d'un système multimédia, d'un service de bar et de cuisine, d'une scène pour spectacles amateurs, ainsi que de suffisamment d'espace pour la tenue concurrente d'activités sociales et culturelles.

Le nouveau centre communautaire permettra la tenue d'un vaste éventail d'activités. Comme en font foi les besoins répertoriés dans les deux sections précédentes, la gamme d'activités qui se tiendra au centre est étendue : activités caritatives, réunions de famille, spectacles amateurs, ateliers culturels, soirées de conte, expositions artistiques, soirées de bingo, sessions d'inscription et soirées d'associations sportives locales. Les entreprises locales et la municipalité pourront également louer les salles de réunion.

### Ce projet est au cœur du plan stratégique de revitalisation du village

La construction du nouveau centre communautaire s'insère dans un projet global de revitalisation du village de Quyon favorisant le développement touristique de la municipalité de Pontiac. Outre la construction d'un nouveau centre, le plan de réaménagement riverain du centre-village de Quyon comprend :

- la mise en place du nouveau traversier de Quyon;

- la modernisation des parcs et aires de pique-nique environnants;
- l'implantation de sentiers pédestres et d'une voie cyclable qui rejoindrait La Route Verte.

## Sources de revenus pour l'entretien du bâtiment

On s'attend à ce que les frais de location des salles de réception du nouveau centre, qui s'appliqueront à la tenue de diverses activités (réunions de famille, mariages, spectacles amateurs, banquets et soupers communautaires entre autres), puissent couvrir la majeure partie des coûts d'entretien du bâtiment.

## Estimation des échéanciers à prévoir pour la construction

Les travaux de construction du nouveau centre communautaire ainsi que l'aménagement de son emplacement commenceront environ un mois après l'obtention de subventions provinciales et fédérales à cet effet. Le tableau suivant présente les grandes étapes de la réalisation du projet, ainsi que la période prévue pour l'achèvement des travaux, advenant que ces subventions publiques soient obtenues d'ici septembre 2015.

Étape de réalisation	Fin des travaux
Élaboration définitive des plans et devis (architecte et ingénieur)	Automne 2015
Démolition du bâtiment actuel	Printemps 2016
Aménagement de l'emplacement du nouveau bâtiment, excavation et fondations	Été 2016
Construction de la charpente	Été et automne 2016
Électricité et plomberie	Automne 2016
Finition extérieure	Automne 2016
Finition intérieure	Hiver 2016
Mise en place du mobilier et des équipements	Printemps 2017
Aménagement extérieur	Printemps et été 2017

## Coûts prévisionnels de construction

En décembre 2012, le conseil municipal de Pontiac présentait à la population son projet de construction d'un nouveau centre communautaire dans le village de Quyon. Sous le volet « Plan financier » de sa présentation, le conseil a avancé des estimations de coûts pour la construction du centre. Étant donné qu'environ quatre ans se seront écoulés (dans le meilleur des scénarios) avant que la construction du nouveau centre puisse commencer, les estimations de coûts avancées à l'été 2012 ont été majorées en fonction de l'évolution de l'indice des prix de la construction (construction d'immeubles non résidentiels) entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2012 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2015. On a également tenu compte (extrapolation linéaire) des augmentations de coûts prévus entre le printemps 2015 et la date prévue pour la construction du nouvel immeuble (été/automne 2016). Des calculs semblables ont été faits afin de majorer les estimations – réalisées en 2012 – des coûts ayant trait à l'équipement de cuisine, à l'ameublement intérieur et aux honoraires professionnels d'architectes et d'ingénieurs. Dans la mesure du possible, le nouveau bâtiment sera relié au système central de traitement des eaux usées. Pour l'instant, aucune estimation de ces coûts de raccordement n'a été réalisée.

Afin d'estimer les coûts de démolition du bâtiment en place, on a utilisé un [calculateur des coûts](#) emprunté de la revue américaine *Building Journal*<sup>4</sup>. Pour ce faire, on a utilisé la valeur statistique de coûts parmi les plus élevés qui ont été relevés pour la démolition d'un auditorium aux États-Unis. Ainsi, pour démolir une enceinte de ce type couvrant 10 000 pieds carrés, il en coûterait environ 16 300 \$ US. Si l'on rajuste le tout en dollars canadiens<sup>5</sup>, les coûts estimatifs de la démolition du bâtiment actuel s'élèveraient à environ 20 100 \$. Le coût de la main-d'œuvre dans l'industrie de la construction au Québec étant supérieur à celui des États-Unis, on a majoré à la hausse les coûts de démolition pour arriver à une estimation de 25 000 \$. S'ajoutent ensuite les coûts de remblaiement, de nivellement et d'aménagement du terrain où le nouveau bâtiment sera construit.

Le terrain où la municipalité de Pontiac a l'intention de construire le nouveau centre communautaire est en bordure riveraine, tout près de la rivière des Outaouais. Afin de pallier aux risques faibles à modérés d'inondation, il faudra créer un tablier avec une pente accentuée autour de la structure. Le nivellement du terrain sera donc critique. En se basant sur les prix de la livraison de roche concassée, de la location de machinerie lourde et de la main-d'œuvre nécessaire pour étendre la roche et niveler la surface préparée, les coûts estimés pour la préparation de la surface de fondation pourraient varier entre 25 000 \$ et 75 000 \$ étant donné son emplacement.

Le tableau qui figure ci-après met en relief les coûts associés à chaque grande étape de la construction du bâtiment.

<sup>4</sup> Ce calculateur se fonde sur des données réelles colligées par État américain et par région métropolitaine, relativement aux coûts de démolition par pied carré et par type de bâtiment. Les estimations ont été converties en dollars canadiens.

<sup>5</sup> Au 15 juin 2015, 1 dollar américain s'échangeait au taux de 1,2323 dollars canadiens.

Catégories de dépenses	Montant approximatif
Démolition du bâtiment actuel et aménagement du terrain*	100 000 \$
Construction du nouveau centre**	1 897 200 \$
Équipement de la cuisine***	150 000 \$
Ameublement intérieur****	48 578 \$
Honoraires – firmes conseils (architecte et ingénieur)*****	150 920 \$
<b>TOTAL (incluant 3,5% pour risques modérés de dépassements de coûts)</b>	<b>2 428 832 \$</b>

\* Des estimations de 25 000 \$ respectivement ont été allouées pour la démolition du bâtiment, ainsi que pour l'aménagement/la préparation du terrain où le nouveau centre sera construit. Afin d'assurer un bon drainage étant donné la proximité du nouveau centre à la rivière des Outaouais, il se pourrait que les coûts de préparation et de remblaiement du terrain s'avèrent beaucoup plus élevés que 25 000 \$. Nous les avons donc triplés en guise de contingence.

\*\* L'estimation des coûts de la construction du nouveau centre calculée en 2012 a été majorée de 5,4%. Ce facteur de majoration est basé sur (A) l'évolution de l'indice des prix de la construction de bâtiments non résidentiels – régions métropolitaines de recensement (entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2012 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2015) et (B) sur une extrapolation linéaire de l'augmentation de l'indice entre le 1<sup>er</sup> avril 2015 et la date prévue (été/automne 2016) du début de la construction du bâtiment.

\*\*\* Selon l'indice des prix à la consommation (IPC) pour le Québec, le prix de l'équipement de cuisine (sous la rubrique « articles ménagers » de l'indice) n'aurait pas augmenté au cours des trois dernières années. Ainsi, l'estimation de 2012 fournie par le Groupe CPG n'est pas majorée pour cette composante.

\*\*\*\* Selon l'IPC pour le Québec, les coûts d'ameublement intérieur (meubles, tables et chaises) auraient augmenté de 10,7% de mai 2012 à mai 2015. Tenant compte (par extrapolation linéaire) de l'augmentation de cet IPC (meubles) entre la période de mai 2015 et la date prévue (été/automne 2016) du début de la construction du bâtiment, l'estimation de coûts pour l'ameublement intérieur – faite en 2012 – a été majorée de 14,3 %.

\*\*\*\*\* Il n'y a pas d'IPC pour le Québec en fait de services professionnels. Pour le Canada dans son ensemble cependant, l'IPC pour les « Services excluant les services de logement » a augmenté de 5,9% entre mai 2012 et mai 2015. Tenant compte (par extrapolation linéaire) de l'augmentation de cet indice entre la période de mai 2015 et la date prévue (été/automne 2016) du début de la construction du bâtiment, l'estimation faite en 2012 des honoraires professionnels (architecte et ingénieurs) a été majorée de 7,8 %.

Le Groupe CPG n'avait pas comptabilisé les risques associés aux dépassements de coûts pour les projets de construction non résidentielle au Québec. Selon le guide méthodologique intitulé « *La gestion des risques dans les grands projets d'infrastructure publique* » rédigé par Infrastructure Québec, la figure 10 de ce guide mettant en relief les impacts de risques négatifs associés aux estimations de coûts montre qu'un risque modéré de dépassement de coûts serait de l'ordre de 2 % à 5 %. Ainsi, pour les besoins de ce rapport, le point milieu de 3,5 % a été utilisé pour comptabiliser les risques (jugés modérés) de dépassements de coûts.

Ainsi, l'estimation totale des coûts associés à ce projet atteindrait **2,43 M\$**.

### Partenaires financiers

Étant donné l'ordre de grandeur des coûts d'un tel projet de construction, sa réalisation doit inévitablement faire appel à différents partenaires financiers. Le tableau qui suit met en relief la contribution attendue de chacun des partenaires financiers. Il démontre clairement la forte volonté de la part de la municipalité et de ses concitoyens de mener à bien ce projet. Afin de couvrir la totalité des coûts de construction et d'aménagement du nouveau centre communautaire de Pontiac dans le secteur Quyon, les gouvernements provinciaux et fédéraux seraient appelés à verser chacun le même montant (958 516 \$).

Source de financement	Montant (recherché ou engagé)	Pourcentage du total
Municipalité	321 800 \$	13,2 %
Communauté	200 000 \$	8,2 %
Subvention provinciale	958 516 \$	39,3 %
Subvention fédérale	958 516 \$	39,3 %
<b>TOTAL</b>	<b>2 438 832 \$</b>	<b>100,0 %</b>

## **6. Conclusion**

Les résultats découlant de rapports d'expertise, d'enquêtes et des consultations publiques dont il est fait état dans le présent document permettent de tirer les conclusions suivantes.

Le bâtiment actuel servant de centre communautaire à Quyon :

- est dans un état de délabrement avancé;
- ne pourrait pas être modernisé et remis à neuf par de simples réparations;
- présente souvent un danger à ses occupants;
- ne comble pas les besoins de la population, même durant les conditions idéales d'exploitation;
- de par son apparence et sa réputation, voit son carnet de réservations pour la tenue d'activités sociales et communautaires de plus en plus dégarni au fil des ans.

Pourtant, la municipalité de Pontiac a mis de l'avant une vision de revitalisation du centre-village de Quyon, axée sur le réaménagement de son infrastructure riveraine qui accueille énormément de touristes vu le service du plus grand traversier sur la rivière des Outaouais durant 9 mois par année.

Le bâtiment actuel ne cadre pas avec cette vision et présente un danger public. Au lieu de rapprocher la population locale et de resserrer la cohésion sociale, il crée une brèche dans la fierté des citoyens de la municipalité de Pontiac, qui ont conjugué leurs efforts pour recueillir une somme appréciable en vue de l'obtention d'un nouveau centre.

La solution la plus sensée pour cette région serait de lui donner les moyens de construire un nouveau centre communautaire, qui deviendra un des moteurs de l'économie sociale dans la municipalité de Pontiac. La création d'un centre moderne et bien configuré favorisera le développement d'entreprises sociocommunautaires et récréotouristiques. Face au vieillissement de la population, on s'attend également à ce que la construction d'un nouveau centre communautaire accroisse l'intégration sociale des aînés, une mesure qui, selon diverses études, pourrait freiner l'augmentation des dépenses régionales en santé.



## 7. Documents et outils de référence

- Certificat de localisation, le 26 janvier 2005.
- Enquête et rapport de vétusté, Centre communautaire de Pontiac, Quyon, Québec; préparé par Pierre Morimanno Architecte, septembre 2014.
- Le (nouveau) centre communautaire de Quyon; présentation faite par la municipalité de Pontiac, décembre 2012.
- Rapport d'inspection thermographique; inspection faite par Louis-André Lirette, technicien en thermographie pour la Mutuelle des municipalités du Québec, daté du 28 novembre 2012.
- Plan architectural du nouveau centre communautaire; préparé par la firme Concept Designers, le 8 mai 2012.
- Concept d'un bâtiment (Centre communautaire de Quyon); présenté par le groupe CPG le 9 mai 2012.
- Enquête auprès des utilisateurs du bâtiment actuel (situé au 2, chemin Ferry, Quyon, QC) effectué en avril et mai 2015.
- Consultation publique à Quyon tenue au 2, chemin Ferry, Quyon, QC le 20 mai 2015
- Résultats du sondage MADA auprès des aînés de la municipalité de Pontiac, présentés en décembre 2014.
- Consultation publique auprès des aînés de la municipalité de Pontiac; le 7 février 2015 à Luskville, QC.
- Protocole d'entente – Fonds d'analyse et d'étude – entre le CLD des Collines de l'Outaouais et la municipalité de Pontiac, pour la réalisation d'une étude de faisabilité et un plan d'affaires, concernant le seuil Quyon du Parc du Sault-des-Chats, visant à structurer la stratégie de revitalisation du noyau villageois de Quyon; signé le 25 octobre 2010.
- Parc du Sault-des-Chats de Pontiac – Élaboration d'un concept d'aménagement – Rapport final en date du 4 mai 2010.
- Portrait de la MRC Les Collines-de-l'Outaouais; par Emploi Québec Outaouais, juillet 2009.
- Résultats de l'Enquête sur la population active pour le Québec – mai 2015 – Institut de la statistique du Québec.
- Nouveau portrait socio-économique de la MRC des Collines-de-l'Outaouais; par le Centre local de développement, le 10 décembre 2014.
- Portrait économique de l'Outaouais, par Reda Bensouda et Chantale Doucet de l'Université du Québec en Outaouais; publié dans le Cahier de l'Alliance de recherche université-communauté en Innovation sociale et développement des communautés (ARUC-ISDC) – Série Recherches, numéro 44, septembre 2011.
- Profil de 2011 de la municipalité de Pontiac, données obtenues à partir de l'Enquête nationale auprès des ménages (ENM), Statistique Canada.
- Tableaux du profil du recensement, Recensement de 2011 – pour le Pontiac, Québec (Code 2482030) et pour Les Collines-de-l'Outaouais, Québec (Code 2482); produit n° 98-316-XWF au catalogue de Statistique Canada, diffusé le 24 octobre 2012.
- Estimation de la population des municipalités du Québec selon le groupe d'âge et le sexe, au 1<sup>er</sup> juillet des années 2001 à 2014, Institut de la statistique du Québec, Direction des statistiques sociodémographiques.
- Principales modifications au Code national du bâtiment de 2015, par le Conseil national de recherches du Canada.

- Nouvelles normes d'isolation des maisons neuves au Québec, Guide Perrier.com, le 22 novembre 2012.
- "Online Construction Demolition Estimating – to quickly estimate the cost of residential and commercial demolition projects in over 160 US Cities", dans le site Building Journal.com.
- La gestion des risques dans les grands projets d'infrastructure publique – Guide méthodologique, par Infrastructure Québec.

## À propos de l'auteur

Gordon Cousineau est économiste à la retraite et expert-conseil. Il est résident de Chelsea (Québec).

## Annexes 1 à 6 – Explication de leur contenu

Les annexes 1 à 6 renferment des photos du bâtiment actuel, en date de mai 2015. Étant donné l'espace considérable requise pour stocker ces photos en mémoire, chaque annexe constitue un document distinct.

Chacune des annexes couvre un thème précis concernant le bâtiment actuel et vient appuyer les explications fournies à la section 3 sur l'état du centre communautaire de Pontiac, secteur Quyon. Les photos témoignent de la non-conformité du bâtiment actuel au Code et des risques qu'il pose à ses usagers.

- Annexe 1 – Toiture en tôle
- Annexe 2 – Le bas des murs extérieurs
- Annexe 3 – L'entretoit
- Annexe 4 – Périmètre intérieur
- Annexe 5 – Plafonds et murs intérieurs
- Annexe 6 – Électricité, chauffage et risques d'incendie