

Présentation PROJET HÔTEL DE VILLE



Contexte

Au printemps 2024, la Ville de Sept-Îles a conclu une **entente avec le CISSS de la Côte-Nord concernant la vente du terrain de l'hôtel de ville.**

Ce terrain servira à aménager les espaces de stationnement nécessaires au projet d'agrandissement et de modernisation de l'hôpital de Sept-Îles.

En contrepartie, la Ville de Sept-Îles recevra une **compensation financière de 18,5 millions \$** pour la construction d'un nouvel édifice municipal.

Le CISSS de la Côte-Nord assumera aussi les frais liés à la relocalisation temporaires des services municipaux.

Description du projet

Le projet consiste en la construction d'un bâtiment **universellement accessible**, **fonctionnel** et **durable** pour héberger les services municipaux.

L'édifice se veut un **espace civique vivant**, source de fierté et d'appartenance citoyenne.

- Urbanisme
- Finances
- Affaires juridiques (greffe et cour municipale)
- Ressources humaines
- Direction générale
- Mairie
- Technologies de l'information (TI)
- Services à la communauté
- Communications

+/- 50 employés

Description du projet

Le nouvel édifice inclut également :

- Une salle pour la tenue des séances du conseil municipal et de la cour municipale
- Des salles de réunion polyvalentes et multifonctionnelles
- Un hall d'accueil
- Des comptoirs de services aux citoyens

Caractéristiques du bâtiment



Superficie du bâtiment : 2 675 m² (+ 300 m² espace technique au toit)
répartis sur **3 étages** (sans sous-sol)

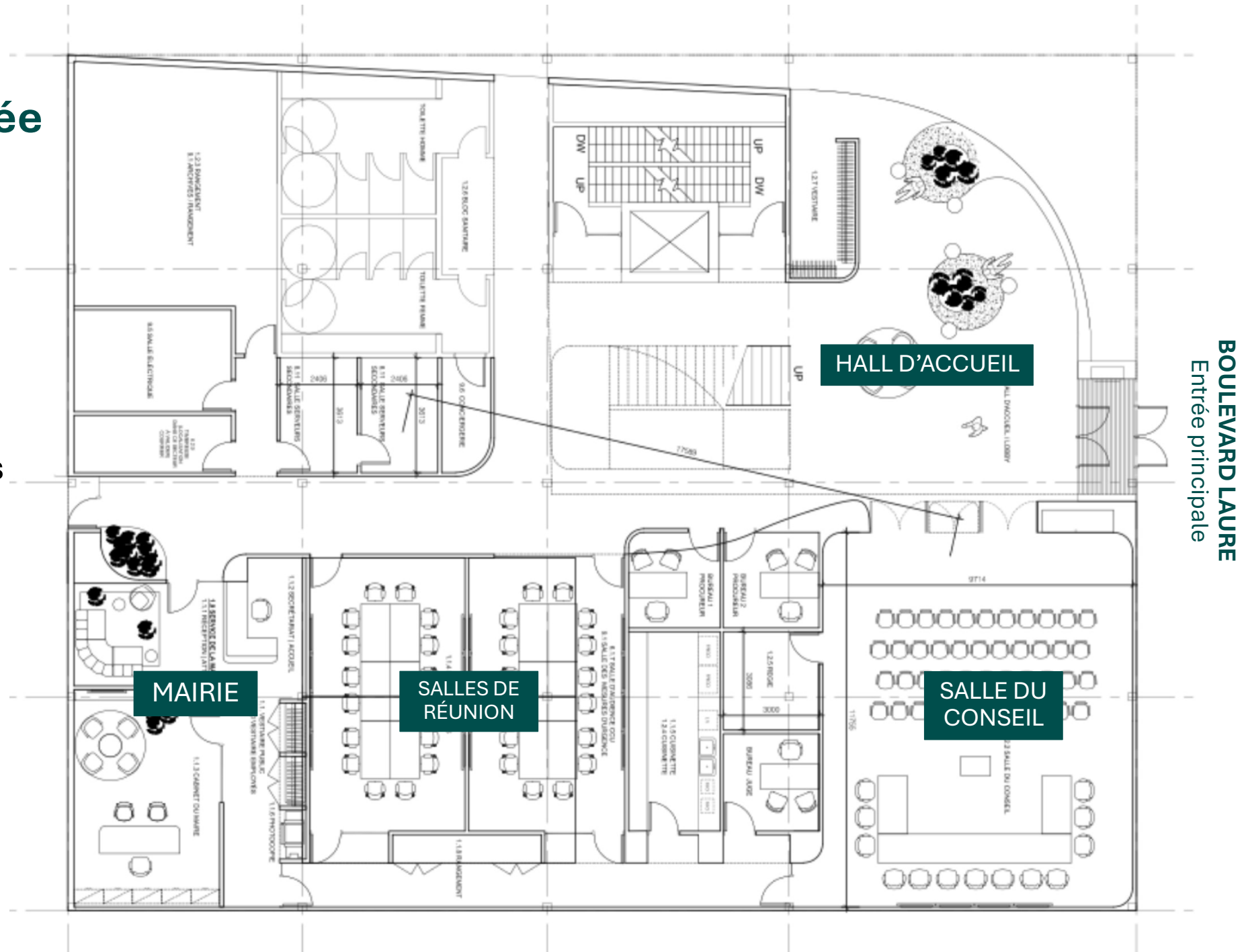
Objectifs :

- **Limiter l'empreinte au sol** (875 m²) afin de préserver les espaces verts et le potentiel d'amélioration ou d'ajout d'installations sportives et récréatives.
- **Réduire les coûts** du projet
- **Plus de bureaux dans moins d'espace**, par rapport à l'ancien HDV (3 000 m²).
Bureaux plus petits, plus ergonomiques et possibilité de croissance.

Chaque étage est aménagé pour répondre aux besoins spécifiques des différents services, tout en maximisant la lumière naturelle, l'ergonomie et l'acoustique.

Plan : Rez-de chaussée

- Hall d'accueil
- Salle du conseil
- Mairie
- Salles de réunion
- Bureaux multifonctionnels



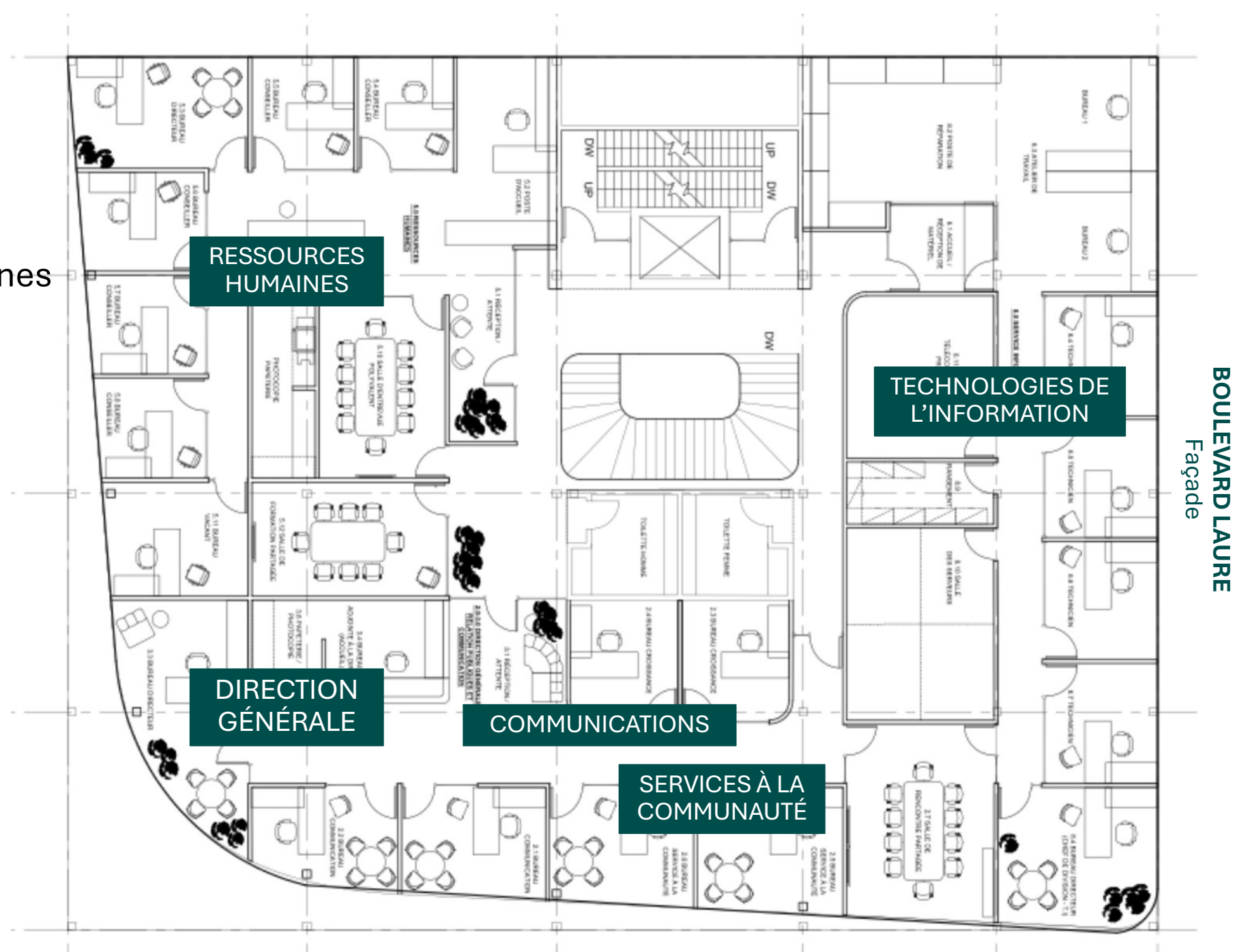
Plan : 1^{er} étage

- Urbanisme
- Finances
- Affaires juridiques



Plan : 2^e étage

- Direction générale
- Ressources humaines
- Technologies de l'information (TI)
- Services à la communauté
- Communications



Caractéristiques du bâtiment

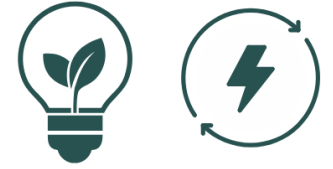


Accessibilité universelle

permettant un accès équitable à tous les citoyens

- Entrées adaptées, rampes d'accès, ascenseur, facilités sanitaires adaptées, etc.

Caractéristiques du bâtiment

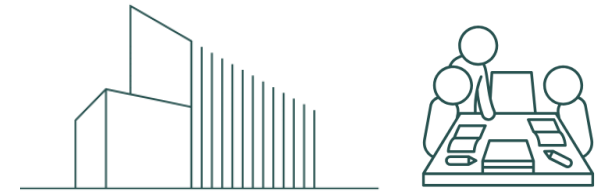


Stratégies durables pour répondre aux contraintes écologiques et climatiques

Bâtiment écoénergétique :

- Architecture tenant compte des vents dominants et de l'ensoleillement, permettant de maximiser l'efficacité énergétique.
- Choix de systèmes électromécaniques visant à optimiser les coûts de fonctionnement et d'entretien, et à favoriser la conservation et l'économie d'énergie.
 - Récupération de chaleur
 - Poutres climatiques - CVC
 - Éclairage au DEL avec contrôle centralisé
 - Etc.

Caractéristiques du bâtiment



Concept architectural distinctif en relation avec son environnement urbain

- L'approche architecturale se distingue par une volonté de répondre de manière contemporaine et dynamique au site et aux enjeux du projet.
- Gabarit en adéquation avec les structures aux alentours, notamment le nouvel aréna, la salle de spectacle, le Musée de la Côte-Nord, le Centre socio-récréatif et la bibliothèque.
- Utilisation de matériaux nobles en continuité de style, tels l'aluminium, le bois et la maçonnerie.



Perspective - boulevard Laure
(entrée principale)



Perspective - boulevard Laure
(direction ouest)



lemay

Perspective – vue arrière

Choix du site

- **Terrain central et facilement accessible**
- **Vitrine sur le boulevard Laure, amélioration du cadre urbain**
- **Propriété de la Ville** : Limite les coûts et les délais d'acquisition ou d'expropriation (et autres imprévus)
- **Facilité de raccordement** aux services publics existants
- **Zonage adéquat**
- **N'entre pas en concurrence** avec d'éventuels projets de développement commercial ou résidentiel

Salle de spectacle

Musée de la Côte-Nord

boul. Laure

BOULEVARD LAURE

Hôtel
de ville

Aréna en construction

Palais de justice

Centre socio-récréatif

COMPLEXE
AQUATIQUE

Aréna Guy-Carbonneau

Skatepark

av. Jolliet

JOLLIET

Implantation
Choix du site

DEHS



Modélisation
Vue aérienne – boulevard Laure

Coût du projet



Le coût total du projet inclut :

Contrat de construction

incluant génératrice partagée avec le Centre socio-récréatif
(1,2M\$)

25,0 M\$

Raccordements, mobilier et équipements informatiques

0,7 M\$

Surveillance de chantier

1,3 M\$

Imprévus

2,7 M\$

Frais de financement (emprunt)

0,7 M\$

Taxes nettes

1,5 M\$

COÛT TOTAL DU PROJET

31,9 M\$

Financement du projet



Financement

Compensation CISSS	15,5 M\$
Emprunt long terme	16,4 M\$
	31,9 M\$

Coût net à la charge de la Ville : 16,4 M\$

Aide financière – gouvernement du Québec
(PRACIM) – *à confirmer* (3,6 M \$)

Compensation CISSS	18,5 M\$
Plans et devis HDV	2,0 M\$
Construction HDV	15,5 M\$
Démolition	1,0 M\$

Impact financier

Changement de site du projet

Acquisition d'un terrain (80 m x 85 m)	1 435 000 \$	Estimé basé sur transaction - boulevard Laure (août 2025)
Nouvelle étude géotechnique/caractérisation environnementale	50 000 \$	
Mise à jour des plans et devis	250 000 \$	Varie selon les conclusions de l'étude géotechnique et de la configuration du terrain (entre 250 000 \$ et 1 000 000 \$)
Indexation des honoraires de chantier	22 664 \$	
Augmentation des coûts de construction - Indexation	577 097 \$	
Augmentation des coûts de construction - Conception	Inconnu	Excavation supplémentaire, modification de la structure, composantes mécaniques et autres
Frais de démolition	Inconnu	À prévoir si immeuble vétuste ou inadéquat sur le terrain acquis
Fibre optique	250 000 \$	Tronçon à construire en fonction du nouveau site
Génératrice du Centre socio-récréatif (mesures d'urgence)	1 200 000 \$	Était incluse dans le projet initial et partagée avec l'hôtel de ville
Location (prolongation du bail) à partir 1 ^{er} octobre 2027	566 930 \$	Prolongation par période de 4 mois, pour 1 an (45 000 \$/mois + tx.)
Perte d'incitatif - Hydro-Québec	Inconnu	
TOTAL ESTIMÉ	4 351 691 \$	
AUTRE RISQUE FINANCIER : Perte de possibilité - subvention PRACIM (fermeture du programme)	3 600 000 \$	Demande déposée pour le projet actuel. En attente de réponse du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH)

Construction vs location

Analyse des impacts financiers

Analyse de **Raymond Chabot Grant Thornton**

Conséquences financières à long terme
horizon 2027-2067

SCÉNARIO 1
Construction d'un nouvel édifice dont la Ville est propriétaire

SCÉNARIO 2
Location à long terme (durée minimale de 20 ans)

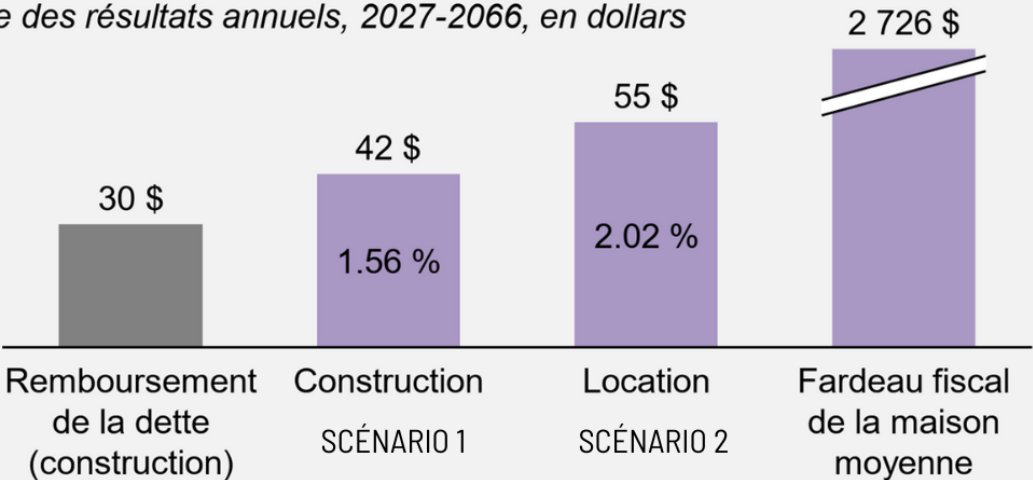
Impact budgétaire par scénario (coûts moyens par année)

SCÉNARIO 1	Construction d'un nouvel hôtel de ville	1 300 000 \$
SCÉNARIO 2	Location à long terme	1 600 000 \$

À long terme, **le scénario de construction est plus avantageux au plan financier (- 300 000 \$ /année).**

Incidence budgétaire marginale sur la maison moyenne

Moyenne des résultats annuels, 2027-2066, en dollars



Impact sur le compte de taxe

L'impact sur le compte de taxes se fera sentir progressivement à compter de 2027-2028

**Merci de votre
intérêt.**

**Des questions? Des commentaires?
ÉCRIVEZ-NOUS.**

communications@septiles.ca

