

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE GRANBY

Règlement numéro -2024 autorisant une dépense et un emprunt de 1 737 000 \$ pour des travaux démantèlement du bâtiment sis au 553, rue Léon-Harmel, lot numéro 1 401 844 du cadastre du Québec, incluant les frais de surveillance des travaux et autres frais accessoires et les frais d'escompte et d'émission

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné le 17 juin 2024;

ATTENDU QU'un projet de règlement a été déposé le 17 juin 2024, le tout conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes*;

CONSIDÉRANT l'acquisition par la Ville de Granby du lot numéro 1 401 844 du cadastre du Québec, désigné comme étant le 553, rue Léon-Harmel, sur lequel est construit un bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE le site abritait une usine de transformation de métal et que le sol est contaminé notamment avec des hydrocarbures;

CONSIDÉRANT QUE des infrastructures souterraines appartenant à la Ville s'y trouvent;

CONSIDÉRANT QU'il s'agit d'un terrain d'une superficie d'environ 263 000 pieds carrés et que le conseil souhaite le requalifier aux fins notamment de logements abordables et/ou des fonctions commerciales, de parcs et/ou sportives;

CONSIDÉRANT QUE se faisant, la Ville procède à un changement d'usage conformément à la *Loi sur la qualité de l'environnement*;

CONSIDÉRANT QU'en tout état de cause, la réglementation municipale autorise notamment des usages résidentiels;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu de procéder au démantèlement du bâtiment, conformément à toute approbation requise conformément à la *Loi sur la qualité de l'environnement*;

LE < 2024, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT:

1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.
2. Le conseil est autorisé à dépenser la somme d'un million sept cent trente-sept mille dollars (1 737 000 \$) pour effectuer le démantèlement du bâtiment situé au 553, rue Léon-Harmel à Granby, aussi connu comme étant le lot numéro 1 401 844 du cadastre du Québec, le tout selon un plan de démantèlement approuvé par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (ci-après « MELCCFP »), incluant les frais de surveillance et autres frais accessoires, et les frais d'escompte et d'émission, dont les coûts sont plus amplement détaillés aux annexes « A » « A-1 » jointes au présent règlement.
3. Aux fins d'acquitter les dépenses prévues par le présent règlement, le conseil est autorisé à emprunter une somme d'un million sept cent trente-sept mille dollars (1 737 000 \$) sur une période de dix (10) ans.

4. Pour pourvoir aux dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de l'emprunt, il est par le présent règlement imposé et il sera prélevé, annuellement, durant le terme de l'emprunt, sur tous les immeubles imposables situés sur le territoire de la municipalité, une taxe spéciale à un taux suffisant d'après leur valeur telle qu'il apparaît au rôle d'évaluation en vigueur.
5. S'il advient que le montant d'une affectation autorisée par le présent règlement est plus élevé que le montant dépensé en rapport avec cette affectation, le conseil municipal est autorisé à faire emploi de cet excédent pour payer toute autre dépense décrétée par le présent règlement et pour laquelle l'affectation s'avérerait insuffisante.
6. Le conseil affecte à la réduction de l'emprunt décrété par le présent règlement toute contribution ou subvention pouvant lui être versée pour le paiement d'une partie ou de la totalité de la dépense décrétée par le présent règlement.

Le conseil affecte également au paiement d'une partie ou de la totalité du service de dette, toute subvention payable sur plusieurs années. Le terme du remboursement de l'emprunt, correspondant au montant de la subvention et sera ajusté automatiquement à la période fixée pour le versement de la subvention.

7. Le présent règlement entre en vigueur selon la loi.

Julie Bourdon, présidente de la séance

M^e Joannie Meunier, greffière adjointe

Granby, ce

Julie Bourdon, mairesse

M^e Joannie Meunier, greffière adjointe

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE GRANBY

ANNEXE « A »

Règlement numéro -2024 autorisant une dépense et un emprunt de 1 737 000 \$ pour des travaux démantèlement du bâtiment sis au 553, rue Léon-Harmel, lot numéro 1 401 844 du cadastre du Québec, incluant les frais de surveillance des travaux et autres frais accessoires et les frais d'escompte et d'émission

Travaux de démantèlement du bâtiment sis au 553 Léon-Harmel (Granby), lot numéro 1 401 844 du cadastre du Québec, incluant les frais accessoires de surveillance, de professionnels et d'émission et d'escompte.

Travaux de démantèlement du bâtiment situé au 553, rue Léon-Harmel, Granby, selon le plan de démantèlement approuvé (A-1 – Détails des travaux)	1 622 059,90 \$
Sous-total	1 622 060,00 \$
Taxes nettes	80 900,00 \$
Frais d'émission et d'escompte	34 040,00 \$
Total de l'emprunt	1 737 000,00 \$

Julie Bourdon, présidente de la séance

Granby, ce

M^e Joannie Meunier, greffière adjointe

Julie Bourdon, mairesse

M^e Joannie Meunier, greffière adjointe

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE GRANBY

ANNEXE « A-1 »

Règlement numéro -2024 autorisant une dépense et un emprunt de 1 737 000 \$ pour des travaux démantèlement du bâtiment sis au 553, rue Léon-Harmel, lot numéro 1 401 844 du cadastre du Québec, incluant les frais de surveillance des travaux et autres frais accessoires et les frais d'escompte et d'émission

Mise à jour de l'estimation des coûts de démantèlement – Ancienne usine Cresswell (Propriété industrielle) – 553 Léon-Harmel, Granby, Québec, préparé par René Filion, ing. et Michael Gallahue, P.Eng., de GHD, en date du 13 juin 2024.

4600, boulevard de la Côte-Vertu
Montréal (Québec) H4S 1C7
Canada
www.ghd.com



N/Réf. : 12635612-E1

13 juin 2024

Monsieur Gabriel Bruneau, ing.
Directeur
Service de la planification et de la gestion du territoire et développement
Ville de Granby
87, rue Principale
Granby (Québec) J2G 2T8

**Objet : Mise à jour de l'estimation des coûts de démantèlement
Ancienne usine Cresswell (Propriété industrielle)
553, rue Léon-Harmel, Granby, Québec**

Monsieur,

À la suite de votre récente demande, il nous fait plaisir de vous présenter cette mise à jour de l'estimation des coûts pour le déclasserment et démolition (12604242-LTR-1) de l'ancienne usine Cresswell située au 533, rue Léon-Harmel, Granby, Québec (Site ou Propriété).

D'après les discussions avec la Ville de Granby en janvier et février 2023, ainsi que votre demande reçue, le 5 juin 2024, GHD comprend que la Ville de Granby désire obtenir une mise à jour de l'estimation des coûts de classe 4 (précision de -30 % à +50 %) pour le démantèlement des installations au Site et des infrastructures connexes. Ainsi, GHD a préparé la présente mise à jour en se fondant sur les renseignements fournis par les éléments suivants :

- Floor Plan and General Layout, Granby Plant – Cresswell-Pomeroy Ltd. (DRWG.NO. 1144-7), daté du 27 novembre 1960.
- Pit Details, Heat Treatment Furnace – Cresswell-Pomeroy Ltd. (DRWG. NO. 1213-4), daté du 27 mai 1952.
- Audit des matières dangereuses - GHD (12587800-E1-RPT-1), daté du 22 décembre 2022.
- Caractérisation environnementale complémentaire des sols et de l'eau souterraine, GHD (11201002-E1-RPT-1), datée du 1er octobre 2019.
- Évaluation environnementale de site – Phase I, Le Groupe Solroc, GHD (CA231-140807), datée du 14 août 2014.
- Caractérisation environnementale (Phase II), Sanexen (RA14-373-1), datée du 26 mars 2015.
- Caractérisation environnementale complémentaire (Phase III), Sanexen (RA14-373-10), datée du 9 août 2019.

De plus, certaines informations ont été colligées lors de la visite des lieux effectuée par GHD le 2 février 2023.

Le détail de l'estimation des coûts pour le démantèlement de l'ancienne usine Cresswell est fourni au tableau 1 – Estimation budgétaire pour la planification de la démolition ci-jointe et se chiffre à environ 1,62 M\$. Les hypothèses suivantes ont été formulées lors de l'estimation de notre démolition :

- La portée des travaux de démantèlement comprend la démolition complète de tous les bâtiments et de l'infrastructure aérienne présents sur le Site. Les coûts liés à l'enlèvement et au recouvrement de la tuyauterie souterraine associée aux bâtiments (égout pluvial, conduites d'égout sanitaire latérales) nécessaires aux travaux de démolition sont également inclus dans l'estimation.
- Il est présumé que lors des travaux de décontamination des sols, que toutes les conduites souterraines et toute la tuyauterie de procédé restante sur le Site devront être nettoyées et éliminées en tant que débris.
- Un crédit de récupération a été accordé pour tous les matériaux de construction en métaux ferreux et non ferreux tels que l'acier de construction, les platelages en acier, les poutrelles/solives en acier à âme ouverte et les revêtements métalliques extérieurs.
- Une unité de climatisation d'air installée sur le toit dans le secteur des anciens bureaux sera purgée des chlorofluorocarbones (CFCs) préalablement aux travaux de démolition.
- Les quantités des déchets dangereux, y compris les interrupteurs au mercure, les batteries, les appareils d'éclairage fluorescents, l'huile de transformateurs, etc., ont été évaluées lors de l'Audit des matières dangereuses mené par GHD en 2022.
- Tous les déchets dangereux (c.-à-d. les ampoules et les ballasts, les dispositifs contenant du mercure, la peinture au plomb écaillé, les substances appauvrissant la couche d'ozone, les détecteurs de fumée, les piles, les BPC) seront enlevés au début du projet de démolition.
- Outre la vermiculite au sommet de la fournaise et du crépi cimentaire sur un plafond, ainsi que les composés à joint de gypse des murs et plafonds de la section bureau, aucun autre matériel contenant de l'amiante n'est présent dans l'immeuble.
- On présume que tout le béton sur le Site, y compris les dalles, les fondations et les semelles, sera retiré du Site et éliminé hors site dans une installation approuvée par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) (c.-à-d. qu'aucune considération n'est accordée à la valorisation de ces matériaux sur le Site, dans le cadre de l'estimation actuelle du déclassement). Aux fins du calcul de la quantité et de l'établissement des coûts, on considère l'hypothèse que les fondations soient inférieures de 1,8 m (6 pieds) du niveau du sol, car aucun plan de fondation n'était disponible pour examen.
- Il est présumé que les briques de l'enveloppe du bâtiment seront disposées à titre de matériaux valorisables comme matériaux granulaires, car ceux-ci ne présentent pas d'évidence de peinture.
- Les surfaces des blocs de béton sont recouvertes majoritairement de peinture contenant du plomb en bon état, ainsi la disposition par enfouissement dans un lieu autorisé sera requise pour ces matériaux.
- Autres prélèvements d'échantillons sont recommandés avant d'élaborer les plans et devis pour les travaux de démantèlement afin d'affiner les quantités et les coûts estimés.
- Il peut être nécessaire d'importer du matériel de remblai propre sur le Site pour le remblayage de tout vide, y compris le vide sous la fournaise de durcissement de métaux ainsi que les fosses de l'usine. Les coûts de remblayage sont exclus de la présente étude, car le remblayage des secteurs affectés serait effectué lors des travaux de décontamination des sols.
- Aucun secteur recouvert de béton bitumineux n'a été répertorié des photos disponibles présentant les conditions actuelles de la Propriété. Notons que les conditions hivernales lors de la visite de Site en février 2023 n'ont pas permis l'évaluation de la condition des matériaux en surface.
- Les débris de démolition seront éliminés dans une installation près du Site approuvée par le MELCCFP apte à prendre les quantités de matériaux générés.
- Les matériaux contenant de l'amiante seront éliminés dans une installation approuvée par le MELCCFP.
- L'estimation actuelle des coûts de démantèlement n'inclut pas les coûts de décontamination des sols et l'eau souterraine présente sur la Propriété.

- Selon les constatations du représentant de Cresswell lors de l'inspection du Site en 2023, l'ensemble des équipements, outils, matériels et produits résiduels, incluant tous les produits chimiques si présents, seront retirés par Cresswell avant les travaux de démantèlement.
- Un nettoyage industriel a été présumé pour le bâtiment, y compris un balayage général des surfaces et un dégraissage / nettoyage sous pression des secteurs souillés des planchers. De plus, la présence de peinture en mauvais état (écailles) sur la majorité des colonnes en acier et du plafond de l'usine devra être nettoyée afin de récupérer les débris de peinture au plomb susceptibles d'être relargués lors des travaux de démantèlements. Enfin, les fosses présentes dans le bâtiment seront vidangées et leurs contenus seront éliminés dans une installation approuvée par le MELCCFP.
- Aucun travail de nettoyage relié à la moisissure n'a été considéré étant donné l'absence d'observations de croissance significative de moisissure dans le bâtiment lors de l'audit effectué en décembre 2022 de matériaux dangereux récents.
- Les prix unitaires pour l'élimination des matériaux recyclables et non recyclables utilisés dans l'élaboration de l'estimation des coûts de déclassement sont les taux actuels pour les travaux de cette nature et comprennent les coûts de transport et les frais de déversement / crédits des installations locales de recyclage et d'élimination. Il est à noter qu'au moment de la réalisation des travaux de démolition, ces taux pourraient changer de manière significative. Par conséquent, il est fortement recommandé que l'estimation actuelle soit revue et affinée avec précision plus près de la démolition réelle une fois que toute la portée des travaux aura été définie et que les coûts unitaires mis à jour pourront être calculés.
- Comme il est mentionné ci-dessus, un audit sur les matières dangereuses (y compris l'échantillonnage destructif des matériaux de la toiture et de l'enveloppe du bâtiment) de niveau prédémolition est recommandé avant la préparation de toute spécification de démolition ou activité de démolition sur le Site, afin d'évaluer avec précision la présence et la quantité de matières dangereuses (c.-à-d. amiante, peinture à base de plomb, béton contaminé, etc.) qui nécessiteront un prétraitement ou l'enfouissement.
- Les frais d'ingénierie et de surveillance de l'ordre de 20 % ont été inclus dans l'estimation globale des coûts. Cela comprend un audit sur les matières dangereuses de niveau prédémolition, la préparation des documents d'appel d'offres et des spécifications de démolition, l'administration du contrat de démolition durant les travaux, et la surveillance de l'entrepreneur à temps partiel pendant les activités de démolition. Cela présume également que l'entrepreneur en démolition sera retenu par la Ville. Si GHD devait retenir l'entrepreneur en démolition ou agir en tant que Maître d'œuvre sur le Site, une supervision à plein temps de l'entrepreneur et l'administration du contrat seraient ainsi requises et des coûts supplémentaires seraient encourus. Une durée de démolition de 12 semaines a été présumée pour l'établissement des coûts de surveillance de l'entrepreneur.
- Une contingence de projet de 25 % a été incluse dans l'estimation des coûts de démantèlement. Il convient de noter qu'aucun plan de construction ou tel que le construit des structures et des fondations n'était disponible pour examen et que des renseignements limités ou incomplets sur la valorisation du béton étaient disponibles.
- Les coûts sont fournis en dollars canadiens en valeur de la date de publication du rapport.
- Compte tenu des circonstances actuelles liées à la pandémie de COVID 19 et à sa propagation, des événements imprévisibles, des interruptions et des suspensions peuvent survenir pendant l'exécution de tout projet. Tous les coûts supplémentaires liés à la COVID 19 au moment des travaux de démolition ne sont actuellement pas inclus dans l'estimation des coûts de déclassement, étant actuellement non quantifiables.

Règlement numéro -2024 autorisant une dépense et un emprunt de 1 737 000 \$ pour des travaux démantèlement du bâtiment sis au 553, rue Léon-Harmel, lot numéro 1 401 844 du cadastre du Québec, incluant les frais de surveillance des travaux et autres frais accessoires et les frais d'escompte et d'émission

...7

Nous espérons que cette lettre répond à vos exigences actuelles et s'il y a des questions, n'hésitez pas à contacter le soussigné à tout moment.

Veuillez agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.



René Filion, ing.

Chargé de projet senior

+1 514 339-0611

rene.filion@ghd.com

RF/MG/lb/2

c. c. : M^e Bouchard, Ville de Granby
M. Daniel Surprenant, Ville de Granby
M. Dominique Lebeau, GHD



Michael Gallahue, P.Eng.

Chef d'équipe

+1 902 334-1809

michael.gallahue@ghd.com

Règlement numéro -2024 autorisant une dépense et un emprunt de 1 737 000 \$ pour des travaux démantèlement du bâtiment sis au 553, rue Léon-Harmel, lot numéro 1 401 844 du cadastre du Québec, incluant les frais de surveillance des travaux et autres frais accessoires et les frais d'escompte et d'émission

...8

Estimation budgétaire

Règlement numéro -2024 autorisant une dépense et un emprunt de 1 737 000 \$ pour des travaux démantèlement du bâtiment sis au 553, rue Léon-Harmel, lot numéro 1 401 844 du cadastre du Québec, incluant les frais de surveillance des travaux et autres frais accessoires et les frais d'escompte et d'émission

...9

Page 1 de 1

TABLEAU 1

Mise à jour de l'Estimation des coûts de démantèlement
Ancienne usine Cresswell
533, rue Léon-Harmel, Granby, Québec

ITEM	IDENTIFICATION	DESCRIPTIONS / SUPPOSITIONS	COÛT ESTIMÉ PRÉVU
1	Mobilisation	Mobilisation et démarrage, contrôles pour la santé et de sécurité, contrôles temporaires, déconnexions des services publics, installations temporaires de chantier.	35,000.00 \$
2	Matériaux contenant de l'amiante (MCA)	Le démantèlement, l'enlèvement, le transport et l'élimination des MCA non friables et friables (tels qu'identifiés à l'audit des matériaux dangereux, daté de 2022). Inclut sont : -l'enlèvement d'environ 85 m ² d'un crépis cimentaire en MCA friables en condition de risque élevé, car les travaux vont générer des poussières/fibres d'amiante dans l'air. -le désamiantage de la fournaise et de la vermiculite sur le haut de la cheminée en conditions à risque élevé, car les travaux vont générer des poussières/fibres d'amiante dans l'air. -les travaux de démolition de murs intérieurs, environ 1000 m ² de surfaces de murs/plafonds en placoplâtre avec un composé à joint contenant de l'amiante en conditions à risque faible conformément aux prescription de la CNESST. -les coûts comprennent la disposition des MCA au centre d'enfouissement CFL(Matrec) à Saint-Cécil-de-Milton.	106,000.00 \$
3	Déchets dangereux	Il s'agit de retirer et d'emballer les luminaires, les ampoules, les ballasts, les dispositifs contenant du mercure, les divers matériaux et produits chimiques conteneurs et les batteries. Cela comprend également l'élimination de ces déchets dangereux dans une installation agréée pour les déchets dangereux. Comprend la mise hors service, la vidange, le nettoyage, l'enlèvement et l'élimination du transformateur extérieur contenant des PCB par un entrepreneur qualifié dans une installation d'élimination des PCB certifiée.	60,000.00 \$
4	Nettoyage industriel	Tous les équipements et machineries seront retirés préalablement aux travaux de démantèlement. Cependant, des canalisations souterraines d'égouts sanitaires et pluviaux existent et sont susceptibles de contenir des contaminants qui devront être nettoyés. La mise hors service et le nettoyage comprennent la vidange des huiles résiduelles des systèmes de chauffage et d'échange d'air existants, la caractérisation et le recyclage/élimination des huiles résiduelles, le nettoyage de la dalle de béton, la vidange de l'eau/des débris des fosses et l'enlèvement de la peinture au plomb écaillée sur les surfaces afin de préparer le transport et l'enlèvement des matériaux.	66,000.00 \$
5	Démolition des structures	La démolition des structures commencera une fois que les matériaux et les déchets réglementés auront été enlevés et que le nettoyage industriel sera terminé. La démolition nécessitera l'utilisation d'équipements lourds équipés d'accessoires de démolition spécialisés, tels que des grappins, des godets de démolition et des cisailles. Dans le cadre de la démolition mécanique, les débris de démolition, le béton, la brique et les métaux ferreux et non ferreux seront retirés et ségrégués. Il serait prévu que la démolition des structures sera achevée en 3 semaines (y compris le tri des débris et des matériaux recyclables en vue de leur élimination/recyclage).	165,450.00 \$
6	Disposition des matériaux de démolition	Les matériaux de démolition non recyclables seront manipulés et disposés comme des débris. Les matériaux non recyclables sont constitués de bois propre, d'isolant, de matériaux de toiture et de tout le béton propre et les revêtements du bâtiment. Les débris de démolition seront éliminés hors site dans une installation approuvée. Pour l'établissement des coûts, il a été supposé que tout le béton dépassera les normes de qualité prévues au RVMR pour une réutilisation sur le site et devra être éliminé comme déchet. Les estimations comprennent 430 t.m. de débris de démolition généraux, 210 t.m. de blocs de béton, et 3600 t.m. de béton et de briques qui doivent être éliminés.	402,262.00 \$
7	Démolition de dalles de béton, de fondations et d'infrastructures de soutien.	La démolition de la dalle de béton de planché, des murs de fondation et des semelles sur toute la profondeur. Les travaux comprennent également la mise hors service des lignes aériennes, la coupe et le mise hors-service des conduites d'eau et d'égout ainsi que l'enlèvement des canalisations d'égout souterraines sur la propriété. On estime une durée de 6 semaines pour l'enlèvement du béton, le débranchement, l'enlèvement et le débranchement des services publics.	297,300.00 \$
8	Valeur de récupération - Matières recyclables	Les valeurs de la ferraille des matériaux recyclables (acier de construction, poutrelles en acier à âme ouverte, platelage en acier et bacs métalliques) peuvent être utilisées pour compenser le coût du déclassement et de la démolition. Les valeurs de ferraille utilisées pour calculer le crédit sont basées sur une vérification ponctuelle du marché le 20 juin 2020.	(33,350.00) \$
9	Démobilisation	Démontage et démobilisation des contrôles temporaires du site.	20,000.00 \$
10	Ingénierie et surveillance (Forjeté à 20 % du coût total du projet)	Inclut la réparation du Plan de démantèlement, un audit destructif des matériaux dangereux, montage de documents d'appel d'offre, suivi des travaux à temps partiel et la préparation du rapport de démantèlement.	223,732.40 \$
11	Contingence pour les éléments non identifiés et inconnus.	Présumé à 25 % du coût total du projet. Basé sur la précision de l'estimation, le manque de plans de construction tel que construit et l'audit des matières dangereuses grade diligence raisonnable effectué.	279,665.50 \$
TOTAL DÉMOLITION ET ASSAINISSEMENT PLANIFICATION DE L'ESTIMATION BUDGÉTAIRE			1,622,059.90 \$

Julie Bourdon, présidente de la séance

M^e Joannie Meunier, greffière adjointe

Granby, ce

Julie Bourdon, mairesse

M^e Joannie Meunier, greffière adjointe