



ANNEXE D : Recommandations – Appel d’offres Projet d’aménagement intérieur du nouvel hôtel de ville

Numéro de l’appel d’offre : ADM-006-2025

Documents justificatifs :

D1 : Documents d’appel d’offres

D2 : Lettre de recommandation de PRTY (architecte du projet d’aménagement intérieur)

D3 : Lettre de Sense Engineering (ingénieur du projet de réparation d’infiltration d’eau)

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

1. Contexte du projet

Le projet d’aménagement intérieur du nouvel hôtel de ville, situé au 1 rue industriel à Casselman, s’inscrit dans la phase finale du déménagement des opérations municipales vers ce nouvel emplacement. En 2023, l’administration avait dû mettre une pause au projet, après avoir découvert les problèmes d’infiltrations d’eau, et comme les problèmes d’infiltration d’eau sont maintenant en phase de résolution, l’administration a donc poursuivi les démarches par rapport au projet de construction et d’aménagement du deuxième étage du bâtiment. Afin d’assurer une coordination efficace entre les deux chantiers et les équipes respectives qui travailleront sur les deux projets, un processus rigoureux d’appel d’offres a été mis en place pour sélectionner un entrepreneur général qualifié.

2. Détails de l’appel d’offres

L’appel d’offres pour l’aménagement intérieur a été lancée le 25 mars 2025 et s’est terminé le 22 avril 2025. Une rencontre de projet s’est tenue le 2 avril 2025, à laquelle plus d’une trentaine de fournisseurs ont assisté, incluant des entrepreneurs généraux et des sous-traitants. Ce fort intérêt a démontré l’attractivité du projet et permis une saine concurrence. Un total de 14 soumissions a été reçues, avec des prix allant de 1,142,890 \$ à 1,744,500 \$ (avant taxes).

3. Soumissions reçues

Un sommaire des soumissions reçues se trouvent à l’annexe D2, dans la lettre de recommandation de PRTY. À noter que les prix dans la lettre de recommandations sont taxes incluses.



4. Justification du choix du fournisseur

À la suite de la réception des soumissions, PRTY (Pye & Richards – Temprano & young Architects Inc), architectes responsables du projet, ont analysé en détail les trois plus bas soumissionnaires et ont demandé des clarifications sur les éléments suivants :

- Liste des sous-traitants par discipline
- Portefeuille d'entreprise pour les sous-traitants en électricité et sécurité;
- Taux horaires par discipline;
- Plan de coordination avec les travaux extérieurs en cours);
- Documentation exigée pour les garanties.

Les réponses ont permis à PRTY de conclure que Brawn Construction LTD offrait la meilleure valeur globale en raison de :

- Un plan détaillé de cloisonnement temporaire et de coordination avec les travaux extérieurs;
- Des taux horaires concurrentiels pour toutes les disciplines (base pour les ordres de changement);
- Une structure de sous-traitance bien définie, incluant des partenaires déjà impliqués dans d'autres soumissions;
- Une approche intégrée pour les systèmes électriques, de communication et de sécurité.

Un autre facteur déterminant en faveur de Brawn Construction est leurs recours à un nombre plus restreint de sous-traitants, comparativement aux autres soumissionnaires. Cette stratégie permet une meilleure coordination entre les différentes disciplines sur le chantier, en réduisant les risques de conflits d'horaire, de malentendus techniques ou de chevauchement d'activités. Moins d'intervenants signifie également des canaux de communication plus courts, une meilleure réactivité en cas de problème, et une plus grande cohésion entre les équipes. Cela favorise un contrôle accru de la qualité d'exécution et une diminution des retards causés par la dépendance à des calendriers multiples ou à des tiers moins familiers avec la dynamique du site. Dans le contexte d'un projet complexe, cette capacité à assurer une coordination efficace constitue un atout stratégique important.

La firme d'ingénierie du projet (EXP Services Inc) a appuyé cette recommandation en soulignant que la soumission de Brawn Construction démontrait une compréhension claire des exigences du projet et une proposition technique solide.

Considération sur les coûts potentiels liés aux changements en cours de projet.

Bien que Premium Construction ait soumis l'offre la plus basse au montant de 1,142,890 + HST, il est important de souligner que l'architecte PRTY a exprimé des préoccupations importantes quant à leur compréhension partielle du projet, notamment en ce qui a trait à la coordination avec l'entrepreneur déjà en place, et à l'absence d'un plan claire de cloisonnement temporaire (*hoarding*). Ce manque de



précision introduit un risque accru de réclamations ou de changements en cours de projet (*change orders*).

Par ailleurs, PRTY a souligné un risque courant dans les contrats publics : certains entrepreneurs soumettent volontairement des prix initiaux très bas afin de remporter le contrat, misant ensuite sur des changements au devis initial pour récupérer les marges perdues, souvent à l'aide de taux horaires très élevés pour les travaux supplémentaires. Cette stratégie, bien que conforme aux règles d'appel d'offres, peut représenter un enjeu important de gestion des coûts et de prévisibilité budgétaire.

Dans ce contexte, un élément crucial à considérer est la structure des taux horaires soumis par les entrepreneurs, car ceux-ci servent de base pour l'évaluation de tout travail supplémentaire ou modification au contrat initial. Les taux horaires de Brawn Construction sont nettement plus compétitifs que ceux du soumissionnaire le plus bas pour plusieurs disciplines clés :

Discipline	Brawn Construction	Premium Construction	BMI
Électrique/Communications	100 \$/h	145\$/h	125\$/h
Mécanique (HVAC, plomberie, gaz)	116,92\$/h	150 \$/h	130\$/h
Acier de structure	115 \$/h	135\$/h	125 \$/h

Cette différence peut sembler marginale à première vue, mais elle devient hautement significative dans un contexte où des modifications au contrat initial sont fréquentes dans les projets de réaménagement. Par exemple, l'écart initial de 49,539 + HST entre le soumissionnaire le plus bas et Brawn Construction pourrait rapidement être absorbé par des changements contractuels tarifés à un coût plus élevé, rendant l'option la moins dispendieuse initialement potentiellement plus coûteuse à terme, tout en comportant un niveau de risque supérieur.

Par contraste, Brawn Construction, dont la soumission s'élève à 1,191,572\$ + HST, a proposé une organisation plus complète et détaillée, avec un plan de travail clairement articulé, une compréhension manifeste de l'intégration avec les activités déjà en cours sur le site, et des taux horaires raisonnables. Cette approche proactive et structurée contribue à atténuer les risques de mauvaise interprétation, de conflits de coordination et de dérives budgétaires en cours d'exécution.

5. Analyse de la recommandation de PRTY par Sense Engineering

Suite à notre demande, Sense Engineering a procédé à une révision des documents d'appel d'offres et a



fourni une évaluation professionnelle des risques associés à la tenue simultanée des deux projets. Leurs conclusions soulignent plusieurs enjeux importants :

- En vertu de la Loi sur la santé et sécurité au travail (LSST), si deux entrepreneurs généraux (Lor-Issa et l'entrepreneur recommandé ici pour le projet d'aménagement d'intérieur) opèrent en parallèle dans les mêmes espaces, la municipalité devient légalement responsable à titre de 'constructeur'. Cette responsabilité inclut la coordination de la santé et sécurité sur le chantier, ce qui entraîne une exposition à des risques significatifs.
- Malgré les mesures proposées (cloisonnement, accès délimité, coordination des zones de travail), les travaux des deux entrepreneurs se chevaucheraient, notamment pour les interventions au deuxième étage et au niveau des fenêtres.
- Cette cohabitation entraînerait non seulement des risques de sécurité et de dommages matériels, mais aussi une possible augmentation des coûts, puisque seul l'entrepreneur du projet d'aménagement a intégré la coordination dans sa soumission, contrairement à Lor-Issa, le contracteur responsable du projet de réparation des infiltrations d'eau, qui lui n'a pas inclus de provision à cet effet lorsqu'il a soumis son prix.
- Une stratégie de début des travaux intérieurs à partir de mi-septembre 2025 pourrait atténuer les risques, dans la mesure où les travaux intérieurs de Lor-Issa seraient alors complétés. Cependant, des travaux extérieurs seraient encore en cours, ce qui maintient un risque résiduel pour la municipalité.

Sense engineering propose ainsi que la meilleure solution pour éliminer les risques identifiés est de retarder le début des travaux d'aménagement au début de novembre 2025, une fois le projet de réparation d'infiltration d'eau entièrement terminé.

L'administration réitère que les préoccupations soulevées par Sense Engineering sont fondées en ce qui concerne la responsabilité en matière de santé et sécurité. Il est jugé non viable que la municipalité assume le rôle de 'constructeur', étant donné les ressources limitées pour gérer un chantier actif. Par ailleurs, l'administration ne considère pas que le délai d'exécution jusqu'en novembre entraînerait une annulation ou un retrait de permis, malgré les clauses théoriques du Code du bâtiment. En pratique, aucun retrait de permis n'est anticipé si les travaux débutent à l'automne plutôt qu'en septembre.

En tenant compte des échéanciers proposés par les différents contracteurs qui ont soumissionnés, on peut estimer que les travaux de construction durent environ 6 mois. En débutant la construction en novembre 2025, il serait ainsi prévu d'aménager dans les nouveaux locaux au printemps 2026.

De plus, bien que Sense ne recommande pas d'exécuter les travaux en parallèle, ils ne remettent pas en question la qualité de la soumission de Brawn dans un scénario où les travaux commenceraient après la



fin des travaux d'infiltration d'eau. Cela maintient la pertinence de la proposition de Brawn puisque :

- Leur méthodologie est solide.
- Le report ne compromet pas leur capacité à exécuter les travaux.

6. Budget à allouer

Le budget initial prévu pour l'aménagement intérieur de l'hôtel de ville était de 1,200,000\$ incluant toutes les dépenses. Toutefois, le marché de la construction demeure très actif depuis 2022, ce qui a entraîné une hausse générale des prix.

La soumission recommandée de Brawn Construction Ltd, au coût de 1,191,573 est donc à l'intérieur du budget initialement identifié, cependant l'ensemble des projets dépasse le 1,200,000\$ disponible.

7. Vérification des références

Les commentaires recueillis dans le cadre de la vérification des références de Brawn Construction confirment une solide réputation en matière de gestion de projet, de communication et de professionnalisme sur les chantiers. Les répondants soulignent de façon constante la capacité de l'entreprise à bien planifier ses interventions, à respecter les échéanciers et les budgets, ainsi qu'à maintenir une communication fluide et proactive tout au long du projet.

Les références témoignent également de la flexibilité de Brawn Construction, particulièrement en contexte de milieux occupés, où l'entreprise a su adapter ses horaires de travail et coordonner efficacement les activités pour limiter les interruptions aux opérations en cours. La présence constante d'un chargé de projet impliqué et d'un superviseur sur place a été mentionnée comme un facteur clé du bon déroulement des travaux.

En cas d'imprévus ou de contraintes logistiques, l'équipe de Brawn a démontré une capacité d'adaptation et de résolution de problèmes appréciée des clients, notamment en réorganisant les travaux ou en ajustant les échéanciers afin de minimiser les impacts. Les projets complétés ont généralement comporté peu de coûts supplémentaires, ceux-ci étant justifiés et bien encadrés lorsqu'ils survenaient.

La qualité de l'exécution est jugée bonne, et les correctifs mineurs identifiés ont été apportés rapidement. Le respect des normes de sécurité et la propreté des chantiers, même en contexte de cohabitation avec le personnel en place, ont également été soulignés. Aucun enjeu significatif n'a été rapporté relativement à la gestion des sous-traitants ou à la supervision des travaux.

Dans l'ensemble, les références obtenues dépeignent Brawn Construction comme un entrepreneur fiable,



compétent, structuré et attentif aux besoins de ses clients, ce qui est de bon augure pour la réalisation du projet d'aménagement du futur hôtel de ville.

8. Recommandation finale

À la lumière de l'analyse des soumissions, des avis techniques reçus, de l'évaluation des risques liés à la cohabitation des chantiers, et du professionnalisme démontré par l'entrepreneur recommandé, l'administration formule la recommandation suivante :

Que le contrat pour le projet d'aménagement intérieur du nouvel hôtel de ville (appel d'offres ADM-006-2025) soit octroyé à Brawn Construction Ltd., pour un montant de 1,191,573 \$ (avant taxes), sous réserve que les travaux débutent au plus tôt en septembre et au plus tard en novembre 2025, ou dès que Sense engineering déterminera que l'espace devient disponible, conformément à l'avis professionnel de Sense Engineering, afin d'éviter les risques liés à la responsabilité du rôle de 'constructeur' et de garantir un déroulement sécuritaire et ordonné des travaux.

L'entrepreneur a également confirmé que, si le contrat est signé d'ici la fin mai 2025, il serait possible de sécuriser les prix actuels malgré un début des travaux différé. Cette approche permettrait d'atténuer les risques de hausse des coûts liés à l'escalade des prix des matériaux. L'option de procéder à une livraison anticipée de certains matériaux et d'effectuer des avances de paiement à cet effet pourrait aussi être envisagée, sous réserve d'une entente contractuelle à cet égard.

Cette recommandation reflète une approche prudente et rigoureuse qui vise à assurer une exécution efficace du projet, tout en respectant les considérations budgétaires et juridiques. Elle permet également de maintenir l'échéancier global souhaité pour un emménagement au printemps 2026, tout en maximisant les chances de succès du projet dans son ensemble.