

ANNEXE 1

MAISONS DES ÂÎNÉS – MAISONS ALTERNATIVES

FICHE RÉGION : 01-BAS-SAINT-LAURENT



FICHE RÉGION – Dossier d'affaires

VERSION FINALE

11 juin 2020

Table des matières

1. Planification des projets de la région du Bas-Saint-Laurent.....	3
2. Sélection des sites d'implantation	3
2.1. Projet 01.01 Rimouski (72 places, 6 904 m²)	3
2.2. Projet 01.02 Rivière-du-Loup (120 places, 11 038 m²)	7
3. Présentation de l'estimation des coûts des projets	12

Liste des tableaux

Tableau 1 : Répartition des projets et des places de la région du Bas-Saint-Laurent.....	3
Tableau 2 : Localisation des terrains évalués du projet 01.01 – Rimouski	4
Tableau 3 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 01.01 - Rimouski	5
Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet 01.01 Rimouski	6
Tableau 5 : Localisation des terrains évalués pour le projet 01.02 – Rivière-du-Loup	7
Tableau 6 : Sommaires des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 01.02 Rivière-du-Loup	8
Tableau 7 : Grille d'analyse de sites pour le projet 01.02 Rivière-du-Loup.....	10
Tableau 8 : Sommaire des coûts détaillés	12

Liste des figures

Figure 1 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 01.01 - Rimouski	4
Figure 2 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 01.02 - Rivière-du-Loup.....	8

1. Planification des projets de la région du Bas-Saint-Laurent

Le MSSS a autorisé la planification de 2 projets dans la région du Bas-Saint-Laurent pour l'ajout de 117 nouvelles places en MDA-MA et la reconstruction de 75 places existantes du Centre d'hébergement (CH) Saint-Joseph localisé au 28 rue Joly dans la ville de Rivière-du-Loup, pour un total de 192 places à construire dans le cadre du présent programme.

Les 192 places à construire pour la région du Bas-Saint-Laurent sont réparties selon le tableau suivant et seront réalisées en mode traditionnel, soit l'entreprise générale pour le projet de Rimouski et en gérance de construction à Rivière-du-Loup. Les besoins immobiliers en superficie sont présentés en fonction de la typologie de MDA-MA déterminée pour le projet.

Tableau 1 : Répartition des projets et des places de la région du Bas-Saint-Laurent

Région	Municipalité	Nombre de places reconstruites	Nombre de nouvelles places	Nombre de places	Besoin immobilier Superficie m ²	Mode de réalisation
01 - Bas-Saint-Laurent						
01.01	Rimouski	0	72	72	6,904	Traditionnel Entreprise générale
01.02	Rivière-du-Loup	75	45	120	11,038	Traditionnel Gérance de construction
	Sous-total	75	117	192		

Suivant le déménagement des résidents, le bâtiment libéré par la reconstruction des 75 places du CH Saint-Joseph sera déclaré excédentaire compte tenu de son état de vétusté avancé.

2. Sélection des sites d'implantation

2.1. Projet 01.01 Rimouski (72 places, 6 904 m²)

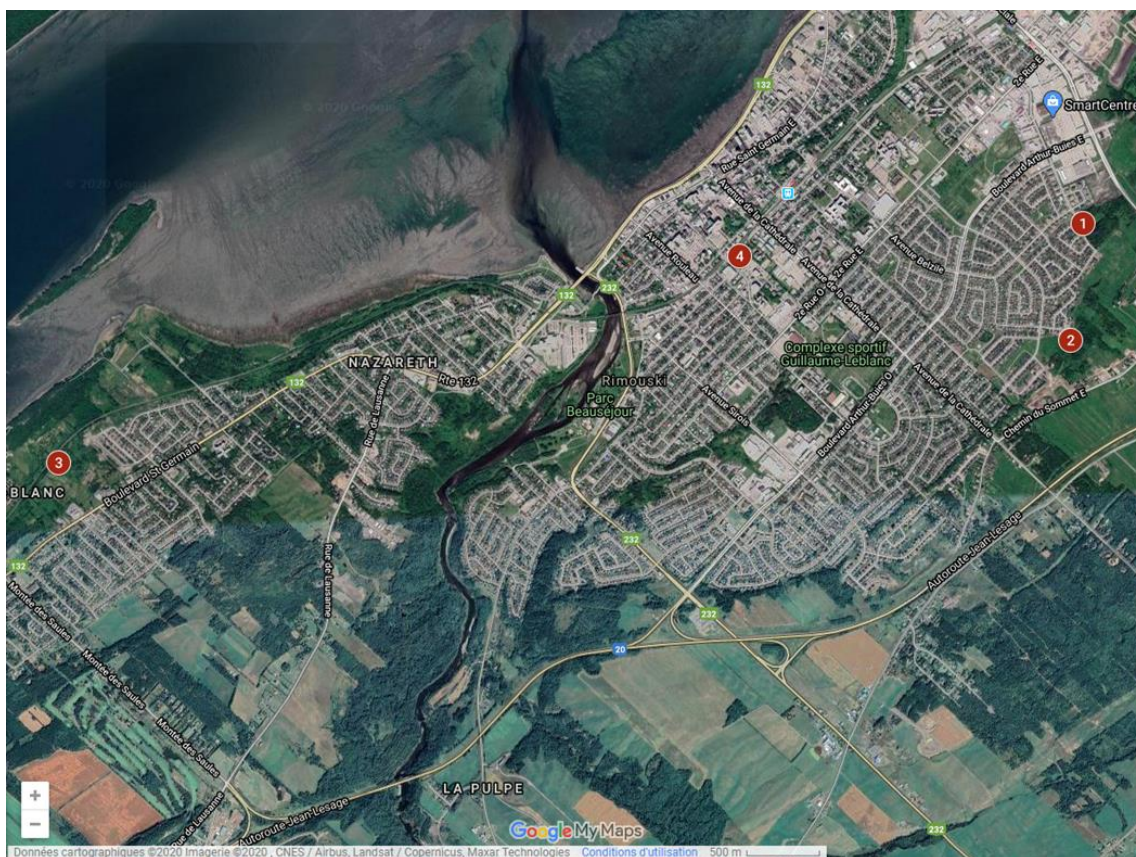
Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 01.01 Rimouski. Les quatre terrains proviennent de propositions de la ville de Rimouski; trois terrains sont en propriété de la municipalité et un terrain en propriété d'un tiers.

Tableau 2 : Localisation des terrains évalués du projet 01.01 – Rimouski

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis en bordure de l'avenue Léonidas Sud	Lots nos 5 846 208, 4 982 457 et 5 846 207	17 559,8 m².	Ville de Rimouski
No 2	Terrain sis en bordure de la rue des Flandres	Partie du lot 5 794 015	Superficie totale de 79 449,9 m². Superficie utilisable de plus de 12 000 m² selon la Ville. Lotissement à faire.	Ville de Rimouski
No 3	Terrain sis en bordure de la rue projetée d'Andromède (secteur des constellations)	Partie des lots nos 2 897 558 et 4 988 781	Superficie totale de 136 383,7 m². Superficie utilisable de plus de 12 000 m² selon la Ville. Lotissement à faire.	Ville de Rimouski
No 4	Terrain sis au 83, rue Saint-Jean-Baptiste Ouest	Lot no 4 884 767	Superficie de 12 475 m².	Tiers

La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués.

Figure 1 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 01.01 - Rimouski



Chacun des sites proposés a été évalué à l'aide de la grille multicritère d'analyse qualitative établie pour le programme MDA-MA. Un sommaire des points forts et faibles de chacun des sites est présenté dans le tableau suivant. Le résultat de l'analyse comparative de la grille multicritère est également inséré subséquemment.

Tableau 3 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 01.01 - Rimouski

<i>Site</i>	<i>Forces</i>	<i>Faiblesses</i>	<i>Implantation de la typologie</i>
No 1	Réseau routier à moins de 70km/h; Intégration d'une piste cyclable à proximité, favorisant les activités communautaires près du site; Accord informel avec la ville concernant la réglementation municipale; Superficie, dénivelé et configuration sont adéquats; Desservi par les services publics.	Plus de 0,5 km d'un secteur commercial; Incertitudes concernant le développement futur du secteur, implantation d'un commerce de grande surface possible à proximité; Présence de milieux humides inconnue; Assemblage de lots requis pour l'acquisition.	√
No 2	Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat adéquat; Accord informel avec la ville concernant la réglementation municipale; Superficie, dénivelé et configuration sont adéquats; Desservi par les services publics.	Accès au transport en commun à plus de 1 km; Plus de 0,5 km de services connexes; Présence de milieux humides inconnue; Assemblage de lots requis pour l'acquisition.	√
No 3	Réseau routier à moins de 70km/h; Accord informel avec la ville concernant la réglementation municipale; À moins de 0,5 km de commerces de proximité; Voisinage immédiat adéquat (mais proximité d'une voie ferrée); Superficie, dénivelé et configuration sont adéquats.	Nombre d'accès à valider, secteur en développement; Disponibilité des services publics, car secteur en développement; Présence de milieux humides inconnue; Assemblage de lots requis pour l'acquisition.	√
No 4	Réseau routier à moins de 70km/h; Accord informel avec la ville concernant la réglementation municipale; Proximité des services connexes, CEGEP, hôpital, école, etc. Voisinage immédiat adéquat (mais proximité d'une voie ferrée); Superficie, dénivelé et configuration sont adéquats.	Présence d'obstacle pouvant nuire à la réalisation du projet : des recherches additionnelles sur ce site ont soulevé un enjeu patrimonial potentiel. C'est pourquoi il a été écarté.	√

Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet 01.01 Rimouski

Grille d'évaluation des sites à Rimouski



Maison des aînés - Projet 524135

Terrains disponibles	Poids des critères	Sites			
		No 1	No 2	No 3	No 4
Raison de l'exclusion		---	---	---	---
Mode de sollicitation		Terrain soumis par la Ville	Terrain soumis par la Ville	Terrain soumis par la Ville	Terrain soumis par la Ville
1 - Environnement favorisant la stimulation des aînés et un milieu de travail à la fois agréable et pratique					
Réseau routier (vitesse de circulation)	7	3	3	3	3
Proximité de services connexes favorisant l'intégration dans la communauté	7	1	1	2	3
Accès des piétons (trottoir, feux de circulation, éclairage public, etc.)	5	3	3	2	3
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5	3	1	3	3
Voisinage immédiat affectant le projet	7	2	3	3	3
Total / Pondération (sur 93)	93	72	69	81	93
2 - Réglementation compatible avec une maison des aînés					
Réglementation d'affectation du sol	5	3	3	3	3
Réglementation municipale en lien avec l'urbanisation	5	3	3	3	3
Total / Pondération (sur 30)	30	30	30	30	30
3 - Caractéristiques physiques					
Superficie du terrain	5	3	3	3	3
Dénivelé sur la zone de terrain requise pour le bâtiment et les voies d'accès	3	3	3	3	3
Configuration optimale du terrain (souplesse d'aménagement)	5	3	3	3	3
Nature du sol (contamination)	5	1	1	1	1
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	3	3	3	2	3
Diamètre de la conduite d'aqueduc qui alimente les bornes incendie du secteur	5				
Présence d'obstacles pouvant nuire à la réalisation du projet	3	3	3	3	2
Total / Pondération (sur 87)	72	62	62	59	59
4 - Caractéristiques pour mise en œuvre du projet					
Milieux humides	7	1	1	1	1
Nature du sol (géotechnique)	3	1	1	1	1
Délais / difficultés d'acquisition	7	2	2	2	3
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	3	1	3
Caractère patrimonial	5	3	3	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	60	60	46	67
Total / pondération :		224	221	216	249
Grand total converti en pourcentage	282	79,43%	78,37%	76,60%	88,30%

Ainsi, à l'aide de la grille d'analyse et faisant suite à des visites de terrain pour chacun des sites, le terrain localisé en bordure de l'avenue Léonidas Sud, site no.1, a été retenu pour les justificatifs suivants:

- Le terrain est en propriété de la municipalité;
- Le terrain obtient un pointage élevé et acceptable;
- Le terrain répond aux critères du projet.

Le terrain no. 4 a obtenu un meilleur pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère. Cependant, suivant des recherches additionnelles sur ce site, un enjeu patrimonial potentiel a été soulevé, c'est pourquoi il a été écarté.

La meilleure option à long terme pour le projet 01.01 Rimouski est donc la planification d'une MDA-MA de 72 places localisée en bordure de l'avenue Léonidas Sud dans la ville de Rimouski.

Conditions particulières

Aucune condition particulière identifiée pour le projet 01.01, Rimouski.

2.2. Projet 01.02 Rivière-du-Loup (120 places, 11 038 m²)

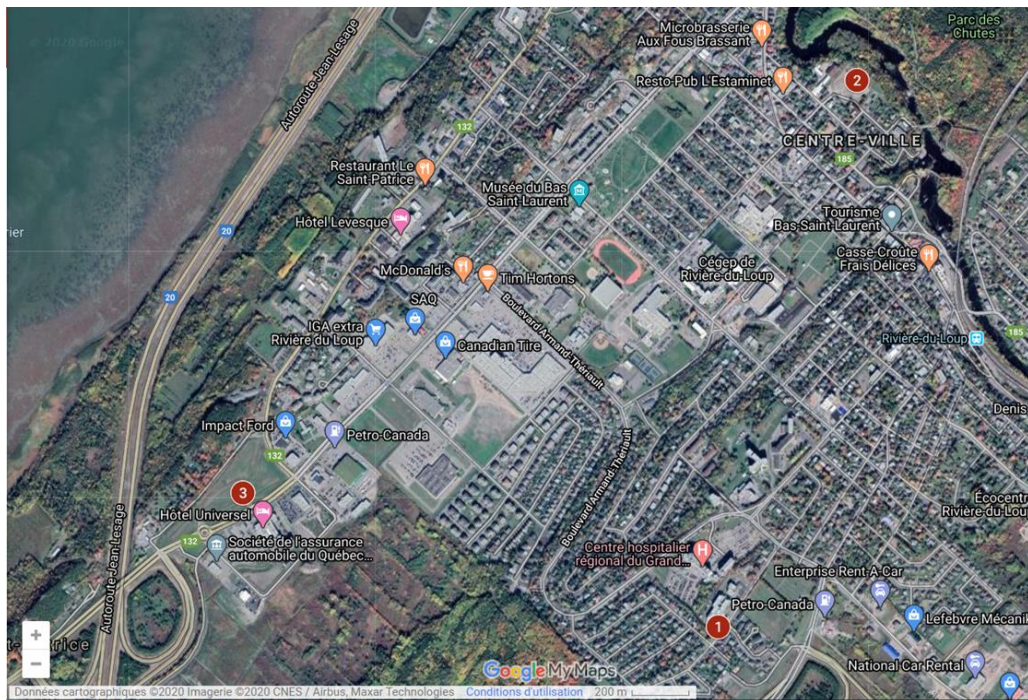
Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 01.02 Rivière-du-Loup. Deux terrains proviennent de propositions de la ville de Rivière-du-Loup et un terrain est en propriété de l'établissement.

Tableau 5 : Localisation des terrains évalués pour le projet 01.02 – Rivière-du-Loup

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis au 60, rue de Chauffailles - Terrain à l'arrière du CHSLD de Chauffailles	Partie du lot 6 022 463	Superficie disponible d'environ 8 000 m².	Établissement
No 2	Terrain sis au 5, rue Sainte-Anne	Lots 3 752 564, 5 612 956, 5 612 957 (Domaine Kogan)	16 000 m² utilisables selon la Ville.	Ville de Rivière-du-Loup
No 3	Terrain sis en bordure du Boul. de l'Hôtel-de-Ville	Partie du lot 5 111 781	48 610,4 m².	Ville de Rivière-du-Loup

La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués.

Figure 2 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 01.02 - Rivière-du-Loup



Chacun des sites proposés a été évalué à l'aide de la grille multicritère d'analyse qualitative établie pour le programme MDA-MA. Un sommaire des points forts et faibles de chacun des sites est présenté dans tableau suivant. Le résultat de l'analyse comparative de la grille multicritère est également inséré subséquemment.

Tableau 6 : Sommaires des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 01.02 Rivière-du-Loup

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 1	Réseau routier à 50km/h; Aucune modification de zonage requis; Absence de milieux humides; Desservi par les services publics.	La partie du lot 6 022 463 possède une superficie restreinte; L'établissement doit envisager l'achat d'une partie du lot 4 531 450 pour relocaliser les cases de stationnement (terrain adjacent au cimetière); Dénivelé important, possibilité de construire dans un creux; enjeux à prévoir dû à la pente du terrain; Conduite souterraine à déplacer.	Enjeu potentiel dû à la superficie
No 2	Secteur le plus urbanisé et le plus ancien de la Ville; Réseau routier à 50 km/h; Superficie, dénivelé, configuration sont adéquats; Aucun milieu humide; Desservi par les services publics;	Ancienne industrie Calko désaffectée et détruite par un incendie en juillet 2011, avis de contamination au registre foncier; La décontamination du sol est en cours par la Ville; Changement de zonage à prévoir car	✓

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
	Aucun enjeu à prévoir pour l'acquisition.	secteur résidentiel, acceptabilité sociale à surveiller.	
No 3	Réseau routier à 50km/h; Superficie, dénivelé, configuration sont adéquats. Desservi par les services publics; Aucun enjeu à prévoir pour l'acquisition.	Plus de 0,5 km de services connexes; Incertitudes importantes concernant le voisinage immédiat du site; Changement de zonage à prévoir.	√

Tableau 7 : Grille d'analyse de sites pour le projet 01.02 Rivière-du-Loup



Grille d'évaluation des sites à Rivière-du-Loup Maison des aînés - Projet 524135

Terrains disponibles	Poids des critères	No 1	No 2	No 3
Raison de l'exclusion		---	---	---
Mode de sollicitation		Propriété établissement	Terrain soumis par la Ville	Terrain soumis par la Ville
Pondération				
1 - Environnement favorisant la stimulation des aînés et un milieu de travail à la fois agréable et pratique				
Réseau routier (vitesse de circulation)	7	3	3	3
Proximité de services connexes favorisant l'intégration dans la communauté	7	1	2	1
Accès des piétons (trottoir, feux de circulation, éclairage public, etc.)	5	1	3	3
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5			
Voisinage immédiat affectant le projet	7	3	3	1
Total / Pondération (sur 93)	93	54	71	50
2 - Réglementation compatible avec une maison des aînés				
Réglementation d'affectation du sol	5	3	2	2
Réglementation municipale en lien avec l'urbanisation	5	3	2	2
Total / Pondération (sur 30)	30	30	20	20
3 - Caractéristiques physiques				
Superficie du terrain	5	3	3	3
Dénivelé sur la zone de terrain requise pour le bâtiment et les voies d'accès	3	1	3	3
Configuration optimale du terrain (souplesse d'aménagement)	5	1	3	3
Nature du sol (contamination)	5	2	1	1
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	3	1	3	3
Diamètre de la conduite d'aqueduc qui alimente les bornes incendie du secteur	5	3	3	1
Présence d'obstacles pouvant nuire à la réalisation du projet	3	1	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	54	77	67
4 - Caractéristiques pour mise en œuvre du projet				
Milieux humides	7	3	3	3
Nature du sol (géotechnique)	3	1	1	1
Délais / difficultés d'acquisition	7	2	3	3
Service publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	3	3
Caractère patrimonial	5	3	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	74	81	81
Total / pondération :		212	249	218
Grand total converti en pourcentage	297	71,38%	83,84%	73,40%

Ainsi, à l'aide de la grille d'analyse comparative et faisant suite à des visites de terrain pour chacun des sites, le terrain localisé au 5 rue Sainte-Anne, site no.2, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le terrain obtient le meilleur pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère;
- Le site est au cœur même de la communauté.

Le terrain sélectionné est le site de l'ancienne usine Calko détruite par un incendie en 2011. La ville de Rivière-du-Loup procède actuellement à la décontamination du terrain.

Bien que le terrain no. 1 est en propriété de l'établissement, sa superficie est restreinte et l'établissement devait envisager l'achat d'un autre terrain adjacent pour l'implantation du projet.

Aussi, ce terrain, adjacent à l'hôpital de Rivière-du-Loup, aurait limité l'intégration de la maison des aînés dans la communauté et offrait un caractère institutionnel à l'environnement immédiat.

Dans cette perspective, la meilleure option à long terme pour le projet 01.02 Rivière-du-Loup est donc la planification d'une MDA-MA de 120 places localisée au 5 rue Sainte-Anne dans la ville de Rivière-du-Loup.

Conditions particulières

Le site provient d'un legs de la famille Kogan à la municipalité en 2011. Afin de respecter les obligations stipulées lors du legs, la ville souhaite conserver une mixité d'occupation sur le terrain pour la réalisation de projets sociaux. En ce sens, le projet doit permettre d'incorporer un nouveau Centre de la Petite Enfance (CPE). Le ministère de la Famille a confirmé le besoin d'un CPE au MSSS dans ce secteur. La ville a également des exigences au niveau de la qualité de la construction, notamment de correspondre aux normes des programmes ClimatSol et ClimatSol-Plus. Enfin, l'appellation de la nouvelle installation devra faire référence à la famille Kogan (exemple La Maison Kogan).

3. Présentation de l'estimation des coûts des projets

Le tableau suivant présente l'estimation des coûts des projets planifiés dans la région 01-Bas-Saint-Laurent. Les coûts des projets sont présentés avant taxes de vente, ainsi qu'au net des remboursements de taxes (après récupération de 83% pour la taxe sur les produits et services (TPS) et de 51,5% pour la taxe de vente du Québec (TVQ)).

Tableau 8 : Sommaire des coûts détaillés

Région-projet	01-01	01-02	Total			
	Rimouski	Rivière-du-Loup	01 - Bas-Saint-Laurent			
	TRAD	TRAD				
	Total	Total				
Mode de réalisation						
Composante du projet	(\$ nominaux)					
Travaux de construction						
Contingence de conception						
Sous-total - Budget de soumission						
Contingence de construction						
Honoraires externes						
Équipements fixes						
Œuvre d'art						
Coût de construction						
Frais contingents						
Mobilier, équipements non fixes et équipements spécialisés						
Transaction immobilière						
Conditions particulières du projet						
Coût d'immobilisation						
Honoraires d'avant-projet						
Gestion du projet						
Autres coûts						
Frais indirects de gestion						
Financement temporaire						
Coût de projet avant réserve pour risques (sans taxes)						
Taxe fédérale TPS (5%)						
Taxe provinciale TVQ (9,975%)						
Coût de projet avant réserve pour risques (avec taxes)						
Remboursement TPS (83%)						
Remboursement TVQ (51,5%)						
Coût de projet avant réserve pour risques (au net des remboursements de taxes)						104,957,747