

ANNEXE 6

MAISONS DES ÂÎNÉS – MAISONS ALTERNATIVES

FICHE RÉGION : 06-ÎLE-DE-MONTRÉAL



FICHE RÉGION – DA

VERSION FINALE

11 juin 2020

Table des matières

1. Planification des projets de la région 06 de l'Île-de-Montréal	3
2. Sélection des sites d'implantation	3
2.1. Projet 06.01 Ouest-de-l'Île-de-Montréal, Dorval (72 places, 6 904 m ²).....	3
2.2. Projet 06.02 Est-de-l'Île-de-Montréal, Rivière-des-prairies (72 places, 6 904m ²)	5
3. Présentation de l'estimation des coûts des projets	7

Liste des tableaux

Tableau 1 : Répartition des projets et des places pour la région de Montréal	3
Tableau 2 : Sommaire des coûts détaillés :	7

Liste des figures

Figure 1 : Carte géographique du site pour le projet 06.01 - Ouest-de-l'Île-de-Montréal, Dorval ...	4
Figure 2 : Carte géographique du site pour le projet 06.02 - Est-de-l'Île-de-Montréal, Rivière-des-Prairies.....	5

1. Planification des projets de la région 06 de l'Île-de-Montréal

Le MSSS a autorisé la planification de 2 projets dans la région de l'île de Montréal pour l'ajout de 144 nouvelles places en MDA-MA dans le cadre du présent programme.

Les 144 places à construire pour la région de l'Île-de-Montréal sont réparties selon le tableau suivant et seront réalisées selon le mode de l'entreprise générale. Prendre note que la MDA-MA de l'Ouest desservira aussi la clientèle du Centre-Ouest, alors que celle de l'Est accueillera aussi la clientèle du Nord de l'île. 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 pour la région de Montréal

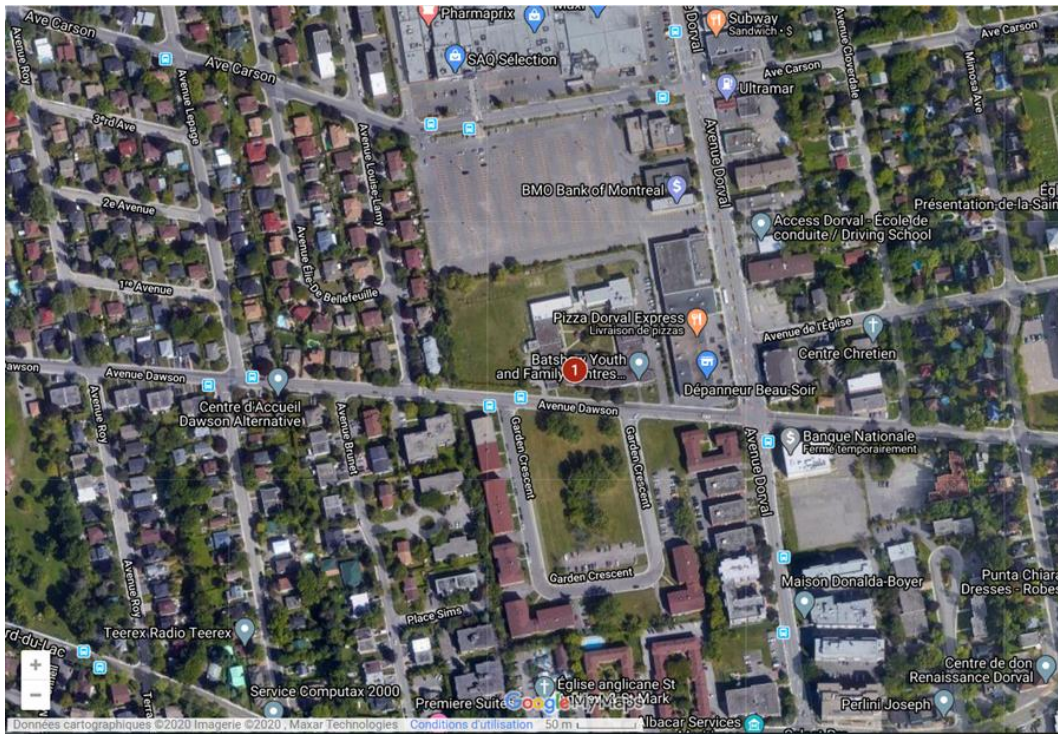
Région	Municipalité	Nombre de places reconstruites	Nombre de nouvelles places	Nombre de places	Besoin immobilier Superficie m ²	Mode de réalisation
06 - Île-de-Montréal						
06.01	Ouest-de-l'Île-de-Montréal	0	72	72	6,904	Traditionnel Entreprise générale
06.02	Est-de-l'Île-de-Montréal	0	72	72	6,904	Traditionnel Entreprise générale
	Sous-total	0	144	144		

2. Sélection des sites d'implantation

2.1. Projet 06.01 Ouest-de-l'Île-de-Montréal, Dorval (72 places, 6 904 m²)

En raison de la vigueur du marché immobilier de l'Île-de-Montréal, il a été décidé d'analyser les sites en propriété du réseau de la santé ou de la SQI avant d'envisager l'acquisition d'un nouveau site. Le site sélectionné pour le projet 06.01 est un terrain en propriété de la Société québécoise des infrastructures. Voir la carte géographique suivante pour la localisation du site :

Figure 1 : Carte géographique du site pour le projet 06.01 - Ouest-de-l'île-de-Montréal, Dorval



Plusieurs autres sites en propriété ont été identifiés, notamment ceux de l'Institut Douglas et du CHSLD Henri-Bradet. Ce dernier était trop exigu et celui de l'Institut Douglas soulève des enjeux patrimoniaux et réglementaires qui ne permettraient pas de respecter l'échéancier de livraison de la MDA-MA en septembre 2022.

Deux autres sites ont été retenus pour une analyse plus détaillée, soit le terrain de l'avenue Dawson et le site du Foyer Dorval, un CHSLD appartenant au CIUSSS de l'Ouest. Le terrain du Foyer Dorval a finalement été rejeté puisqu'il entraîne des contraintes importantes au niveau de l'intégration avec le bâtiment existant et aurait demandé des dérogations au niveau des marges de recule. Le site choisi sur l'avenue Dawson correspond mieux aux besoins de la clientèle à desservir pour les deux établissements et il a fait l'objet d'un consensus auprès des parties prenantes.

Ainsi, le terrain localisé sur l'avenue Dawson à Dorval a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le terrain est en propriété de la SQI, transaction sans risque;
- La superficie du terrain est adéquate;
- Proximité des services connexes et de commerces, dont un centre de loisirs;
- Proximité du transport en commun;
- Immeuble ayant pignon sur rue, près des berges du Lac-Saint-Louis.

La meilleure option à long terme pour le projet 06.01 Ouest-de-l'Île-de-Montréal Dorval est donc la planification d'une MDA-PA de 72 places localisée sur l'avenue Dawson à Dorval.

Conditions particulières

Aucune condition particulière identifiée pour le projet 06.01 Ouest-de-l'Île-de-Montréal Dorval.

2.2. Projet 06.02 Est-de-l'Île-de-Montréal, Rivière-des-prairies (72 places, 6 904m²)

En raison de la vigueur du marché immobilier de l'Île-de-Montréal, il a été décidé d'analyser les sites en propriété du réseau de la santé ou de la SQL avant d'envisager l'acquisition d'un nouveau site. Le site sélectionné est donc un terrain en propriété du CIUSSS du Nord de l'île de Montréal, mais situé à proximité du territoire du CIUSSS de l'Est de l'île de Montréal. Cette installation servira à desservir la clientèle de ces deux CIUSSS. Voir la carte géographique suivante pour la localisation du site :

Figure 2 : Carte géographique du site pour le projet 06.02 - Est-de-l'Île-de-Montréal, Rivière-des-Prairies



Ce site a été choisi conjointement par les deux établissements qui ont fait l'analyse de l'ensemble des sites leur appartenant. Aucune grille multicritère d'analyse qualitative n'a été nécessaire pour la sélection du site pour le projet 06.02 Est-de-l'Île-de-Montréal. Ainsi, le terrain en propriété localisé au 7070 boulevard Perras à Rivière-des-prairies a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le site fait partie du terrain de l'Hôpital de Rivière-des-prairies, déjà en propriété du CIUSSS du Nord de l'île de Montréal, donc aucune transaction immobilière requise pour rendre le terrain disponible;
- L'arrondissement municipal est favorable à ce développement;
- Le site est sous-utilisé dans cette section de la propriété;
- Le site est situé à la limite territoriale des deux établissements impliqués;
- Accès à une voie de circulation bien desservie par le transport en commun.

La meilleure option à long terme pour le projet 06.02 Est-de-l'Île-de-Montréal à Rivière-des-prairies est donc la planification d'une MDA-PA de 72 places localisée sur le site de l'Hôpital Rivière-des-prairies, au 7070 boulevard Perras.

Conditions particulières

Le projet devra inclure un lien physique avec l'immeuble existant afin de pouvoir être considéré comme un agrandissement de l'hôpital existant, et donc de rencontrer les exigences réglementaires municipales relatives au site. Ainsi, les systèmes mécaniques de l'immeuble existant seront mis profit.

3. Présentation de l'estimation des coûts des projets

Le tableau suivant présente l'estimation des coûts des projets planifiés dans la région 06-Île-de-Montréal. 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 2 : Sommaire des coûts détaillés :

Région-projet	06-01	06-02	Total
	Ouest-de-l'Île-de-Montréal	Est-de-l'Île-de-Montréal	06 - Île-de-Montréal
Mode de réalisation	TRAD	TRAD	
	Total	Total	
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			
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)			79,157,969