

## ANNEXE 8

### MAISONS DES AÎNÉS – MAISONS ALTERNATIVES

#### FICHE RÉGION : 08-ABITIBI-TÉMISCAMINGUE



FICHE RÉGION – DA

VERSION FINALE

11 juin 2020

## Table des matières

<b>1. Planification des projets de la région de l'Abitibi-Témiscamingue .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Sélection des sites d'implantation .....</b>	<b>3</b>
2.1. Projet 08.01 Val-d'Or (48 places, 4 837 m <sup>2</sup> ) .....	3
2.2. Projet 08.02 Rouyn-Noranda (48 places, 4 837 m <sup>2</sup> ).....	7
<b>3. Présentation de l'estimation des coûts des projets .....</b>	<b>12</b>

## Liste des tableaux

Tableau 1 : Répartition des projets et des places pour la région de l'Abitibi-Témiscamingue .....	3
Tableau 2 : Localisation des sites évalués pour le projet 08.01 – Val-d'Or .....	3
Tableau 3 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 08.01 – Val-d'Or .....	5
Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet 08.01 - Val d'Or .....	6
Tableau 5 : Localisation des sites évalués pour le projet 08.02 – Rouyn-Noranda .....	7
Tableau 6 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 08.02 – Rouyn-Noranda .....	9
Tableau 7 : Grille d'analyse de sites pour le projet 08.02 - Rouyn-Noranda .....	10
Tableau 8 : Sommaire des coûts détaillés .....	12

## Liste des figures

Figure 1 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 08.01 - Val d'Or .....	4
Figure 2 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 08.02 - Rouyn-Noranda.....	8

## 1. Planification des projets de la région de l'Abitibi-Témiscamingue

Le MSSS a autorisé la planification de 2 projets dans la région de l'Abitibi-Témiscamingue pour l'ajout de 96 nouvelles places en MDA-MA dans le cadre du présent programme.

Les 96 places à construire pour la région de l'Abitibi-Témiscamingue sont réparties selon le tableau suivant et seront réalisées selon le mode de l'entreprise générale. 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 l'Abitibi-Témiscamingue

Région	Municipalité	Nombre de places reconstruites	Nombre de nouvelles places	Nombre de places	Besoin immobilier Superficie m <sup>2</sup>	Mode de réalisation
<b>08 - Abitibi-Témiscamingue</b>						
08.01	Val-d'Or	0	48	48	4,837	Traditionnel Entreprise générale
08.02	Rouyn-Noranda	0	48	48	4,837	Traditionnel Entreprise générale
	<b>Sous-total</b>	<b>0</b>	<b>96</b>	<b>96</b>		

## 2. Sélection des sites d'implantation

### 2.1. Projet 08.01 Val-d'Or (48 places, 4 837 m<sup>2</sup>)

Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 08.01 à Val-d'Or. La ville de Val-d'Or a soumis 2 propositions de terrain et l'établissement a également soumis 2 terrains potentiels pour l'implantation du projet de MDA-MA.

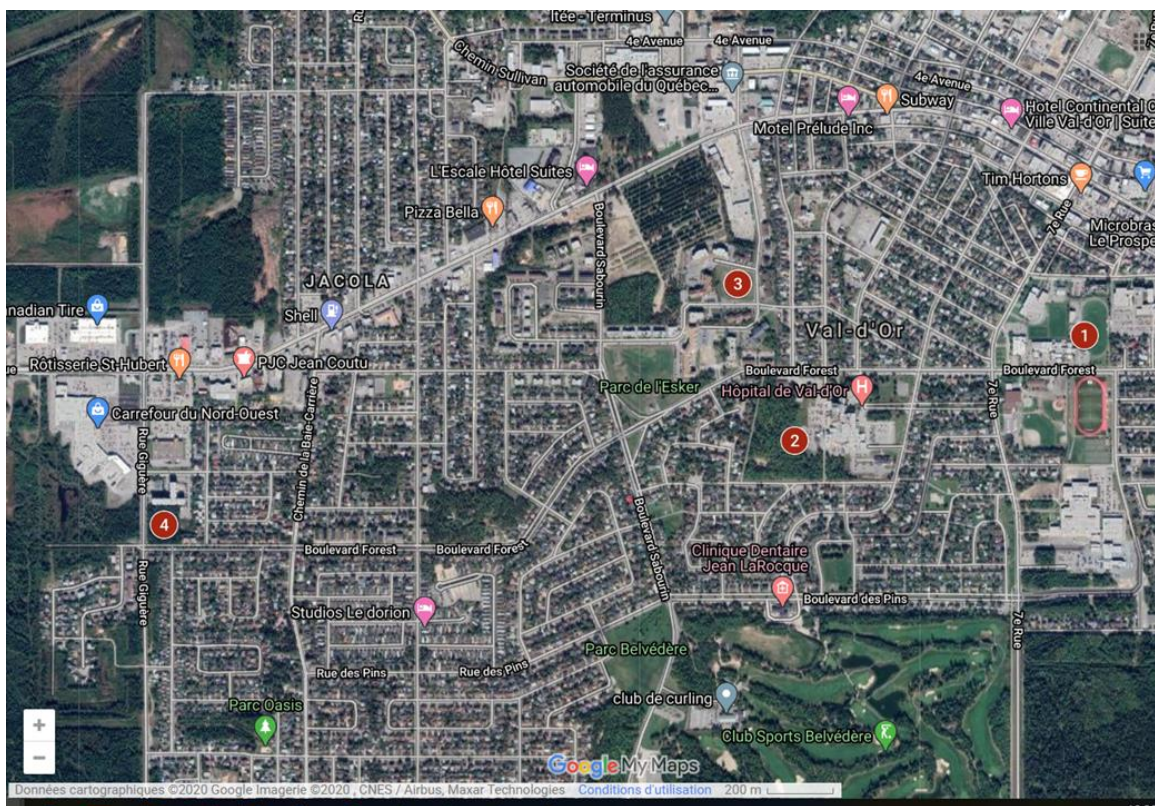
Tableau 2 : Localisation des sites évalués pour le projet 08.01 – Val-d'Or

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
<b>No 1</b>	Terrain sis en bordure du boulevard Forest - adjacent au Centre jeunesse de l'Abitibi-Témiscamingue	Partie des lots 4 365 303 et 4 365 304	Superficie totale des lots de 34 630,9 m <sup>2</sup> (lot du Centre jeunesse et terrain de soccer)	Établissement
<b>No 2</b>	Terrain sis en bordure de l'avenue des Érables, terrain adjacent à l'Hôpital	Partie du lot 5 531 301	Superficie totale du lot de 117 986,1 m <sup>2</sup>	Établissement

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
<b>No 3</b>	Terrain sis à l'intersection de l'avenue Delorimier de la rue Germain et de la rue de l'Esplanade	Lot 4 349 348	Superficie de 8 494,2 m <sup>2</sup>	Ville de Val d'Or
<b>No 4</b>	Terrain sis à l'intersection de la rue Giguère et du boulevard Forest	Lot 2 549 772	Superficie de 10 828,1 m <sup>2</sup>	Tiers

La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués.

Figure 1 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 08.01 - Val d'Or



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 subséquentment.



Tableau 3 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 08.01 – Val-d'Or

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
<b>No 1</b>	Terrain en propriété de l'établissement; À proximité du centre-ville, de l'Hôpital, du CÉGEP, de l'Université et du Palais de justice; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Milieux humides peu probables; Desservi par les services publics.	Voisinage : proximité du Centre jeunesse de l'Abitibi-Témiscamingue, contraintes à prévoir; Terrain de soccer à déplacer, entente informelle avec la Ville d'utilisation du terrain entre 2 partenaires (enjeu d'acceptabilité sociale à prévoir).	√
<b>No 2</b>	Terrain en propriété de l'établissement; Localisé sur le terrain du CISSS AT sur lequel est situé l'Hôpital, le CLSC et un CPE; Un quartier résidentiel, le CÉGEP, l'Université, des écoles et des parcs sont localisés à proximité; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Présence de milieux humides inconnue.	√
<b>No 3</b>	Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat adéquat; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	La Ville réalise présentement une étude de caractérisation des sols à cet endroit puisque le terrain a fait l'objet d'un remblai par le passé; Services connexes à 0,5km.	√
<b>No 4</b>	Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat adéquat; À proximité d'un secteur commercial; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Présence de milieux humides inconnue.	√

Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet 08.01 - Val d'Or



## Grille d'évaluation des sites à Val-d'Or

## Maison des aînés - Projet 524135

Terrains disponibles	Poids des critères	No 1	No 2	No 3	No 4
Raison de l'exclusion		---	---	---	---
Mode de sollicitation		Terrain soumis par l'établissement	Terrain soumis par l'établissement	Terrain soumis par la Ville	Terrain soumis par la Ville
Pondération					
<b>1 - Environnement favorisant la stimulation des aînés et un milieu de travail à la fois agréable et pratique</b>					
Réseau routier (vitesse de circulation)	7	3	3	3	3
Proximité de services connexes favorisant l'intégration dans la communauté	7	3	3	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				
Voisinage immédiat affectant le projet	7	2	3	3	3
<b>Total / Pondération (sur 93)</b>	<b>93</b>	<b>71</b>	<b>78</b>	<b>66</b>	<b>78</b>
<b>2 - Réglementation compatible avec une maison des aînés</b>					
Réglementation d'affectation du sol	5	3	3	3	3
Réglementation municipale en lien avec l'urbanisation	5	3	3	3	3
<b>Total / Pondération (sur 30)</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
<b>3 - Caractéristiques physiques</b>					
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	3	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	2	3	3	3
<b>Total / Pondération (sur 87)</b>	<b>72</b>	<b>59</b>	<b>62</b>	<b>62</b>	<b>62</b>
<b>4 - Caractéristiques pour mise en œuvre du projet</b>					
Milieux humides	7	3	1	2	1
Nature du sol (géotechnique)	3	1	1	1	1
Délais / difficultés d'acquisition	7	3	3	3	3
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	3	3	3
Caractère patrimonial	5	3	3	3	3
<b>Total / Pondération (sur 87)</b>	<b>87</b>	<b>81</b>	<b>67</b>	<b>74</b>	<b>67</b>
<b>Total / pondération :</b>		<b>241</b>	<b>237</b>	<b>232</b>	<b>237</b>
<b>Grand total converti en pourcentage</b>	<b>282</b>	<b>85,46%</b>	<b>84,04%</b>	<b>82,27%</b>	<b>84,04%</b>

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 des Érables, site no.2, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le terrain est en propriété de l'établissement; le site accueille déjà l'hôpital, le CLSC ainsi qu'un CPE. Aucune transaction immobilière requise;
- Le site obtient un très bon pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritères.

Le site no 1 obtient légèrement un meilleur pointage, cependant il faudrait déplacer le terrain de soccer sous entente informelle d'utilisation avec la Ville. Un enjeu potentiel d'acceptabilité sociale important a donc été identifié concernant ce site.

La meilleure option à long terme pour le projet 08.01 Val-d'Or est donc la planification d'une MDA-MA de 48 places localisée en bordure de l'avenue des Érables dans la ville de Val-d'Or.

### Conditions particulières

Aucune condition particulière identifiée pour le projet 08.01 Val-d'Or.

### 2.2. Projet 08.02 Rouyn-Noranda (48 places, 4 837 m<sup>2</sup>)

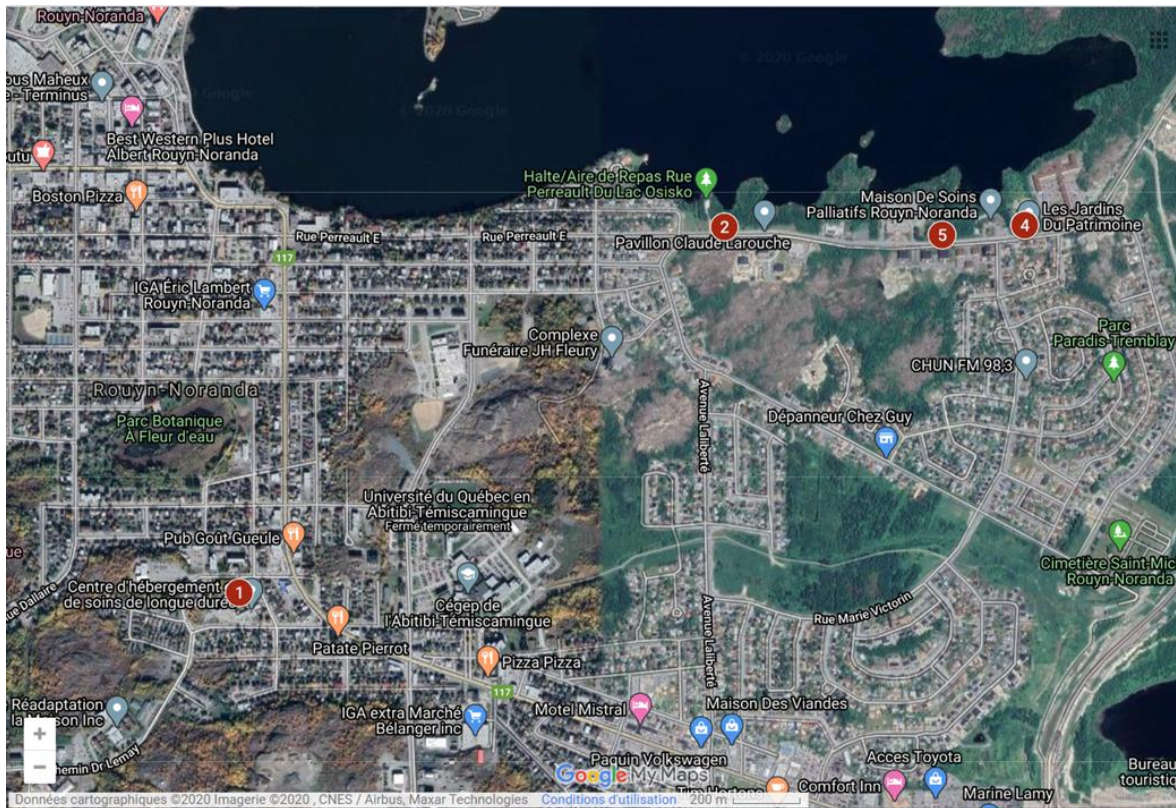
Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 08.02 à Rouyn-Noranda. La ville de Rouyn-Noranda a soumis 4 propositions de terrain et l'établissement a proposé le site adjacent au CHSLD situé au 512 avenue Richard. Cependant, le site no. 3 a été écarté par l'établissement dû à la présence d'un cap de roche important sur le terrain qui ne donnait aucun potentiel d'aménagement.

Tableau 5 : Localisation des sites évalués pour le projet 08.02 – Rouyn-Noranda

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
<b>No 1</b>	Terrain sis au 512, avenue Richard	Lot 2 809 655 - Terrain du CHSLD Rouyn-Noranda	6 000 m <sup>2</sup> en deux endroits différents sur le terrain (présence de roche). Valider la possibilité d'acheter le terrain voisin de la Commission scolaire (lot 2 807 547 - 4 337,1 m <sup>2</sup> ).	Établissement
<b>No 2</b>	Terrain sis en bordure de la rue Perreault Est	Partie du lot 3 962 600	Le lot a une superficie totale de 31 797,1 m <sup>2</sup>	Ville de Val-d'Or
<b>No 3</b>	<del>Terrain sis en bordure de l'avenue Sainte-Bernadette</del>	<del>Partie du lot 6 292 283</del>	<del>44 182,2 m<sup>2</sup></del>	<del>Ville de Val-d'Or</del>
<b>No 4</b>	Terrain sis en bordure de la rue Perreault Est	Lot 3 962 657	Superficie totale de 16 212,7 m <sup>2</sup>	Tiers
<b>No 5</b>	Terrain sis en bordure de la rue Perreault Est	Lot 4 871 055	Superficie de 23 469,3 m <sup>2</sup>	Sœurs Notre-Dame Auxiliatrice

La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués.

Figure 2 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 08.02 - Rouyn-Noranda



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 subséquentment.



Tableau 6 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 08.02 – Rouyn-Noranda

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
<b>No 1</b>	Propriété établissement; Réseau routier à moins de 70km/h; Adjacent à une école et au CHSLD Rouyn-Noranda et à proximité de commerces; Aucun milieu humide; Desservi par les services publics.	La superficie du terrain est restreinte et sa configuration n'est pas optimale, présence d'un cap de roche; Possibilité de construire le bâtiment sur une partie du terrain et le stationnement sur une autre partie.	Enjeu potentiel dû au cap de roche
<b>No 2</b>	Réseau routier à 50km/h; Voisinage immédiat adéquat; Desservi par les services publics.	Plus de 0,5 km des services connexes; Superficie utilisable du terrain très restreinte en raison d'irrégularités importantes et de dénivelés; Terrain adjacent au Lac Osisko, vérification à faire pour la présence de milieux humides. Lotissement à faire.	Enjeu potentiel dû à la configuration irrégulière du terrain
<b>No 3</b>		<del>Terrain exclu, cap de roche, aucun potentiel</del>	
<b>No 4</b>	Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat adéquat; Zonage municipal conforme; Superficie et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Le site est situé à plus de 0,5 km des services connexes; Dénivelé du terrain à vérifier; Présence de milieux humides inconnue.	√
<b>No 5</b>	Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat adéquat; Zonage municipal conforme; Superficie et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Le site est situé à plus de 0,5 km des services connexes; Dénivelé du terrain à vérifier; Présence de milieux humides inconnue.	√

Tableau 7 : Grille d'analyse de sites pour le projet 08.02 - Rouyn-Noranda



### Grille d'évaluation des sites à Rouyn-Noranda Maison des aînés - Projet 524135

Terrains disponibles	Poids des critères	Site no 1	Site no 2	Site no 3	Site no 4	Site no 5
Raison de l'exclusion		---	---	Cap de roche - Aucun potentiel	---	---
Mode de sollicitation		Propriété établissement	Terrain soumis par la Ville	Terrain soumis par la Ville	Terrain soumis par la Ville	Terrain soumis par la Ville
Pondération						
<b>1 - Environnement favorisant la stimulation des aînés et un milieu de travail à la fois agréable et pratique</b>						
Réseau routier (vitesse de circulation)	7	3	3	3	3	3
Proximité de services connexes favorisant l'intégration dans la communauté	7	3	1	1	1	1
Accès des piétons (trottoir, feux de circulation, éclairage public, etc.)	5	3	2	2	3	3
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5	3	3	2	3	3
Voisinage immédiat affectant le projet	7	3	3	3	3	3
<b>Total / Pondération (sur 93)</b>	<b>93</b>	<b>93</b>	<b>74</b>	<b>69</b>	<b>79</b>	<b>79</b>
<b>2 - Réglementation compatible avec une maison des aînés</b>						
Réglementation d'affectation du sol	5	3	2	2	3	3
Réglementation municipale en lien avec l'urbanisation	5	3	2	2	3	3
<b>Total / Pondération (sur 30)</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
<b>3 - Caractéristiques physiques</b>						
Superficie du terrain	5	1	2	3	3	3
Dénivelé sur la zone de terrain requise pour le bâtiment et les voies d'accès	3	3	1	1	1	1
Configuration optimale du terrain (souplesse d'aménagement)	5	1	1	3	3	3
Nature du sol (contamination)	5	2	1	1	1	1
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	3	3	3	3	2	3
Diamètre de la conduite d'aqueduc qui alimente les bornes	5	1	3	3	3	3
Présence d'obstacles pouvant nuire à la réalisation du projet	3	2	2	2	3	3
<b>Total / Pondération (sur 87)</b>	<b>87</b>	<b>49</b>	<b>53</b>	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>71</b>
<b>4 - Caractéristiques pour mise en œuvre du projet</b>						
Milieux humides	7	3	1	2	1	1
Nature du sol (géotechnique)	3	1	1	1	1	1
Délais / difficultés d'acquisition	7	3	2	3	3	2
Service publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	3	3	3	3
Caractère patrimonial	5	3	3	3	3	3
<b>Total / Pondération (sur 87)</b>	<b>87</b>	<b>81</b>	<b>60</b>	<b>74</b>	<b>67</b>	<b>60</b>
<b>Total / pondération :</b>		<b>253</b>	<b>207</b>	<b>234</b>	<b>244</b>	<b>240</b>
<b>Grand total converti en pourcentage</b>	<b>297</b>	<b>85.19%</b>	<b>69.70%</b>	<b>77.78%</b>	<b>82.15%</b>	<b>80.81%</b>

À l'aide de la grille d'analyse comparative et faisant suite à des visites de terrain pour chacun des sites, le terrain localisé en bordure de la rue Perreault Est, site no.5, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le site borne le lac Osisko et offre une vue magnifique. Il est situé dans le même secteur, de la rue Perreault, que les sites 2 et 4 et il est donc un choix justifié selon les critères de sélection.
- Le site numéro 1, en propriété établissement, obtient un meilleur pointage, cependant sa superficie plus restreinte soulevait le besoin d'acheter un terrain adjacent appartenant à la commission scolaire. La commission scolaire n'est pas intéressée à vendre, leur bâtiment étant récent.

- Le site numéro 4, qui obtient le deuxième meilleur pointage, appartient à un tiers avec lequel nous avons été dans l'impossibilité de parvenir à une entente.

La meilleure option à long terme pour le projet 08.02 Rouyn-Noranda est donc la planification d'une MDA-MA de 48 places localisée sur la rue Perreault Est dans la ville de Rouyn-Noranda.

#### Conditions particulières

Les propriétaires actuels demandent la construction d'une haie à la ligne de lot afin de maintenir un niveau d'intimité. Il faut déplacer un petit bâtiment, mais cela ne représente pas un enjeu.

### 3. Présentation de l'estimation des coûts des projets

Le tableau suivant présente l'estimation des coûts des projets planifiés dans la région 08-Rouyn-Noranda. 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	08-01	08-02	Total			
	Val-d'Or	Rouyn-Noranda	08 - Abitibi-Témiscamingue			
	TRAD	TRAD				
Mode de réalisation	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)						68,848,281