

ANNEXE 15

MAISONS DES AÎNÉS – MAISONS ALTERNATIVES

FICHE RÉGION : 16-MONTÉRÉGIE OUEST



FICHE RÉGION – DA

VERSION FINALE

11 juin 2020

Table des matières

1. Planification des projets de la région de la Montérégie Ouest.....	3
2. Sélection des sites d'implantation	3
2.1. Projet 16.01 Châteauguay (120 places, 11 038 m²).....	3
2.2. Projet 16.02 Salaberry-de-Valleyfield (96 places, 8 987 m²).....	7
3. Présentation de l'estimation des coûts des projets	11

Liste des tableaux

Tableau 1 : Répartition des projets et des places pour la région de la Montérégie Ouest	3
Tableau 2 : Localisation des terrains évalués pour le projet 16.01 - Châteauguay	3
Tableau 3 : Sommaires des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 16.01 - Châteauguay	4
Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet le projet 16.01 - Châteauguay.....	6
Tableau 5 : Localisation du terrain évalué pour le projet 16.02 - Salaberry-de-Valleyfield.....	7
Tableau 6 : Sommaire des forces et des faiblesses du site évalué pour le projet 16.02 - Salaberry-de-Valleyfield	8
Tableau 7 : Grille d'analyse du site pour le projet le projet 16.02 - Salaberry-de-Valleyfield.....	9
Tableau 8 : Sommaire des coûts détaillés	11

Liste des figures

Figure 1 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 16.01 - Châteauguay.....	4
Figure 2 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 16.02 - Salaberry-de-Valleyfield..	7

1. Planification des projets de la région de la Montérégie Ouest

Le MSSS a autorisé la planification de 2 projets dans la région de la Montérégie Ouest pour l'ajout de 216 nouvelles places en MDA-MA dans le cadre du présent programme.

Les 216 places à construire pour la région de la Montérégie Ouest sont réparties selon le tableau suivant et seront réalisées en mode traditionnel, soit en gérance de construction. 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 la Montérégie Ouest

Région	Municipalité	Nombre de places reconstruites	Nombre de nouvelles places	Nombre de places	Besoin immobilier Superficie m ²	Mode de réalisation
16 - Montérégie Ouest						
16.01	Châteauguay	0	120	120	11,038	Traditionnel Gérance de construction
16.02	Salaberry-de-Valleyfield	0	96	96	8,987	Traditionnel Gérance de construction
	Sous-total	0	216	216		

2. Sélection des sites d'implantation

2.1. Projet 16.01 Châteauguay (120 places, 11 038 m²)

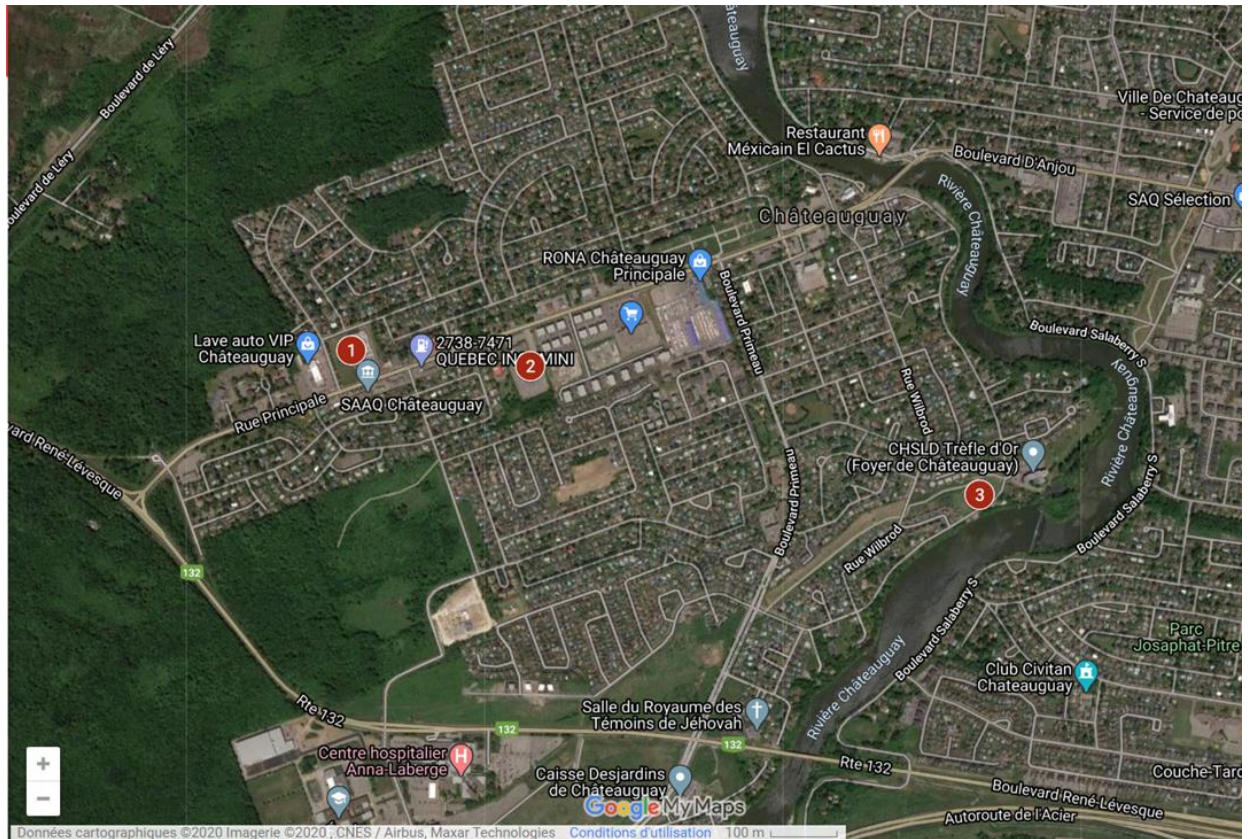
Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 16.01 à Châteauguay. La ville de Châteauguay a proposé trois terrains appartenant à des tiers pour le projet MDA-MA.

Tableau 2 : Localisation des terrains évalués pour le projet 16.01 - Châteauguay

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis à l'intersection des rues Principale et Boileau et du boulevard Rousseau	Lot no 5 671 229	Superficie de 17 484,7 m ²	Tiers
No 2	Terrain sis en bordure de la rue Principale et de la rue projetée Saint-Denis	Lot no 6 107 577	Superficie de 20 548,5 m ²	Tiers
No 3	Terrain sis en bordure du chemin de la Haute-Rivière	Lot no 6 106 491	Superficie de 7 679,7 m ²	Tiers

La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués.

Figure 1 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 16.01 - Châteauguay



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 : Sommaires des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 16.01 - Châteauguay

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 1	Réseau routier à moins de 70km/h; Services connexes à proximité, adjacent à un CPE, parc à moins de 300m et commerces alentours; Transport en commun à moins de 0,5km; Voisinage immédiat adéquat; Superficie, dénivelé et configuration de terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Présence de milieux humides inconnue; Ancien centre commercial désaffecté à démolir.	√

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 2	Réseau routier à moins de 70km/h; Transport en commun à moins de 0,5km; Voisinage immédiat adéquat; Superficie, dénivelé et configuration de terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Services connexes à moins de 0,5km; Présence de milieux humides inconnue.	√
No 3	Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat adéquat, à proximité du CHSLD de Châteauguay; Dénivelé et configuration de terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Superficie restreinte du terrain; Plus de 0,5 km des services connexes; Transport en commun à plus de 1km; Face à la rivière Châteauguay, aucune zone inondable selon les cartes consultées, cependant, il semble que le CHSLD de Châteauguay ait déjà été inondé; Présence de milieux humides inconnue.	Enjeu potentiel dû à la superficie du terrain

Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet 16.01 - Châteauguay



Grille d'évaluation des sites à Châteauguay

Maison des aînés - Projet 524135

Terrains disponibles	Poids des critères	Site no 1	Site no 2	Site no 3
Raison de l'exclusion		---	---	---
Mode de sollicitation		Terrain soumis par la Ville	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	3	2	1
Accès des piétons (trottoir, feux de circulation, éclairage public, etc.)	5	3	3	2
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5	3	3	1
Voisinage immédiat affectant le projet	7	3	3	3
Total / Pondération (sur 93)	93	93	86	64
2 - Réglementation compatible avec une maison des aînés				
Réglementation d'affectation du sol	5	3	3	3
Réglementation municipale en lien avec l'urbanisation	5	3	3	3
Total / Pondération (sur 30)	30	30	30	30
3 - Caractéristiques physiques				
Superficie du terrain	5	3	3	1
Dénivelé sur la zone de terrain requise pour le bâtiment et les voies d'accès	3	3	3	3
Configuration optimale du terrain (souplesse d'aménagement)	5	3	3	3
Nature du sol (contamination)	5	1	1	1
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	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	2	1
Total / Pondération (sur 87)	72	59	59	46
4 - Caractéristiques pour mise en œuvre du projet				
Milieux humides	7	1	1	1
Nature du sol (géotechnique)	3	1	1	1
Délais / difficultés d'acquisition	7	3	3	2
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	3	3
Caractère patrimonial	5	3	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	67	67	60
Total / pondération :		249	242	200
Grand total converti en pourcentage	282	88,30%	85,82%	70,92%

À l'aide de la grille d'analyse et faisant suite à des visites de terrain pour chacun des sites, le terrain localisé aux 200-214 rue Principale, à l'intersection du boulevard Rousseau, site no.1, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le terrain obtient le meilleur pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère.
- Le terrain est plus facile à développer car il est bordé de trois rues;
- L'autre option, site no 2, est sous promesse en faveur d'une autre partie et comporte d'autres enjeux en termes d'accès (obligation d'obtenir une prolongation de rue).

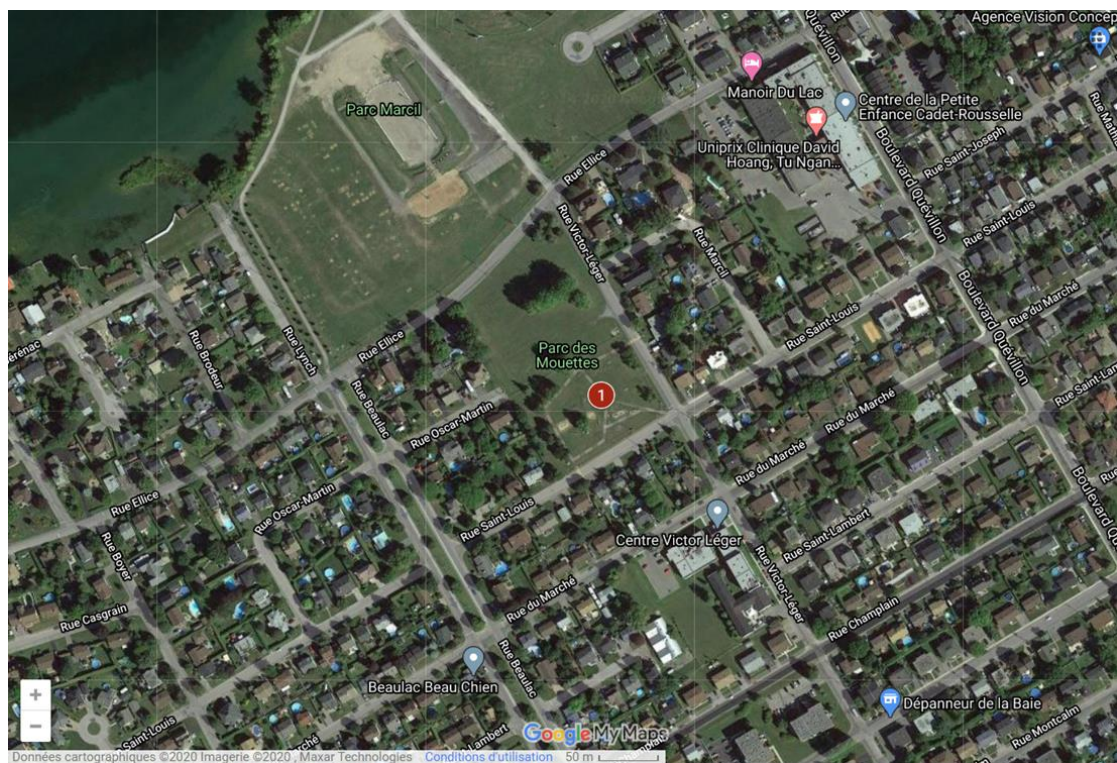
La meilleure option à long terme pour le projet 16.01 Châteauguay est donc la planification d'une MDA-MA de 120 places localisée au 200-214 rue Principale dans la ville de Châteauguay.

2.2. Projet 16.02 Salaberry-de-Valleyfield (96 places, 8 987 m²)

Tableau 5 : Localisation du terrain évalué pour le projet 16.02 - Salaberry-de-Valleyfield

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis en bordure des rues Éllice, Victor-Léger et Saint-Louis	Partie du lot no 3 817 053 - Partie du parc des Mouettes	Superficie totale du lot de 17 900,0 m². Superficie utilisable de 14 000 m² selon la Ville	Ville de Salaberry-de-Valleyfield

Figure 2 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 16.02 - Salaberry-de-Valleyfield



FICHE RÉGION : 16-MONTÉRÉGIE OUEST

Tableau 6 : Sommaire des forces et des faiblesses du site évalué pour le projet 16.02 - Salaberry-de-Valleyfield

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 1	Réseau routier à moins de 70km/h; Services connexes à proximité, adjacent au parc des Mouettes et Marcil; Voisinage immédiat adéquat, activités régionales occasionnelles dans le parc des Mouettes; Superficie, dénivelé et configuration de terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Une partie du terrain semble être dans la zone d'intervention spéciale, à valider avec la Ville pour la superficie utilisable; Présence de milieux humides inconnue; Lotissement à faire.	√

Tableau 7 : Grille d'analyse du site pour le projet le projet 16.02 - Salaberry-de-Valleyfield

Grille d'évaluation des sites à Salaberry-de-Valleyfield**Maison des aînés - Projet 524135**

Terrains disponibles	Poids des critères	Site no 1
Raison de l'exclusion		---
Mode de sollicitation		Propriété de 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
Proximité de services connexes favorisant l'intégration dans la communauté	7	3
Accès des piétons (trottoir, feux de circulation, éclairage public, etc.)	5	3
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5	
Voisinage immédiat affectant le projet	7	3
Total / Pondération (sur 93)	93	78
2 - Réglementation compatible avec une maison des aînés		
Réglementation d'affectation du sol	5	3
Réglementation municipale en lien avec l'urbanisation	5	3
Total / Pondération (sur 30)	30	30
3 - Caractéristiques physiques		
Superficie du terrain	5	3
Dénivelé sur la zone de terrain requise pour le bâtiment et les voies d'accès	3	3
Configuration optimale du terrain (souplesse d'aménagement)	5	3
Nature du sol (contamination)	5	1
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	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	3
Total / Pondération (sur 87)	72	62
4 - Caractéristiques pour mise en œuvre du projet		
Milieus humides	7	1
Nature du sol (géotechnique)	3	1
Délais / difficultés d'acquisition	7	2
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3
Caractère patrimonial	5	3
Total / Pondération (sur 87)	87	60
Total / pondération :		230
Grand total converti en pourcentage	282	81,56%

À l'aide de la grille d'analyse comparative et faisant suite à une visite de terrain, le terrain localisé à l'intersection des rues Ellice et Victor-Léger, site no.1, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le terrain obtient un bon pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère;
- Il s'agit du seul site identifié par la ville pour l'implantation du projet;
- Le site est localisé dans un beau secteur, bordé par plusieurs rues, ce qui facilite son aménagement.

La meilleure option à long terme pour le projet 16.02 Salaberry-de-Valleyfield est donc la planification d'une MDA-MA de 96 places localisée à l'intersection des rues Ellice et Victor-Léger dans la ville de Salaberry-de-Valleyfield.

Conditions particulières

Le site est localisé sur le lot du parc municipal des Mouettes. Il y a un enjeu potentiel d'acceptabilité sociale dû à l'usage du parc par les citoyens de la ville. Un plan de communication sera mis en place avant la signature de la promesse d'achat par la ville.

3. Présentation de l'estimation des coûts des projets

Le tableau suivant présente l'estimation des coûts des projets planifiés dans la région 16-Montérégie Ouest. 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	Montérégie - Ouest		
	16-01	16-02	Montérégie - Ouest
	Châteauguay	Salaberry-de-Valleyfield	
Mode de réalisation	TRAD	TRAD	TRAD
	Total	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)			112,698,626