

## ANNEXE 4

### MAISONS DES AÎNÉS – MAISONS ALTERNATIVES

#### FICHE RÉGION : 04 MAURICIE-CENTRE-DU-QUÉBEC



FICHE RÉGION – DA

VERSION FINALE

11 juin 2020

## Table des matières

<b>1. Planification des projets de la région de la Mauricie-Centre-du-Québec.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Sélection des sites d'implantation .....</b>	<b>3</b>
2.1. Projet 04.01 Victoriaville (72 places, 6 904 m <sup>2</sup> ).....	3
2.2. Projet 04.02 Drummondville (72 places, 6 904 m <sup>2</sup> ) .....	8
2.3. Projet 04.03 Trois-Rivières (96 places, 8987 m <sup>2</sup> ) .....	13
<b>3. Présentation de l'estimation des coûts des projets .....</b>	<b>18</b>

## Liste des tableaux

Tableau 1 : Répartition des projets et des places pour la région de la Mauricie-Centre-du-Québec .....	3
Tableau 2 : Localisation des terrains évalués pour le projet 04.01 - Victoriaville .....	3
Tableau 3 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 04.01 - Victoriaville.....	5
Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet le 04.01 - Victoriaville .....	7
Tableau 5 : Localisation des sites évalués pour le projet 04.02 - Drummondville .....	8
Tableau 6 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 04.02 - Drummondville .....	10
Tableau 7 : Grille d'analyse de sites pour le projet le 04.02 - Drummondville .....	12
Tableau 8 : Localisation des terrains évalués pour le projet 04.03 – Trois-Rivières.....	13
Tableau 9 : Sommaires des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 04.03 – Trois-Rivières .....	14
Tableau 10 : Grille d'analyse de sites pour le projet 04.03 - Trois-Rivières.....	16
Tableau 11 : Sommaire des coûts détaillés .....	18

## Liste des figures

Figure 1 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 04.01 - Victoriaville .....	4
Figure 2 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 04.02 - Drummondville .....	9
Figure 3 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 04.03 - Trois-Rivières .....	14

## 1. Planification des projets de la région de la Mauricie-Centre-du-Québec

Le MSSS a autorisé la planification de 3 projets dans la région de la Mauricie-Centre-du-Québec pour l'ajout de 240 nouvelles places en MDA-MA dans le cadre du présent programme.

Les 240 places à construire pour la région de la Mauricie-Centre-du-Québec sont réparties selon le tableau suivant et seront réalisées en mode traditionnel, soit 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 la Mauricie-Centre-du-Québec

Région	Municipalité	Nombre de places reconstruites	Nombre de nouvelles places	Nombre de places	Besoin immobilier Superficie m <sup>2</sup>	Mode de réalisation
<b>04 - Mauricie-Centre-du-Québec</b>						
04.01	Victoriaville	0	72	72	6,904	Traditionnel Entreprise générale
04.02	Drummondville	0	72	72	6,904	Traditionnel Entreprise générale
04.03	Trois-Rivières	0	96	96	8,987	Traditionnel Entreprise générale
	<b>Sous-total</b>	<b>0</b>	<b>240</b>	<b>240</b>		

## 2. Sélection des sites d'implantation

### 2.1. Projet 04.01 Victoriaville (72 places, 6 904 m<sup>2</sup>)

Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 04.01 à Victoriaville. Sept terrains ont été proposés par la ville de Victoriaville et un terrain provient d'un tiers. Le terrain no. 6 a été exclu de l'évaluation puisqu'une église est en opération sur ce site.

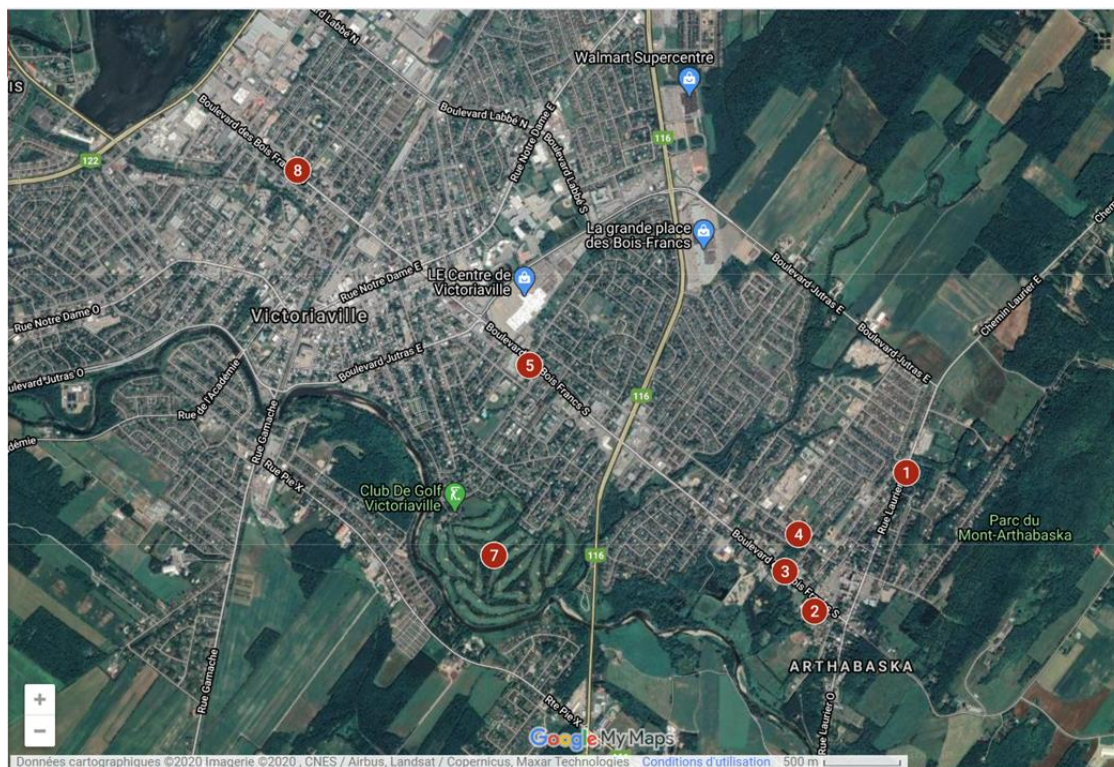
Tableau 2 : Localisation des terrains évalués pour le projet 04.01 - Victoriaville

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
<b>No 1</b>	Terrain sis au 161, Laurier Est	Lot 5 043 038	Superficie totale de 25 521,1 m <sup>2</sup>	Tiers
<b>No 2</b>	Terrain sis au 905, boulevard des Bois-Francis Sud	Partie du lot 6 188 886	18 332,98 m <sup>2</sup>	Tiers

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
<b>No 3</b>	Terrain sis au 836, boulevard des Bois-Francis Sud	Lot 2 947 630, 2 950 184 et 2 947 635	11 665,26 m <sup>2</sup>	Tiers
<b>No 4</b>	Terrain sis au 386, rue Girouard	Lot 2 947 560	28 673,3 m <sup>2</sup>	Tiers
<b>No 5</b>	Terrain sis au 401, boulevard des Bois-Francis Sud	Lot 2 476 151 et 2 476 147	8 824,9 m <sup>2</sup>	Tiers
<b>No 6</b>	Terrain sis au 125, rue Larivière	Lot 2 473 304	14 332,53 m <sup>2</sup>	Tiers
<b>No 7</b>	Partie du terrain de golf de Victoriaville	Partie du lot 2 474 666	Superficie offerte de 20 105,56 m <sup>2</sup>	Tiers
<b>No 8</b>	Terrain sis en bordure de boulevard des Bois-Francis Nord	Lots 2 947 986, 2 947 987, 3 378 786, 3 378 787, 3 378 788 et 2 947 988	8 045,60 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 04.01 - Victoriaville





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 04.01 - Victoriaville

Site	Forces	Faiblesses	Implantation de la typologie
<b>No 1</b>	Réseau routier à moins de 70km/h; Accès au transport en commun à moins de 0,5km; Voisinage immédiat adéquat; Superficie et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Pente modérée : inclinaison de 16% à 30%; Présence de milieux humides inconnue.	√
<b>No 2</b>	Réseau routier à moins de 70km/h; Services connexes à proximité, parc et école à moins de 0,5 km; Accès au transport en commun à moins de 0,5km; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Plusieurs bâtiments érigés et occupés par une école (gymnase et cours d'école), bail potentiel et possibilité de nombreuses servitudes; Présence d'un site d'enfouissement dans un rayon de moins de 0,5 km (à 270 m à vol d'oiseau) à l'ouest du site; Présence de milieux humides inconnue.	√
<b>No 3</b>	Réseau routier à moins de 70km/h; Accès au transport en commun à moins de 0,5km; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Voisinage : le voisin est un garage (Unipro); Plusieurs bâtiments à démolir (3 et plus) comprenant commerces, logements, résidences et terrain boisé. Trois propriétaires différents; Présence de milieux humides inconnue.	√
<b>No 4</b>	Réseau routier à moins de 70km/h; Services connexes à proximité, parc et école à moins de 0,5km; Accès au transport en commun à moins de 0,5km; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Voisinage : écocentre à 65 m du terrain par la rue Girouard; Présence de milieux humides inconnue.	√
<b>No 5</b>	Réseau routier à moins de 70km/h; Services connexes à proximité, parc et école à moins de 0,5km; Accès au transport en commun à moins de 0,5km; Voisinage immédiat adéquat; Dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Terrain avec 2 commerces en exploitation (Pizzeria et cabaret burlesque); fort risque d'expropriation requise; Propriétaires multiples; Présence de milieux humides inconnue.	√

Site	Forces	Faiblesses	Implantation de la typologie
<b>No 6</b>	<del>Terrain exclu</del>	<del>Terrain exclu</del>	
<b>No 7</b>	Réseau routier à moins de 70km/h; Accès au transport en commun à moins de 0,5km; Voisinage immédiat adéquat; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Aucun service connexe à proximité; Peu d'accès piétons, pas de trottoirs et rue achalandée, souvent utilisée à titre de voie de contournement; Présence de milieux humides inconnue.	√
<b>No 8</b>	Réseau routier à moins de 70km/h; Services connexes à proximité, adjacent à un CPE, une école et un CLSC; Accès au transport en commun à moins de 0,5km; Dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	IGA et résidence d'un tiers à démolir; Présence de milieux humides inconnue.	√

Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet le 04.01 - Victoriaville



## Grille d'évaluation des sites à Victoriaville

## Maison des aînés - Projet 524135

Terrains disponibles	Poids des critères	No 1	No 2	No 3	No 4	No 5	No 6	No 7	No 8
Raison de l'exclusion		---	---	---	---	---	Église en opération	---	---
Mode de sollicitation		Transmis par la ville	Transmis par la ville	Transmis par la ville	Transmis par la ville	Transmis par la ville	Transmis par la ville	Transmis par la ville	Terrains à vendre
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	0	3	3
Proximité de services connexes favorisant l'intégration dans la communauté	7	2	3	2	3	3	0	1	3
Accès des piétons (trottoir, feux de circulation, éclairage public, etc.)	5	2	3	3	3	3	0	1	3
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5	3	3	3	3	3	0	3	3
Voisinage immédiat affectant le projet	7	3	3	2	2	3	0	3	3
<b>Total / Pondération (sur 93)</b>	<b>93</b>	<b>81</b>	<b>93</b>	<b>79</b>	<b>86</b>	<b>93</b>	<b>0</b>	<b>69</b>	<b>93</b>
<b>des aînés</b>									
Réglementation d'affectation du sol	5	3	3	3	3	3	0	3	3
Réglementation municipale en lien avec l'urbanisation	5	3	3	3	3	3	0	3	3
<b>Total / Pondération (sur 30)</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
<b>3 - Caractéristiques physiques</b>									
Superficie du terrain	5	3	3	3	3	2	0	3	2
Dénivelé sur la zone de terrain requise pour le bâtiment et les voies d'accès	3	1	3	3	3	3	0	3	3
Configuration optimale du terrain (souplesse d'aménagement)	5	3	3	3	3	3	0	3	3
Nature du sol (contamination)	5	1	1	1	1	1	0	1	1
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	3	3	3	3	3	3	0	3	3
Diamètre de la conduite d'aqueduc qui alimente les bornes incendie du secteur	5	0	0	0	0	0	0	0	0
Présence d'obstacles pouvant nuire à la réalisation du projet	3	2	1	1	2	1	0	3	2
<b>Total / Pondération (sur 87)</b>	<b>72</b>	<b>53</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>59</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>62</b>	<b>54</b>
<b>4 - Caractéristiques pour mise en œuvre du projet</b>									
Milieux humides	7	1	1	1	1	1	0	1	1
Nature du sol (géotechnique)	3	1	1	1	1	1	0	1	1
Délais / difficultés d'acquisition	7	3	1	1	3	1	0	2	2
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	3	3	3	3	0	3	3
Caractère patrimonial	5	3	1	3	3	3	0	3	3
<b>Total / Pondération (sur 87)</b>	<b>87</b>	<b>67</b>	<b>43</b>	<b>53</b>	<b>67</b>	<b>53</b>	<b>0</b>	<b>60</b>	<b>60</b>
<b>Total / pondération :</b>		<b>231</b>	<b>222</b>	<b>218</b>	<b>242</b>	<b>227</b>	<b>0</b>	<b>221</b>	<b>237</b>
<b>Grand total converti en pourcentage</b>	<b>282</b>	<b>81.91%</b>	<b>78.72%</b>	<b>77.30%</b>	<b>85.82%</b>	<b>80.50%</b>	<b>0.00%</b>	<b>78.37%</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 325, boulevard des Bois-Francis Nord, site no.8, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le site obtient le deuxième meilleur pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère; aussi, le site no 4 avec le meilleur pointage est plus à l'écart et a été vendu au début de l'automne à un tiers qui souhaite le développer;
- Le site est près d'une école, d'un CLSC et d'un CPE, tout en étant dans un secteur résidentiel, ce qui offre une belle intégration.

La meilleure option à long terme pour le projet 04.01 Victoriaville est donc la planification d'une MDA-MA de 72 places localisée au 325 boulevard des Bois-Francis Nord dans la ville de Victoriaville.

### Conditions particulières

Il y a deux bâtiments à démolir sur le site avant le début des travaux de construction. Les coûts de démolition des bâtiments existants sur le site sont inclus dans le présent programme. Le vendeur n'autorise pas le début de la vérification diligente du site avant la signature d'une entente, ce qui peut entraîner des délais dans le processus d'acquisition final.

## 2.2. Projet 04.02 Drummondville (72 places, 6 904 m<sup>2</sup>)

Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 04.02 à Drummondville. La ville de Drummondville a proposé sept terrains potentiels pour la construction d'une MDA-MA, dont seulement deux appartiennent en partie à la municipalité; les autres étant tous en propriété de tiers. De plus, un terrain a également été soumis directement par un tiers.

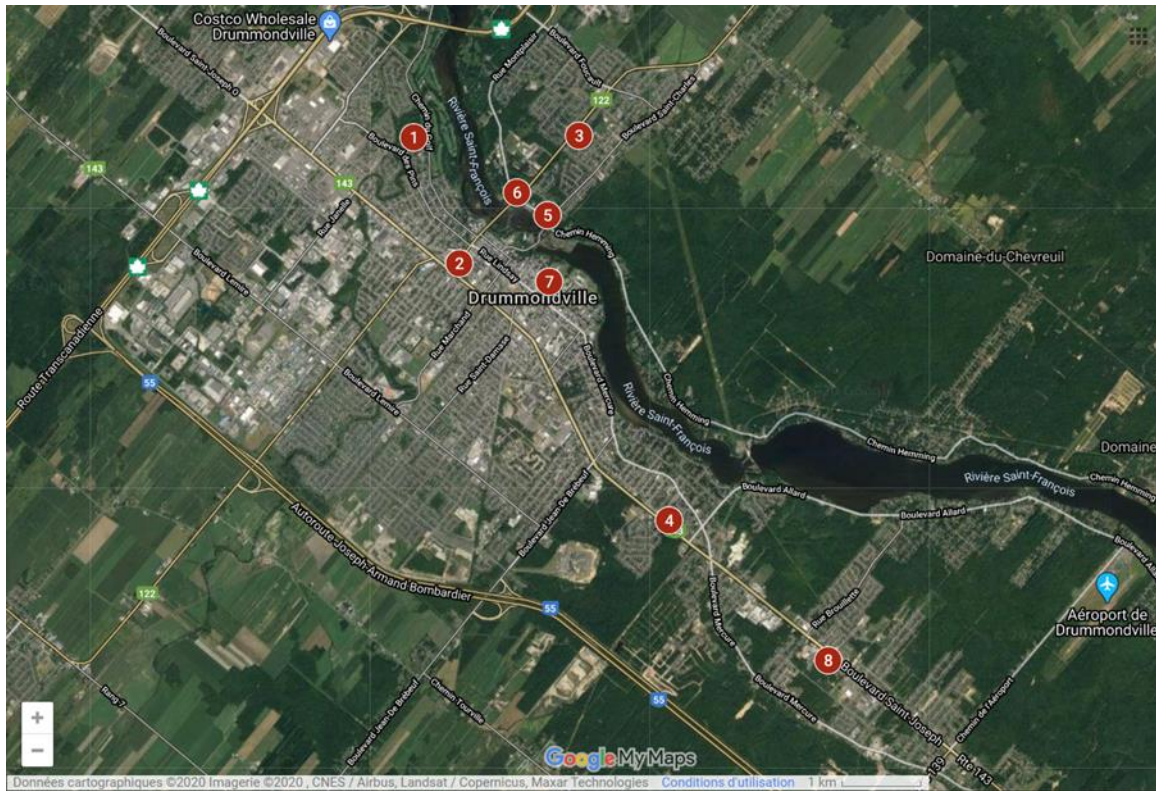
Tableau 5 : Localisation des sites évalués pour le projet 04.02 - Drummondville

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
<b>No 1</b>	Terrain sis en bordure de la rue Saint-Félix	Partie des lot 3 704 662, 3 425 351 et 3 425 345 (CS des Chênes), 3 427 633 (Ville) et 3 704 664 (Tiers)	Superficie utilisable d'environ 7 915 m <sup>2</sup> selon la Ville. Lotissement et assemblage à faire.	3 proprios: municipalité, commission scolaire et un tiers
<b>No 2</b>	Terrain sis au 270, rue Saint-Georges	Lot 4 450 562	Superficie de 10 708,6m <sup>2</sup>	Tiers
<b>No 3</b>	Terrain sis au 780, rue Thérout	Lot 4 352 797	Superficie de 11 589,2m <sup>2</sup>	Tiers
<b>No 4</b>	Terrain sis au 3725, rue Georges-Couture	Lot 3 533 288	Superficie de 26 007,3m <sup>2</sup>	Tiers
<b>No 5</b>	Terrain sis en bordure de la rue Montplaisir et du boulevard Saint-Charles	Lots 4 599 702 et 4 599 703	Superficie des 2 lots de 14 901,60 m <sup>2</sup>	Tiers
<b>No 6</b>	Terrain localisé à l'intersection de la route 122, de l'avenue des Père et de la rue Montplaisir	Lot 3 427 535	Superficie de 10 987m <sup>2</sup>	Tiers
<b>No 7</b>	Terrain sis en bordure de la rue Hériot - Terrain Fortissimo	Lot 3 427 096	Superficie totale de 77 372,6 m <sup>2</sup> , lotissement à faire	Municipalité & un tiers
<b>No 8</b>	Terrain sis en bordure du boulevard Saint-Joseph	Lots 3 895 828 et partie du lot 3 895 823	Superficie totale du terrain de 44 688 m <sup>2</sup> , lotissement à faire	Tiers



La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués.

Figure 2 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 04.02 - Drummondville



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 04.02 - Drummondville

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
<b>No 1</b>	Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat adéquat; Dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Superficie utilisable restreinte du terrain; Accès au transport en commun à plus de 1km; 3 propriétaires différents, assemblages de lots à faire; Présence de milieux humides inconnue.	√
<b>No 2</b>	Réseau routier à moins de 70km/h; Services connexes à proximité, commerces et RPA adjacents; Voisinage immédiat adéquat; Accès au transport en commun à moins de 0,5km; 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; Accès au transport en commun à moins de 0,5km; Dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Bâtiments à démolir ou à contourner (bail à valider) 1 seul accès routier au terrain; Présence de milieux humides inconnue.	√
<b>No 4</b>	Réseau routier à moins de 70km/h; Services connexes à proximité, secteur commercial et résidentiel; Voisinage immédiat adéquat; Accès au transport en commun à moins de 0,5km; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Présence de milieux humides inconnue.	√
<b>No 5</b>	Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat adéquat; Accès au transport en commun à moins de 0,5km; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Services connexes à plus de 0,5km; Milieux humides : présence de cartographie identifiée par la MRC.	√
<b>No 6</b>	Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat adéquat; Accès au transport en commun à moins de 0,5km; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Situé à plus de 0,5 km des commerces (l'autre côté du pont); Accès piétons : circulation très dense à l'intersection des rues.	√

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
<b>No 7</b>	Réseau routier à moins de 70km/h; Proximité des services connexes; Voisinage immédiat adéquat; Accès au transport en commun à moins de 0,5km; Accès piétons adéquat; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics; Présence de milieux humides peu probable.	Avis de contamination au registre foncier, la Ville est en cours de décontamination; Terrain situé dans le projet de développement Fortissimo de la Ville, échéancier à valider.	√
<b>No 8</b>	Réseau routier à moins de 70km/h; Proximité des services connexes; Voisinage immédiat adéquat; Accès au transport en commun à moins de 0,5km; Accès piétons adéquat; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Présence de milieux humides inconnue;	√

Tableau 7 : Grille d'analyse de sites pour le projet le 04.02 - Drummondville



## Grille d'évaluation des sites à Drummondville

## Maison des aînés - Projet 524135

Terrains disponibles	Poids des critères	No 1	No 2	No 3	No 4	No 5	No 6	No 7	No 8
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	Terrain soumis par la Ville	Terrain soumis par la Ville	Terrain soumis par la Ville	Terrain soumis par le propriétaire
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	3	3	3
Proximité de services connexes favorisant l'intégration dans la communauté	7	2	3	2	3	1	1	3	3
Accès des piétons (trottoir, feux de circulation, éclairage public, etc.)	5	3	3	3	3	3	1	3	3
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5	1	3	3	3	3	3	3	3
Voisinage immédiat affectant le projet	7	3	3	3	3	3	3	3	3
<b>Total / Pondération (sur 93)</b>	<b>93</b>	<b>76</b>	<b>93</b>	<b>86</b>	<b>93</b>	<b>79</b>	<b>69</b>	<b>93</b>	<b>93</b>
<b>2 - Réglementation compatible avec une maison des aînés</b>									
Réglementation d'affectation du sol	5	3	3	3	3	3	3	3	3
Réglementation municipale en lien avec l'urbanisation	5	3	3	3	3	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>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
<b>3 - Caractéristiques physiques</b>									
Superficie du terrain	5	1	3	2	3	3	3	3	3
Dénivelé sur la zone de terrain requise pour le bâtiment et les voies d'accès	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Configuration optimale du terrain (souplesse d'aménagement)	5	3	3	3	3	3	3	3	3
Nature du sol (contamination)	5	1	1	1	1	1	1	1	1
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	3	2	3	1	3	3	3	3	2
Diamètre de la conduite d'aqueduc qui alimente les bornes-incendie du secteur	5	0	0	0	0	0	0	0	0
Présence d'obstacles pouvant nuire à la réalisation du projet	3	3	3	2	2	3	3	2	3
<b>Total / Pondération (sur 87)</b>	<b>72</b>	<b>49</b>	<b>62</b>	<b>48</b>	<b>59</b>	<b>62</b>	<b>62</b>	<b>59</b>	<b>59</b>
<b>4 - Caractéristiques pour mise en œuvre du projet</b>									
Milieux humides	7	1	1	1	1	1	1	3	1
Nature du sol (géotechnique)	3	1	1	1	1	1	1	1	1
Délais / difficultés d'acquisition	7	1	3	2	3	2	3	3	3
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	3	3	3	3	3	3	3
Caractère patrimonial	5	3	3	3	3	3	3	3	3
<b>Total / Pondération (sur 87)</b>	<b>87</b>	<b>53</b>	<b>67</b>	<b>60</b>	<b>67</b>	<b>60</b>	<b>67</b>	<b>81</b>	<b>67</b>
<b>Total / pondération :</b>		<b>208</b>	<b>252</b>	<b>224</b>	<b>249</b>	<b>231</b>	<b>228</b>	<b>263</b>	<b>249</b>
<b>Grand total converti en pourcentage</b>	<b>282</b>	<b>73.76%</b>	<b>89.36%</b>	<b>79.43%</b>	<b>88.30%</b>	<b>81.91%</b>	<b>80.85%</b>	<b>93.26%</b>	<b>88.30%</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 Hériot, site no.7, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le site obtient le meilleur pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère;
- Le projet de la maison des aînés s'inscrira dans un nouveau développement prônant la mixité des résidents du secteur au cœur de la communauté. Il sera situé dans le centre même de la Ville.

Le terrain sélectionné fait partie du projet de développement du quartier Fortissimo de la ville. La meilleure option à long terme pour le projet 04.02 Drummondville est donc la planification d'une MDA-MA de 72 places localisée en bordure de la rue Hériot à Drummondville.

### Conditions particulières

Le terrain sélectionné est le site de l'ancienne usine textile Fortissimo. Le terrain est en cours de décontamination par la municipalité. Des négociations sont également en cours concernant le lot en propriété du tiers afin de conclure la transaction.

### 2.3. Projet 04.03 Trois-Rivières (96 places, 8987 m<sup>2</sup>)

Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 04.03 à Trois-Rivières. Trois terrains en propriété de tiers ont été soumis par la ville de Trois-Rivières; trois autres terrains ont été proposés suivant l'avis d'intérêt publié par la SQI en août 2019.

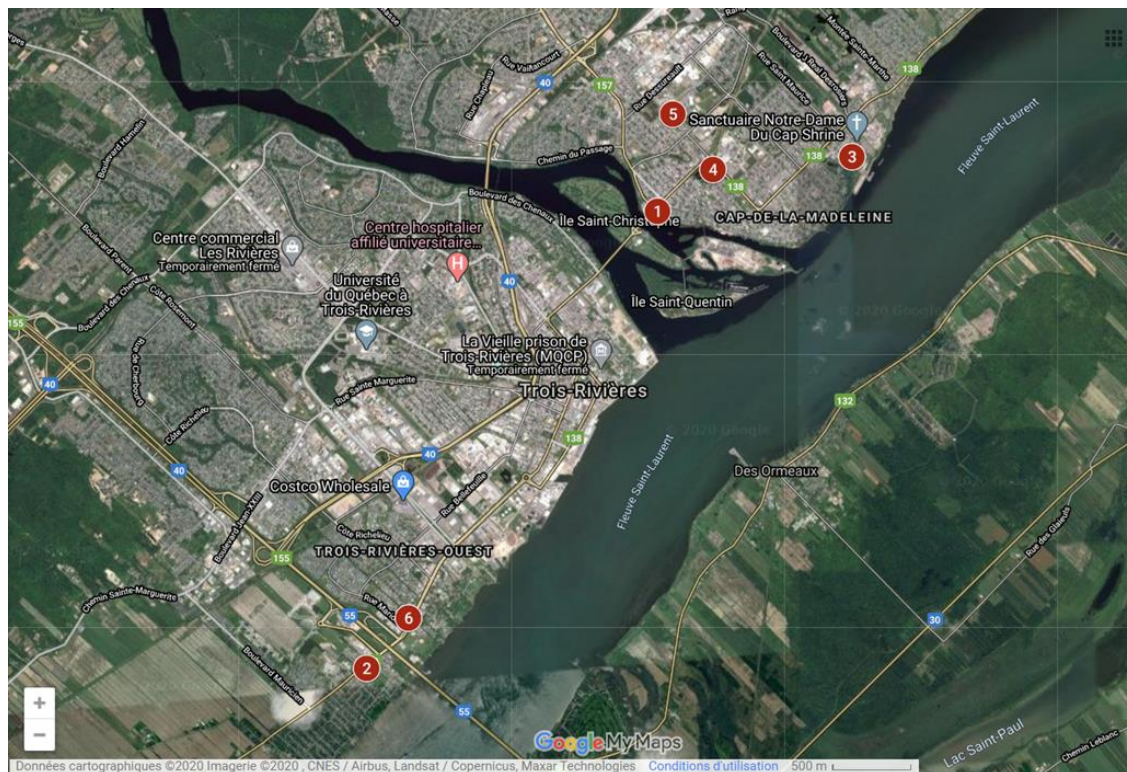
Tableau 8 : Localisation des terrains évalués pour le projet 04.03 – Trois-Rivières

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
<b>No 1</b>	Terrain sis au 6, rue Fusey	Lot 3 012 404	Superficie de 19 220 m <sup>2</sup>	Tiers
<b>No 2</b>	Terrain sis en bordure de la rue Notre-Dame	Lot 1 204 639	Superficie de 27 347,7 m <sup>2</sup>	Tiers
<b>No 3</b>	Terrain sis en bordure des rues Notre-Dame, du Sanctuaire, Saint-Denis et Saint-Maurice	Lots 2 300 855, 2 300 887 et 2 379 872 - Lots en face du Sanctuaire Notre-Dame-du-Cap	9 257,5 m <sup>2</sup>	Propriété du Sanctuaire Notre-Dame-du-Cap inc.
<b>No 4</b>	Terrain sis en bordure des rues Saint-Laurent et Maurice-Bellemare	Lots 4 185 639 et 3 012 701	Superficie approximative totale des lots de 32 180 m <sup>2</sup>	Tiers
<b>No 5</b>	Terrain sis au 386, rue Saint-Laurent	Lot 3 011 778	Superficie de 26 990 m <sup>2</sup>	Tiers
<b>No 6</b>	Terrain sis en bordure du boulevard Gene-H.-Kruger et de la rue Tanguay	Lots 1 205 633 et 1 205 632	Superficie de 18 687,8 m <sup>2</sup>	Tiers



La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués.

Figure 3 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 04.03 - Trois-Rivières



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 9 : Sommaires des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 04.03 – Trois-Rivières

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
<b>No 1</b>	Réseau routier à moins de 70km/h; À moins de 0,5 km de services connexes, secteur commercial et résidentiel; Accessible aux piétons et transport en commun à moins de 0,5km; Voisinage immédiat adéquat, proximité d'une piste cyclable; Superficie, dénivelé et configuration sont adéquats; Desservi par les services publics.	Bâtiments à démolir; Présence de milieux humides inconnue.	✓

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
<b>No 2</b>	Réseau routier à moins de 70km/h; Accessible aux piétons et transport en commun à moins de 0,5km; Voisinage immédiat adéquat; Superficie, dénivelé et configuration sont adéquats; Desservi par les services publics.	1 seul accès routier au terrain; Milieux humides : présence de cartographie identifiée par la MRC.	√
<b>No 3</b>	Réseau routier à moins de 70km/h; Accessible aux piétons et transport en commun à moins de 0,5km; Voisinage immédiat adéquat;	Adjacent à l'usine Cascades; Présence de milieux humides inconnue.	√
<b>No 4</b>	Réseau routier à moins de 70km/h; Accessible aux piétons et transport en commun à moins de 0,5km; Superficie, dénivelé et configuration sont adéquats; Desservi par les services publics.	Voisinage : secteur en revalorisation par la Ville, certaines incertitudes quant au développement du lot en face du terrain; Voie ferrée adjacente, nombre de trains journaliers à valider; Bâtiment à démolir, valider s'il y a des occupants en location dans l'immeuble; Présence de milieux humides inconnue.	√
<b>No 5</b>	Réseau routier à moins de 70km/h; À moins de 0,5 km de services connexes, adjacent à un parc municipal et complexe sportif; Accessible aux piétons et transport en commun à moins de 0,5km; Voisinage immédiat adéquat; Superficie, dénivelé et configuration sont adéquats; Desservi par les services publics.	Présence de milieux humides inconnue.	√
<b>No 6</b>	Réseau routier à moins de 70km/h; À moins de 0,5 km de services connexes, secteur commercial et résidentiel; Accessible aux piétons et transport en commun à moins de 0,5km; Voisinage immédiat adéquat; Superficie, dénivelé et configuration sont adéquats; Desservi par les services publics.	1 seul accès routier au terrain; Présence de milieux humides inconnue.	√

Tableau 10 : Grille d'analyse de sites pour le projet 04.03 - Trois-Rivières



## Grille d'évaluation des sites à Trois-Rivières

## Maison des aînés - Projet 524135

Terrains disponibles	Poids des critères	No 1	No 2	No 3	No 4	No 5	No 6
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 avis d'intérêt	Terrain soumis par avis d'intérêt	Terrain soumis par avis d'intérêt
<b>Pondération</b>							
<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	3
Proximité de services connexes favorisant l'intégration dans la communauté	7	3	2	2	2	3	3
Accès des piétons (trottoir, feux de circulation, éclairage public, etc.)	5	3	3	3	3	3	3
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5	3	3	3	3	3	3
Voisinage immédiat affectant le projet	7	3	3	3	2	3	3
<b>Total / Pondération (sur 93)</b>	<b>93</b>	<b>93</b>	<b>86</b>	<b>86</b>	<b>79</b>	<b>93</b>	<b>93</b>
<b>2 - Réglementation compatible avec une maison des aînés</b>							
Réglementation d'affectation du sol	5	3	3	3	3	3	3
Réglementation municipale en lien avec l'urbanisation	5	3	3	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>30</b>	<b>30</b>
<b>3 - Caractéristiques physiques</b>							
Superficie du terrain	5	3	3	3	3	3	3
Dénivelé sur la zone de terrain requise pour le bâtiment et les voies d'accès	3	3	3	3	3	3	3
Configuration optimale du terrain (souplesse d'aménagement)	5	3	3	3	3	3	3
Nature du sol (contamination)	5	1	1	1	1	1	1
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	3	3	1	3	3	3	1
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	2	2	3
<b>Total / Pondération (sur 87)</b>	<b>72</b>	<b>59</b>	<b>56</b>	<b>62</b>	<b>59</b>	<b>59</b>	<b>56</b>
<b>4 - Caractéristiques pour mise en œuvre du projet</b>							
Milieux humides	7	1	1	1	1	1	1
Nature du sol (géotechnique)	3	1	1	1	1	1	1
Délais / difficultés d'acquisition	7	3	3	3	3	3	3
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	3	3	3	3	3
Caractère patrimonial	5	3	3	3	3	3	3
<b>Total / Pondération (sur 87)</b>	<b>87</b>	<b>67</b>	<b>67</b>	<b>67</b>	<b>67</b>	<b>67</b>	<b>67</b>
<b>Total / pondération :</b>		<b>249</b>	<b>239</b>	<b>245</b>	<b>235</b>	<b>249</b>	<b>246</b>
<b>Grand total converti en pourcentage</b>	<b>282</b>	<b>88.30%</b>	<b>84.75%</b>	<b>86.88%</b>	<b>83.33%</b>	<b>88.30%</b>	<b>87.23%</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 au 6 rue Fusey, site no.1, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le terrain obtient le meilleur pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère (ex aequo au site No. 5);

- Le site permet une belle malléabilité par sa superficie et permet ainsi de tirer le maximum des possibilités d'implantation. La piste cyclable borne le site ainsi que plusieurs commerces. Une vue sur la rivière Saint-Maurice et des arbres à maturité, de même que plusieurs résidences, seront également dans l'environnement immédiat de la MDA-MA.

Ainsi la meilleure option à long terme pour le projet 04.03 Trois-Rivières est la construction d'une MDA-MA de 96 places sur la rue Fusey à Trois-Rivières.

#### Conditions particulières

Il y a deux bâtiments à démolir sur le site avant le début des travaux de construction. Les coûts de démolition des bâtiments existants sur le site sont inclus dans le présent programme. Le vendeur n'autorise pas le début de la vérification diligente du site avant la signature d'une entente, ce qui peut entraîner des délais dans le processus d'acquisition final.

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

Le tableau suivant présente l'estimation des coûts des projets planifiés dans la région 04-Mauricie-Centre-du-Québec. 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 11 : Sommaire des coûts détaillés

Région-projet	04-01	04-02	04-03	Total
	Victoriaville	Drummondville	Trois-Rivières	04 - Mauricie-Centre-du-Québec
	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)	135,113,325			