

ANNEXE 10

MAISONS DES AÎNÉS – MAISONS ALTERNATIVES

FICHE RÉGION : 11-GASPÉSIE-LES-ÎLES-DE-LA-MADELEINE



FICHE RÉGION – DA

VERSION FINALE

11 juin 2020

Table des matières

1. Planification des projets de la région de la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	3
2. Sélection des sites d'implantation	3
2.1. Projet 11.01 Rivière-au-Renard (48 places, 4 837 m²).....	3
2.2. Projet 11.02 Îles-de-la-Madeleine (12 places, condition particulière)	7
3. Présentation de l'estimation des coûts des projets	8

Liste des tableaux

Tableau 1 : Répartition des projets et des places pour la région de la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine	3
Tableau 2 : Localisation des terrains évalués pour le projet 11.01 Rivière-au-Renard	4
Tableau 3 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués le projet 11.01 - Rivière-au-Renard.....	5
Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet 11.01 - Rivière-au-Renard	6
Tableau 5 : Sommaire des coûts détaillés	8

Liste des figures

Figure 1 : Carte géographique des sites évalués pour le projet au 11.01 - Rivière-au-Renard:.....	4
Figure 2 : Carte géographique du site pour le projet 11.02 - Îles-de-la-Madeleine.....	7

1. Planification des projets de la région de la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine

Le MSSS a autorisé la planification de 2 projets dans la région de la Gaspésie et des Îles-de-la-Madeleine pour l'ajout de 60 nouvelles places en MDA-MA dans le cadre du présent programme.

Les 60 places à construire pour la région de la Gaspésie et des Îles-de-la-Madeleine 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 la Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine

Région	Municipalité	Nombre de places reconstruites	Nombre de nouvelles places	Nombre de places	Besoin immobilier Superficie m ²	Mode de réalisation
11 - Gaspésie						
11.01	Rivière-au-Renard	0	48	48	4,837	Traditionnel Entreprise générale
	Sous-total	0	48	48		
11 - Îles-de-la-Madeleine						
11.02	Les Îles-de-la-Madeleine	0	12	12	*Condition particulière	Traditionnel Entreprise générale
	Sous-total	0	12	12		

Concernant le projet 11.02 aux Îles-de-la-Madeleine, le projet consiste en un agrandissement du bâtiment existant pour l'ajout des 12 nouvelles places en hébergement permanent. Il s'agit donc d'un projet spécial, car il ne s'inscrit pas dans les typologies déterminées du programme de 48 à 192 places. Cependant, la solution immobilière déployée suivra les mêmes lignes directrices pour la conception des unités de vie que ce qui est établi pour le programme fonctionnel de maisons des aînés – maisons alternatives.

2. Sélection des sites d'implantation

2.1. Projet 11.01 Rivière-au-Renard (48 places, 4 837 m²)

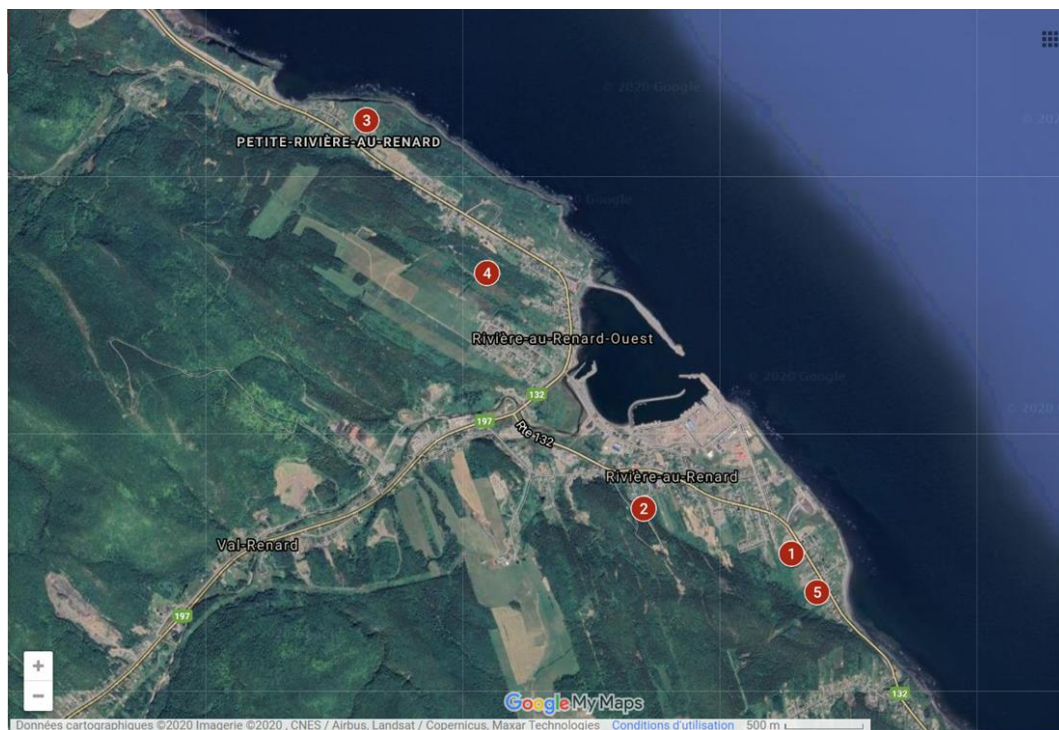
Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 11.01 à Rivière-au-Renard. La ville de Rivière-au-Renard a soumis 5 propositions de terrain appartenant à des tiers pour l'implantation du projet de MDA-MA.

Tableau 2 : Localisation des terrains évalués pour le projet 11.01 Rivière-au-Renard

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis en bordure du boulevard Renard Est (route 132)	Lots 2 733 784, 2 733 766 et 2 733 787 - Lots adjacents au CLSC	Superficie de 10 324,5 m ²	Tiers & CISSS
No 2	Terrain sis en bordure de la rue Parent	Lot 2 937 812 et partie du lot 2 733 911	Superficie utilisable d'environ 8 000 m ² selon la Ville	Tiers
No 3	Terrain sis en bordure de la rue Bernatchez	Lot 3 619 281	Au besoin, sur le plateau	Tiers
No 4	Terrain sis en bordure de la rue Cotton	Lot 4 363 088-P	Superficie : ± 15 000 m ²	Tiers
No 5	Terrain sis en bordure du boulevard Renard Est	Lots no 2 733 713-P	Superficie : ± 16 500 m ²	Tiers

La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués :

Figure 1 : Carte géographique des sites évalués pour le projet au 11.01 - Rivière-au-Renard:



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 le projet 11.01 - Rivière-au-Renard

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 1	Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat adéquat, adjacent au CLSC; Superficie et dénivelé adéquats; Desservi par les services publics.	Services connexes à plus de 0,5km; 3 propriétaires différents, assemblage de lots requis; Présence de milieux humides inconnue.	√
No 2	Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat adéquat, localisé à l'arrière d'un quartier résidentiel; Superficie et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Lot adjacent à un cimetière; Dénivelé important du terrain; 1 accès routier étroit par la rue Parent, valider la possibilité d'un 2 ^e accès par la rue du Collège; Présence de milieux humides inconnue. Lotissement à faire.	√
No 3	Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat adéquat; Superficie et configuration du terrain adéquats.	Services connexes à plus de 0,5km; La rue est desservie par les services publics, mais ils devraient être prolongés de plus de 100 m pour desservir le terrain adéquatement; 1 seul accès routier; Présence de milieux humides inconnue.	√
No 4	Réseau routier à moins de 70km/h; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Site isolé et services connexes à plus de 0,5km; Présence de milieux humides inconnue; 1 seul accès routier; Lotissement à faire.	√
No 5	Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat adéquat; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Inconvénients pour l'accès piétons; Présence de milieux humides inconnue; 1 seul accès routier; Lotissement à faire.	√

Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet 11.01 - Rivière-au-Renard



Grille d'évaluation des sites à Rivière-au-Renard

Maison des aînés - Projet 524135

Terrains disponibles	Poids des critères	No 1	No 2	No 3	No 4	No 5
Raison de l'exclusion		---	---	---	---	---
Mode de sollicitation		Terrain soumis par la Ville	Terrain soumis par la Ville suite à une démarche du CISSS	Terrain soumis par la Ville suite à une démarche du CISSS	Terrain soumis par la Ville suite à une démarche du CISSS	Terrain soumis par la Ville suite à une démarche du CISSS
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	3	3
Proximité de services connexes favorisant l'intégration dans la communauté	7	1	2	1	1	2
Accès des piétons (trottoir, feux de circulation, éclairage public, etc.)	5	3	2	2	2	1
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5					
Voisinage immédiat affectant le projet	7	3	3	3	1	3
Total / Pondération (sur 93)	93	64	66	59	45	61
2 - Réglementation compatible avec une maison des aînés						
Réglementation d'affectation du sol	5	3	3	3	3	3
Réglementation municipale en lien avec l'urbanisation	5	3	3	3	3	3
Total / Pondération (sur 30)	30	30	30	30	30	30
3 - Caractéristiques physiques						
Superficie du terrain	5	3	3	3	3	3
Dénivelé sur la zone de terrain requise pour le bâtiment et les voies d'accès	3	3	1	2	3	3
Configuration optimale du terrain (souplesse d'aménagement)	5	2	3	3	3	3
Nature du sol (contamination)	5	1	1	1	1	1
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	3	3	1	1	1	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	3	3	3	3	3
Total / Pondération (sur 87)	72	57	50	53	56	56
4 - Caractéristiques pour mise en œuvre du projet						
Milieux humides	7	1	1	1	1	1
Nature du sol (géotechnique)	3	1	1	1	1	1
Délais / difficultés d'acquisition	7	1	2	3	2	2
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	3	1	3	3
Caractère patrimonial	5	3	3	3	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	53	60	53	60	60
Total / pondération :		204	206	195	191	207
Grand total converti en pourcentage	282	72.34%	73.05%	69.15%	67.73%	73.40%

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 du boulevard Renard Est, site no.5, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le site obtient le meilleur pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère;
- Pour les usagers du secteur qui ont vécu près de la mer et dans la quiétude de la campagne, l'implantation d'une MDA dans ce secteur permettra de maintenir des liens culturels importants. Le site est également intégré et s'harmonisera à un secteur résidentiel.

- Le site no 2, localisé au cœur du village, a aussi été considéré, mais ce site présente des contraintes importantes au niveau de l'accès, du dénivelé et du nombre d'ententes à conclure (2 sites dont un appartenant à une commission scolaire et 2 servitudes de passages à négocier).

La meilleure option à long terme pour le projet 11.01 Rivière-au-Renard est donc la planification d'une MDA-MA de 48 places localisée en bordure du boulevard Renard Est dans la ville de Rivière-au-Renard.

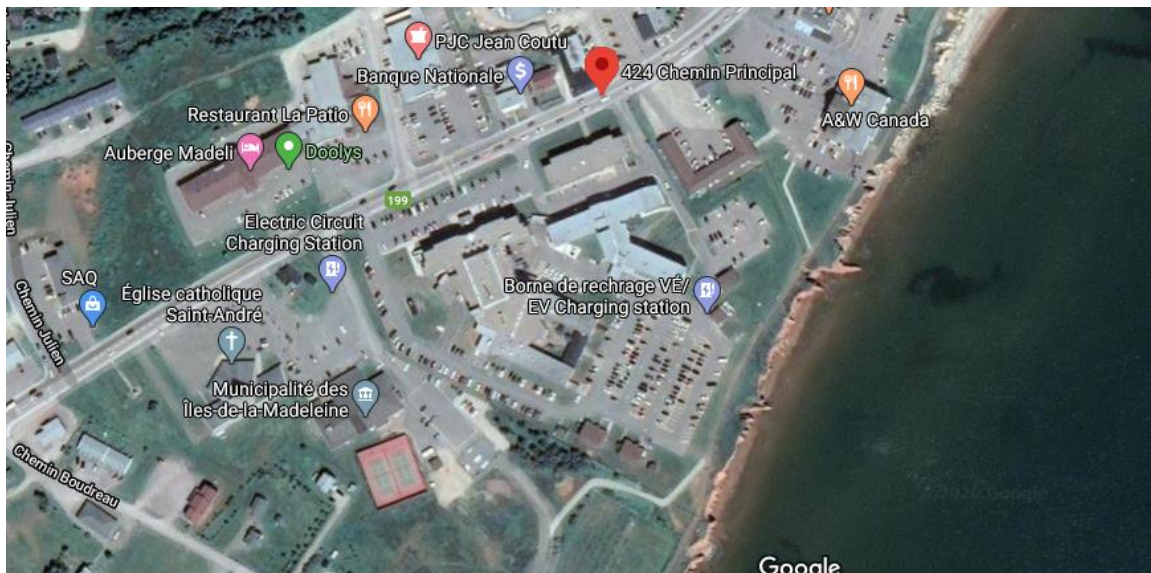
Conditions particulières

La ville souhaitant l'implantation dans ce secteur, elle fera les démarches d'acquisition requises afin de pouvoir y déployer la MDA-MA.

2.2. Projet 11.02 Îles-de-la-Madeleine (12 places, condition particulière)

Le terrain sélectionné pour le projet 11.02 est adjacent au CHSLD Eudore-Labrie situé au 424 Chemin Principal à Cap-aux-Meules. Voir la carte géographique suivante pour la localisation du site :

Figure 2 : Carte géographique du site pour le projet 11.02 - Îles-de-la-Madeleine



Ce terrain a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Terrain en propriété de l'établissement; aucune transaction immobilière requise;
- Le terrain est situé dans le secteur urbain de la ville : facile d'accès, commerces de proximité et rues résidentielles adjacentes.

La meilleure option à long terme pour le projet 11.02 Île-de-la-Madeleine est donc la planification d'une MDA-MA de 12 places. Étant donné le nombre de places, le projet sera un agrandissement du CHSLD Eudore-Labrie situé au 424 Chemin Principal à Cap-aux-Meules.

Conditions particulières

Le projet consiste en un agrandissement du bâtiment existant pour l'ajout des 12 nouvelles places en hébergement permanent. Il s'agit donc d'un projet spécial, car il ne s'inscrit pas dans une typologie déterminée du programme. Cependant, la solution immobilière déployée suivra les mêmes lignes directrices pour la conception des unités de vie que ce qui est établi pour le programme fonctionnel de maisons des aînés.

3. Présentation de l'estimation des coûts des projets

Le tableau suivant présente l'estimation des coûts des projets planifiés dans la région 11-Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine. 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 5 : Sommaire des coûts détaillés

Région-projet	11-01 Rivière-au-Renard	11-02 Les Îles-de-la-Madeleine	Total
<i>Mode de réalisation</i>	TRAD	TRAD	11 - Gaspésie et Îles-de-la-Madeleine
	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)			49,249,631