

ANNEXE 12

MAISONS DES ÂÎNÉS – MAISONS ALTERNATIVES

FICHE RÉGION : 13-LAVAL



FICHE RÉGION – DA

VERSION FINALE

11 juin 2020

Table des matières

1. Planification des projets de la région de Laval	3
2. Sélection des sites d'implantation	3
2.1. Projet 13.01 Chomedey (96 places, 8 987 m ²).....	3
2.2. Projet 13.02 Chomedey – Centre Miriam Guimont (72 places, 6 904 m ²)	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 Laval	3
Tableau 2 : Localisation des terrains évalués pour le projet 13.01 – Chomedey	3
Tableau 3 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 13.01 – Chomedey	5
Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet 13.01 – Chomedey	6
Tableau 5 : Localisation des terrains évalués pour le projet 13.02 Chomedey – Centre Miriam Guimont	7
Tableau 6 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués 13.02 Chomedey – Centre Miriam Guimont	8
Tableau 7 : Sommaire des coûts détaillés	11

Liste des figures

Figure 1 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 13.01 – Chomedey	4
Figure 2 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 13.02 Chomedey – Centre Miriam Guimont	8

1. Planification des projets de la région de Laval

Le MSSS a autorisé la planification de 2 projets dans la région de Laval pour l'ajout de 168 nouvelles places en MDA-MA dans le cadre du présent programme.

Les 168 places à construire pour la région de Laval sont réparties selon le tableau suivant et seront réalisées sous le mode alternatif, soit conception-construction-financement (CCF). 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 Laval

Région	Municipalité	Nombre de places reconstruites	Nombre de nouvelles places	Nombre de places	Besoin immobilier Superficie m ²	Mode de réalisation
13 - Laval						
13.01	Chomedey	0	96	96	8,987	Mode Alternatif CCF
13.02	Chomedey - Centre Miriam Guimont	0	72	72	6,904	Mode Alternatif CCF
	Sous-total	0	168	168		

2. Sélection des sites d'implantation

2.1. Projet 13.01 Chomedey (96 places, 8 987 m²)

Le choix des sites est limité dans le secteur de Laval étant donné que leur modification réglementaire subit une mise à jour importante présentement. Aucun changement de zonage ne peut avoir lieu avant plusieurs mois.

Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 13.01 dans le secteur de Chomedey à Laval. L'établissement a proposé deux terrains et la SQI deux terrain pour l'implantation du projet, de même qu'un propriétaire d'un CHSLD privé conventionné. Le terrain no.4 a été exclu suivant l'évaluation, car la vision immobilière de ce secteur est d'avoir des immeubles de haute densité; le programme MDA-MA, avec un maximum de 2 à 4 étages, ne cadre donc pas avec le futur développement envisagé.

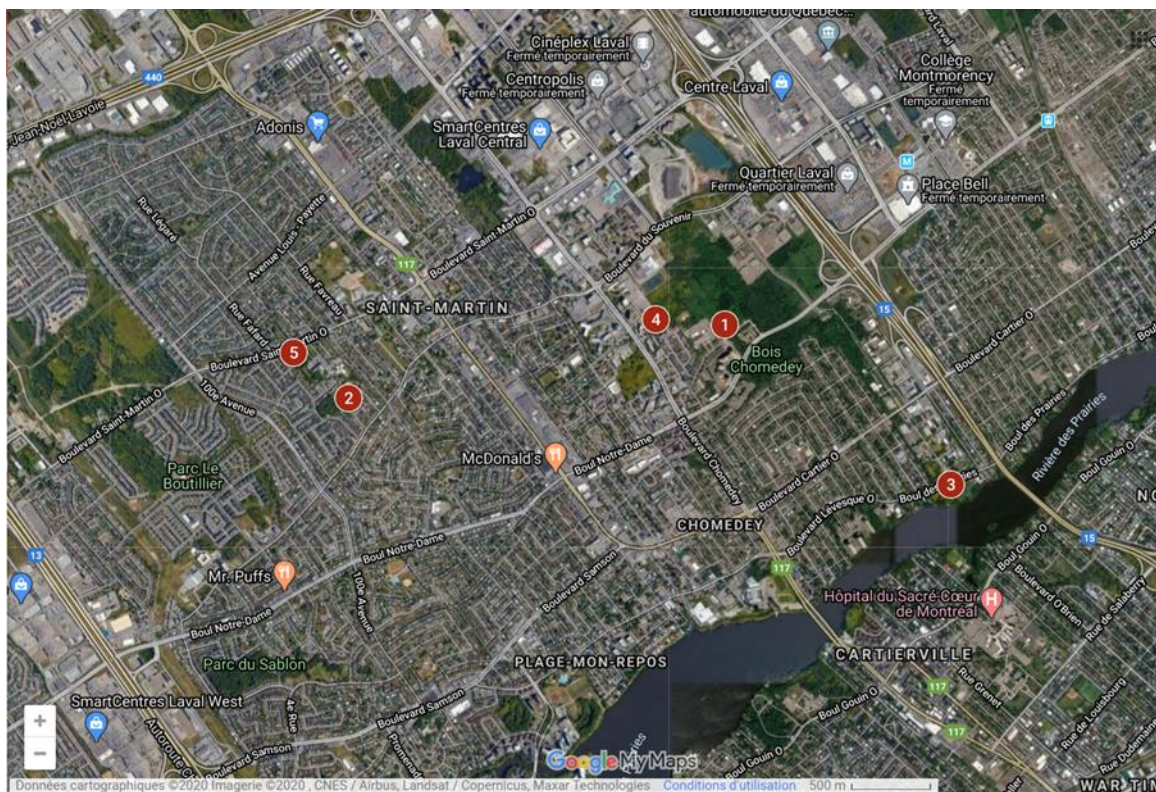
Tableau 2 : Localisation des terrains évalués pour le projet 13.01 – Chomedey

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis en bordure de la place Alton-Goldbloom - Lot à l'arrière de l'Hôpital juif de réadaptation	Lot 2 945 268	Superficie de 54 490,5 m ² . Lotissement à faire.	Ville de Laval

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 2	Terrain sis en bordure de l'avenue Guimont (sur le même lot que la Résidence Guimont. À proximité du CHSLD Saint-Jude)	Lot 6 290 156	Superficie totale du lot de 30 684,5 m ²	Propriété du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal
No 3	Terrain sis en bordure du boulevard des Prairies. Le Musée Armand-Frappier est localisé sur le lot	Lot 5 147 089	Superficie de 41 661 m ² . Lotissement à faire.	INRS
No 4	Terrain sis en bordure de la rue Cardinal	Lot 1 165 736	Superficie de 51 477 m ² . Valider la possibilité de lotir le terrain.	Tiers
No 5	Terrain sis en bordure du boul. Saint-Martin Ouest, sur le même lot que le CHSLD Saint-Jude	Lots 5 703 417, 5 703 424, 2 017 372 et partie du lot 1 719 232	Superficie totale des lots de 28 937,7 m ²	Tiers

La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués.

Figure 1 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 13.01 – Chomedey



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 13.01 – Chomedey

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 1	Réseau routier à moins de 70km/h; Transport en commun à moins de 0,5km; Voisinage immédiat adéquat, adjacent au CHSLD Riviera (EPC) et à l'Hôpital juif de réadaptation; Accord informel avec la ville concernant la réglementation municipale; Superficie, dénivelé, configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Une emphytéose de 30 ans est enregistrée sur une partie du lot en faveur de l'Hôpital juif de réadaptation pour le stationnement; La Ville a finalement confirmé ne pas vouloir faire la modification de zonage requise.	√
No 2	En propriété du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal; Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat adéquat, adjacent à la Résidence Guimont; Accord informel avec la ville concernant la réglementation municipale; Superficie, dénivelé, configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Le lot est enclavé, il faudra obtenir une servitude de passage du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal; Présence de milieux humides inconnue; Lotissement à faire.	√
No 3	Réseau routier à moins de 70km/h; À proximité d'une station de métro; Voisinage immédiat adéquat, adjacent au Musée Armand-Frappier; Accord informel avec la ville concernant la réglementation municipale; Superficie, dénivelé, configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Services connexes à plus de 0,5 km, secteur principalement résidentiel; Présence de milieux humides inconnue; Lotissement à faire.	√
No 4	Terrain exclu	Terrain exclu — secteur avec des immeubles haute densité	
No 5	Réseau routier à moins de 70km/h; Transport en commun à moins de 0,5km; Voisinage immédiat adéquat, sur le même lot que le CHSLD Saint-Jude; Accord informel avec la ville concernant la réglementation municipale; Superficie, dénivelé, configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Présence de milieux humides inconnue; Lotissement à faire.	√

Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet 13.01 – Chomedey



Grille d'évaluation des sites à Laval - Secteur Chomedey Maison des aînés - Projet 524135

Terrains disponibles	Poids des critères	No 1	No 2	No 3	No 4	No 5
Raison de l'exclusion		---	---	---	Haute densité - Ne cadre pas	---
Mode de sollicitation		Terrain soumis par l'établissement	Terrain soumis par l'établissement	Terrain soumis par la SQI	Terrain soumis par la SQI	Privé conventionné
Pondération						
2 - Réglementation compatible avec une maison des aînés						
Réseau routier (vitesse de circulation)	7	3	3	3	3	3
Proximité de services connexes favorisant l'intégration dans	7	2	2	1	3	2
Accès des piétons (trottoir, feux de circulation, éclairage public, etc.)	5	3	3	3	3	3
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5	3	2	3	3	3
Voisinage immédiat affectant le projet	7	3	3	3	3	3
Total / Pondération (sur 93)	93	86	81	79	93	86
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	3	3	3	3
Configuration optimale du terrain (souplesse d'aménagement)	5	3	3	3	3	3
Nature du sol (contamination)	5	1	1	1	4	1
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	3	2	1	3	2	3
Diamètre de la conduite d'aqueduc qui alimente les bornes incendie du secteur	6	0	0	0	0	0
Présence d'obstacles pouvant nuire à la réalisation du projet	3	3	2	3	3	3
Total / Pondération (sur 87)	72	59	53	62	59	62
4 - Caractéristiques pour mise en œuvre du projet						
Milieux humides	7	1	1	1	4	1
Nature du sol (géotechnique)	3	1	1	1	4	1
Délais / difficultés d'acquisition	7	2	2	2	2	2
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	3	3	3	3
Caractère patrimonial	5	3	3	3	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	60	60	60	60	60
Total / pondération :		235	224	231	242	238
Grand total converti en pourcentage	282	83.33%	79.43%	81.91%	85.82%	84.40%

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 des Prairies, site no.3, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le site obtient le 3^e meilleur pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère;
- La municipalité a finalement confirmé ne pas vouloir faire la modification de zonage requise pour l'implantation sur le site no. 1;
- Le site choisit s'inscrit dans un projet commun de développement avec la Ville qui aménagera un parc et un accès à la rive. Il offre une proximité résidentielle ainsi que

l'accès à plusieurs petits commerces. Il est également adjacent au Musée Armand-Frappier et à des garderies.

La meilleure option à long terme pour le projet 13.01 Chomedey est donc la planification d'une MDA-MA de 96 places localisée en bordure du boulevard des Prairies, secteur Chomedey, dans la ville de Laval.

Conditions particulières

Aucune condition particulière identifiée pour le projet 13.01 Chomedey.

2.2. Projet 13.02 Chomedey – Centre Miriam Guimont (72 places, 6 904 m²)

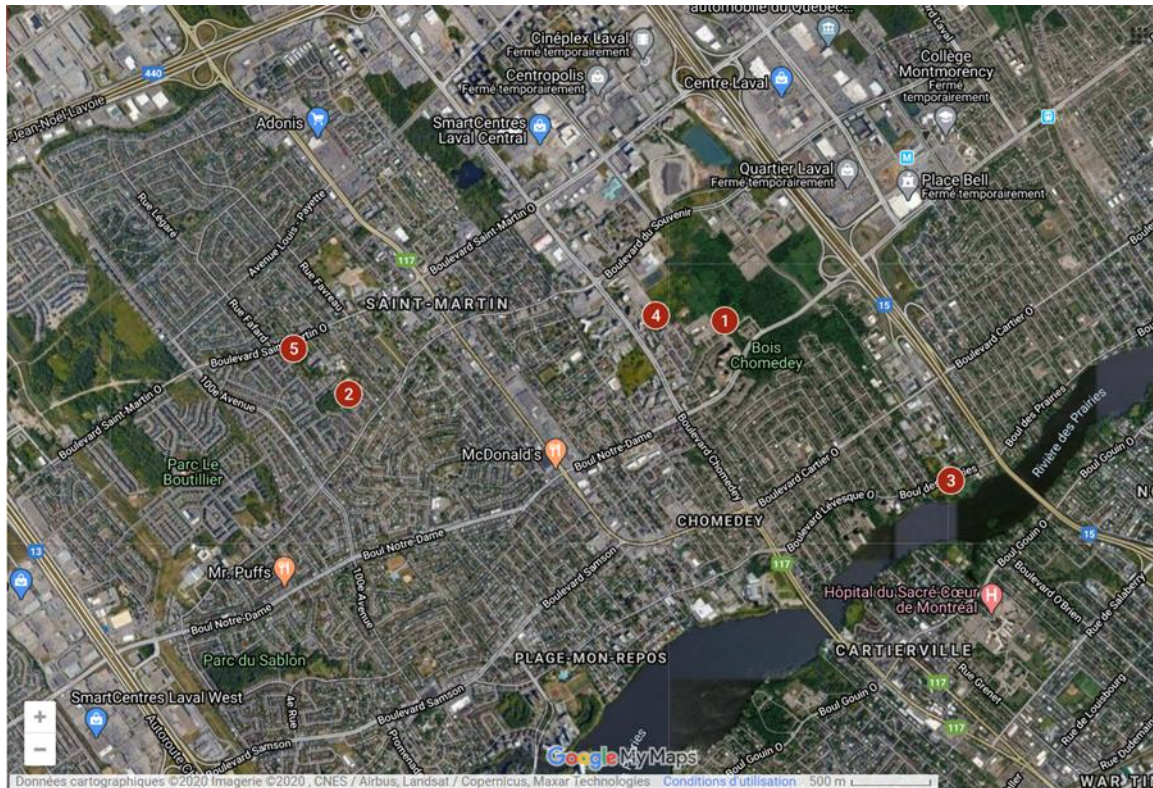
Les mêmes terrains que ceux du projet 13.01 ont été considérés pour l'implantation du projet 13.02 dans le secteur de Chomedey à Laval. Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet.

Tableau 5 : Localisation des terrains évalués pour le projet 13.02 Chomedey – Centre Miriam Guimont

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis en bordure de la place Alton-Goldbloom - Lot à l'arrière de l'Hôpital juif de réadaptation	Lot 2 945 268	Superficie de 54 490,5 m². Lotissement à faire.	Ville de Laval
No 2	Terrain sis en bordure de l'avenue Guimont (sur le même lot que la Résidence Guimont. À proximité du CHSLD Saint-Jude)	Lot 6 290 156	Superficie totale du lot de 30 684,5 m²	Propriété du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal
No 3	Terrain sis en bordure du boulevard des Prairies. Le Musée Armand-Frappier est localisé sur le lot	Lot 5 147 089	Superficie de 41 661 m². Lotissement à faire.	INRS
No 4	Terrain sis en bordure de la rue Cardinal	Lot 1 165 736	Superficie de 51 477 m². Valider la possibilité de lotir le terrain.	Tiers
No 5	Terrain sis en bordure du boul. Saint-Martin Ouest, sur le même lot que le CHSLD Saint-Jude	Lots 5 703 417, 5 703 424, 2 017 372 et partie du lot 1 719 232	Superficie totale des lots de 28 937,7 m²	Tiers

La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués.

Figure 2 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 13.02 Chomedey – Centre Miriam Guimont



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 6 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués 13.02 Chomedey – Centre Miriam Guimont

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 1	Réseau routier à moins de 70km/h; Transport en commun à moins de 0,5km; Voisinage immédiat adéquat, adjacent au CHSLD Riviera (EPC) et à l'Hôpital juif de réadaptation; Superficie, dénivelé, configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Une emphytéose de 30 ans est enregistrée sur une partie du lot en faveur de l'Hôpital juif de réadaptation pour le stationnement; La Ville a finalement confirmé ne pas vouloir faire la modification de zonage requise; Lotissement à faire.	✓

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 2	En propriété du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal; Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat adéquat, adjacent à la Résidence Guimont; Accord informel avec la ville concernant la réglementation municipale; Superficie, dénivelé, configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Le lot est enclavé, il faudra obtenir une servitude de passage du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal; Présence de milieux humides inconnue; Lotissement à faire.	√
No 3	Réseau routier à moins de 70km/h; À proximité d'une station de métro; Voisinage immédiat adéquat, adjacent au Musée Armand-Frappier; Accord informel avec la ville concernant la réglementation municipale; Superficie, dénivelé, configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Services connexes à plus de 0,5 km, secteur principalement résidentiel; Présence de milieux humides inconnue; Lotissement à faire.	√
No 4	Terrain exclu	Terrain exclu — secteur avec des immeubles haute densité	
No 5	Réseau routier à moins de 70km/h; Transport en commun à moins de 0,5km; Voisinage immédiat adéquat, sur le même lot que le CHSLD Saint-Jude; Accord informel avec la ville concernant la réglementation municipale; Superficie, dénivelé, configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Présence de milieux humides inconnue; Lotissement à faire.	√

Chacun des sites proposés a été évalué à l'aide de la grille d'analyse comparative établie pour le programme MDA-MA. Il s'agit de la même grille d'analyse que celle présentée pour le projet 13.01, s'y référer pour les résultats obtenus.

À l'aide de la grille d'analyse comparative et faisant suite à des visites de terrain pour chacun des sites par les responsables de l'établissement, le terrain localisé en bordure de l'avenue Guimont, site no.2, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le site no. 3 est déjà sélectionné pour le projet 13.01;
- La municipalité a finalement confirmé ne pas vouloir faire la modification de zonage pour l'implantation sur le site no. 1;
- Le site no. 2 est un terrain en propriété du CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal; il s'agit d'une transaction immobilière sans risque.
- Le site offre une belle intégration à la communauté en étant situé dans un quartier résidentiel et contigu à un parc.

La meilleure option à long terme pour le projet 13.02 Chomedey – Centre Miriam Guimont est donc la planification d'une MDA-MA de 72 places localisée sur l'avenue Guimont, secteur de Chomedey, dans la ville de Laval.

Conditions particulières

Le terrain sélectionné est une partie du lot sur lequel est situé la Résidence Guimont qui offre des services pour les personnes présentant une déficience intellectuelle ou un trouble du spectre de l'autisme. Le lot est enclavé, une servitude de passage devra être octroyée par le CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal.

3. Présentation de l'estimation des coûts des projets

Le tableau suivant présente l'estimation des coûts des projets planifiés dans la région 13-Laval. 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 7 : Sommaire des coûts détaillés

Région-projet	13-01	13-02	Total
	Chomedey	Chomedey - Centre Miriam Guimont	13 - Laval
	CCF	CCF	
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)			95,850,631