

ANNEXE 5

MAISONS DES AÎNÉS – MAISONS ALTERNATIVES

FICHE RÉGION : 05-ESTRIE



FICHE RÉGION – DA

VERSION FINALE

11 juin 2020

Table des matières

1. Planification des projets de la région de l'Estrie	3
2. Sélection des sites d'implantation	3
2.1. Projet 05.01 Magog (48 places, 4 837 m ²)	3
2.2. Projet 05.02 Sherbrooke (120 places, 11 038 m ²)	8
2.3. Projet 05.03 Granby (48 places, 4 837 m ²)	12
2.4. Projet 05.04 Coaticook (48 places, 4 837 m ²)	16
3. Présentation de l'estimation des coûts des projets	20

Liste des tableaux

Tableau 1 : Répartition des projets et des places pour la région de l'Estrie	3
Tableau 2 : Localisation des terrain évalués pour le projet 05.01 - Magog	4
Tableau 3 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 05.01 - Magog ...	6
Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet 05.01 - Magog	7
Tableau 5 : Localisation des terrains évalués pour le projet 05.02 - Sherbrooke	8
Tableau 6 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 05.02 - Sherbrooke	9
Tableau 7 : Grille d'analyse de sites pour le projet 05.02 – Sherbrooke.....	11
Tableau 8 : Localisation des terrains évalués pour le projet 05.03 - Granby	12
Tableau 9 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 05.03 - Granby	13
Tableau 10 : Grille d'analyse de sites pour le projet 05.03 – Granby	15
Tableau 11 : Localisation des sites évalués pour le projet 05.04 - Coaticook	16
Tableau 12 : Sommaire des forces et des faiblesses des sites évalués pour le projet 05.04 - Coaticook.....	17
Tableau 13 : Grille d'analyse de sites pour le projet 05.04 Coaticook	19
Tableau 14 : Sommaire des coûts détaillés	20

Liste des figures

Figure 1 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 05.01 - Magog	5
Figure 2 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 05.02 - Sherbrooke.....	9
Figure 3 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 05.03 - Granby	13
Figure 4 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 05.04 - Coaticook	17

1. Planification des projets de la région de l'Estrie

Le MSSS a autorisé la planification de 4 projets dans la région de l'Estrie pour l'ajout de 245 nouvelles places en hébergement permanent et la reconstruction de 19 places existantes du Centre de santé et de services sociaux de la MRC-DE-Coaticook du Pavillon Albert Samson, pour un total de 264 places prévues au programme.

Les 264 places à construire pour la région de l'Estrie sont réparties selon le tableau suivant et seront réalisées en mode traditionnel, soit l'entreprise générale, à l'exception du projet 05.02 Sherbrooke qui sera réalisé 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 l'Estrie

Région	Municipalité	Nombre de places reconstruites	Nombre de nouvelles places	Nombre de places	Besoin immobilier Superficie m ²	Mode de réalisation
05 - Estrie						
05.01	Magog	0	48	48	4,837	Traditionnel Entreprise générale
05.02	Sherbrooke	0	120	120	11,038	Traditionnel Gérance de construction
05.03	Granby	0	48	48	4,837	Traditionnel Entreprise générale
05.04	Coaticook	19	29	48	4,837	Traditionnel Entreprise générale
	Sous-total	19	245	264		

Les dix-neuf résidents du Centre de santé et de services sociaux de la MRC-DE-Coaticook, Pavillon Albert Samson, seront relocalisés dans la MDA-MA suivant les travaux. Le pavillon n'est pas adapté pour de l'hébergement et des soins de longue durée. En fait, le Centre de santé étant l'hôpital, l'aile est donc un environnement institutionnel et non pas un milieu normalisant. Il n'y a pas de confirmation d'orientation à ce jour pour les espaces libérés au Pavillon Albert Samson, mais les besoins sont grands pour ce bâtiment. Les travaux d'aménagement requis dans ces espaces libérés seront financés par l'enveloppe de conservation des infrastructures du CIUSSS, le cas échéant.

2. Sélection des sites d'implantation

2.1. Projet 05.01 Magog (48 places, 4 837 m²)

Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 05.01 Magog. La ville de Magog a soumis six terrains appartenant à des tiers pour la construction de la MDA-MA.

Cependant, le site no. 5 a été exclu car il était non accessible et de forme irrégulière, il impliquait potentiellement des milieux humides et il était hors périmètre souhaité par l'établissement.

Tableau 2 : Localisation des terrain évalués pour le projet 05.01 - Magog

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis à l'intersection des rues Moulin, Jonh et Olive	Lots 3 143 856 à 3 143 861, 3 143 873 à 3 143 875 et 3 397 568	Superficie totale de tous les lots de 8 411,3 m ²	Tiers
No 2	Terrain sis en bordure de la rue Principale Est	Lot 6 218 830	Superficie de 6 000,3 m ²	Tiers
No 3	Terrain sis en bordure de la rue du Calypso	Partie des lots 5 444 769, 5 444 768, 5 444 767 et 5 444 766	Superficie totale des lots de 29 502,4 m ²	Tiers
No 4	Terrain sis en bordure de la rue du Cimetière	Lot 3 619 914	Superficie de 12 927,7 m ²	La fabrique de Saint-Patrice de Magog
No 5	Terrain sis en bordure de la route 112	Lot 4 982 019	Superficie de 11 496,0 m²	Tiers
No 6	Terrain sis en bordure de rue Southière	Lot 3 485 558	Terrain d'une superficie de 10 701,9 m ²	Tiers

Tableau 3 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 05.01 - Magog

Site	Forces	Faiblesses	Implantation de la typologie
No 1	Réseau routier à moins de 70km/h; Proximité de services connexes; Voisinage immédiat adéquat; Superficie, dénivelé, configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Présence d'obstacle pouvant nuire à la réalisation du projet : 5 résidences à démolir (baux existants à vérifier); Le lot 3 143 861 est sujet à une servitude (en faveur de Provigo); Propriétaires multiples, assemblage de lots à faire (5); Présence de milieux humides inconnue.	√
No 2	Réseau routier à moins de 70km/h; Proximité de services connexes; Voisinage immédiat adéquat; Desservi par les services publics.	Superficie restreinte du terrain; possibilité de négocier une entente de stationnement sur le terrain de l'aréna (à valider), il serait accessible en passant par la rue Saint-Alphonse Nord (environ 250 mètres); Présence de milieux humides inconnue.	Enjeu potentiel de superficie
No 3	Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat adéquat, mais secteur quelque peu isolé; Desservi par les services publics.	La superficie utilisable du terrain est diminuée en raison de la présence d'une ligne électrique sur une partie du lot; Dénivelé du terrain à valider car pente descendante vers la rivière Magog (servitude de conservation restreignant l'usage); Plus de 0,5 km des services connexes; Présence de milieux humides inconnue.	Enjeu potentiel de dénivelé vers la rivière Magog
No 4	Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat adéquat; Desservi par les services publics.	Adjacent à un cimetière; Plus de 0,5 km des services connexes; Dénivelé et configuration étroite du terrain; Présence de milieux humides inconnue.	Enjeu potentiel dû à la configuration étroite
No 5	Exclu	Hors périmètre souhaité par l'établissement	
No 6	Voisinage immédiat adéquat; Accord informel avec la ville concernant la réglementation municipale; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Réseau routier à 70 km/h; ce secteur constitue la porte d'entrée Ouest de la ville de Magog; Plus de 0,5 km des services connexes; Présence de milieux humides inconnue.	√

Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet 05.01 - Magog



Grille d'évaluation des sites à Magog

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		---	---	---	---	Présence potentielle de milieux humides, non accessible, forme irrégulière	---
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
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		2
Proximité de services connexes favorisant l'intégration dans la communauté	7	3	3	1	1		2
Accès des piétons (trottoir, feux de circulation, éclairage public, etc.)	5	3	3	3	3		2
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5						
Voisinage immédiat affectant le projet	7	3	3	3	3		3
Total / Pondération (sur 93)	93	78	78	64	64	0	59
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	0	30
3 - Caractéristiques physiques							
Superficie du terrain	5	3	1	3	3		3
Dénivelé sur la zone de terrain requise pour le bâtiment et les voies d'accès	3	3	3	2	2		3
Configuration optimale du terrain (souplesse d'aménagement)	5	3	3	1	2		3
Nature du sol (contamination)	5	1	1	1	1		1
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	3	3	2	3	1		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	1	3	1	3		3
Total / Pondération (sur 87)	72	56	49	43	48	0	62
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	3	3	3		3
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	3	3	3		3
Caractère patrimonial	5	3	3	3	3		3
Total / Pondération (sur 87)	87	53	67	67	67	0	67
Total / pondération :		217	224	204	209	0	218
Grand total converti en pourcentage	282	76.95%	79.43%	72.34%	74.11%	0.00%	77.30%

À l'aide de la grille d'analyse et faisant suite à des visites de terrain pour chacun des sites, le terrain localisé sur la rue Southière, site no.6, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le site obtient le 2e meilleur pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère;
- La configuration irrégulière des autres sites suggérés par la ville ou autres organisations soulevaient des contraintes majeures en termes d'implantation et d'accès.

- Le site de la rue Southière répond à la majorité des critères et les négociations se poursuivent pour s'entendre avec le propriétaire. Précisons que ce terrain n'était initialement pas à vendre.
- Bien que le site no. 2 ait obtenu un meilleur pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère, la superficie du site a été jugée restreinte pour l'aménagement des cases de stationnement requises.

La meilleure option à long terme pour le projet 05.01 Magog est donc la planification d'une MDA-MA de 48 places localisée sur la rue Southière dans la ville de Magog.

Conditions particulières

Aucune condition particulière identifiée pour le projet 05.01 Magog.

2.2. Projet 05.02 Sherbrooke (120 places, 11 038 m²)

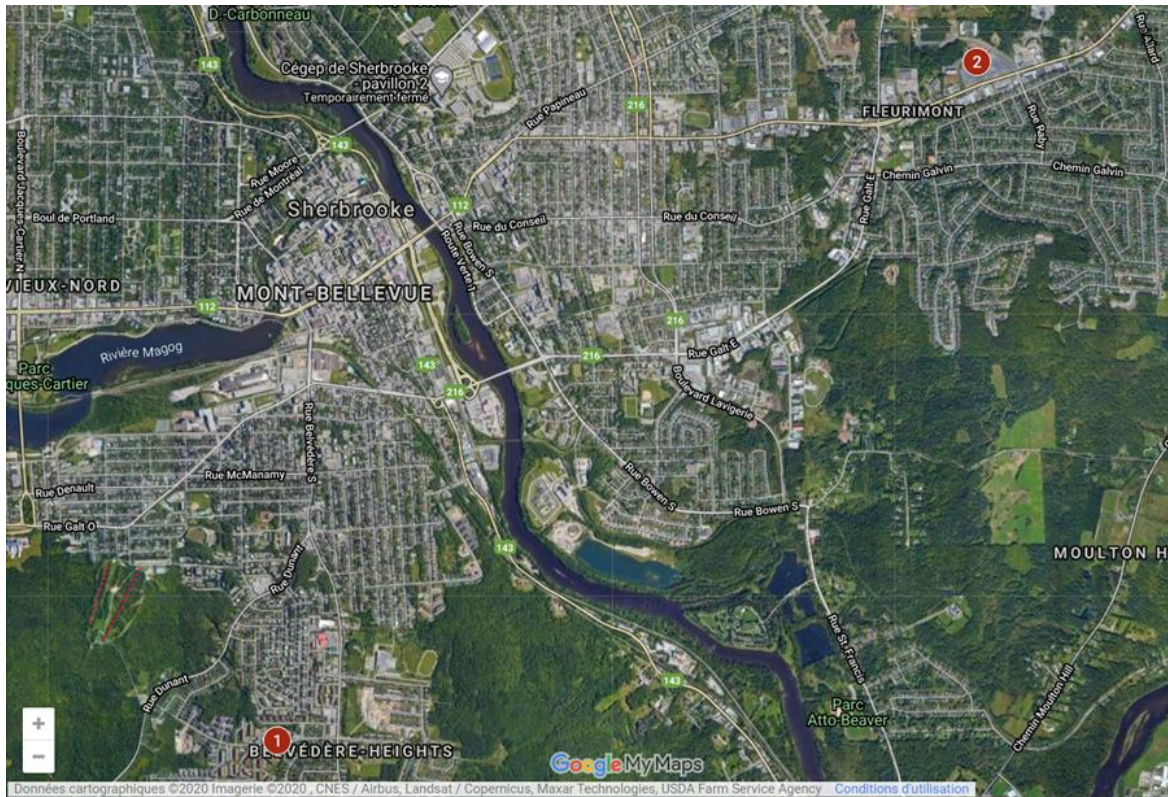
Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 05.02 à Sherbrooke. La ville de Sherbrooke ainsi que l'établissement ont proposé chacun un terrain pour le projet MDA-MA.

Tableau 5 : Localisation des terrains évalués pour le projet 05.02 - Sherbrooke

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis en bordure de la rue Thibault	Lot 3 479 056	Superficie de 10 461,5 m ²	Tiers
No 2	Terrain sis en bordure de la rue André-Breton	Partie du lot no 5 833 247	Superficie totale du lot de 33 736,3 m ² . Lotissement à faire.	Tiers

La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués.

Figure 2 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 05.02 - Sherbrooke



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 05.02 - Sherbrooke

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 1	Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat adéquat; Situé entre une école et un CPE; Services connexes à proximité; Accord informel avec la ville concernant la réglementation municipale; Desservi par les services publics.	Superficie du terrain restreinte pour l'implantation d'une MDA de 120 places; 1 seul accès au terrain; Présence de milieux humides inconnue.	Enjeu potentiel de superficie

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 2	Réseau routier à moins de 70km/h; Services connexes à moins de 0,5Km; Voisinage immédiat adéquat; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Aucun milieu humide; Desservi par les services publics.	Pas de trottoir sur la rue André-Breton; pas d'éclairage public sur le côté de la rue bordant le terrain vacant; Pas de feu de circulation sur la rue King à la hauteur du terrain vacant; Lotissement à faire.	√

Tableau 7 : Grille d'analyse de sites pour le projet 05.02 – Sherbrooke



Grille d'évaluation des sites à Sherbrooke

Maison des aînés - Projet 524135

Terrains disponibles	Poids des critères	No 1	No 2
Raison de l'exclusion		---	---
Mode de sollicitation		Terrain soumis par la Ville	Promoteur identifié par l'établissement
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
Proximité de services connexes favorisant l'intégration dans la communauté	7	3	3
Accès des piétons (trottoir, feux de circulation, éclairage public, etc.)	5	3	2
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5	3	3
Voisinage immédiat affectant le projet	7	3	3
Total / Pondération (sur 93)	93	93	88
2 - Réglementation compatible avec une maison des aînés			
Réglementation d'affectation du sol	5	3	3
Réglementation municipale en lien avec l'urbanisation	5	3	3
Total / Pondération (sur 30)	30	30	30
3 - Caractéristiques physiques			
Superficie du terrain	5	1	3
Dénivelé sur la zone de terrain requise pour le bâtiment et les voies d'accès	3	3	3
Configuration optimale du terrain (souplesse d'aménagement)	5	3	3
Nature du sol (contamination)	5	1	2
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	3	2	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	3
Total / Pondération (sur 87)	72	49	67
4 - Caractéristiques pour mise en œuvre du projet			
Milieux humides	7	1	3
Nature du sol (géotechnique)	3	1	1
Délais / difficultés d'acquisition	7	3	2
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	3
Caractère patrimonial	5	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	67	74
Total / pondération :		239	259
Grand total converti en pourcentage	282	84,75%	91,84%

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 la rue André-Breton, site no.2, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le terrain obtient le meilleur pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère.
- Le terrain du site no. 1 était trop étroit pour répondre aux besoins de stationnement de la MDA-MA;
- Le terrain choisi correspond à l'ensemble des critères. Ce terrain était à vendre, mais était initialement destiné à du commerce au détail.

La meilleure option à long terme pour le projet 05.02 Sherbrooke est donc la planification d'une MDA-MA de 120 places localisée en bordure de la rue André-Breton dans la ville de Sherbrooke.

Conditions particulières

Aucune condition particulière identifiée pour le projet 05.02 Sherbrooke.

2.3. Projet 05.03 Granby (48 places, 4 837 m²)

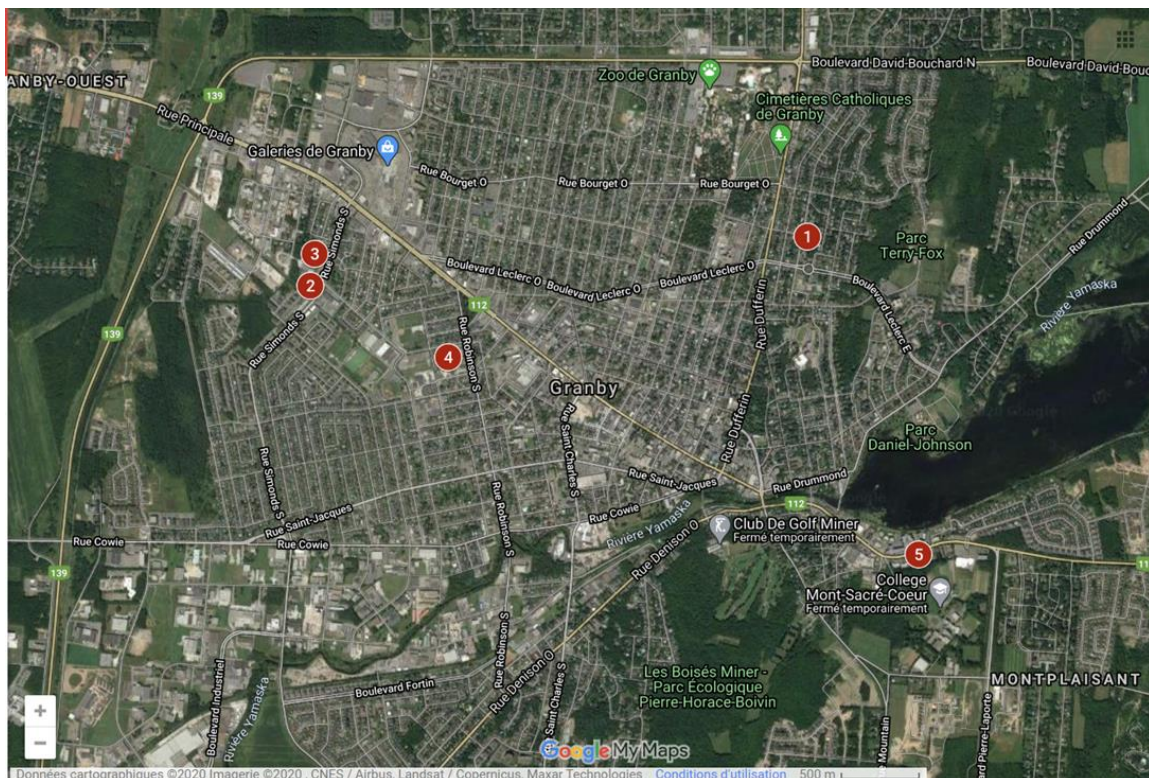
Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 05.03 à Granby. Quatre terrains en propriété de tiers ont été soumis par la ville de Granby et un terrain proposé est déjà en propriété établissement.

Tableau 8 : Localisation des terrains évalués pour le projet 05.03 - Granby

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis au 301, rue de la Providence, terrain vacant adjacent au centre ambulatoire.	Lot 3 949 420	Le lot 3 949 420 a une superficie de 7 848,3 m ² . Cependant, l'établissement est propriétaire du lot voisin.	Établissement
No 2	Terrain sis en bordure de la rue Simonds Sud	Partie du lot 1 553 679	Partie du lot 1 553 679 offerte de ± 10 768,57 m ²	Tiers
No 3	Terrain sis en bordure de la rue Simonds Sud	Partie du lot 1 553 679	Partie du lot 1 553 679 offerte de ± 8 831,22 m ²	Tiers
No 4	Terrain sis en bordure des rues Léon-Hamel, Picard et Robinson Sud	Partie du lot 4 882 131	Superficie totale de 24 614,7 m ² . Lotissement à faire.	Tiers
No 5	Terrain sis au 251, rue Denison Est	Lots 1 143 378 et 1 143 379	Superficie de 7 907,1 m ²	Tiers

La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués.

Figure 3 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 05.03 - Granby



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 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 05.03 - Granby

Site	Forces	Faiblesses	Implantation de la typologie
No 1	Terrain en propriété établissement; Accord informel avec la ville pour l'assemblage des deux lots appartenant à l'établissement; Réseau routier à moins de 70km/h; Proximité des services connexes; Voisinage immédiat adéquat; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats.	Terrain boisé, coupe d'arbres requise, enjeu d'acceptabilité sociale à surveiller; Services publics : selon la Ville, le système d'égout pluvial est saturé dans ce secteur, enjeu à valider. Présence de milieux humides inconnue.	✓

Site	Forces	Faiblesses	Implantation de la typologie
No 2	Réseau routier à moins de 70km/h; Accessible aux piétons; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Les voisins immédiats sont une usine de revêtement de plancher (Mat Tech) et le poste de police; Un seul accès: envisager une servitude de passage pour un 2e accès; Présence de milieux humides inconnue; Lotissement à faire.	√
No 3	Réseau routier à moins de 70km/h; Accessible aux piétons; Superficie et dénivelé du terrain sont adéquats; Desservi par les services publics.	Les voisins immédiats sont une usine de revêtement de plancher (Mat Tech) et le poste de police; Un seul accès: envisager une servitude de passage pour un 2e accès; Présence de milieux humides inconnue; Lotissement à faire.	√
No 4	Réseau routier à moins de 70km/h; Proximité des services connexes, adjacent au parc Dubuc; Accessible aux piétons; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Le voisin immédiat est l'usine Cresswell (transformation et assemblage de produits en acier); Présence de milieux humides inconnue; Lotissement à faire.	√
No 5	Réseau routier à moins de 70km/h; Plusieurs services connexes à proximité; Voisinage immédiat adéquat; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Présence de commerces existants et immeubles à démolir sur les lots, baux non échus; Présence de servitudes de stationnement; Présence de milieux humides inconnue.	√

Tableau 10 : Grille d'analyse de sites pour le projet 05.03 – Granby



Grille d'évaluation des sites à Granby

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		---	---	---	---	---
Mode de sollicitation		Propriété établissemen t	Terrain soumis par la Ville	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	3	3
Proximité de services connexes favorisant l'intégration dans la communauté	7	3	2	1	3	3
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	3	3	3	2
Voisinage immédiat affectant le projet	7	3	2	2	2	3
Total / Pondération (sur 93)	93	93	79	72	86	88
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	3	3	3	3
Configuration optimale du terrain (souplesse d'aménagement)	5	3	3	2	3	3
Nature du sol (contamination)	5	1	1	1	1	1
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	3	3	1	1	3	3
Diamètre de la conduite d'aqueduc qui alimente les bornes incendie du	5					
Présence d'obstacles pouvant nuire à la réalisation du projet	3	2	3	2	3	1
Total / Pondération (sur 87)	72	59	56	48	62	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	3	2	2	2	1
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	2	3	3	3	3
Caractère patrimonial	5	3	3	3	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	60	60	60	60	53
Total / pondération :		242	225	210	238	227
Grand total converti en pourcentage	282	85,82%	79,79%	74,47%	84,40%	80,50%

À l'aide de la grille d'analyse comparative et faisant suite à des visites de terrain pour chacun des sites, le terrain localisé rue de la Providence, site no.1, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le site est déjà en propriété de l'établissement; aucune transaction immobilière requise.
- Le site obtient le meilleur pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère.

Ainsi la meilleure option à long terme pour le projet 05.03 Granby est la construction d'une MDA-MA de 48 places sur la rue de la Providence dans la ville de Granby.

Conditions particulières

Le terrain sélectionné est présentement boisé. Il pourrait y avoir un enjeu d'acceptabilité sociale du projet dû à la coupe d'arbres requise pour l'implantation d'une MDA-MA.

2.4. Projet 05.04 Coaticook (48 places, 4 837 m²)

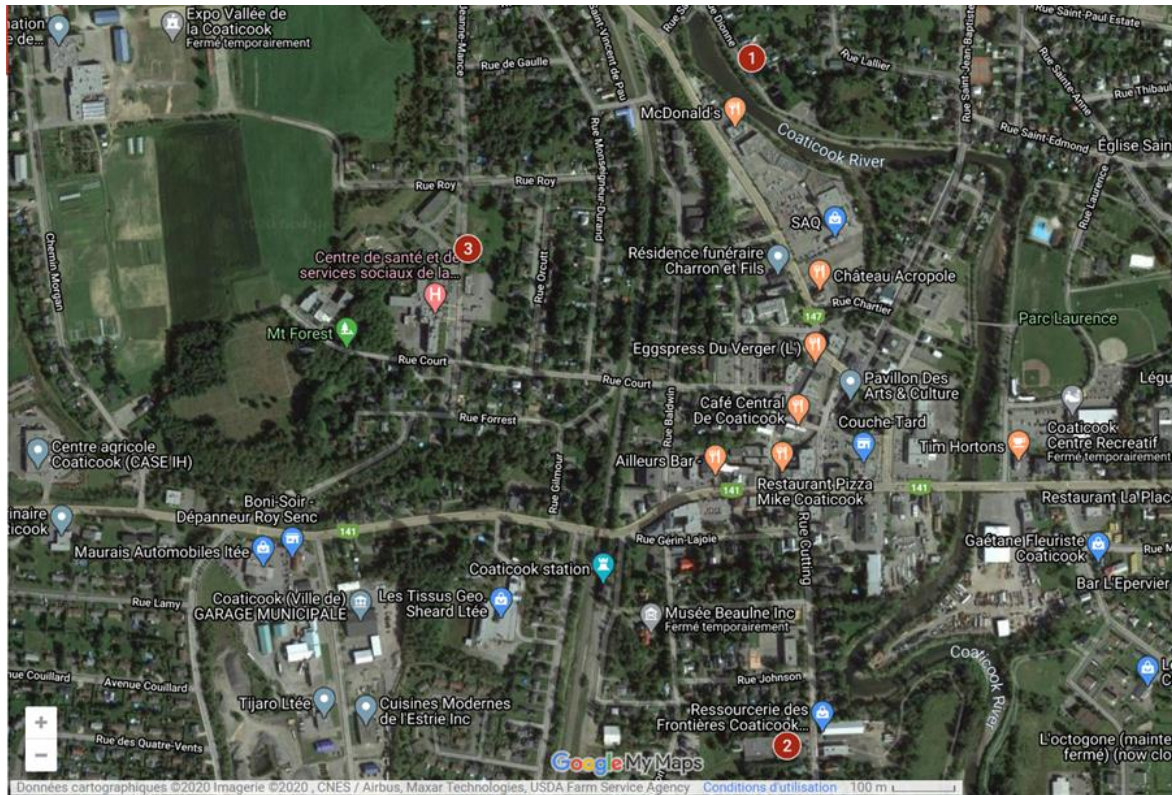
Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 05.04 Coaticook. La ville de Coaticook a soumis 3 terrains en propriété de tiers pour le projet.

Tableau 11 : Localisation des sites évalués pour le projet 05.04 - Coaticook

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis en bordure de la rue Dionne	Lots 3 310 874, 3 310 875, 3 310 876, 3 310 914, 3 310 915 et 3 310 916	Superficie de 11 731,2 m ² . Assemblage de 6 lots.	Tiers
No 2	Terrain sis en bordure de la rue Cutting	Lot 3 311 520	Superficie de 8 926,9 m ²	Tiers
No 3	Terrain sis en bordure de la rue Jeanne-Mance	Lots 3 309 981 et 3 309 982	Superficie de 6 578,1 m ² . Assemblage de lot à faire. Le CIUSSS est propriétaire du lot adjacent (3 309 973) (stationnement du centre de santé)	Tiers

La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués.

Figure 4 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 05.04 - Coaticook



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 12 : Sommaire des forces et des faiblesses des sites évalués pour le projet 05.04 - Coaticook

Site	Forces	Faiblesses	Implantation de la typologie
No 1	Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat adéquat; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	5 propriétaires différents, assemblage de 6 lots et résidences à démolir (baux en vigueur à valider); Adjacent à la rivière Coaticook, terrains localisés dans la zone d'application de cotes des crues; Présence de milieux humides inconnue.	√
No 2	Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat adéquat; Superficie et dénivelé adéquats;	Usine de textile à démolir (vérifier si encore en opération ou si bail en vigueur); Configuration irrégulière du terrain; 1 seul accès au terrain;	√

Site	Forces	Faiblesses	Implantation de la typologie
	Desservi par les services publics.	Présence de milieux humides inconnue.	
No 3	Réseau routier à moins de 70km/h; Services connexes à proximité, de biais au centre de santé (CLSC, CHSLD et urgence); Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	1 résidence à démolir; Assemblage de lots à faire; Présence de milieux humides inconnue.	√

Tableau 13 : Grille d'analyse de sites pour le projet 05.04 Coaticook



Grille d'évaluation des sites à Coaticook

Maison des aînés - Projet 524135

Terrains disponibles	Poids des critères	No 1	No 2	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	1	2	3
Accès des piétons (trottoir, feux de circulation, éclairage public, etc.)	5	3	3	3
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5			
Voisinage immédiat affectant le projet	7	3	3	3
Total / Pondération (sur 93)	93	64	71	78
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	3
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	2	3
Nature du sol (contamination)	5	1	1	1
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	3	3	1	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	1	2	2
Total / Pondération (sur 87)	72	56	48	59
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	1	3	2
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	3	3
Caractère patrimonial	5	3	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	53	67	60
Total / pondération :		203	216	227
Grand total converti en pourcentage	282	71,99%	76,60%	80,50%

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 Jeanne-Mance, site no.3, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le site obtient le meilleur pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère.
- En contactant les deux propriétaires de ces terrains dont l'assemblage est requis pour obtenir la superficie requise, ces derniers étaient disposés à vendre, même si leur immeuble n'étaient pas affichés à vendre.

Ainsi la meilleure option à long terme pour le projet 05.04 Coaticook est la construction d'une MDA-MA de 48 places sur la rue Jeanne-Mance dans la ville de Coaticook.

Conditions particulières

Démolition d'une résidence présentement habitée par le propriétaire. Le propriétaire a accepté de déménager et cette condition n'aura pas d'impact sur la réalisation du projet.

3. Présentation de l'estimation des coûts des projets

Le tableau suivant présente l'estimation des coûts des projets planifiés dans la région 05-Estrie. 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 14 : Sommaire des coûts détaillés

Région-projet	05-01	05-02	05-03	05-04	Total
<i>Mode de réalisation</i>	Magog	Sherbrooke	Granby	Coaticook	
	TRAD	TRAD	TRAD	TRAD	05 - Estrie
	Total	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)					152,379,587