

ANNEXE 11

MAISONS DES AÎNÉS – MAISONS ALTERNATIVES

FICHE RÉGION : 12-CHAUDIÈRE-APPALACHES



FICHE RÉGION – DA

VERSION FINALE

11 juin 2020

Table des matières

1. Planification des projets de la région de Chaudière-Appalaches	3
2. Sélection des sites d'implantation	3
2.1. Projet 12.01 Lévis (120 places, 11 038 m ²).....	3
2.2. Projet 12.02 Black Lake (72 places, 6 904 m ²)	7
2.3. Projet 12.03 Saint-Martin-de-Beauce (48 places, 4 837 m ²).....	10
3. Présentation de l'estimation des coûts des projets	14

Liste des tableaux

Tableau 1 : Répartition des projets et des places pour la région de Chaudière-Appalaches	3
Tableau 2 : Localisation des terrains évalués pour le projet 12.01 - Lévis	4
Tableau 3 : Sommaire des forces et des faiblesses des sites évalués pour le projet 12.01 - Lévis.....	5
Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet 12.01 - Ville de Lévis.....	6
Tableau 5 : Localisation des terrains évalués le projet 12.02 – Black Lake	7
Tableau 6 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 12.02 – Black Lake	8
Tableau 7 : Grille d'analyse de sites pour le projet 12.02 Black Lake.....	9
Tableau 8 : Localisation des terrains évalués pour le projet 12.03 – Saint-Martin-de-Beauce.....	10
Tableau 9 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 12.03 – Saint-Martin-de-Beauce	11
Tableau 10 : Grille d'analyse de sites pour le projet 12.03 - Saint-Martin-de-Beauce.....	12
Tableau 11 : Sommaire des coûts détaillés	14

Liste des figures

Figure 1 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 12.01 - Ville de Lévis :.....	4
Figure 2 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 12.02 - Black Lake.....	8
Figure 3 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 12.03 - Saint-Martin-de-Beauce	11

1. Planification des projets de la région de Chaudière-Appalaches

Le MSSS a autorisé la planification de 3 projets dans la région de Chaudière-Appalaches pour l'ajout de 212 nouvelles places en MDA-MA et la reconstruction de 28 places existantes du CHSLD du Lac-Noir localisé au 4064 rue du Foyer dans le secteur de Black Lake à Thetford-Mines, pour un total de 240 places à construire dans le cadre du présent programme.

Les 240 places à construire pour la région de Chaudière-Appalaches sont réparties selon le tableau suivant et seront réalisées en mode traditionnel, soit l'entreprise générale, à l'exception du projet 12.01 Lévis 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 Chaudière-Appalaches

Région	Municipalité	Nombre de places reconstruites	Nombre de nouvelles places	Nombre de places	Besoin immobilier Superficie m ²	Mode de réalisation
12 - Chaudière-Appalaches						
12.01	Lévis, à l'ouest de la rivière Chaudière	0	120	120	11,038	Traditionnel Gérance de construction
12.02	Black Lake	28	44	72	6,904	Traditionnel Entreprise générale
12.03	Saint-Martin-de-Beauce	0	48	48	4,837	Traditionnel Entreprise générale
	Sous-total	28	212	240		

Les espaces libérés par la reconstruction des 28 places du CHSLD du Lac-Noir seront déclarés excédentaires suivant le transfert des résidents dans la nouvelle maison des aînés du projet 12.02 Black Lake.

2. Sélection des sites d'implantation

2.1. Projet 12.01 Lévis (120 places, 11 038 m²)

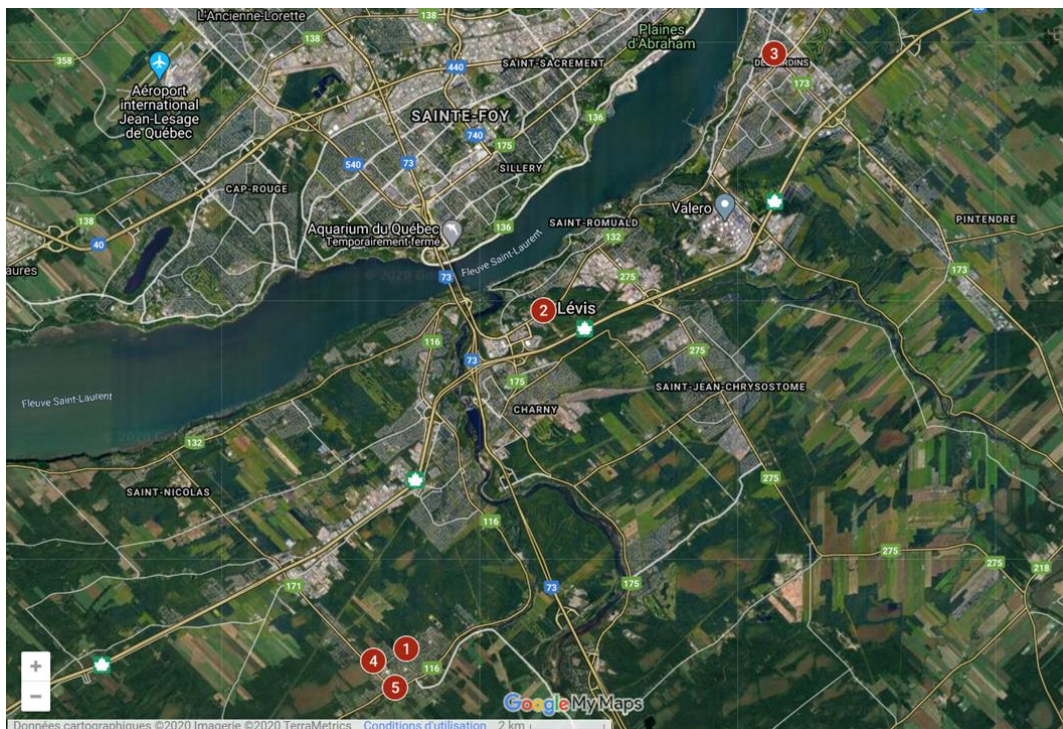
Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 12.01 à Lévis. De l'ensemble des sites proposés par la Ville de Lévis, deux ont été retenus pour une évaluation plus détaillée. Trois autres terrains ont également été retenus suivant l'avis d'intérêt publié par la SQI en août 2019.

Tableau 2 : Localisation des terrains évalués pour le projet 12.01 - Lévis

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis en bordure de l'avenue Albert-Rousseau	Partie du lot 2 847 327	23 606 m ² . Lotissement à faire.	Ville de Lévis
No 2	Terrain sis en bordure du boulevard Guillaume-Couture	Lots 2 154 379 et 2 154 506	Terrain de 14 000 m ² . Lotissement à faire.	Ville de Lévis
No 3	Terrain sis au 39, route du Président-Kennedy	Lots 2 431 994, 2 431 989 et 2 431 997	9 912,5 m ²	Tiers
No 4	Terrain sis en bordure de la rue Gauguin	Lot 5 377 141	Superficie de 23 666,1 m ² . Lotissement à faire.	Tiers
No 5	Terrain sis en bordure de la route des Rivières (route 116)	Lots nos 2 846 609 et 2 846 624	Superficie de 15 793,4 m ²	Tiers

La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués :

Figure 1 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 12.01 - Ville de Lévis :



Chacun des sites 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 tableau suivant. Le résultat de l'analyse comparative de la grille multicritère est également inséré subséquemment.

Tableau 3 : Sommaire des forces et des faiblesses des sites évalués pour le projet 12.01 - Lévis

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 1	Réseau routier à 50km/h, secteur résidentiel; Voisinage immédiat adéquat; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; 2 accès routiers; Desservi par les services publics.	Services connexes à plus de 0,5km; Transport en commun à plus de 1km; Marais répertorié par Canards illimités sur une partie du terrain; Lotissement à faire.	√
No 2	Réseau routier à 70km/h; Voisinage immédiat adéquat; Transport en commun à moins de 0,5km.	Services connexes à plus de 0,5km; Circulation routière dense et rapide sur le boulevard; Un milieu humide est répertorié par Canards illimités; Irrégularités importantes du terrain, remplissage à faire; Actuellement non desservi par les services publics, mais accord informel avec la Ville.	√
No 3	Réseau routier à 70km/h; Services connexes à proximité; Voisinage immédiat adéquat; Transport en commun à moins de 0,5km; Aucun milieu humide; Desservi par les services publics.	Superficie du terrain restreinte pour l'implantation d'une MDA de 120 places; Modification du zonage municipal requis; Avis de décontamination publié.	Enjeu potentiel de superficie
No 4	Réseau routier à 70km/h; Voisinage immédiat adéquat; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats.	Secteur en développement, les services connexes ne sont pas à proximité pour le moment; Transport en commun à plus de 1km; Modification du zonage municipal requis; Un milieu humide est répertorié par Canards illimités.	√
No 5	Réseau routier à 70km/h; Services connexes à proximité; Voisinage immédiat adéquat; Transport en commun à moins de 0,5km; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Bâtiments à démolir et cour à bois à valider (bail jusqu'à 2020, renouvelable); Rivière Beauvillage à proximité, à valider auprès de la MRC si le terrain est dans la zone inondable; Modification du zonage municipal requis.	√

Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet 12.01 - Ville de Lévis



Grille d'évaluation des sites à Lévis

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	Terrain soumis via l'avis d'intérêt	Terrain soumis via l'avis d'intérêt	Terrain soumis via l'avis d'intérêt
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	1	3	2	3
Accès des piétons (trottoir, feux de circulation, éclairage public, etc.)	5	3	1	3	3	3
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5	1	3	3	1	3
Voisinage immédiat affectant le projet	7	3	3	3	3	3
Total / Pondération (sur 93)	93	69	69	93	76	93
2 - Réglementation compatible avec une maison des aînés						
Réglementation d'affectation du sol	5	3	3	1	1	1
Réglementation municipale en lien avec l'urbanisation	5	3	3	1	1	1
Total / Pondération (sur 30)	30	30	30	10	10	10
3 - Caractéristiques physiques						
Superficie du terrain	5	3	2	1	3	3
Dénivelé sur la zone de terrain requise pour le bâtiment et les voies d'accès	3	3	1	3	3	3
Configuration optimale du terrain (souplesse d'aménagement)	5	3	3	3	3	3
Nature du sol (contamination)	5	1	1	1	1	1
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	3	3	2	3	2	2
Diamètre de la conduite d'aqueduc qui alimente les bornes incendie du secteur	6					
Présence d'obstacles pouvant nuire à la réalisation du projet	3	3	1	3	3	1
Total / Pondération (sur 87)	72	62	42	52	59	53
4 - Caractéristiques pour mise en œuvre du projet						
Milieux humides	7	1	1	3	1	2
Nature du sol (géotechnique)	3	1	1	1	1	1
Délais / difficultés d'acquisition	7	2	2	3	2	1
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	1	3	2	3
Caractère patrimonial	5	3	3	3	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	60	46	81	53	60
Total / pondération :		221	187	236	198	216
Grand total converti en pourcentage	282	78,37%	66,31%	83,69%	70,21%	76,60%

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 de l'avenue Albert-Rousseau, site no.1, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le terrain obtient un bon pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère;
- Le terrain appartient à la municipalité;
- La superficie du terrain permet une optimisation de développement pour une MDA-MA de 120 places;
- Le terrain choisi correspond aux critères d'implantation permettant d'être près de la communauté.

Bien que le site no. 3 ait obtenu le meilleur pointage lors de l'évaluation à l'aide de la grille multicritère, sa superficie a été jugée trop restreinte pour l'implantation d'une MDA-MA de 120

places. La meilleure option à long terme pour le projet 12.01 Lévis est donc la planification d'une MDA-MA de 120 places localisée sur l'avenue Albert-Rousseau dans la ville de Lévis.

Conditions particulières

Il y a présence de milieux humides sur le site sélectionné. Cependant, le MELCC a déjà été interpellé concernant ce site et des études ont été effectuées. Une simple mise à jour est à prévoir.

2.2. Projet 12.02 Black Lake (72 places, 6 904 m²)

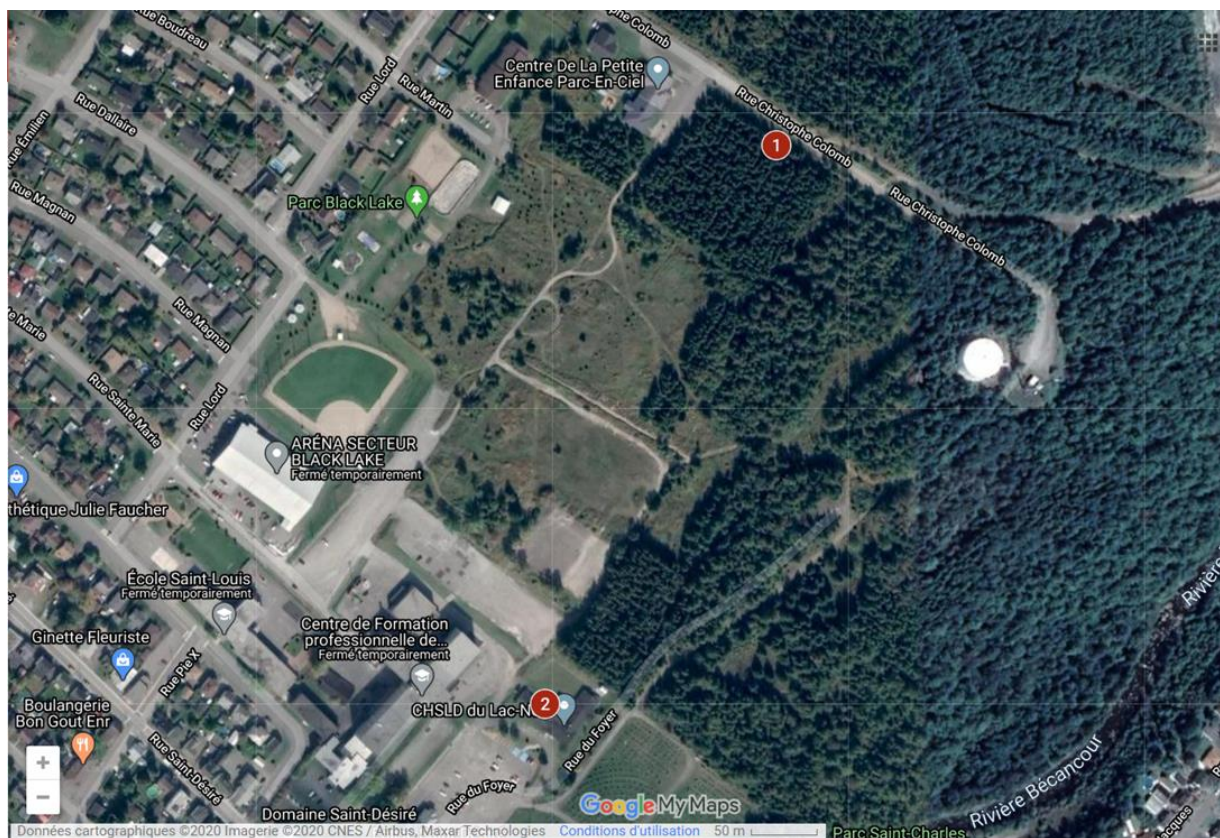
Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 12.02 Black Lake. La ville de Black Lake a soumis un terrain et un terrain en propriété établissement ont été évalués.

Tableau 5 : Localisation des terrains évalués le projet 12.02 – Black Lake

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis en bordure de la rue Christophe-Colomb	Partie du lot 5 509 628	Terrain d'une superficie totale de 50 500 m ² . Lotissement à faire.	Ville de Black Lake
No 2	Terrain sis au 4064, rue du Foyer - CHSLD Lac-Noir	Lot 3 854 049	10 451,6 m ² .	Établissement

La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués.

Figure 2 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 12.02 - Black Lake



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 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 pour le projet 12.02 – Black Lake

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 1	Réseau routier à moins de 70km/h; Proximité des services connexes, école et centre sportif adjacents; Voisinage immédiat adéquat; Aucune modification de zonage municipal à prévoir; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats.	Présence d'une halde à moins de 1000 m (300 m), problème de santé publique (mine d'amiante); Terrain à décontaminer, fibre de crysotile (amiante); Actuellement non desservi par les services publics, mais accord informel avec la Ville; Lotissement à faire.	√

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 2	Propriété de l'établissement, Réseau routier à moins de 70km/h; Proximité des services connexes, école, centre sportif et église adjacents; Voisinage immédiat adéquat; Superficie et configuration du terrain adéquats. Desservi par les services publics.	Le CHSLD Lac-Noir devrait être démoli et les résidents actuels déplacés pour construire sur ce site; Terrain à décontaminer, fibre de crysotile (amiante);	Enjeu à maintenir les opérations dans le bâtiment existant pendant les travaux

Tableau 7 : Grille d'analyse de sites pour le projet 12.02 Black Lake



Grille d'évaluation des sites à Blacklake

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	Propriété 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	3
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5		
Voisinage immédiat affectant le projet	7	3	3
Total / Pondération (sur 93)	93	78	78
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	3	3
Dénivelé sur la zone de terrain requise pour le bâtiment et les voies d'accès	3	3	2
Configuration optimale du terrain (souplesse d'aménagement)	5	3	3
Nature du sol (contamination)	5	1	1
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	3	2	2
Diamètre de la conduite d'aqueduc qui alimente les bornes incendie du secteur	5	1	1
Présence d'obstacles pouvant nuire à la réalisation du projet	3	3	1
Total / Pondération (sur 87)	87	64	55
4 - Caractéristiques pour mise en œuvre du projet			
Milieus humides	7	3	2
Nature du sol (géotechnique)	3	1	1
Délais / difficultés d'acquisition	7	2	3
Service publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	1	3
Caractère patrimonial	5	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	60	74
Total / pondération :		232	237
Grand total converti en pourcentage	297	78,11%	79,80%

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 Christophe-Colomb dans la ville de Black Lake, site no.1, a été retenu par l'établissement pour les justificatifs suivants :

- Compte tenu de la superficie disponible du terrain appartenant à l'établissement, le site 1 permet un meilleur déploiement, une cohérence dans les projets, et évite de déménager deux fois des usagers vulnérables.

En fait, bien que le site no. 2 ait obtenu un pointage légèrement supérieur à l'analyse qualitative de la grille multicritère, il s'agit du site du CHSLD existant du Lac-Noir. Il faudrait déplacer les résidents de ce CHSLD et démolir le bâtiment pour construire la nouvelle MDA-MA. Et, il n'y a pas d'option de relocalisation possible. Dans cette perspective, la meilleure option à long terme est donc la planification d'une MDA-MA de 72 places en bordure de la rue Christophe-Colomb dans la ville de Black Lake.

Conditions particulières

Il y a présence de halde de fibre de crysotile (amiante) à moins de 1000 mètres du site (mine), une problématique de santé publique. Un BAPE est en cours sur l'état des lieux et la gestion de l'amiante et des résidus miniers amiantés et ceci pourrait avoir un impact sur le déploiement des activités dans ce secteur.

2.3. Projet 12.03 Saint-Martin-de-Beauce (48 places, 4 837 m²)

Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 12.03 Saint-Martin-de-Beauce. De l'ensemble des sites proposés par la ville de Saint-Martin-de-Beauce, un terrain a été retenu pour évaluation et un terrain a également été analysé suivant l'avis d'intérêt publié par le SQI en août 2019.

Tableau 8 : Localisation des terrains évalués pour le projet 12.03 – Saint-Martin-de-Beauce

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis en bordure de la 1 ^{ère} avenue Est	Lots 5 424 650, 5 425 935 et 5 425 936	Superficie de 36 075 m²	Tiers
No 2	Terrain sis en bordure de la 6 ^e rue Est	Partie des lots 5 425 278 et 5 425 284	Superficie utilisable d'environ 8 000 m²	Municipalité et Tiers

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 2	Réseau routier à moins de 70km/h; Proximité de services connexes, CPE adjacent, à moins de 0,5 km d'une école, à l'arrière d'un secteur résidentiel; Voisinage immédiat adéquat; Accord informel avec la ville concernant la réglementation municipale; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats.	Présence de milieux humides inconnue; Présence d'un fossé sur le terrain, à valider; 2 propriétaires; Lotissement à faire.	✓

Tableau 10 : Grille d'analyse de sites pour le projet 12.03 - Saint-Martin-de-Beauce



Grille d'évaluation des sites à Saint-Martin

Maison des aînés - Projet 524135

Terrains disponibles	Poids des critères	No 1	No 2
Raison de l'exclusion		---	---
Mode de sollicitation		Terrain soumis par avis d'intérêt	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
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	3
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5		
Voisinage immédiat affectant le projet	7	3	3
Total / Pondération (sur 93)	93	78	78
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	3	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	1
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	3	2	1
Diamètre de la conduite d'aqueduc qui alimente les bornes incendie du secteur	5	1	1
Présence d'obstacles pouvant nuire à la réalisation du projet	3	3	2
Total / Pondération (sur 87)	87	64	58
4 - Caractéristiques pour mise en œuvre du projet			
Milieux humides	7	1	1
Nature du sol (géotechnique)	3	1	1
Délais / difficultés d'acquisition	7	2	1
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	2	3
Caractère patrimonial	5	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	53	53
Total / pondération :		225	219
Grand total converti en pourcentage	297	75,76%	73,74%

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 en bordure de la 1^{ère} avenue Est, site no.1, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le terrain obtient un meilleur pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère.
- Le site correspond à la grande majorité des critères du projet;
- La présence de milieux humides est à valider, mais la superficie du site donne une latitude d'implantation au projet.

La meilleure option à long terme est donc la construction d'une MDA-MA de 48 places en bordure de la 1^{ère} avenue Est dans la ville de Saint-Martin-de-Beauce.

Conditions particulières

Aucune condition particulière pour le projet 12.03, Saint-Martin-de-Beauce.

3. Présentation de l'estimation des coûts des projets

Le tableau suivant présente l'estimation des coûts des projets planifiés dans la région 12-Chaudière-Appalaches. 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	12-01 Lévis	12-02 Blacklake	12-03 Saint-Martin-de-Beauce	Total
Mode de réalisation	TRAD	TRAD	TRAD	12 - Chaudière-Appalaches
	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)	127,185,593			