

ANNEXE 7

MAISONS DES ÂÎNÉS – MAISONS ALTERNATIVES

FICHE RÉGION : 07-OUTAOUAIS



FICHE RÉGION – DA

VERSION FINALE

11 juin 2020

Table des matières

1. Planification des projets de la région de l'Outaouais	3
2. Sélection des sites d'implantation	3
2.1. Projet 07.01 Gatineau (72 places, 6 904 m ²)	3
2.2. Projet 07.02 Est de Gatineau (72 places, 6 904 m ²)	6
3. Présentation de l'estimation des coûts des projets	7

Liste des tableaux

Tableau 1 : Répartition des projets et des places pour la région de l'Outaouais	3
Tableau 2 : Localisation du terrain évalué pour le projet 07.01 - Gatineau	3
Tableau 3 : Sommaire des forces et faiblesses du site évalué pour le projet 07.01 - Gatineau	4
Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet 07.01 - Gatineau, Lionel-Émond	5
Tableau 5 : Sommaire des coûts détaillés	7

Liste des figures

Figure 1 : Carte géographique du site évalué pour le projet 07.01 - Gatineau, près CHSLD Lionel-Émond	4
---	---

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

Le MSSS a autorisé la planification de 2 projets dans la région de l'Outaouais pour un ajout de 144 nouvelles places en MDA-MA dans le cadre du présent programme.

Les 144 places à construire pour la région de l'Outaouais 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 maisonnée déterminée pour le projet.

Tableau 1 : Répartition des projets et des places pour la région de l'Outaouais

Région	Municipalité	Nombre de places reconstruites	Nombre de nouvelles places	Nombre de places	Besoin immobilier Superficie m ²	Mode de réalisation
07 - Outaouais						
07.01	Gatineau - CHSLD Lionel Émond	0	72	72	6,904	Traditionnel Entreprise générale
07.02	Est de Gatineau	0	72	72	6,904	Traditionnel Entreprise générale
	Sous-total	0	144	144		

2. Sélection des sites d'implantation

2.1. Projet 07.01 Gatineau (72 places, 6 904 m²)

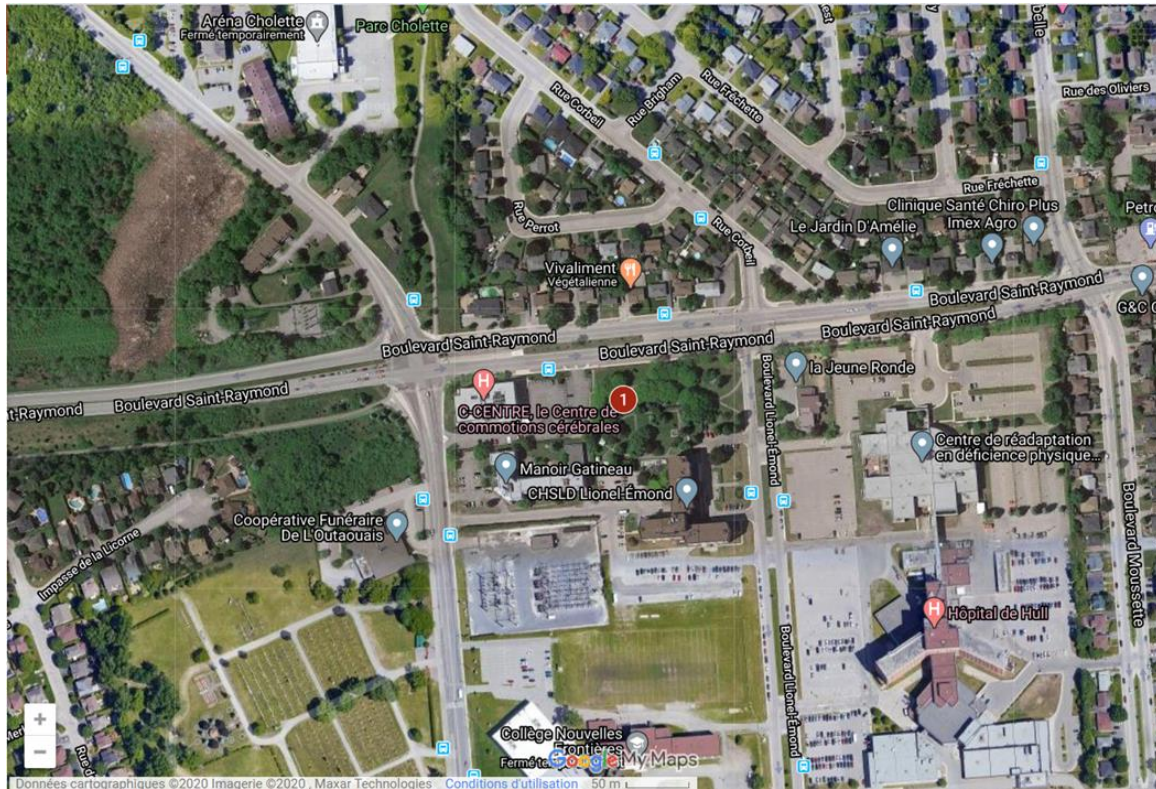
Le tableau suivant présente le terrain considéré pour l'implantation du projet 07.01, Gatineau.

Tableau 2 : Localisation du terrain évalué pour le projet 07.01 - Gatineau

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis en bordure du boulevard Saint-Raymond - Adjacent au CHSLD Lionel-Émond	Lots 2 396 369 et 2 396 370	5 188,5 m ² ; le stationnement et d'autres services pourraient être partagés avec l'établissement.	Fondation santé Gatineau

La carte géographique suivante permet de localiser le site évalué.

Figure 1 : Carte géographique du site évalué pour le projet 07.01 - Gatineau, près CHSLD Lionel-Émond



Ains, le site adjacent au CHSLD existant Lionel-Émond 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 ce site est présenté dans tableau suivant. Le résultat de l'analyse comparative de la grille multicritère est également inséré subséquentment.

Tableau 3 : Sommaire des forces et faiblesses du site évalué pour le projet 07.01 - Gatineau

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 1	Terrain en propriété de la Fondation santé Gatineau, vendu à 1\$; Réseau routier à 50Km/h; À proximité du CHSLD existant Lionel-Émond; Accessibles aux piétons et transport en commun; Voisinage immédiat adéquat; Aucun milieu humide.	Superficie restreinte du terrain, mais le stationnement et d'autres services pourront être partagés avec l'établissement adjacent.	✓

Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet 07.01 - Gatineau, Lionel-Émond

Grille d'évaluation Gatineau (Adjacent au CHSLD Lionel-Émond)Société québécoise
des infrastructures**Maison des aînés - Projet 524135**

Terrains disponibles	Poids des critères	No 1
Raison de l'exclusion		---
Mode de sollicitation		Propriété de la Fondation
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
Proximité de services connexes favorisant l'intégration dans la communauté	7	2
Accès des piétons (trottoir, feux de circulation, éclairage public, etc.)	5	3
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5	3
Voisinage immédiat affectant le projet	7	3
Total / Pondération (sur 93)	93	86
2 - Réglementation compatible avec une maison des aînés		
Réglementation d'affectation du sol	5	3
Réglementation municipale en lien avec l'urbanisation	5	3
Total / Pondération (sur 30)	30	30
3 - Caractéristiques physiques		
Superficie du terrain	5	1
Dénivelé sur la zone de terrain requise pour le bâtiment et les voies d'accès	3	3
Configuration optimale du terrain (souplesse d'aménagement)	5	3
Nature du sol (contamination)	5	3
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	3	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
Total / Pondération (sur 87)	72	62
4 - Caractéristiques pour mise en œuvre du projet		
Milieux humides	7	3
Nature du sol (géotechnique)	3	1
Délais / difficultés d'acquisition	7	3
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3
Caractère patrimonial	5	3
Total / Pondération (sur 87)	87	81
Total / pondération :		259
Grand total converti en pourcentage	282	91,84%

À l'aide de la grille d'analyse, le terrain adjacent au CHSLD existant Lionel-Émond sur le boulevard Saint-Raymond, site no.1, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le terrain appartient à la Fondation santé Gatineau et sera vendu à valeur 1\$ à l'établissement, donc une transaction sans risque pour rendre le terrain disponible à la construction;
- Le terrain obtient un excellent pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère, bien desservi par les transports en commun et le voisinage est adéquat.

La meilleure option à long terme pour le projet 07.01 Gatineau est donc la planification d'une MDA-MA de 72 places localisée sur le boulevard Saint-Raymond à Gatineau.

Conditions particulières

Le terrain est de dimension restreinte. Le stationnement et d'autres services pourront être partagés avec les bâtiments et services de santé existants à proximité.

2.2. Projet 07.02 Est de Gatineau (72 places, 6 904 m²)

Une recherche de site est toujours en cours pour le projet 07.02 Est de Gatineau. Il y a une rareté du type de site recherché dans le secteur identifié pour l'implantation du projet. De plus, les sites proposés jusqu'à maintenant exigent l'intégration des besoins spécifiques du programmes MDA-MA dans le développement de projets résidentiels ou commerciaux de plus grandes envergures, ce qui représente un enjeu de coordination et des délais potentiels. La recherche se poursuit afin d'identifier le meilleur terrain pour l'implantation du projet dans le respect des critères et des échéanciers de livraison établis.

3. Présentation de l'estimation des coûts des projets

Le tableau suivant présente l'estimation des coûts des projets planifiés dans la région 07-Outaouais. 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	07-01 Gatineau - CHSLD Lionel Émond	07-02 Nouvelle construction dans l'est de Gatineau	Total
<i>Mode de réalisation</i>	TRAD	TRAD	07 - Outaouais
	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)			81,618,295