

ANNEXE 2

MAISONS DES ÂÎNÉS – MAISONS ALTERNATIVES

FICHE RÉGION : 02-SAGUENAY-LAC-SAINT-JEAN



FICHE RÉGION – DA

VERSION FINALE

11 juin 2020

Table des matières

1. Planification des projets de la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean	3
2. Sélection des sites d'implantation	4
2.1. Projet 02.01 Chicoutimi (120 places, 11 038 m ²)	4
2.2. Projet 02.02 Alma (120 places, 11 038 m ²)	8
2.3. Projet 02.03 Roberval (120 places, 11 038 m ²)	13
3. Présentation de l'estimation des coûts des projets	17

Liste des tableaux

Tableau 1 : Répartition des projets et des places pour la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean	3
Tableau 2 : Localisation des terrains évalués pour le projet 02.01 - Chicoutimi	4
Tableau 3 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 02-01 - Chicoutimi	6
Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet 02.01 - Chicoutimi	7
Tableau 5 : Localisation des terrains évalués pour le projet 02.02 - Alma	8
Tableau 6 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 02.02 -Alma	10
Tableau 7 : Grille d'analyse de sites pour le projet 02.02 - Alma	12
Tableau 8 : Localisation des terrains évalués pour le projet 02.03 - Roberval	13
Tableau 9 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 02.03 - Roberval	14
Tableau 10 : Grille d'analyse de sites pour le projet 02.03 - Roberval	15
Tableau 11 : Sommaire des coûts détaillés	17

Liste des figures

Figure 1 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 02.01 - Chicoutimi	5
Figure 2 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 02.02 - Alma	9
Figure 3 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 02.03 - Roberval	14

1. Planification des projets de la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean

Le MSSS a autorisé la planification de 3 projets dans la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean pour l'ajout de 129 nouvelles places en MDA-MA et la reconstruction de 231 places existantes des installations suivantes : le CHSLD Mgr-Victor-Tremblay (Chicoutimi), le Centre d'hébergement d'Alma (Alma) et le CHSLD Roberval (Roberval).

Les 360 places à construire pour la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean sont réparties selon le tableau suivant et seront réalisées en mode alternatif 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 du Saguenay-Lac-Saint-Jean

Région	Municipalité	Nombre de places reconstruites	Nombre de nouvelles places	Typologie Nombre de places	Besoin immobilier Superficie m ²	Mode de réalisation
02 - Saguenay-Lac-Saint-Jean						
02.01	Chicoutimi	66	54	120	11,038	Mode Alternatif (CCF)
02.02	Alma	69	51	120	11,038	Mode Alternatif (CCF)
02.03	Roberval	96	24	120	11,038	Mode Alternatif (CCF)
	Sous-total	231	129	360		

Les espaces libérés par la reconstruction des 231 places des CHSLD existants seront réaffectés à d'autres usages suivant le transfert des résidents dans les nouvelles maisons des aînés – maisons alternatives. Les coûts liés à la réaffectation des espaces libérés ne sont pas inclus dans la portée du présent programme.

Voici la planification de la réaffectation des espaces libérés au CHSLD Mgr-Victor Tremblay de Chicoutimi :

- Aménagement de la Ressources à assistance continue (RAC) de l'Écluse;
- Aménagement de la RAC St-Bernard;
- Aménagement des bureaux de l'équipe santé et sécurité au travail. Les espaces ainsi libérés au CLSC secteur sud permettront de répondre aux besoins d'espaces supplémentaires sans ajout de superficie au loyer actuel. De plus, cette solution immobilière permettra une économie à moyen terme puisque lors du renouvellement du bail du CLSC, prévu en juillet 2023, les besoins en superficie seront ainsi réduits;
- Aménagement d'espaces pour prêt d'équipements : afin de favoriser une meilleure logistique puisque les activités sont actuellement dispersées sur le territoire de Chicoutimi;
- Ces mesures permettront de générer une économie annuelle d'environ 100 K\$ reliée à la location d'espace.

Voici la planification de la réaffectation des espaces libérés du CHSLD d'Alma :

- Aménagement des bureaux de l'équipe du programme jeunesse du territoire d'Alma;
- Aménagement des bureaux de l'équipe de soutien à domicile;
- Ces mesures permettront de générer une économie annuelle d'environ 233K\$ reliée à la location d'espace.

Voici la planification de la réaffectation des espaces libérés à l'Hôpital de Roberval :

- Aménagement des cliniques externes et hôpital de jour en santé mentale;
- Ces espaces permettront aussi d'améliorer la fonctionnalité de diverses activités cliniques qui manquent présentement d'espaces;
- Ces travaux seront financés à même les enveloppes de conservation des infrastructures du CISSS.

2. Sélection des sites d'implantation

2.1. Projet 02.01 Chicoutimi (120 places, 11 038 m²)

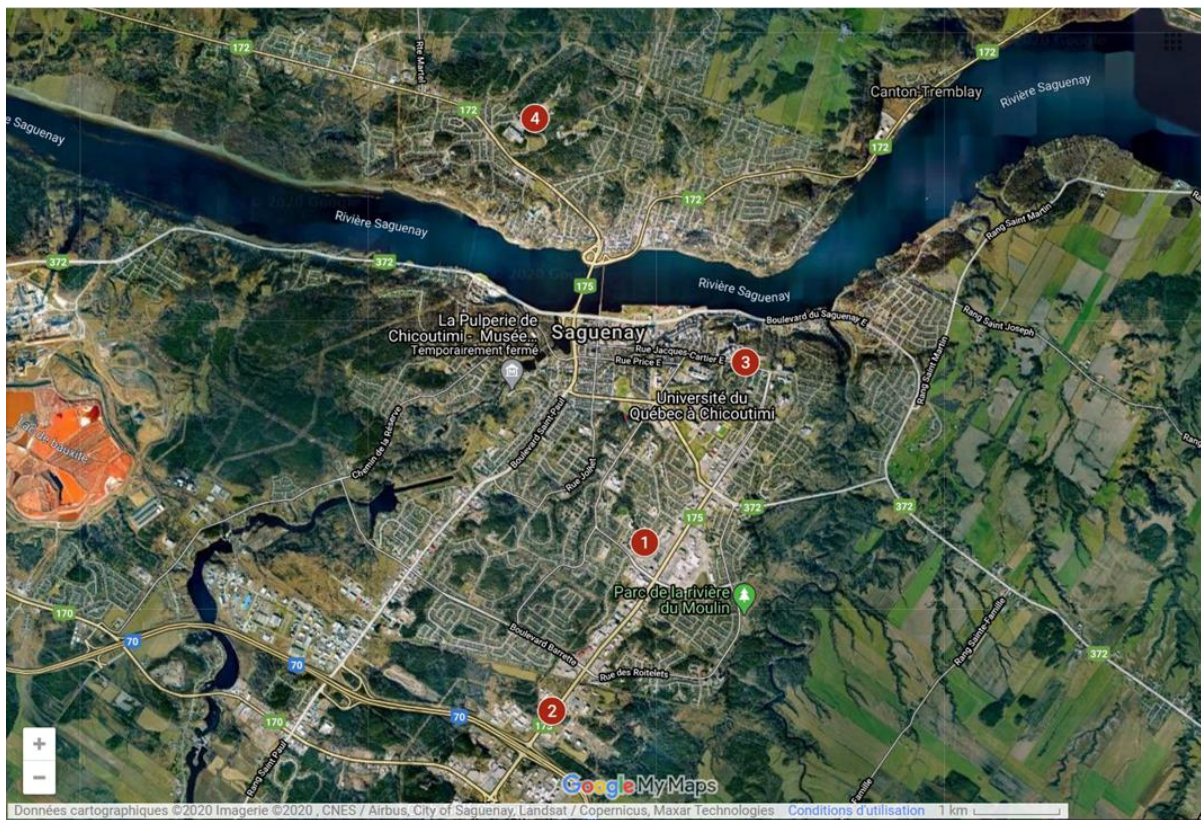
Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 02.01 Chicoutimi. Deux terrains déjà en propriété de l'établissement ont été évalués, de même que deux terrains proposés par la ville de Chicoutimi pour l'implantation du projet.

Tableau 2 : Localisation des terrains évalués pour le projet 02.01 - Chicoutimi

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis en bordure de la rue Bizet	Lots nos 2 688 679, 2 688 716, 2 688 715 et partie du lot 2 691 295 (rue Bizet)	Superficie entre 20 000m ² et 25 000m ² incluant la rue.	Tiers
No 2	Terrain sis en bordure du boulevard Talbot	Lots nos 4 113 481 et 4 113 432	Superficie de 15 325m ² .	Tiers
No 3	Terrain sis en bordure de la rue Jacques-Cartier Est	Partie du lot 2 690 510 (Partie du lot de l'Hôpital)	27 056m ²	Établissement
No 4	Terrain sis en bordure de la rue Pinel (Chicoutimi Nord)	Partie du lot 2 465 785	À venir	Établissement

La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués.

Figure 1 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 02.01 - Chicoutimi



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 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 02-01 - Chicoutimi

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 1	Réseau routier à moins de 70km/h; Accord informel avec la ville concernant la réglementation municipale; Superficie, dénivelé, configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Ligne électrique à déplacer et servitude à valider; Baux en vigueur sur 2 lots; Nature du sol : la Ville mentionne que le terrain peut être affecté par une zone de glissement de terrain; Terrain avec dénivelé à valider; Présence de milieux humides inconnue.	√
No 2	Réseau routier à moins de 70km/h; Accord informel avec la ville concernant la réglementation municipale; Superficie, dénivelé, configuration adéquats; Desservi par les services publics.	Présence de nuisance : bruit, poussière, voie ferrée (train aux 2 heures, 24 heures/24, 7 jours/7), passage à niveau à proximité, zonage industriel à proximité; Pas de commerce à proximité; Terrain avec dénivelé à valider; Présence de milieux humides inconnue.	√
No 3	Propriété de l'établissement; Réseau routier à moins de 70km/h; Accord informel avec la ville concernant la réglementation municipale; Superficie et configuration adéquates; Desservi par les services publics.	Secteur principalement résidentiel et de bureaux; Terrain en pente; risque de sol instable; Présence de milieux humides inconnue.	√
No 4	Propriété de l'établissement; Réseau routier à moins de 70km/h; Proximité d'une école, aréna, parc; Voisinage immédiat adéquat; Accord informel avec la ville concernant la réglementation municipale; Superficie et configuration du terrain adéquates; Desservi par les services publics.	Terrain avec dénivelé à valider; Présence de milieux humides inconnue.	√

Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet 02.01 - Chicoutimi



Grille d'évaluation des sites à Chicoutimi

Maison des aînés - Projet 524135

Terrains disponibles	Poids des critères	No 1	No 2	No 3	No 4
Raison de l'exclusion		---	---	---	---
Mode de sollicitation		Terrain soumis par la Ville	Terrain soumis par la Ville	Établissement	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	3	3
Proximité de services connexes favorisant l'intégration dans la communauté	7	3	1	1	3
Accès des piétons (trottoir, feux de circulation, éclairage public, etc.)	5	3	1	3	3
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5	3	3	3	3
Voisinage immédiat affectant le projet	7	3	1	3	3
Total / Pondération (sur 93)	93	93	55	79	93
2 - Réglementation compatible avec une maison des aînés					
Réglementation d'affectation du sol	5	3	3	3	3
Réglementation municipale en lien avec l'urbanisation	5	3	3	3	3
Total / Pondération (sur 30)	30	30	30	30	30
3 - Caractéristiques physiques					
Superficie du terrain	5	3	3	3	3
Dénivelé sur la zone de terrain requise pour le bâtiment et les voies d'accès	3	3	3	1	2
Configuration optimale du terrain (souplesse d'aménagement)	5	3	3	3	3
Nature du sol (contamination)	5	1	1	1	1
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	3	3	2	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	1	3	3	3
Total / Pondération (sur 87)	72	56	59	56	59
4 - Caractéristiques pour mise en œuvre du projet					
Milieux humides	7	1	1	1	1
Nature du sol (géotechnique)	3	1	1	1	1
Délais / difficultés d'acquisition	7	1	1	3	3
Service publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	3	3	3
Caractère patrimonial	5	3	3	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	53	53	67	67
Total / pondération :		232	197	232	249
Grand total converti en pourcentage	282	82.27%	69.86%	82.27%	88.30%

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 la rue Pinel à Chicoutimi Nord sur le site du CHSLD existant Roland-Saucier, site no. 4, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le site est déjà en propriété de l'établissement, aucune acquisition à effectuer;
- Le site obtient le meilleur pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère;
- Le site est situé à proximité de plusieurs services, sur un grand terrain boisé.

La meilleure option à long terme pour le projet 02.01 Chicoutimi est donc la planification d'une MDA-MA de 120 places localisée sur la rue Pinel, sur le site du CHSLD Roland-Saucier, dans la ville de Saguenay.

Conditions particulières

Aucune condition particulière identifiée pour le projet 02.01, Chicoutimi.

2.2. Projet 02.02 Alma (120 places, 11 038 m²)

Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 02.02 Alma. La Ville d'Alma a soumis deux propositions de terrain appartenant à des tiers. Quatre terrains ont été proposés par des tiers suivant l'avis d'intérêt public lancé en août 2019 par la SQI. De plus, deux sites appartenant au même propriétaire ont également été identifiés comme étant à vendre suivant des recherches internet.

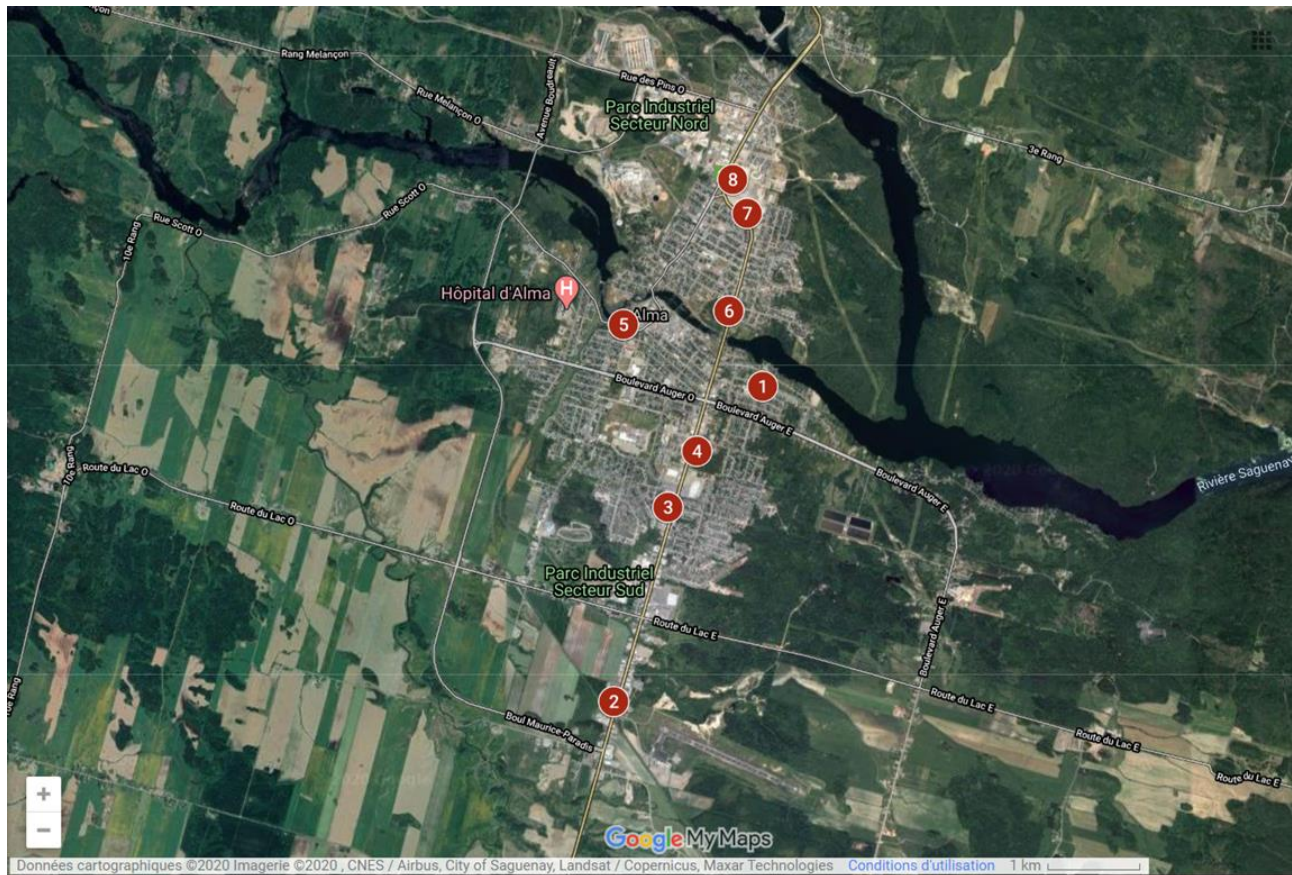
Tableau 5 : Localisation des terrains évalués pour le projet 02.02 - Alma

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis en bordure de la rue Alarie	Lots nos 5 558 983 et 5 558 982	Terrain d'une superficie de 17 174,1 m ² . En raison des pentes et d'un milieu humide répertorié par la Ville, la superficie utilisable est à valider.	Tiers
No 2	Terrain sis en bordure de l'avenue du Pont Sud	Lot no 4 324 190	Superficie de 17 488,8 m ²	Tiers
No 3	Terrain sis en bordure de l'avenue du Pont Sud	Lot no 4 322 769	Superficie de 20 080 m ²	Tiers
No 4	Terrain sis en bordure de l'avenue du Pont Sud	Lots nos 2 645 511, 2 646 434, 2 645 506, 2 646 432 et 3 764 368	Superficie de 16 258 m ²	Tiers
No 5	Terrain sis au coin des rues Scott et du boulevard des Cascades	Lots nos 2 818 776, 3 347 438, 2 818 774 et 2 818 777	Superficie de 14 817,3 m ²	Tiers
No 6	Terrain sis en bordure de l'Avenue du Pont Nord	Lots nos 2 477 656, 2 477 655	Superficie de 22 316,5 m ²	Tiers

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 7	Terrain sis en bordure de l'avenue du Pont Nord	Partie du lot 4 758 458 - <i>Partie A</i> - Localisée face au centre commercial	14 912 m ²	Tiers
No 8	Terrain sis en bordure de l'avenue du Pont Nord	Partie du lot 4 758 458 - <i>Partie B</i> - Localisée à l'arrière du centre commercial	23 145 m ²	Tiers

La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués.

Figure 2 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 02.02 - Alma



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 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 pour le projet 02.02 -Alma

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 1	Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat adéquat; Desservi par les services publics.	Incertitude importante quant au zonage municipal actuel; Dénivelé important et configuration irrégulière du terrain; Un milieu humide a été répertorié par la Ville sur une partie de terrain; Le lot 5 558 983 est sujet aux droits du fournisseur d'électricité d'occuper une partie de la propriété aux fins d'installer et d'entretenir ses équipements; Servitudes à vérifier (égout, égout pluvial et/ou fossé de drainage en faveur de la Ville).	Contrainte de dénivelé et d'irrégularité du terrain
No 2	Réseau routier à moins de 70km/h; Dénivelé et configuration du terrain adéquat; Desservi par les services publics.	Incertitude importante quant au zonage municipal actuel; Un milieu humide a été répertorié par la Ville sur la partie arrière du terrain; Zone en partie agricole à valider; Commerce de proximité à plus de 0,5Km; Aéroport à proximité; Inconvénients importants pour l'accès piétons.	√
No 3	Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat adéquat, surtout sur la partie arrière du lot; Proximité de services connexes; Configuration du terrain adéquate; Desservi par les services publics; 1 seul propriétaire.	Superficie utilisable à valider en raison d'une pente au centre du terrain; Incertitude importante quant au zonage municipal actuel (trois différentes zones sur le lot).	√
No 4	Réseau routier à moins de 70km/h; Accessible aux piétons (trottoirs et feux de circulation à proximité); Superficie, dénivelé et configuration de terrain adéquats; Desservi par les services publics; 1 seul propriétaire.	Incertitude quant au zonage municipal actuel; Voisinage immédiat moins adéquat; Présence de milieux humides inconnue.	√

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 5	Réseau routier à moins de 70km/h; Situé à proximité d'un centre d'achat comprenant plusieurs commerces et services publics (CLSC); Proximité d'une école et d'une église; Facile d'accès pour les piétons; Voisinage immédiat adéquat; Desservi par les services publics.	Terrain de forme irrégulière en bordure d'une rivière; Il y a présence d'un barrage en amont de la rivière « La Petite Décharge » pouvant apporter un enjeu de sécurité civile; Crues printanières importantes puisque la rivière est un des deux émissaires du Lac Saint-Jean; Présence de bâtiments à démolir et de commerces en opération.	√
No 6	Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat adéquat; Accord informel avec la Ville concernant le zonage; Superficie et configuration du terrain adéquat, dénivelé acceptable; Desservi par les services publics; 1 seul propriétaire.	Motel en opération à démolir; Inconvénient pour l'accès piétons, car boulevard achalandé, peu de traverses piétonnes; Présence de milieux humides inconnue.	√
No 7	Réseau routier à moins de 70km/h; Proximité des services, face à un centre commercial; Voisinage immédiat adéquat; Accord informel avec la Ville concernant le zonage; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics; 1 seul propriétaire.	Inconvénient pour l'accès piéton, aucun trottoir en bordure de l'avenue du Pont Nord (route 169); Présence de milieux humides inconnue.	√
No 8	Réseau routier à moins de 70km/h; Proximité des services, situé à l'arrière d'un centre commercial; Voisinage immédiat adéquat; Accord informel avec la Ville concernant le zonage; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics; 1 seul propriétaire.	Enjeu d'accès au terrain : la Ville ne veut pas d'accès au terrain par l'avenue du Pont Nord. Il faudrait négocier une entente de passage avec le propriétaire afin d'accéder au terrain par le chemin du Pont Taché; Présence de milieux humides inconnue.	Enjeu concernant l'accès au terrain

Tableau 7 : Grille d'analyse de sites pour le projet 02.02 - Alma



Grille d'évaluation des sites à Alma

Maison des aînés - Projet 524135

Terrains disponibles	Poids des critères	No 1	No 2	No 3	No 4	No 5	No 6	No 7	No 8
Raison de l'exclusion		---	---	---	---	---	---	---	---
Mode de sollicitation		Avis d'intérêt	Avis d'intérêt	Avis d'intérêt	Avis d'intérêt	Terrains soumis par la ville	Terrains soumis par la ville	Terrain à vendre	Terrain à vendre
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	3	3	3
Proximité de services connexes favorisant l'intégration dans la	7	2	1	3	2	3	2	3	3
Accès des piétons (trottoir, feux de circulation, éclairage public, etc.)	5	2	1	3	3	3	1	1	1
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5								
Voisinage immédiat affectant le projet	7	3	1	3	2	3	3	3	3
Total / Pondération (sur 93)	93	66	40	78	64	78	61	68	68
aînés									
Réglementation d'affectation du sol	5	1	1	1	1	3	3	3	3
Réglementation municipale en lien avec l'urbanisation	5	1	1	1	1	3	3	3	3
Total / Pondération (sur 30)	30	10	10	10	10	30	30	30	30
3 - Caractéristiques physiques									
Superficie du terrain	5	1	1	3	3	3	3	3	3
Dénivelé sur la zone de terrain requise pour le bâtiment et les voies d'accès	3	1	3	1	3	1	2	3	3
Configuration optimale du terrain (souplesse d'aménagement)	5	1	3	3	3	1	3	3	3
Nature du sol (contamination)	5	1	1	1	1	1	1	1	1
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	3	1	3	3	2	3	3	3	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	1	3	3	3	1	1	3	3
Total / Pondération (sur 87)	72	24	52	56	59	40	53	62	56
4 - Caractéristiques pour mise en œuvre du projet									
Milieux humides	7	1	1	1	1	1	1	1	1
Nature du sol (géotechnique)	3	1	1	1	1	1	1	1	1
Délais / difficultés d'acquisition	7	3	3	3	3	1	3	3	2
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	3	3	3	3	3	3	3
Caractère patrimonial	5	3	3	3	3	3	3	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	67	67	67	67	53	67	67	60
Total / pondération :		167	169	211	200	201	211	227	214
Grand total converti en pourcentage	282	59.22%	59.93%	74.82%	70.92%	71.28%	74.82%	80.50%	75.89%

À l'aide de la grille d'analyse comparative et faisant suite à des visites de terrain pour chacun des sites, le terrain localisé près du 705 avenue du Pont du Nord, site no.7, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le site obtient le meilleur pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère;
- Il y avait peu d'option permettant l'implantation de la maison des aînés au cœur de la communauté. Ce site répond à plusieurs critères inscrits dans la grille.

La meilleure option à long terme pour le projet 02.02 Alma est donc la planification d'une MDA-MA de 120 places localisée près du 705 avenue du Pont du Nord dans la ville d'Alma.

Conditions particulières

Aucune condition particulière identifiée pour le projet 02.02 Alma.

2.3. Projet 02.03 Roberval (120 places, 11 038 m²)

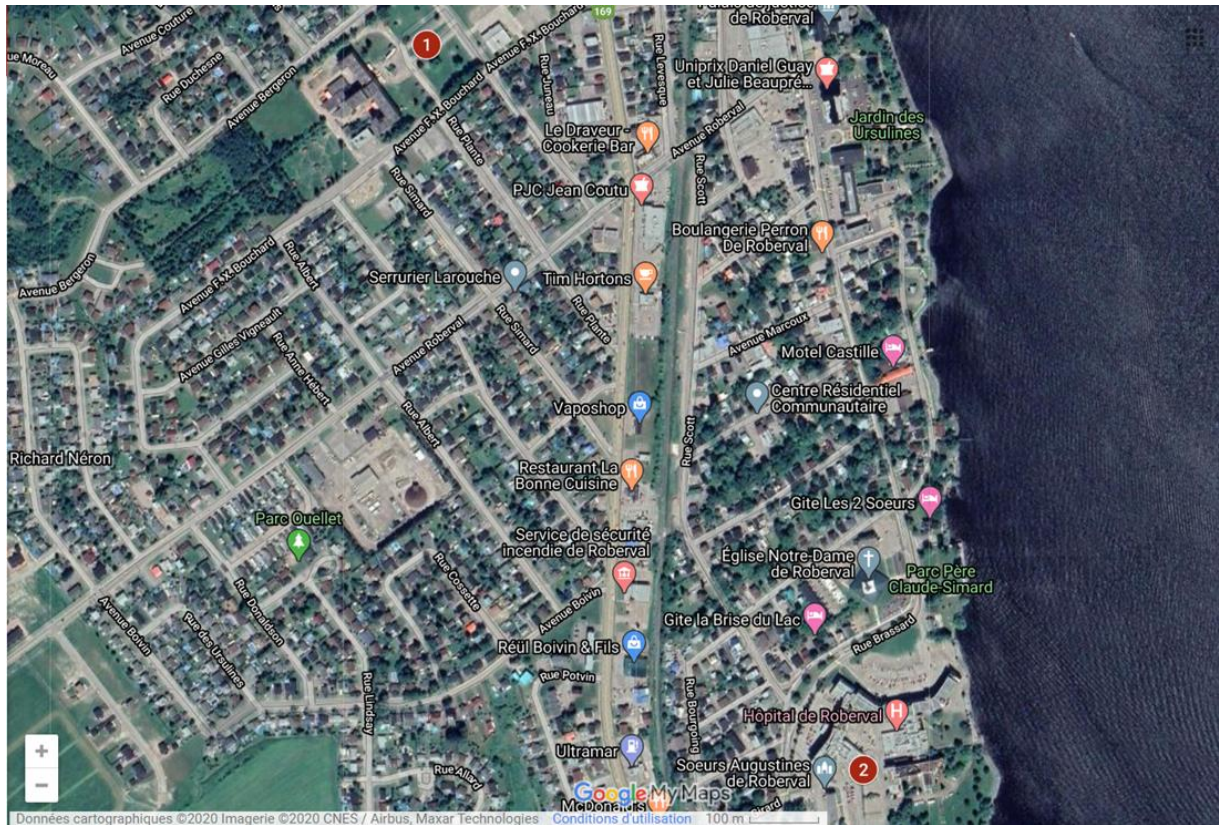
Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 02.03 Roberval. L'établissement a proposé deux sites en propriété pour la construction de la nouvelle MDA-MA.

Tableau 8 : Localisation des terrains évalués pour le projet 02.03 - Roberval

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis en bordure de la rue Roland	Partie du lot 3 998 812	Terrain de grande superficie sur lequel est construit l'édifice du Claire-Fontaine.	Établissement
No 2	Terrain sis en bordure de la rue Brassard	Partie des lots nos 3 997 658 et 3 997 657	Partie de terrain de l'Hôpital. Possibilité d'une superficie de plus de 14 000 m ² .	Établissement

La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués.

Figure 3 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 02.03 - Roberval



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 9 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 02.03 - Roberval

Site	Forces	Faiblesses	Implantation de la typologie
No 1	Terrain déjà en propriété de l'établissement; Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat adéquat; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Aucun milieu humide identifié; Desservi par les services publics.	Bâtiment à démolir, cependant le désamiantage et la démolition sont déjà en cours par l'établissement (fin prévue en mai 2020).	√
No 2	Terrain déjà en propriété de l'établissement; Réseau routier à moins de 70km/h; Proximité des services connexes; Voisinage immédiat adéquat; Superficie et dénivelé adéquats; Desservi par les services publics.	Présence de bâtiments existants à contourner, dont un cimetière; Marge à respecter en bordure du Lac-Saint-Jean à valider. Présence de milieux humides peu probable, mais à vérifier.	√

Tableau 10 : Grille d'analyse de sites pour le projet 02.03 - Roberval



Grille d'évaluation des sites à Roberval

Maison des aînés - Projet 524135

Terrains disponibles	Poids des critères	No 1	No 2
Raison de l'exclusion		---	---
Mode de sollicitation		Propriété établissement	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	2	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	71	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	2
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	2
Nature du sol (contamination)	5	3	1
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	3	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	1	2
Total / Pondération (sur 87)	72	66	49
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	3	3
Service publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	3
Caractère patrimonial	5	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	81	74
Total / pondération :		248	231
Grand total converti en pourcentage	282	87.94%	81.91%

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

- Le terrain est en propriété établissement, aucune acquisition à effectuer;
- Le terrain obtient le meilleur pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère;
- Le site no. 2 soulevait certains enjeux avec la ville, notamment au niveau de l'urbanisme.

Le terrain sélectionné est le site actuel de l'édifice Claire-Fontaine, ancien hôpital Sainte-Élisabeth de Roberval. La meilleure option à long terme pour le projet 02.03 Roberval est donc la planification d'une MDA-MA de 120 places localisée sur le site de l'édifice Claire-Fontaine, sur la rue Rolland à Roberval.

Conditions particulières

Le CIUSSS avait déjà entrepris les travaux de démolition de l'édifice Claire-Fontaine, les travaux sont prévus se compléter au printemps 2020. C'est donc une opportunité qui se présente pour affecter une nouvelle vocation au terrain déjà en propriété de l'établissement. Par ailleurs, les coûts relatifs aux travaux de démolition de l'ancien hôpital ne sont pas inclus dans le présent programme.

3. Présentation de l'estimation des coûts des projets

Le tableau suivant présente l'estimation des coûts des projets planifiés dans la région 02-Saguenay-Lac-Saint-Jean. 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	02-01	02-02	02-03	Total				
	Chicoutimi	Alma	Roberval	02 - Saguenay- Lac-Saint-Jean				
	CCF	CCF	CCF					
	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)				182,561,155				