

ANNEXE 14

MAISONS DES ÂÎNÉS – MAISONS ALTERNATIVES

FICHE RÉGION : 15-LAURENTIDES



FICHE RÉGION – DA

VERSION FINALE

11 juin 2020

Table des matières

1. Planification des projets de la région des Laurentides.....	4
2. Sélection des sites d'implantation	4
2.1. Projet 15.01 Sainte-Anne-des-Plaines (48 places, 4 837 m ²)	4
2.2. Projet 15.02 Mirabel – centre, St-Canut (72 places, 6 904 m ²)	8
2.3. Projet 15.03 Prévost (48 places, 4 837 m ²)	11
2.4. Projet 15.04 Blainville (72 places, 6 904 m ²)	14
2.5. Projet 15.05 Sainte-Agathe-des-Monts (48 places, 4 837 m ²)	18
3. Présentation de l'estimation des coûts des projets	23

Liste des tableaux

Tableau 1 : Répartition des projets et des places pour la région des Laurentides	4
Tableau 2 : Localisation des terrains évalués pour le projet 15.01 – Sainte-Anne-des-Plaines	4
Tableau 3 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 15.01 – Sainte-Anne-des-Plaines	6
Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet 15.01 Sainte-Anne-des-Plaines	7
Tableau 5 : Localisation des terrains évalués pour le projet 15.02 - Mirabel	8
Tableau 6 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 15.02 - Mirabel	9
Tableau 7 : Grille d'analyse de sites pour le projet le projet 15.02 - Mirabel	10
Tableau 8 : Localisation des terrains évalués pour le projet 15.03 -Prévost	11
Tableau 9 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 15.03 - Prévost.....	12
Tableau 10 : Grille d'analyse de sites pour le projet 15.03 - Prévost.....	13
Tableau 11 : Localisation des sites évalués pour le projet 15.04 - Blainville	14
Tableau 12 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 15.04 - Blainville..	16
Tableau 13 : Grille d'analyse de sites pour le projet 15.04 - Blainville.....	17
Tableau 14 : Localisation des terrains évalués pour le projet 15.05 – Sainte-Agathe-des-Monts.....	18
Tableau 15 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 15.05 – Sainte-Agathe-des-Monts	20
Tableau 16 : Grille d'analyse de sites pour le projet 15.05 - Sainte-Agathe-des-Monts	21
Tableau 17 : Sommaire des coûts détaillés	23

Liste des figures

Figure 1 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 15.01 - Sainte-Anne-des-Plaines	5
Figure 2 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 15.02 - Mirabel	8
Figure 3 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 15.03 - Prévost	11
Figure 4 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 15.04 - Blainville	15
Figure 5 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 15.05 - Sainte-Agathe-des-Monts ...	19

1. Planification des projets de la région des Laurentides

Le MSSS a autorisé la planification de 5 projets dans la région des Laurentides pour l'ajout de 288 nouvelles places en MDA-MA dans le cadre du présent programme.

Les 288 places à construire pour la région des Laurentides 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 des Laurentides

Région	Municipalité	Nombre de places reconstruites	Nombre de nouvelles places	Typologie Nombre de places	Besoin immobilier Superficie m ²	Mode de réalisation
15 - Laurentides						
15.01	Ste-Anne-des-Plaines	0	48	48	4,837	Mode Alternatif CCF
15.02	Mirabel-centre	0	72	72	6,904	Mode Alternatif CCF
15.03	Prévost	0	48	48	4,837	Mode Alternatif CCF
15.04	Blainville	0	72	72	6,904	Mode Alternatif CCF
15.05	Ste-Agathe-des-Monts	0	48	48	4,837	Mode Alternatif CCF
	Sous-total	0	288	288		

2. Sélection des sites d'implantation

2.1. Projet 15.01 Sainte-Anne-des-Plaines (48 places, 4 837 m²)

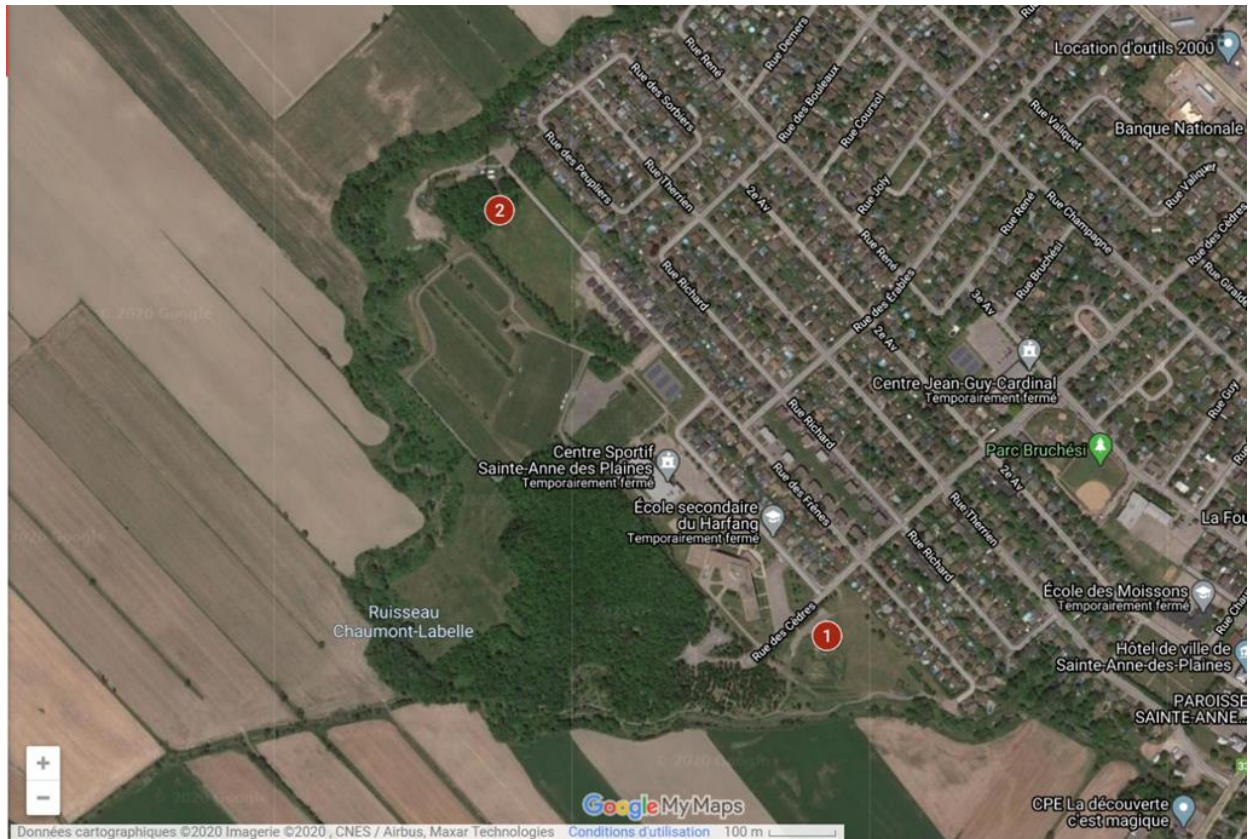
Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 15.01 à Sainte-Anne-des-Plaines. La ville de Sainte-Anne-des-Plaines a soumis 2 propositions de terrain appartenant à la municipalité pour l'implantation du projet.

Tableau 2 : Localisation des terrains évalués pour le projet 15.01 – Sainte-Anne-des-Plaines

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis en bordure de la rue des Cèdres	Partie du lot 5 279 033	108 542 m ² . Lotissement à faire.	Ville de Sainte-Anne-des-Plaines
No 2	Terrain sis en bordure de la rue des Frênes	Partie du lot 6 218 962	101 074 m ² . Lotissement à faire.	Ville de Sainte-Anne-des-Plaines

La carte géographique suivante permet de localisation des sites évalués.

Figure 1 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 15.01 - Sainte-Anne-des-Plaines



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 15.01 – Sainte-Anne-des-Plaines

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 1	Réseau routier à moins de 40km/h; Proximité de services connexes; Transport en commun à moins de 0,5km; Voisinage immédiat adéquat, adjacent à l'école secondaire du Harfang, centre sportif à proximité; Réglementation municipale conforme; Superficie, dénivelé et configuration de terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Présence de milieux humides à vérifier, cours d'eau à proximité; Lotissement à faire.	√
No 2	Réseau routier à moins de 40km/h; Proximité de services connexes; Transport en commun à moins de 0,5km; Voisinage immédiat adéquat, près de l'école secondaire du Harfang, centre sportif à proximité; Réglementation municipale conforme; Superficie, dénivelé et configuration de terrain adéquats; Aucun milieu humide; Desservi par les services publics.	Présence d'infrastructures municipales pouvant nuire à la réalisation du projet : terrain de soccer, tennis, petit bâtiment, lampadaire, acceptabilité sociale à surveiller. Lotissement à faire.	√

Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet 15.01 Sainte-Anne-des-Plaines



Grille d'évaluation des sites à Sainte-Anne-des-Plaines

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	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	3	3
Voisinage immédiat affectant le projet	7	3	3
Total / Pondération (sur 93)	93	93	93
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	2
Diamètre de la conduite d'aqueduc qui alimente les bornes incendie du secteur	5	2	2
Présence d'obstacles pouvant nuire à la réalisation du projet	3	3	1
Total / Pondération (sur 87)	87	69	63
4 - Caractéristiques pour mise en œuvre du projet			
Milieux humides	7	2	3
Nature du sol (géotechnique)	3	1	1
Délais / difficultés d'acquisition	7	2	1
Service publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	3
Caractère patrimonial	5	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	67	67
Total / pondération :		259	253
Grand total converti en pourcentage	297	87,21%	85,19%

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 des Cèdres, site no.1, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le terrain obtient le meilleur pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère;
- Le terrain est offert gracieusement par la municipalité pour l'implantation du projet.

La meilleure option à long terme pour le projet 15.01 Sainte-Anne-des-Plaines, est donc la planification d'une MDA-MA de 48 places localisée sur la rue des Cèdres dans la ville de Sainte-Anne-des-Plaines.

Conditions particulières

Aucune condition particulière identifiée pour le projet 15.01 à Sainte-Anne-des-Plaines.

2.2. Projet 15.02 Mirabel – centre, St-Canut (72 places, 6 904 m²)

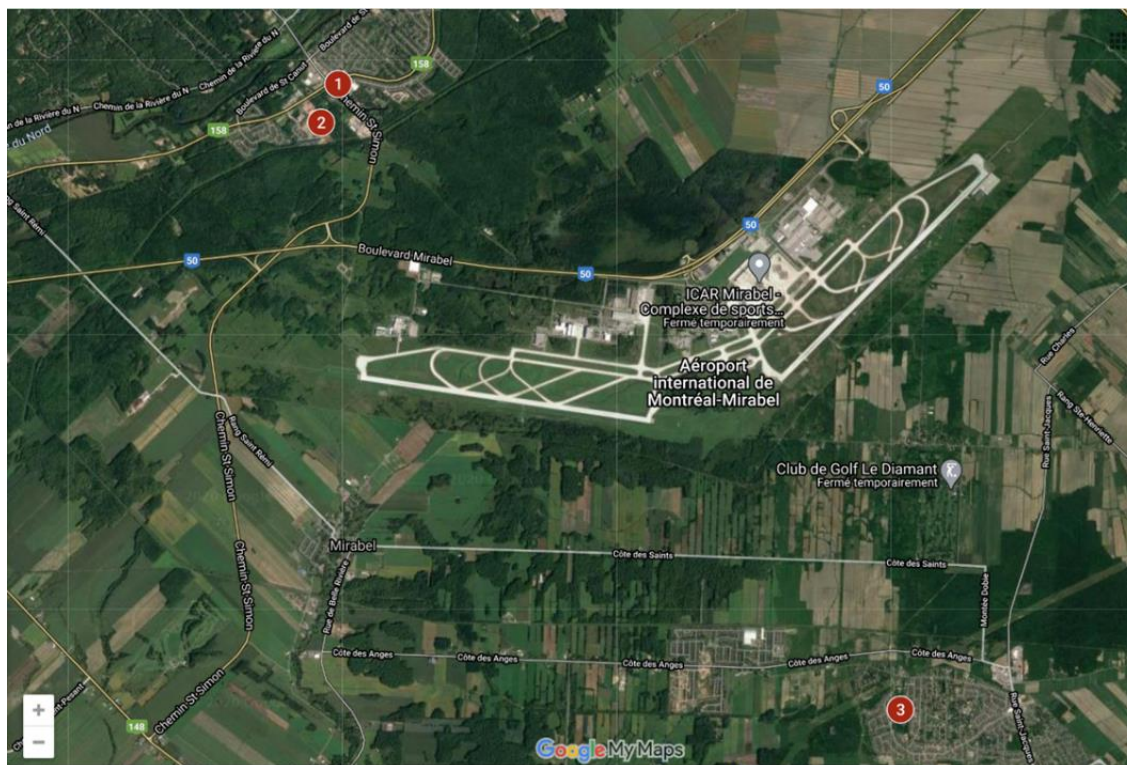
Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 15.02 Mirabel – centre. La ville a proposé trois terrains appartenant à des tiers pour l'implantation du projet.

Tableau 5 : Localisation des terrains évalués pour le projet 15.02 - Mirabel

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis à l'intersection de la route Sir-Wilfrid-Laurier, du chemin Saint-Simon et de la rue Henri-Picher	Partie du lot no 5 668 041	Superficie totale de 17 798,8 m². Lotissement à faire.	Tiers
No 2	Terrain sis en bordure de la rue projetée Victor-Lapointe	Partie du lot no 4 823 526	Superficie de 35 213 m². Lotissement à faire.	Tiers
No 3	Terrain sis en bordure de la rue Théophile-Hamel	Partie du lot no 3 491 101	Superficie de 61 575,5 m². Lotissement à faire.	Tiers

La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués.

Figure 2 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 15.02 - Mirabel



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 subséquentement.

Tableau 6 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 15.02 - Mirabel

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 1	Réseau routier à moins de 70km/h; Proximité des services commerciaux, adjacent à un secteur commercial; Voisinage immédiat adéquat; Accord informel avec la ville pour la modification de zonage;	Sobeys Québec est locataire du terrain pour une durée de 20 ans (à compter du 16 avril 2015), il semble avoir sous-loué le lot entier (à valider) à Marché St-Canut inc. pour la même durée, négociations à prévoir; Un restaurant Benny est construit sur une partie du lot, superficie utilisable d'environ 9 000 m ² ; Lotissement à faire.	Enjeu potentiel dû à l'occupation actuel du terrain
No 2	Réseau routier à moins de 70km/h; Le voisinage est compatible, secteur en développement; Superficie, dénivelé et configuration de terrain adéquats; Accord informel avec la ville pour la modification de zonage.	Services connexes à plus de 0,5km car le secteur est en développement; Non desservi par les services publics actuellement, en développement; Canards illimités présente un milieu humide à proximité; Lotissement à faire.	√
No 3	Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat adéquat; Superficie, dénivelé et configuration de terrain adéquats; Accord informel avec la ville pour la modification de zonage.	Secteur plus isolé, plus résidentiel, moins de services connexes à proximité; Secteur boisé, enjeu potentiel d'acceptabilité sociale; Lotissement à faire.	√

Tableau 7 : Grille d'analyse de sites pour le projet le projet 15.02 - Mirabel



Grille d'évaluation des sites à Mirabel

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	3	1	2
Accès des piétons (trottoir, feux de circulation, éclairage public, etc.)	5	2	3	3
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5			
Voisinage immédiat affectant le projet	7	3	2	3
Total / Pondération (sur 93)	93	73	57	71
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	1	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	3	3
Nature du sol (contamination)	5	1	1	1
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	3	3	2	2
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	3
Total / Pondération (sur 87)	72	52	59	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	2	2	2
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	1	2
Caractère patrimonial	5	3	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	60	46	53
Total / pondération :		215	192	213
Grand total converti en pourcentage	282	76,24%	68,09%	75,53%

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 nouvelle rue projetée Victor-Lapointe/Magloire-Lavallée, le site no.2, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le site permet d'intégrer la MDA-MA dans un développement plus grand à réaliser par le promoteur vendeur;
- Ce site correspond mieux au projet en termes de milieu de vie;

- Les autres sites évalués étaient davantage en milieu commercial, à proximité de route très passante. De plus, les autres sites étaient sujets à des contraintes venant complexifier le processus d'acquisition.

La meilleure option à long terme pour le projet 15.02 Mirabel est donc la planification d'une MDA-MA de 72 places localisée sur la rue Victor-Lapointe/Magloire-Lavallée dans la ville de Mirabel.

Conditions particulières

Le site sélectionné fait partie d'un nouveau développement, il y a donc un prolongement des infrastructures municipales requis pour pouvoir réaliser le projet.

2.3. Projet 15.03 Prévost (48 places, 4 837 m²)

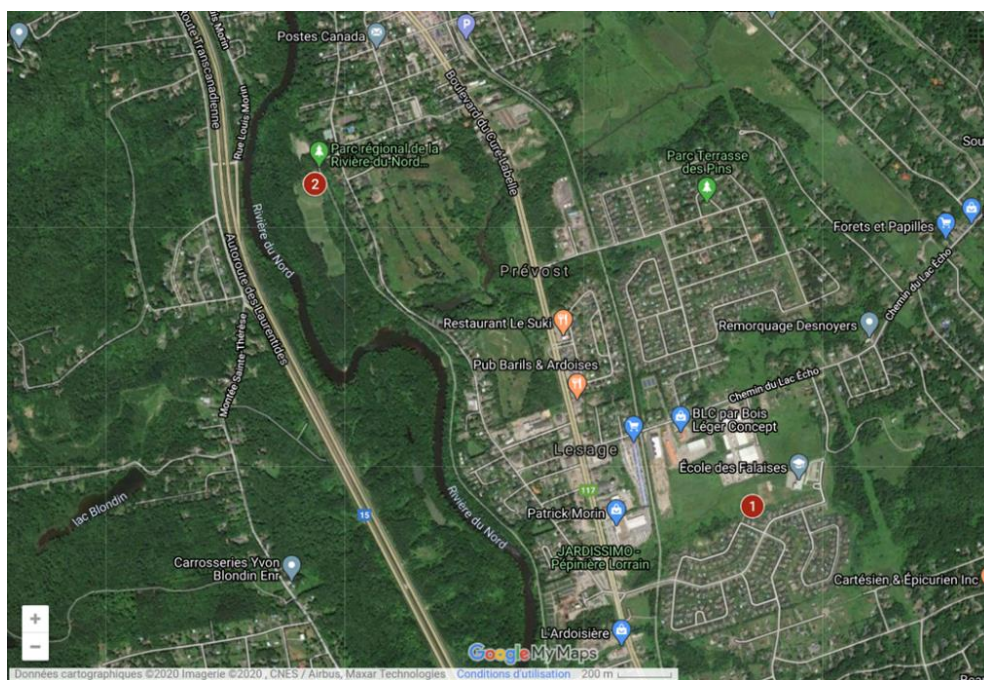
Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 15.03 Prévost. La ville de Prévost a proposé deux terrains appartenant à la municipalité pour le projet.

Tableau 8 : Localisation des terrains évalués pour le projet 15.03 -Prévost

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis en bordure de la rue Marchand/Chopin	Lot 4 866 020	23 869,3 m ²	Ville de Prévost
No 2	Terrain sis en bordure du chemin du Plein-Air/rue Principale	Partie des lots 2 225 238, 2 227 789 et 2 227 893 (portion du parc de la Rivière-du-Nord)	223 170,5 m ² . Lotissement à faire.	Propriété du MTQ. La Ville de Prévost est en processus d'acquisition.

La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués.

Figure 3 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 15.03 - Prévost



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 15.03 - Prévost

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 1	Réseau routier à 30km/h; Proximité de services connexes, adjacent à une école; Accord informel avec la ville pour la réglementation municipale; Superficie, dénivelé et configuration de terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Transport en commun à plus de 1km; Un ruisseau semble être localisé à l'arrière du terrain, probable qu'une ligne des hautes eaux doive être respectée, ce qui pourrait diminuer la superficie utilisable du terrain; 1 seul accès routier, mais possibilité d'un 2e accès à valider; Présence de milieux humides inconnue.	√
No 2	Réseau routier à moins de 50km/h; Superficie, dénivelé et configuration de terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Transport en commun à plus de 1km; Secteur en développement, certaines incertitudes quant au voisinage immédiat futur; Accès difficile au terrain, rue étroite; Présence de milieux humides inconnue.	√

Tableau 10 : Grille d'analyse de sites pour le projet 15.03 - Prévost



Grille d'évaluation des sites à Prévost

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	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	2
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	1	1
Voisinage immédiat affectant le projet	7	2	2
Total / Pondération (sur 93)	93	76	69
2 - Réglementation compatible avec une maison des aînés			
Réglementation d'affectation du sol	5	3	2
Réglementation municipale en lien avec l'urbanisation	5	3	2
Total / Pondération (sur 30)	30	30	20
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	1	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	61	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	3	1
Service publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	3
Caractère patrimonial	5	3	2
Total / Pondération (sur 87)	87	67	48
Total / pondération :		234	195
Grand total converti en pourcentage	297	78,79%	65,66%

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

- Le site obtient le meilleur pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère;

- Le site est offert gracieusement par la municipalité, exception de certains coûts de déplacement d'une installation d'aire de jeux.

Ainsi la meilleure option à long terme pour le projet 15.03 Prévost est la construction d'une MDA-MA de 48 places sur la rue Chopin dans la ville de Prévost.

Conditions particulières

Aucune condition particulière identifiée pour le projet 15.03 Prévost.

2.4. Projet 15.04 Blainville (72 places, 6 904 m²)

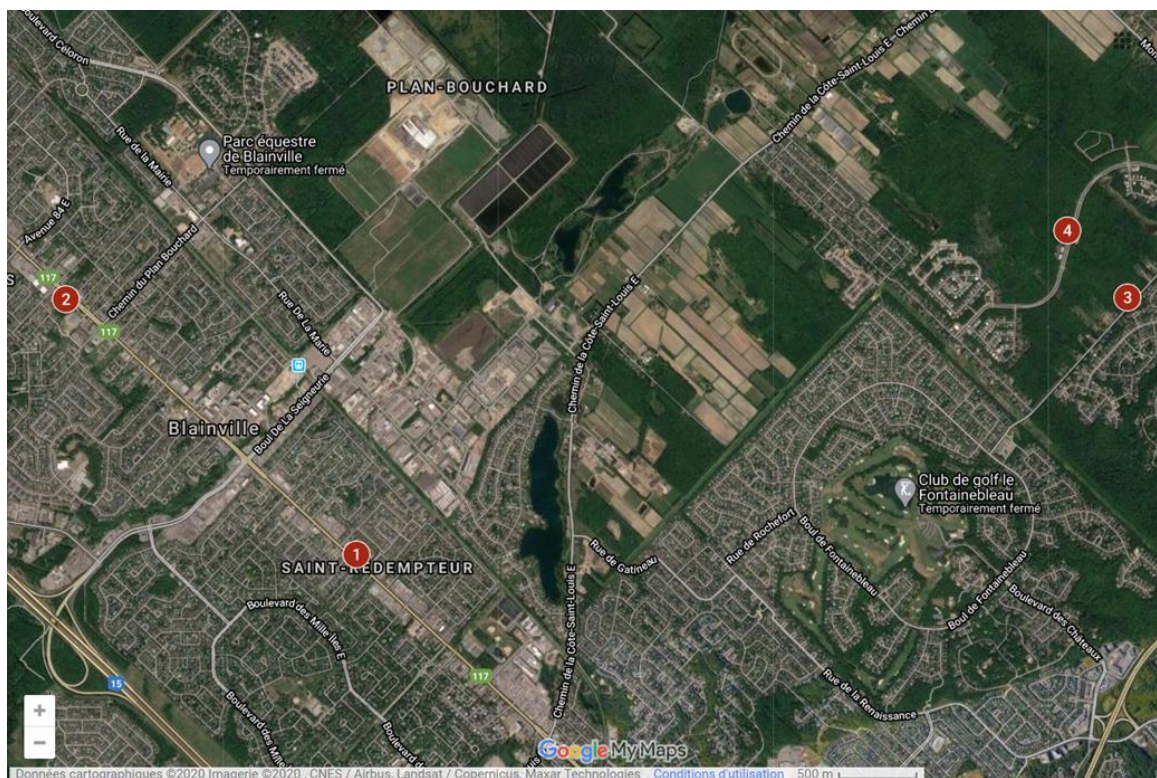
Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 15.04 Blainville. La ville de Blainville a soumis 4 propositions de terrain, dont 3 en propriété tiers et un seul appartenant à la municipalité.

Tableau 11 : Localisation des sites évalués pour le projet 15.04 - Blainville

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis en bordure du boulevard du Curé-Labelle	Lot no 1 904 096	Superficie de 13 276,0 m ²	Tiers
No 2	Terrain sis en bordure du boulevard du Curé-Labelle	Lots nos 2 656 516, 2 743 554 et 2 656 640	Superficie de 12 193 m ²	Tiers
No 3	Terrain sis en bordure du rang Saint-François	Lot no 6 211 836	Superficie totale du lot de 79 161,0 m ² . Lotissement à faire.	Tiers
No 4	Terrain sis en bordure du rang Saint-François	Lots nos 4 993 380, 4 735 829 et 4 736 466	Superficie totale du lot de 26 634 m ²	Ville de Blainville

La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués.

Figure 4 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 15.04 - Blainville



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 faiblesses des sites évalués pour le projet 15.04 - Blainville

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 1	Réseau routier à moins de 70km/h; Transport en commun à moins de 0,5km; Zonage municipal en vigueur compatible; Superficie, dénivelé et configuration de terrain adéquats; 2 accès routiers; Desservi par les services publics; Aucun milieu humide; Terrain prêt à construire.	Peu de services connexes à proximité, adjacent à un poste de police; Boulevard important de la région, entourés de quartiers résidentiels.	√
No 2	Réseau routier à moins de 70km/h; Transport en commun à moins de 0,5km; Proximité des services connexes, adjacent à une école primaire, église, résidence pour personnes âgées, etc.; Superficie, dénivelé et configuration de terrain adéquats; 2 accès routiers; Desservi par les services publics.	Obstacle important : une ligne électrique divise le terrain convoité en 2; 3 propriétaires, présence de servitudes à vérifier; Présence de milieux humides inconnue;	√
No 3	Réseau routier à moins de 70km/h; Superficie et configuration du terrain adéquats.	Secteur à développer, aucun service connexe à proximité ni accès au transport en commun; Incertitude quant au voisinage immédiat futur; Services publics à développer; Présence de milieux humides selon Canards illimités dans les alentours; Lotissement à faire.	√
No 4	Réseau routier à moins de 70km/h; Superficie et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Secteur à développer, aucun service connexe à proximité ni accès au transport en commun; Incertitude quant au voisinage immédiat futur; Présence de milieux humides selon Canards illimités dans les alentours.	√

Tableau 13 : Grille d'analyse de sites pour le projet 15.04 - Blainville

Grille d'évaluation des sites à Blainville



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	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
Proximité de services connexes favorisant l'intégration dans la communauté	7	1	3	1	1
Accès des piétons (trottoir, feux de circulation, éclairage public, etc.)	5	2	2	1	1
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5	3	3	1	1
Voisinage immédiat affectant le projet	7	1	3	1	1
Total / Pondération (sur 93)	93	60	88	45	45
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	2	2
Configuration optimale du terrain (souplesse d'aménagement)	5	3	3	3	3
Nature du sol (contamination)	5	3	1	1	1
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	3	3	3	3	3
Diamètre de la conduite d'aqueduc qui alimente les bornes incendie du secteur	5	0	0	0	0
Présence d'obstacles pouvant nuire à la réalisation du projet	3	3	1	1	1
Total / Pondération (sur 87)	72	72	56	53	53
4 - Caractéristiques pour mise en œuvre du projet					
Milieux humides	7	3	1	2	2
Nature du sol (géotechnique)	3	1	1	1	1
Délais / difficultés d'acquisition	7	3	1	2	3
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	3	1	3
Caractère patrimonial	5	3	3	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	81	53	53	74
Total / pondération :		243	227	181	202
Grand total converti en pourcentage	282	86,17%	80,50%	64,18%	71,63%

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 du boulevard Curé-Labelle, site no.1, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le site obtient le meilleur pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère;
- Le site, anciennement propriété de la ville, a été identifié par la municipalité car récemment acquis par le groupe Sedna avec une obligation de construire devenue difficile de respecter par l'acheteur;

- La ville a exigé que le prix de vente soit équivalent aux coûts d'achat du Groupe Sedna, c'est-à-dire beaucoup moindre que la JVM du terrain;
- L'usage du terrain pour une MDA-MA est conforme au zonage actuel et le terrain a fait l'objet d'une décontamination financée par la ville et qui n'est pas à rembourser.

Ainsi la meilleure option à long terme pour le projet 15.04 Blainville est la construction d'une MDA-MA de 72 places en bordure du boulevard Curé-Labelle dans la ville de Blainville.

Conditions particulières

Aucune condition particulière identifiée pour le projet 15.04 Blainville.

2.5. Projet 15.05 Sainte-Agathe-des-Monts (48 places, 4 837 m²)

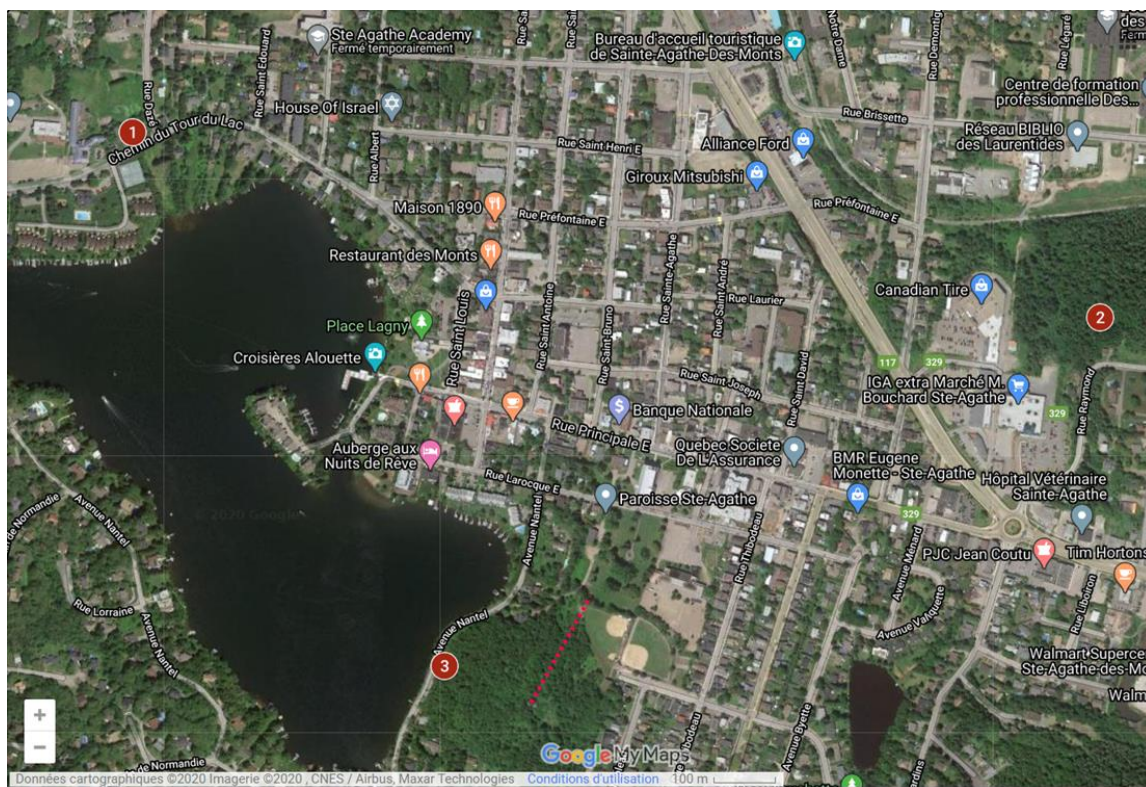
Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 15.05 à Sainte-Agathe-des-Monts. La ville de Sainte-Agathe-des-Monts a soumis 2 propositions de terrain et un terrain a été soumis par un tiers.

Tableau 14 : Localisation des terrains évalués pour le projet 15.05 – Sainte-Agathe-des-Monts

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis à l'intersection du chemin du Tour-du-Lac et de la rue Dazé	Lots nos 6 189 316 (Ancienne auberge La Calèche) et 6 189 315 (Terrain occupé par le CISSS des Laurentides)	Lots 6 189 316 : 16 233,9 m ² ; et lot 6 189 315 : 2 663,6 m ²	Tiers
No 2	Terrain sis en bordure de la rue Raymond	Partie des lots 5 579 902, 5 581 862 et 5 882 186	Superficie totale de 30 968 m ² incluant la rue projetée non développée. Lotissement à faire.	Tiers
No 3	Terrain sis en bordure de l'avenue Nantel	Lots no 5 746 784	Le lot 5 746 784 a une superficie de 22 783 m ²	Tiers

La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués.

Figure 5 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 15.05 - Sainte-Agathe-des-Monts



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 subséquentment.

Tableau 15 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 15.05 – Sainte-Agathe-des-Monts

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 1	Réseau routier à moins de 70km/h; Accessible aux piétons; Voisinage immédiat adéquat; adjacent au Centre jeunesse des Laurentides; Lot 6 189 315 déjà occupé par l'établissement pour un stationnement (entente ou bail); opportunité de régulariser en faisant l'acquisition; Superficie, dénivelé et configuration de terrain adéquats; 2 accès routiers; Desservi par les services publics.	Services connexes à plus de 0,5km; Bâtiment à démolir, site de l'ancienne auberge La Calèche; Présence de milieux humides inconnue.	√
No 2	Réseau routier à moins de 70km/h; Accord informel avec la Ville pour la réglementation municipale.	Dénivelé important du terrain et configuration non optimale pour l'aménagement; Secteur en développement, non desservi actuellement par les services publics, mais accord informel de la Ville; 1 seul accès routier; Présence de milieux humides inconnue.	Configuration à valider
No 3	Réseau routier à moins de 70km/h; Accessible aux piétons; Voisinage immédiat adéquat; Superficie et configuration de terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Dénivelé du terrain à valider; Présence de milieux humides inconnue.	√

Tableau 16 : Grille d'analyse de sites pour le projet 15.05 - Sainte-Agathe-des-Monts

Grille d'évaluation des sites à Sainte-Agathe-des-Monts



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 les tiers
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	2
Accès des piétons (trottoir, feux de circulation, éclairage public, etc.)	5	3	2	3
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5			
Voisinage immédiat affectant le projet	7	3	2	3
Total / Pondération (sur 93)	93	64	59	71
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	1	1
Configuration optimale du terrain (souplesse d'aménagement)	5	3	1	3
Nature du sol (contamination)	5	1	1	1
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	3	3	1	2
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	2	3	3
Total / Pondération (sur 87)	72	59	40	53
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	3	2	3
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	1	3
Caractère patrimonial	5	3	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	67	46	67
Total / pondération :		220	175	221
Grand total converti en pourcentage	282	78,01%	62,06%	78,37%

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

- Le site no. 1 offre des meilleurs accès routiers que le site no. 3;

- Suivant les visites des sites, il a été constaté que le site no.1 est beaucoup plus facile d'accès et donne plus de flexibilité pour l'élaboration du projet;
- La bâtisse qui se trouvait sur le site vient d'être démolie à la suite d'un incendie;
- Ce site est voisin d'un terrain appartenant à l'établissement et les besoins de stationnement pourront être optimisés pour les deux sites.

Ainsi la meilleure option à long terme pour le projet 15.05 Sainte-Agathe-des-Monts est la construction d'une MDA-MA de 48 places à l'intersection du chemin du Tour-du-lac et de la rue Dazé dans la ville de Sainte-Agathe-des-Monts.

Conditions particulières

Aucune condition particulière identifiée pour le projet 15.05 Sainte-Agathe-des-Monts.

3. Présentation de l'estimation des coûts des projets

Le tableau suivant présente l'estimation des coûts des projets planifiés dans la région 15-Laurentides. 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 17 : Sommaire des coûts détaillés

Région-projet	15-01 Ste-Anne-des-Plaines	15-02 Mirabel centre - St-Canut	15-03 Prévost	15-04 Blainville	15-05 Ste-Agathe-des-Monts	Total
<i>Mode de réalisation</i>	CCF	CCF	CCF	CCF	CCF	15 - Laurentides
	Total	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)						176,733,696