

ANNEXE 16

MAISONS DES AÎNÉS – MAISONS ALTERNATIVES

FICHE RÉGION : 16-MONTÉRÉGIE CENTRE



FICHE RÉGION – DA

VERSION FINALE

11 juin 2020

Table des matières

1. Planification des projets de la région de la Montérégie Centre	3
2. Sélection des sites d'implantation	3
2.1. Projet 16.04 Saint-Jean-sur-Richelieu (192 places, 17 154 m ²)	3
2.2. Projet 16.05 Carignan (96 places, 8 987 m ²)	6
3. Présentation de l'estimation des coûts des projets	10

Table des matières

Tableau 1 : Répartition des projets et des places pour la région de la Montérégie Centre	3
Tableau 2 : Localisation du terrain évalué pour le projet 16.04 - Saint-Jean-sur-Richelieu.....	3
Tableau 3 : Sommaire des forces et faiblesse du site pour le projet 16.04 - Saint-Jean-sur-Richelieu	4
Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet 16.04 - Saint-Jean-sur-Richelieu	5
Tableau 5 : Localisation des terrains évalués pour le projet 16.05 - Carignan	6
Tableau 6 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 16.05 - Carignan 7	
Tableau 7 : Grille d'analyse de sites pour le projet 16.05 - Carignan	8
Tableau 8 : Sommaire des coûts détaillés	10

Table des matières

Figure 1 : Carte géographique du site évalué pour le projet 16.04 Saint-Jean-sur-Richelieu	4
Figure 2 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 16.05 - Carignan.....	6

1. Planification des projets de la région de la Montérégie Centre

Le MSSS a autorisé la planification de 2 projets dans la région de la Montérégie Centre pour l'ajout de 239 nouvelles places en MDA-MA et la reconstruction de 49 places existantes du CHSLD St-Joseph de Chambly, localisé au 100 rue Martel dans le secteur de Chambly, pour un total de 288 places dans le cadre du présent programme.

Les 288 places à construire pour la région de la Montérégie Centre sont réparties selon le tableau suivant et seront réalisées en mode traditionnel, soit 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 la Montérégie Centre

Région	Municipalité	Nombre de places reconstruites	Nombre de nouvelles places	Nombre de places	Besoin immobilier Superficie m ²	Mode de réalisation
16 - Montérégie Centre						
16.04	Saint-Jean-sur-Richelieu	0	192	192	17,154	Traditionnel Gérance de construction
16.05	Carignan	49	47	96	8,987	Traditionnel Gérance de construction
	Sous-total	49	239	288		

Les espaces libérés par la reconstruction des 49 places du CHSLD St-Joseph de Chambly feront l'objet d'une analyse afin de déterminer la meilleure option suivant le transfert des résidents dans la nouvelle MDA-MA. Les coûts reliés à la réaffectation des espaces libérés ne sont pas inclus dans la portée de ce programme.

2. Sélection des sites d'implantation

2.1. Projet 16.04 Saint-Jean-sur-Richelieu (192 places, 17 154 m²)

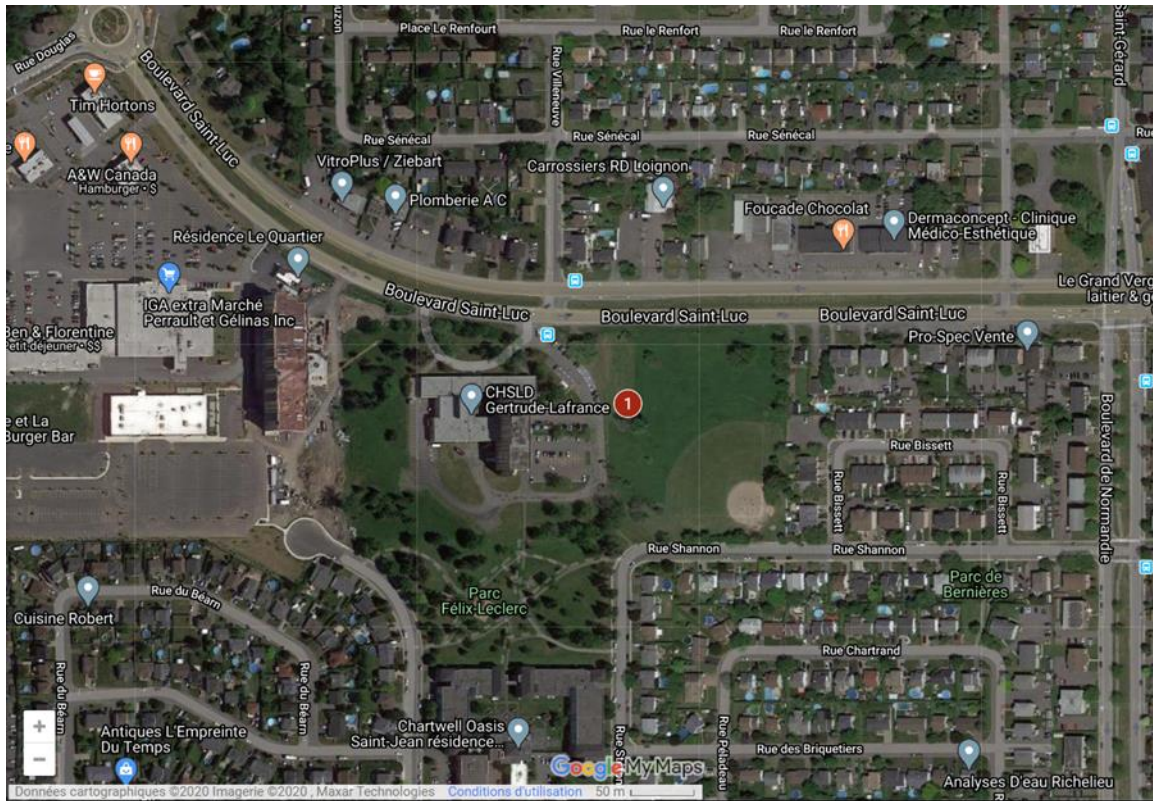
Le tableau suivant présente le terrain considéré pour l'implantation du projet 16.04 à Saint-Jean-sur-Richelieu. L'établissement a proposé un terrain en propriété.

Tableau 2 : Localisation du terrain évalué pour le projet 16.04 - Saint-Jean-sur-Richelieu

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis au 150, boulevard Saint-Luc - Partie du terrain du CHSLD Gertrude-Lafrance	Lot 3 422 485	Superficie du lot de 53 260,8 m ²	Établissement

La carte géographique suivante permet de localiser le site évalué.

Figure 1 : Carte géographique du site évalué pour le projet 16.04 Saint-Jean-sur-Richelieu



Le site 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 du site 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 faiblesse du site pour le projet 16.04 - Saint-Jean-sur-Richelieu

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 1	Terrain en propriété de l'établissement; Réseau routier à moins de 70km/h; Transport en commun à moins de 0,5km; Proximité des services connexes et accessible aux piétons; Voisinage immédiat adéquat; Aucune modification du zonage municipal requise; Desservi par les services publics; Aucun milieu humide.	Un terrain de baseball à déplacer.	√

Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet 16.04 - Saint-Jean-sur-Richelieu

Grille d'évaluation des sites à Saint-Jean-sur-Richelieu



Maison des aînés - Projet 524135

Terrains disponibles	Poids des critères	Site no 1
Raison de l'exclusion		0
Mode de sollicitation		Terrain 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
Proximité de services connexes favorisant l'intégration dans la communauté	7	3
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	93
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	3
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	2
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	3	3
Diamètre de la conduite d'aqueduc qui alimente les bornes incendie du secteur	5	2
Présence d'obstacles pouvant nuire à la réalisation du projet	3	2
Total / Pondération (sur 87)	87	74
4 - Caractéristiques pour mise en œuvre du projet		
Milieus humides	7	3
Nature du sol (géotechnique)	3	1
Délais / difficultés d'acquisition	7	3
Service publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3
Caractère patrimonial	5	3
Total / Pondération (sur 87)	87	81
Total / pondération :		278
Grand total converti en pourcentage	297	93,60%

À l'aide de la grille d'analyse comparative et faisant suite à une visite de terrain, le terrain localisé au 150 boulevard Saint-Luc, adjacent au CHSLD existant Gertrude-Lafrance, site no.1, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le terrain est en propriété de l'établissement, aucune acquisition requise;
- Le site répond aux critères du programme et obtient un excellent pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère.

Ainsi la meilleure option à long terme pour le projet 16.04 Saint-Jean-sur-Richelieu est la construction d'une MDA-MA de 192 places sur le terrain adjacent au CHSLD Gertrude-Lafrance, sur le boulevard Saint-Luc, dans la ville de Saint-Jean-sur-Richelieu.

Conditions particulières

Aucune condition particulière identifiée pour le projet 16.04 Saint-Jean-sur-Richelieu.

2.2. Projet 16.05 Carignan (96 places, 8 987 m²)

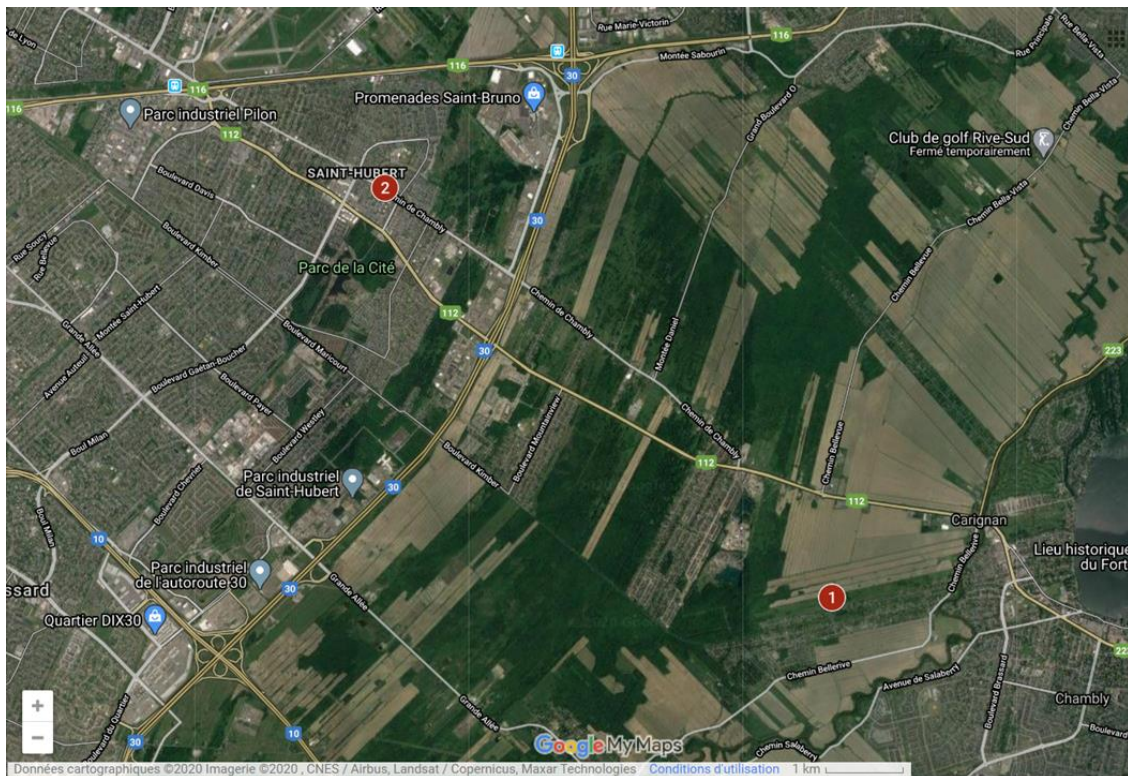
Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 16.05 à Carignan. Les villes de Carignan et de Saint-Hubert ont chacune proposé un terrain appartenant à des tiers.

Tableau 5 : Localisation des terrains évalués pour le projet 16.05 - Carignan

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis en bordure de la rue Albani	Lots 2 598 114 et al	18 346,2 m ²	Tiers
No 2	Terrain sis au 6500, 6520 et 6700, chemin de Chambly	Lots 2 875 514, 2 875 515 et 2 875 559	15 623,5 m ²	Tiers

La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués.

Figure 2 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 16.05 - Carignan



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 6 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 16.05 - Carignan

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 1	Réseau routier à moins de 70km/h; Accessible aux piétons; Voisinage immédiat adéquat, quartier résidentiel. Superficie, dénivelé et configuration de terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Présence de milieux humides inconnue;	√
No 2	Réseau routier à moins de 70km/h; Proximité des services connexes; Accessibilité au transport en commun; Accessible aux piétons; Voisinage immédiat adéquat; Superficie, dénivelé et configuration de terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Présence d'obstacles pouvant nuire à la réalisation du projet: 2 résidences et un commerce (serre et pépinière) à démolir, bail en cours avec un CPE (2022). Présence de milieux humides inconnue.	√

Tableau 7 : Grille d'analyse de sites pour le projet 16.05 - Carignan



Grille d'évaluation des sites à Carignan et Saint-Hubert

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	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	2	3
Voisinage immédiat affectant le projet	7	3	3
Total / Pondération (sur 93)	93	81	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	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	1
Total / Pondération (sur 87)	72	62	56
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	3	3
Caractère patrimonial	5	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	60	53
Total / pondération :		233	232
Grand total converti en pourcentage	282	82,62%	82,27%

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 Albani à Carignan, site no.1, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le site obtient un bon pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère;
- Le site est situé dans un secteur qui fait l'objet d'un redéveloppement municipal où se retrouveront une école, un parc et place publique.
- Les modalités d'acquisition sont particulières pour ce site qui est constitué de plusieurs terrains vacants appartenant à des propriétaires différents que la Ville accepte d'exproprier.

Ainsi la meilleure option à long terme pour le projet 16.05 Carignan est la construction d'une MDA-MA de 96 places en bordure de la rue Albani dans la ville de Carignan.

Conditions particulières

Le terrain est localisé dans un secteur que la ville de Carignan souhaite développer. Cependant, plusieurs propriétaires devront être expropriés pour la réalisation du projet de développement de la municipalité. La Ville vendra les lots requis pour la MDA-MA au CISSS suivant les expropriations des propriétaires actuels. Le processus d'acquisition du terrain pour la MDA-MA est donc tributaire des démarches d'expropriations de la municipalité.

3. Présentation de l'estimation des coûts des projets

Le tableau suivant présente l'estimation des coûts des projets planifiés dans la région 16-Montérégie Centre. 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 8 : Sommaire des coûts détaillés

Région-projet	Montérégie - Centre		
	16-04	16-05	Montérégie - Centre
	Saint-Jean-sur-Richelieu	Carignan	
<i>Mode de réalisation</i>	TRAD	TRAD	TRAD
	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)			137,183,483