

ANNEXE 9

MAISONS DES AÎNÉS – MAISONS ALTERNATIVES

FICHE RÉGION : 09-CÔTE-NORD



FICHE RÉGION – DA

VERSION FINALE

11 juin 2020

Tables matières

1. Planification des projets de la région de la Côte-Nord	3
2. Sélection des sites d'implantation	3
2.1. Projet 09.01 Baie-Comeau (48 places, 4 837 m ²)	3
2.2. Projet 09.02 Havre-Saint-Pierre (48 places, 4 837 m ²)	8
3. Présentation de l'estimation des coûts des projets	10

Liste des tableaux

Tableau 1 : Répartition des projets et des places de la région de la Côte-Nord.....	3
Tableau 2 : Localisation des terrains évalués pour le projet 09.01 – Baie-Comeau.....	4
Tableau 3 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 09.01- Baie-Comeau	6
Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet 09.01 - Baie-Comeau	7
Tableau 5 : Sommaire des coûts détaillés	10

Liste des figures

Figure 1 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 09.01 - Baie-Comeau	5
Figure 2 : Carte géographique du site pour le projet 09.02 - Havre Saint-Pierre.....	8

1. Planification des projets de la région de la Côte-Nord

Le MSSS a autorisé la planification de 2 projets dans la région de la Côte-Nord pour l'ajout de 62 nouvelles places en MDA-MA et la reconstruction de 34 places de la Résidence de Havre-Saint-Pierre, pour un total de 96 places dans le cadre du présent programme.

Les 96 places à construire pour la région de la Côte-Nord 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 MDA-MA déterminée pour le projet.

Tableau 1 : Répartition des projets et des places de la région de la Côte-Nord

Région	Municipalité	Nombre de places reconstruites	Nombre de nouvelles places	Nombre de places	Besoin immobilier Superficie m ²	Mode de réalisation
09 - Côte-Nord						
09.01	Baie-Comeau	0	48	48	4,837	Traditionnel Entreprise générale
09.02	Havre-Saint-Pierre	34	14	48	4,837	Traditionnel Entreprise générale
	Sous-total	34	62	96		

Le projet 09.02 à Havre-Saint-Pierre consiste à relocaliser les résidents de la Résidence de Havre-Saint-Pierre, une installation du CISSS de la Côte-Nord. Cette installation de 34 lits se démarque puisqu'elle accueille 19 résidents de type « CHSLD » et 15 de type ressource intermédiaire. Cette dernière clientèle est gérée par un OSBL, la Corporation des aînés de la Minganie. Ce projet novateur, qui implique donc une cohabitation de places d'hébergement communautaires et de places d'hébergement du réseau public, se déploiera de la manière suivante :

- 19 places d'hébergement pour les aînés et 5 places d'hébergement pour les personnes adultes présentant une déficience physique, sous la gouverne du CISSS de la Côte-Nord (développement de 5 places);
- 24 places d'hébergement communautaires, sous la gouverne de la Corporation des aînés de la Minganie (développement de 9 places).

2. Sélection des sites d'implantation

2.1. Projet 09.01 Baie-Comeau (48 places, 4 837 m²)

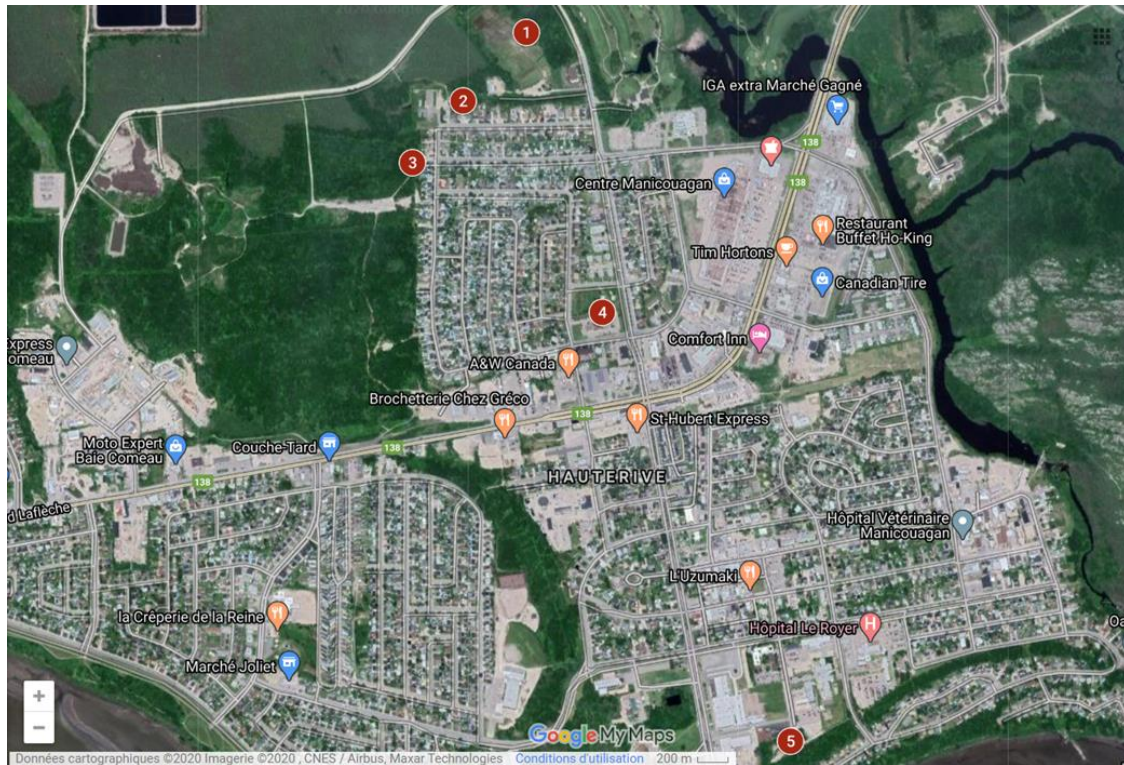
Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 09.01 Baie-Comeau. La ville de Baie-Comeau a soumis 5 propositions de terrain pour ce projet.

Tableau 2 : Localisation des terrains évalués pour le projet 09.01 – Baie-Comeau

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Propriétaire
No 1	Terrain sis en bordure du boulevard Blanche	Partie du lot 4 237 986	Superficie totale de 90 972,2 m ² . Lotissement à faire.	Ville de Baie-Comeau
No 2	Terrain sis en bordure de la rue Louis-Amiot	Partie du lot 6 267 160	Superficie totale de 724 052 m ² . Lotissement à faire	Ville de Baie-Comeau
No 3	Terrain sis en bordure de la rue de Bretagne	Partie du lot 6 267 160	Superficie totale de 724 052 m ² . Lotissement à faire.	Ville de Baie-Comeau
No 4	Terrain sis au 1000-1010, rue Mingan	Partie du lot 3 536 876	Superficie totale de 21 245,7 m ²	Ville de Baie-Comeau
No 5	Terrain sis en bordure de la rue Jalbert	Lot 2 904 496 Ville de Baie-Comeau et lot 2 904 497 Congrégation des Témoins de Jéhovah de Baie-Comeau	Superficie totale des 2 lots de 11 037,2m ²	Ville et Tiers

La carte géographique suivante permet de localisation des sites évalués.

Figure 1 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 09.01 - Baie-Comeau



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 3 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 09.01- Baie-Comeau

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 et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Secteur en développement, certaines incertitudes quant au voisinage immédiat futur; À plus de 0,5km de services connexes; Présence de milieux humides inconnue; Lotissement à faire.	√
No 2	Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat compatible; Accord informel avec la ville concernant la réglementation municipale; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats.	Secteur en développement, à plus de 0,5km de services connexes; Actuellement non desservi par les services publics, mais accord informel avec la Ville; Accès routier à construire; Présence de milieux humides inconnue. Lotissement à faire.	√
No 3	Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat compatible; Accord informel avec la ville concernant la réglementation municipale; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats.	Secteur en développement, à plus de 0,5km de services connexes; Actuellement non desservi par les services publics, mais accord informel avec la Ville; Accès routier à construire; Présence de milieux humides inconnue. Lotissement à faire.	√
No 4	Réseau routier à moins de 70km/h; Proximité des services connexes (secteurs résidentiel et commercial à proximité); Voisinage immédiat adéquat; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Le terrain est présentement occupé par un bâtiment abritant la Sureté du Québec (bail jusqu'en 2021), et le CPE Magimuse (bureaux administratifs); Le CPE prévoit l'aménagement prochain d'un nouveau CPE de 44 places dans une partie des locaux actuels.	√
No 5	Réseau routier à moins de 70km/h; Proximité des services connexes; Voisinage immédiat compatible, vue sur une école secondaire, un terrain de soccer, le Cégep et sur le croisement de la rivière Manicouagan et du fleuve; Accord informel avec la ville concernant la réglementation municipale.	Le terrain a une configuration en forme de trapèze, et situé en bordure d'une falaise (contrainte à valider); Présence de milieux humides inconnue.	√

Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet 09.01 - Baie-Comeau



Grille d'évaluation des sites à Baie-Comeau 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 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	3
Proximité de services connexes favorisant l'intégration dans la communauté	7	1	1	1	3	3
Accès des piétons (trottoir, feux de circulation, éclairage public, etc.)	5	2	3	3	3	3
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5					
Voisinage immédiat affectant le projet	7	2	3	3	3	3
Total / Pondération (sur 93)	93	52	64	64	78	78
2 - Réglementation compatible avec une maison des aînés						
Réglementation d'affectation du sol	5	3	3	3	3	3
Réglementation municipale en lien avec l'urbanisation	5	3	3	3	3	3
Total / Pondération (sur 30)	30	30	30	30	30	30
3 - Caractéristiques physiques						
Superficie du terrain	5	3	3	3	3	2
Dénivelé sur la zone de terrain requise pour le bâtiment et les voies d'accès	3	3	3	3	3	3
Configuration optimale du terrain (souplesse d'aménagement)	5	3	3	3	3	2
Nature du sol (contamination)	5	1	1	1	1	1
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	3	3	1	1	3	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	1	3
Total / Pondération (sur 87)	72	62	56	56	56	49
4 - Caractéristiques pour mise en œuvre du projet						
Milieux humides	7	1	1	1	2	1
Nature du sol (géotechnique)	3	1	1	1	1	1
Délais / difficultés d'acquisition	7	2	2	2	1	3
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	1	1	3	1
Caractère patrimonial	5	3	3	3	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	60	46	46	60	53
Total / pondération :		204	196	196	224	210
Grand total converti en pourcentage	282	72,34%	69,50%	69,50%	79,43%	74,47%

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 Jalbert, site no.5, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le terrain obtient le 2^e meilleur pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère.
- Le site est contigu à une école secondaire, à un centre de réadaptation et adjacent au centre hospitalier. Il est également à distance raisonnable de commerces de proximité et du centre-ville. Il offre aussi une vue sur le fleuve Saint-Laurent. C'est un emplacement de choix permettant quiétude et intégration dans la communauté.

Bien que le site no. 4, rue Mingan, a obtenu un meilleur pointage à l'évaluation de la grille multicritère, ce site est présentement occupé par un bâtiment abritant les opérations de la Sureté du Québec (bail jusqu'en 2021), de même que par les bureaux administratifs d'un CPE qui planifie offrir des nouveaux services sur ce même site dans un avenir rapproché. Considérant les impacts de l'acquisition du site no. 4 sur les occupants actuels, de même que les échéanciers établis du programme pour une livraison en septembre 2022, le site no. 5 a été retenu.

La meilleure option à long terme pour le projet 09.01 Baie-Comeau est donc la planification d'une MDA-MA de 48 places localisée en bordure de la rue Jalbert dans la ville de Baie-Comeau.

Conditions particulières

Le site sélectionné a des propriétaires multiples. Les Témoins de Jéhovah (La Tour de garde, société de bibles et de traités du Québec), propriétaire d'un des lots, devront déménager avant l'acquisition, mais ce n'est pas un enjeu; ils sont déjà bien avancés dans leur projet. Par ailleurs, sans l'acquisition de ce dernier lot, des coûts importants pour se raccorder aux services publics seraient à prévoir.

2.2. Projet 09.02 Havre-Saint-Pierre (48 places, 4 837 m²)

Le site de l'Hôpital de Havre-Saint-Pierre a été retenu pour le projet 09.02. Voir la carte géographique suivante pour la localisation du site :

Figure 2 : Carte géographique du site pour le projet 09.02 - Havre Saint-Pierre



Le site de l'Hôpital de Havre-Saint-Pierre, situé au 1035 Promenade des Anciens, a été sélectionné pour les justificatifs suivants :

- Le terrain est en propriété de l'établissement, aucune transaction immobilière requise pour rendre le site disponible à la construction;
- Le site fait l'objet d'un consensus entre le CISSS et la communauté de Minganie;

- Le terrain est situé dans le secteur urbain de la ville : facile d'accès, présence de commerces de proximité et rues résidentielles adjacentes.
- Le site offre une vue sur la mer.

La meilleure option à long terme pour le projet 09.02 Havre-Saint-Pierre est donc la planification d'une MDA-MA de 48 places localisée au 1035 Promenade des Anciens dans la ville de Havre-Saint-Pierre.

Conditions particulières

Le projet sera implanté sur une partie du terrain adjacent à l'hôpital existant.

3. Présentation de l'estimation des coûts des projets

Le tableau suivant présente l'estimation des coûts des projets planifiés dans la région 09 Côte-Nord. 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	09-01	09-02	Total
	Baie-Comeau	Hâvre-Saint-Pierre	09 - Côte-Nord
	TRAD	TRAD	
Mode de réalisation	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)			
			81,183,424