

ANNEXE 3

MAISONS DES AÎNÉS – MAISONS ALTERNATIVES

FICHE RÉGION : 03-QUÉBEC



FICHE RÉGION – DA

VERSION FINALE

11 juin 2020

Table des matières

1. Planification des projets de la région de Québec	3
2. Sélection des sites d'implantation	3
2.1. Projet 03.01 Pont-Rouge (48 places, 4 837 m ²)	3
2.2. Projet 03.02 Sainte-Foy (96 places, 8 987 m ²)	7
2.3. Projet 03.03 Lebourgneuf (96 places, 8 987 m ²)	11
2.4. Projet 03.04 Saint-Hilarion (48 places, 4 837 m ²)	15
3. Présentation de l'estimation des coûts des projets	20

Liste des tableaux

Tableau 1 : Répartition des projets et des places pour la région de Québec	3
Tableau 2 : Localisation des sites évalués pour le projet 03.01 – Pont-Rouge	4
Tableau 3 : Sommaire des forces et des faiblesses des sites évalués pour le projet 03.01 – Pont-Rouge	5
Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet 03.01 - Pont-Rouge.....	6
Tableau 5 : Localisation des terrains évalués pour le projet 03.02 – Sainte-Foy	7
Tableau 6 : Sommaires des forces et des faiblesses des sites évalués pour le projet 03.02 – Sainte-Foy	9
Tableau 7 : Grille d'analyse de sites pour le projet 03.02 - Sainte-Foy.....	10
Tableau 8 : Localisation des terrains évalués pour le projet 03.03 - Lebourgneuf	11
Tableau 9 : Sommaires des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 03.03 - Lebourgneuf.....	12
Tableau 10 : Grille d'analyse de sites pour le projet 03.03 - Lebourgneuf.....	14
Tableau 11 : Localisation des sites évalués pour le projet 03.04 – Saint-Hilarion.....	15
Tableau 12 : Sommaires des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 03.04 – Saint-Hilarion.....	16
Tableau 13 : Grille d'analyse de sites pour le projet 03.04 - Saint-Hilarion	18
Tableau 14 : Sommaire des coûts détaillés	20

Liste des figures

Figure 1 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 03.01 - Pont-Rouge	4
Figure 2 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 03.02 - Sainte-Foy	8
Figure 3 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 03.03 - Lebourgneuf	12
Figure 4: Carte géographique des sites évalués pour le projet 03.04 - Saint-Hilarion.....	16

1. Planification des projets de la région de Québec

Le MSSS a autorisé la planification de 4 projets dans la région de Québec pour l'ajout de 288 nouvelles places en MDA-MA dans le cadre du présent programme.

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

Région	Municipalité	Nombre de places reconstruites	Nombre de nouvelles places	Nombre de places	Besoin immobilier Superficie m ²	Mode de réalisation
03 - Québec						
03.01	Pont-Rouge	0	48	48	4,837	Traditionnel Entreprise générale
03.02	Sainte-Foy	0	96	96	8,987	Traditionnel Entreprise générale
03.03	Lebourgneuf	0	96	96	8,987	Traditionnel Entreprise générale
03.04	Saint-Hilarion	0	48	48	4,837	Traditionnel Entreprise générale
	Sous-total	0	288	288		

2. Sélection des sites d'implantation

2.1. Projet 03.01 Pont-Rouge (48 places, 4 837 m²)

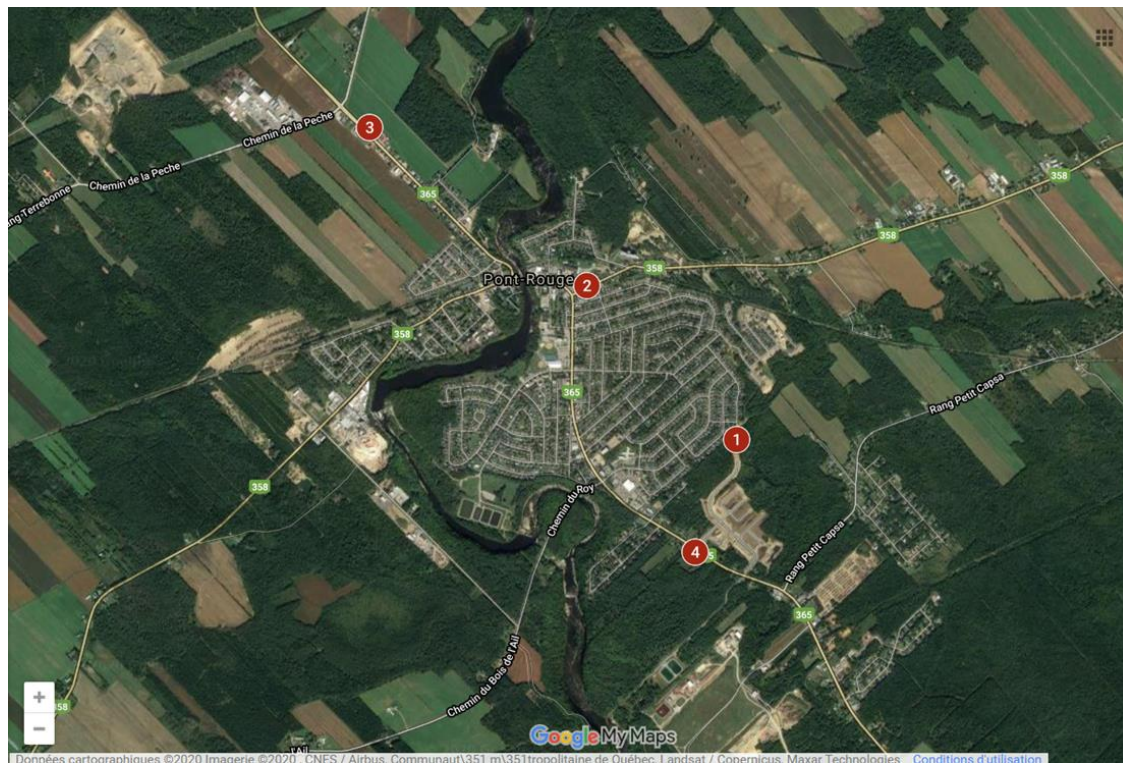
Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 03.01 à Pont-Rouge. La ville de Pont-Rouge a soumis 4 propositions de terrain pour l'implantation du projet.

Tableau 2 : Localisation des sites évalués pour le projet 03.01 – Pont-Rouge

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis en bordure d'un quartier résidentiel - Prolongement de la rue des Pivoines	Partie des lots 4 425 010 (Ville de Pont-Rouge) et 6 032 290 (tiers)	6 600 m ²	Municipalité & Tiers
No 2	Terrain sis en bordure de la rue Dupont	Lots nos 3 828 106, 3 828 107, 3 828 108, 3 828 109, 3 828 110 et 3 828 111	Superficie de 5 554,1 m ²	Tiers
No 3	Terrain sis en bordure du boulevard Notre-Dame	Partie du lot no 4 009 343	Superficie totale du lot de 58 715 m ²	Tiers
No 4	Terrain sis en bordure de la route de la Pinière	Lot no 6 092 759	Superficie 12 290,4 m ²	Tiers

La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués.

Figure 1 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 03.01 - Pont-Rouge



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 des faiblesses des sites évalués pour le projet 03.01 – Pont-Rouge

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 1	Réseau routier à 50km/h; Accessible aux piétons; Ouverture de la ville concernant la réglementation municipale;	Incertitude concernant le voisinage immédiat, secteur en développement; Pas de services connexes à proximité; Enjeu urbanistique potentiel pour intégrer un bâtiment de cette ampleur dans un quartier à vocation résidentielle; La proximité de la rivière aux Pommes entraîne des contraintes pour l'implantation du bâtiment; Présence de milieux humides inconnue.	Enjeu potentiel dû à la proximité de la rivière aux Pommes
No 2	Réseau routier à moins de 70km/h; Services connexes à proximité; Accessibles aux piétons; Voisinage immédiat adéquat; Accord informel avec la ville concernant la réglementation municipale; Dénivelé du terrain adéquat; Desservi par les services publics.	Superficie restreinte et configuration irrégulière à certains endroits; Assemblage de plusieurs lots requis pour l'acquisition.	√
No 3	Réseau routier à moins de 70km/h; Accord informel avec la ville concernant la réglementation municipale; Superficie, dénivelé, configuration du terrain adéquats.	Plus de 0,5 km de services connexes; Services municipaux à développer pour desservir le site; Présence de milieux humides inconnue; Assemblage de lots requis pour l'acquisition.	√
No 4	Réseau routier à moins de 70km/h; Accord informel avec la ville concernant la réglementation municipale; Superficie, dénivelé, configuration du terrain adéquats.	Plus de 0,5 km de services connexes; Incertitudes importantes quant au voisinage immédiat, secteur en développement; Services municipaux à développer pour desservir le site (non desservi pour l'instant, mais collaboration de la ville); Présence de milieux humides inconnue.	√

Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet 03.01 - Pont-Rouge



Grille d'évaluation des sites à Pont-Rouge

Maison des aînés - Projet 524135

Terrains disponibles	Poids des critères	Site no 1	Site no 2	Site no 3	Site 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 commu	7	1	3	1	1
Accès des piétons (trottoir, feux de circulation, éclairage public, etc.)	5	3	3	2	1
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5				
Voisinage immédiat affectant le projet	7	2	3	2	1
Total / Pondération (sur 93)	93	57	78	52	40
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	1	1	3	3
Dénivelé sur la zone de terrain requise pour le bâtiment et les voies d'accès	3	1	3	3	3
Configuration optimale du terrain (souplesse d'aménagement)	5	3	2	3	3
Nature du sol (contamination)	5	1	1	1	1
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	3	2	3	3	2
Diamètre de la conduite d'aqueduc qui alimente les bornes incendie	5				
Présence d'obstacles pouvant nuire à la réalisation du projet	3	3	3	3	3
Total / Pondération (sur 87)	72	43	47	62	59
4 - Caractéristiques pour mise en œuvre du projet					
Milieux humides	7	1	2	1	1
Nature du sol (géotechnique)	3	1	1	1	1
Délais / difficultés d'acquisition	7	1	1	2	3
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	1	3	1	1
Caractère patrimonial	5	3	3	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	39	60	46	53
Total / pondération :		169	215	190	182
Grand total converti en pourcentage	282	59.93%	76.24%	67.38%	64.54%

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 Dupont, site no.2, propriété de tiers, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le site obtient le meilleur pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère;
- Le site est situé près de plusieurs commerces de proximité et favorisera une intégration à la communauté.

La meilleure option à long terme pour le projet 03.01 Portneuf est donc la planification d'une MDA-MA de 48 places localisée sur la rue Dupont dans la ville de Pont-Rouge.

Conditions particulières

En raison de la superficie restreinte du terrain sélectionné, la Ville est prête à octroyer une servitude de stationnement sur son terrain adjacent. Le nombre de cases de stationnement et la valeur locative seront confirmés ultérieurement avec la Ville.

2.2. Projet 03.02 Sainte-Foy (96 places, 8 987 m²)

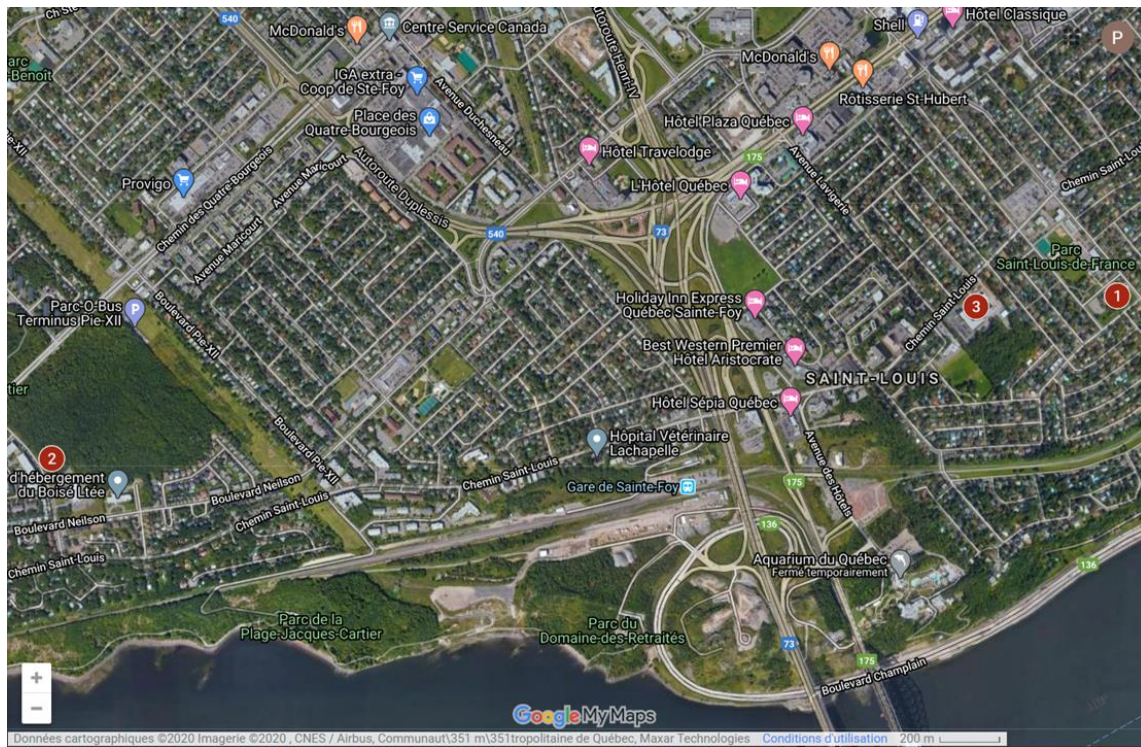
Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 03.02 à Sainte-Foy. La ville de Québec a soumis un terrain, l'établissement a proposé un terrain déjà en propriété et un site appartenant à un tiers a également été évalué.

Tableau 5 : Localisation des terrains évalués pour le projet 03.02 – Sainte-Foy

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis au 1576, route de l'Église - Église Saint-Louis-de-France	Lot 2 013 797	15 584,3 m ²	La Fabrique de Notre-Dame-de-Foy
No 2	Terrain sis à l'intersection de la rue Valentin et du boulevard Neilson (Terrain adjacent au CHSLD Le Boisé)	Partie du lot 1 660 657	La Ville offre environ 6 739 m ² . Lotissement à faire.	Municipalité
No 3	Terrain sis au 2975 chemin Saint-Louis	Lots nos 2 011 985-P	Au besoin	Établissement

La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués.

Figure 2 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 03.02 - Sainte-Foy



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 : Sommaires des forces et des faiblesses des sites évalués pour le projet 03.02 – Sainte-Foy

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 1	Réseau routier à 30km/h, zone scolaire; Services connexes à proximité; Accessibles aux piétons; Voisinage immédiat adéquat; Superficie, dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics; Aucun milieu humide identifié.	La Ville est fermée à tout projet de développement immobilier dans ce secteur, mais montre de l'ouverture pour un projet comme la maison des aînés; Modification de zonage à faire à la Ville; Démolition de l'Église existante à planifier, contient de l'amiante.	√
No 2	Réseau routier à moins de 70km/h; Accessibles aux piétons; Voisinage immédiat adéquat; Dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Plus de 0,5 km de services connexes; Superficie du terrain restreinte; Présence de milieux humides inconnue.	Enjeu de superficie disponible
No 3	Terrain en propriété de l'établissement; Réseau routier à moins de 70km/h; Accessibles aux piétons; Voisinage immédiat adéquat; Superficie et configuration du terrain adéquats.	Dénivelé important du terrain; Services publics à développer pour desservir le terrain; À proximité d'un quartier résidentiel à maturité avec un couvert forestier important; Présence de milieu humide inconnue.	√

Tableau 7 : Grille d'analyse de sites pour le projet 03.02 - Sainte-Foy

Grille d'évaluation des sites à Québec - Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge



Maison des aînés - Projet 524135

Terrains disponibles	Poids des critères	No 1	No 2	No 3
Raison de l'exclusion		---	---	---
Mode de sollicitation		Propriété de la Fabrique - Vente dans les journaux	Terrain soumis par la Ville	Terrain 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	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	3	3	3
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5	3	3	3
Voisinage immédiat affectant le projet	7	3	3	3
Total / Pondération (sur 93)	93	93	79	86
2 - Réglementation compatible avec une maison des aînés				
Réglementation d'affectation du sol	5	1	1	2
Réglementation municipale en lien avec l'urbanisation	5	1	1	2
Total / Pondération (sur 30)	30	10	10	20
3 - Caractéristiques physiques				
Superficie du terrain	5	3	1	3
Dénivelé sur la zone de terrain requise pour le bâtiment et les voies d'accès	3	3	3	1
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	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	2	3	2
Total / Pondération (sur 87)	72	59	52	50
4 - Caractéristiques pour mise en œuvre du projet				
Milieux humides	7	3	1	1
Nature du sol (géotechnique)	3	1	1	1
Délais / difficultés d'acquisition	7	1	1	3
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	3	1
Caractère patrimonial	5	1	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	57	53	53
Total / pondération :		219	194	209
Grand total converti en pourcentage	282	77,66%	68,79%	74,11%

À l'aide de la grille d'analyse comparative et faisant suite à des visites de terrain pour chacun des sites, le terrain localisé au 1576 Route de l'Église, 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 permet l'implantation d'une maison des aînés dans un secteur très peu desservi en résidence pour aînés publiques. Il répond à un besoin de services dans ce secteur. Il est situé dans un quartier résidentiel permettant d'implanter le projet au cœur de la communauté.

- Le site en propriété établissement soulève des enjeux d'acceptabilité sociale importants puisqu'il entraînerait la coupe d'une partie d'un terrain boisé dans un quartier résidentiel à maturité. La ville de Québec s'y opposerait.

La meilleure option à long terme pour le projet 03.02 Sainte-Foy est donc la planification d'une MDA-MA de 96 places localisée au 1576 Route de l'Église à Sainte-Foy dans la ville de Québec.

Conditions particulières

Il s'agit du site de l'église Saint-Louis-de-France. Ce bâtiment présente un intérêt patrimonial, la faisabilité d'intégrer une partie du bâtiment dans le projet a donc été analysée. Malheureusement, les analyses des professionnels en architecture et en structure démontrent qu'il serait très difficile d'intégrer le bâtiment au projet de MDA-MA. En effet, plusieurs signes de vétusté avancée sont présents au niveau de l'enveloppe et son architecture fait en sorte qu'il est très difficile de concilier son usage avec un milieu de vie pour aînés. Aussi, une étude sismique détaillée devrait absolument être réalisée afin de déterminer quels seraient les éléments structuraux à renforcer afin d'atteindre un niveau de résistance latérale suffisant dans le respect des normes sismiques actuelles. Par ailleurs, la ville de Québec souhaite le déploiement d'une MDA-MA sur ce site et autorise la démolition de l'église.

Enfin, le bâtiment existant contient des quantités importantes d'amiante dont il faudra tenir compte lors de la démolition du bâtiment.

2.3. Projet 03.03 Lebourgneuf (96 places, 8 987 m²)

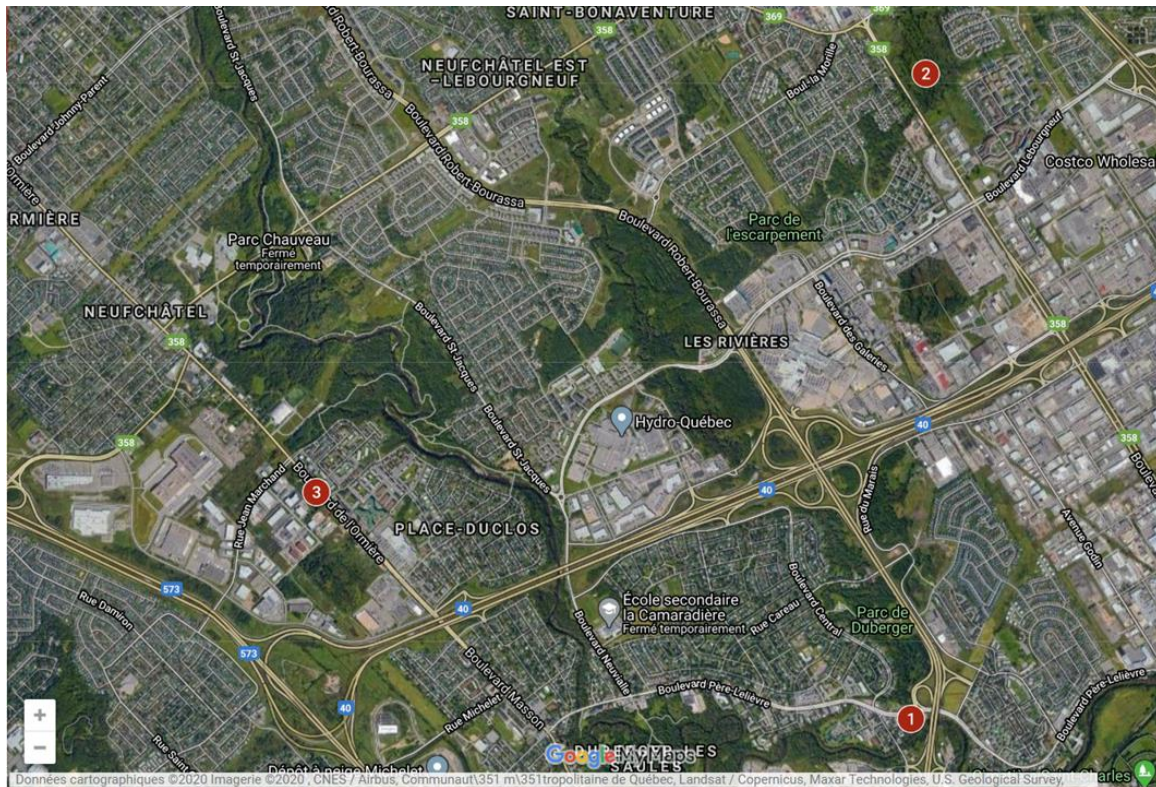
Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 03.03 à Lebourgneuf. Un terrain a été soumis par la Ville et deux terrains ont été soumis suivant l'avis d'intérêt publié en août 2019 par la SQI pour le secteur Les Rivières à Québec.

Tableau 8 : Localisation des terrains évalués pour le projet 03.03 - Lebourgneuf

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis en bordure du boulevard Père-Lelièvre	Lots nos 1 228 679, 1 228 680, 2 142 985, 1228 676, 1 228 681 et 1 228 682	13 944,3 m ²	Tiers
No 2	Terrain sis en bordure de la rue de la Gandolière	Partie du lot no 1 033 203	Terrain d'une superficie totale de 74 465,9 m ²	Tiers
No 3	Terrain sis en bordure du boulevard de l'Ormière	Lots no 4 624 667 et 3 985 669	21 943 m ² .	Municipalité

La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués.

Figure 3 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 03.03 - Lebourgneuf



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 subséquentment.

Tableau 9 : Sommaires des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 03.03 - Lebourgneuf

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 1	Réseau routier à moins de 70km/h; Accessibles aux piétons et proximité des transports en commun; Dénivelé et configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	À proximité de l'autoroute Robert-Bourassa (voisinage avec bruit et poussières); Présence de milieux humides inconnu; terrain adjacent à la rivière Saint-Charles; Assemblage de lots requis.	✓
No 2	Réseau routier à moins de 70km/h; Accessibles aux piétons et proximité des transports en	Modification du zonage à prévoir avec la Ville; À proximité du boulevard Pierre-Bertrand;	✓

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
	commun; Voisinage immédiat adéquat; Superficie, dénivelé, configuration du terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Présence de milieux humides inconnue; Lotissement à faire.	
No 3	Réseau routier à moins de 70km/h; Accord informel avec la ville concernant la réglementation municipale; À moins de 0,5 km des services connexes; Voisinage immédiat adéquat; Superficie et dénivelé adéquats; Desservi par les services publics.	Présence de milieux humides sur les cartes de la Ville; Configuration du terrain en long, le terrain contourne des résidences; 1 seul accès au terrain.	√

Tableau 10 : Grille d'analyse de sites pour le projet 03.03 - Lebourgneuf



Grille d'évaluation des sites à Québec - Les Rivières

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 Avis d'intérêt	Terrain soumis par avis d'intérêt	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	2	2	3
Accès des piétons (trottoir, feux de circulation, éclairage public, etc.)	5	3	3	3
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5	3	3	3
Voisinage immédiat affectant le projet	7	2	3	3
Total / Pondération (sur 93)	93	79	86	93
2 - Réglementation compatible avec une maison des aînés				
Réglementation d'affectation du sol	5	2	2	3
Réglementation municipale en lien avec l'urbanisation	5	2	2	3
Total / Pondération (sur 30)	30	20	20	30
3 - Caractéristiques physiques				
Superficie du terrain	5	2	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	1
Nature du sol (contamination)	5	1	1	1
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	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	2	3	2
Total / Pondération (sur 87)	72	54	62	43
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	3
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	3	3
Caractère patrimonial	5	3	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	60	60	67
Total / pondération :		213	228	233
Grand total converti en pourcentage	282	75.53%	80.85%	82.62%

À l'aide de la grille d'analyse comparative et faisant suite à des visites de terrain pour chacun des sites, le terrain localisé rue de la Gandolière, site no.2, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le site offre une belle vue sur la ville de Québec. Il est situé près d'un secteur résidentiel et de commerces. Ce site est situé près du centre de la ville et permet une très grande accessibilité.

Ainsi la meilleure option à long terme pour le projet 03.03 Lebourgneuf est la construction d'une MDA-MA de 96 places sur la rue de la Gandolière, dans le secteur de Lebourgneuf, dans la ville de Québec.

Conditions particulières

Aucune condition particulière identifiée pour le projet 03.03 Lebourgneuf.

2.4. Projet 03.04 Saint-Hilarion (48 places, 4 837 m²)

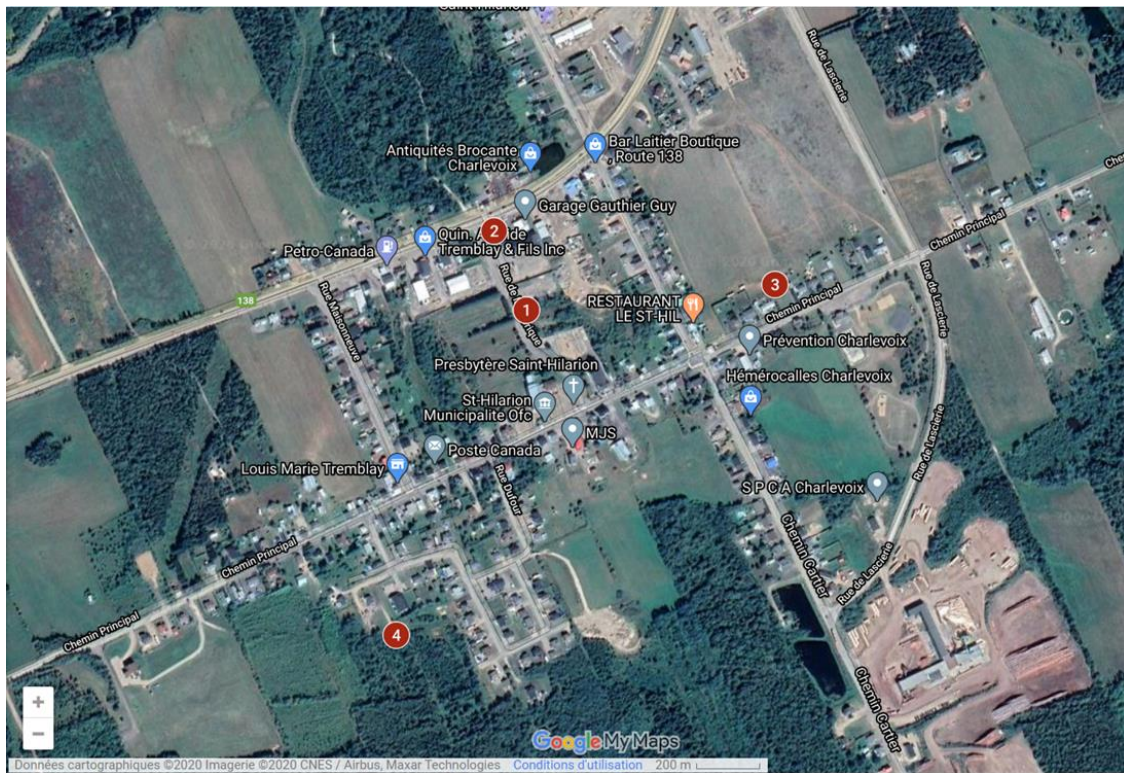
Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 03.04 à Saint-Hilarion, secteur de Charlevoix. La ville de Saint-Hilarion a proposé deux terrains en propriété de la municipalité, ainsi que soumis deux terrains en propriété de tiers pour la construction d'une MDA-MA.

Tableau 11 : Localisation des sites évalués pour le projet 03.04 – Saint-Hilarion

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis en bordure de la rue de la Fabrique	Lot 5 721 583	7 951,8 m ²	Municipalité
No 2	Terrain sis à l'intersection de la rue de la Fabrique et de la route 138	Lots 5 721 584 et 5 721 585	6 259,4 m ²	Municipalité & Tiers
No 3	Terrain sis en bordure du chemin Principal	Partie du lot 5 721 141	Superficie du lot de 36 739 m ²	Tiers
No 4	Terrain sis en bordure de la rue des Audet	Partie du lot 5 719 475	Superficie du lot de 119 357,4 m ²	Tiers

La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués.

Figure 4: Carte géographique des sites évalués pour le projet 03.04 - Saint-Hilarion



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 12 : Sommaires des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 03.04 – Saint-Hilarion

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 1	Réseau routier à moins de 70km/h; Aucun obstacle à l'acquisition; Desservi par les services publics.	Dénivelé et configuration du terrain à considérer (incidence directe sur la superficie utilisable du terrain); Nature du sol à valider (contamination) car le zonage laisse présager l'utilisation du terrain comme étant industriel léger ou commercial (automobile).	Enjeu potentiel dû à la configuration du terrain
No 2	Réseau routier à moins de 70km/h; Dénivelé et configuration du	Superficie restreinte du terrain; Nature du sol à valider (contamination) car le zonage laisse	Enjeu potentiel de superficie

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
	terrain adéquats; Aucun obstacle à l'acquisition; Desservi par les services publics; Absence de milieux humides.	présager l'utilisation du terrain comme étant industriel léger ou commercial (automobile); Centre des loisirs à démolir, acceptabilité sociale à surveiller.	
No 3	Réseau routier à moins de 70km/h; Voisinage immédiat adéquat; Accord informel avec la ville concernant la réglementation municipale; Superficie et configuration du terrain adéquats.	Infrastructures et services publics à développer (une rue doit être aménagée) avec l'accord informel de la Ville; Présence de milieux humides inconnue; Lotissement à faire.	√
No 4	Réseau routier à moins de 70km/h; Accessibles aux piétons; Accord informel avec la ville concernant la réglementation municipale; Superficie et configuration du terrain adéquats.	Infrastructures et services publics à développer (une rue doit être aménagée) avec l'accord informel de la Ville; À plus de 0,5Km des services connexes (secteur en développement); Présence de milieux humides inconnue; Lotissement à faire.	√

Tableau 13 : Grille d'analyse de sites pour le projet 03.04 - Saint-Hilarion



Grille d'évaluation des sites à Saint-Hilarion

Maison des aînés - Projet 524135

Terrains disponibles	Poids des critères	No 1	No 2	No 3	No 4
Raison de l'exclusion		---	0	---	---
Mode de sollicitation		Terrain proposé par la Ville	Terrain proposé 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	2	2	2	1
Accès des piétons (trottoir, feux de circulation, éclairage public, etc.)	5	2	2	2	3
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5				
Voisinage immédiat affectant le projet	7	2	2	3	2
Total / Pondération (sur 93)	93	59	59	66	57
2 - Réglementation compatible avec une maison des aînés					
Réglementation d'affectation du sol	5	2	2	3	3
Réglementation municipale en lien avec l'urbanisation	5	2	2	3	3
Total / Pondération (sur 30)	30	20	20	30	30
3 - Caractéristiques physiques					
Superficie du terrain	5	2	1	3	3
Dénivelé sur la zone de terrain requise pour le bâtiment et les voies d'accès	3	1	3	2	1
Configuration optimale du terrain (souplesse d'aménagement)	5	1	3	3	3
Nature du sol (contamination)	5	1	1	1	1
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	3	1	3	2	2
Diamètre de la conduite d'aqueduc qui alimente les bornes incendie du secteur	5	1	1	2	2
Présence d'obstacles pouvant nuire à la réalisation du projet	3	3	2	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	40	54	66	63
4 - Caractéristiques pour mise en œuvre du projet					
Milieux humides	7	1	3	1	1
Nature du sol (géotechnique)	3	1	1	1	1
Délais / difficultés d'acquisition	7	3	2	2	2
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	3	1	1
Caractère patrimonial	5	3	3	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	67	74	46	46
Total / pondération :		186	207	208	196
Grand total converti en pourcentage	297	62,63%	69,70%	70,03%	65,99%

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 chemin Principal, site no.3, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le site obtient le meilleur pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère;
- Il est situé près de petits commerces de proximité, d'un secteur résidentiel existant et d'un nouveau secteur à développer, selon le résiduel du terrain.

Ainsi la meilleure option à long terme pour le projet 03.04 Saint-Hilarion, est la construction d'une MDA-MA de 48 places en bordure du chemin Principal dans la ville de Saint-Hilarion.

Conditions particulières

Le terrain sélectionné est la propriété d'un tiers. La ville achète le lot du tiers et revendra une partie du lot à l'établissement pour la construction de la MDA-MA. La disponibilité du terrain pour le début des travaux de construction est tributaire de la transaction entre la municipalité et le propriétaire actuel du lot. L'aménagement d'une rue est également à prévoir.

3. Présentation de l'estimation des coûts des projets

Le tableau suivant présente l'estimation des coûts des projets planifiés dans la région 03-Québec. 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 14 : Sommaire des coûts détaillés

Région-projet <i>Mode de réalisation</i>	03-01	03-02	03-03	03-04	Total
	Pont-Rouge	Ste-Foy	Lebourgneuf	Saint-Hilarion	03 - Québec
	TRAD	TRAD	TRAD	TRAD	
	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)					171,760,929