

ANNEXE 17

MAISONS DES AÎNÉS – MAISONS ALTERNATIVES

FICHE RÉGION : 16-MONTÉRÉGIE EST



FICHE RÉGION – DA

VERSION FINALE

11 juin 2020

Table des matières

1. Planification des projets de la région de la Montérégie Est	3
2. Sélection des sites d'implantation	3
2.1. Projet 16.06 Pierre-Boucher, Longueuil (72 places, 6 904 m ²)	3
2.2. Projet 16.07 Saint-Amable (72 places, 6 904 m ²)	7
2.3. Projet 16.08 Beloeil (96 places, 8 987 m ²)	10
3. Présentation de l'estimation des coûts des projets	14

Liste des tableaux

Tableau 1 : Répartition des projets et des places pour la région de la Montérégie Est.....	3
Tableau 2 : Localisation des terrains évalués pour le projet 16.06 – Pierre-Boucher, Longueuil...	3
Tableau 3 : Sommaire des forces et faiblesses des sites évalués pour le projet 16.06 - Pierre-Boucher, Longueuil.....	5
Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet 16.06 - Pierre-Boucher, Longueuil	6
Tableau 5 : Localisation du terrain évalué pour le projet 16.07 - Saint-Amable	7
Tableau 6 : Sommaire des forces et faiblesse du site évalué pour le projet 16.07 - Saint-Amable 8	
Tableau 7 : Grille d'analyse de sites pour le projet 16.07 - Saint-Amable, Longueuil.....	9
Tableau 8 : Localisation des terrains évalués pour le projet 16.08 - Beloeil.....	10
Tableau 9 : Sommaires des forces et des faiblesses des sites évalués pour le projet 16.08 - Beloeil	11
Tableau 10 : Grille d'analyse de sites pour le projet 16.08 - Beloeil	12
Tableau 11 : Sommaire des coûts détaillés	14

Liste des figures

Figure 1 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 16.06 - Pierre-Boucher, Longueuil	4
Figure 2 : Carte géographique du site évalué pour le projet 16.07 - Saint-Amable	7
Figure 3 : Carte géographique du site évalué pour le projet 16.08 - Beloeil.....	10

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

Le MSSS a autorisé la planification de 3 projets dans la région de la Montérégie Est pour l'ajout de 240 nouvelles places en MDA-MA dans le cadre du présent programme.

Les 240 places à construire pour la région de la Montérégie Est 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 la Montérégie Est

Région	Municipalité	Nombre de places reconstruites	Nombre de nouvelles places	Nombre de places	Besoin immobilier Superficie m ²	Mode de réalisation
16 - Montérégie Est						
16.06	Longueuil, site de l'Hôpital Pierre-Boucher	0	72	72	6,904	Traditionnel Entreprise générale
16.07	Saint-Amable	0	72	72	6,904	Traditionnel Entreprise générale
16.08	Beloil	0	96	96	8,987	Traditionnel Entreprise générale

2. Sélection des sites d'implantation

2.1. Projet 16.06 Pierre-Boucher, Longueuil (72 places, 6 904 m²)

Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 16.06 à Longueuil. Deux terrains appartenant à des tiers ont été proposés par la ville de Longueuil et un terrain en propriété de la SQI a été proposé par l'établissement.

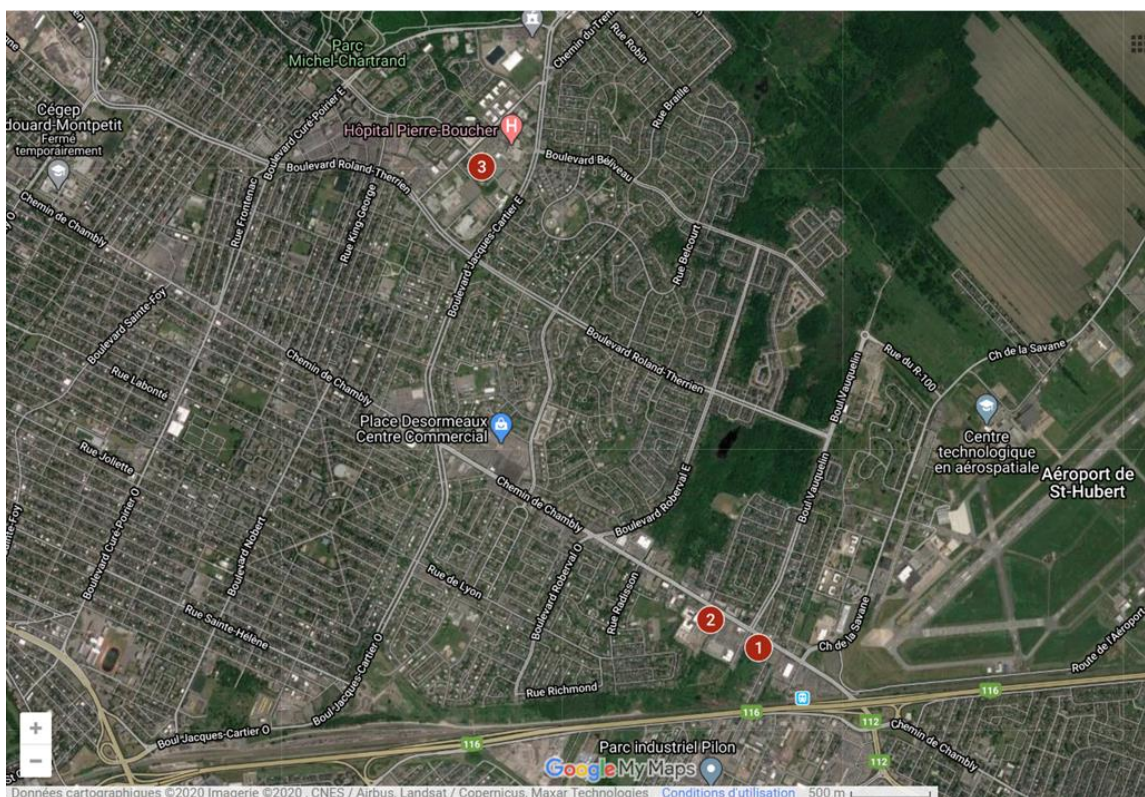
Tableau 2 : Localisation des terrains évalués pour le projet 16.06 – Pierre-Boucher, Longueuil

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis en bordure du chemin de Chambly	Lot 2 198 734	45 974,3 m ² . Lotissement à faire.	Tiers
No 2	Terrain sis en bordure du chemin de Chambly	Lots nos 6 219 396, 6 219 397, 5 212 053 et 5 212 054	14 899,7 m ² .	Tiers

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 3	Terrain sis en bordure du Chemin du Tremblay (site de l'hôpital Pierre-Boucher)	Partie du lot 1 925 254	Superficie approximative de 14 532 m ² .	SQI

La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués.

Figure 1 : Carte géographique des sites évalués pour le projet 16.06 - Pierre-Boucher, Longueuil



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 16.06 - Pierre-Boucher, Longueuil

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 1	Réseau routier à moins de 70km/h; Services connexes à proximité, dont des résidences pour personnes âgées et des commerces; Transport en commun à moins de 0,5km; Superficie, dénivelé et configuration de terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Voie ferrée adjacente au terrain; Valider la superficie constructible en raison de la présence de marais sur la partie arrière du lot; Présence de d'autres milieux humides à valider.	√
No 2	Réseau routier à moins de 70km/h; Services connexes à proximité, dont des résidences pour personnes âgées, et des commerces; Transport en commun à moins de 0,5km; Voisinage immédiat adéquat; Superficie, dénivelé et configuration de terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Présence de milieux humides inconnue.	√
No 3	Terrain en propriété de la SQL; Réseau routier à moins de 70km/h; Transport en commun à moins de 0,5km; Voisinage immédiat adéquat, entre CHSLD Manoir Trinité et une garderie; Superficie, dénivelé et configuration de terrain adéquats; Desservi par les services publics; Aucun milieu humide.	Lotissement à faire.	√

Tableau 4 : Grille d'analyse de sites pour le projet 16.06 - Pierre-Boucher, Longueuil



Grille d'évaluation des sites à Longueuil

Maison des aînés - Projet 524135

Terrains disponibles	Poids des critères	No 1	No 2	No 3
Raison de l'exclusion		---	---	---
Mode de sollicitation		Terrain proposé par la Ville	Terrain proposé par la Ville	Propriété de la SQI (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	3	2
Accès des piétons (trottoir, feux de circulation, éclairage public, etc.)	5	2	3	2
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	81	93	81
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	3	3
Configuration optimale du terrain (souplesse d'aménagement)	5	3	3	3
Nature du sol (contamination)	5	1	1	2
Nombre d'accès au terrain (existant ou potentiel)	3	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	3	3
Total / Pondération (sur 87)	72	62	62	67
4 - Caractéristiques pour mise en œuvre du projet				
Milieus humides	7	1	1	3
Nature du sol (géotechnique)	3	1	1	1
Délais / difficultés d'acquisition	7	3	3	3
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	3	3
Caractère patrimonial	5	3	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	67	67	81
Total / pondération :		240	252	259
Grand total converti en pourcentage	282	85,11%	89,36%	91,84%

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 le chemin du Tremblay à Longueuil, site no.3, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le terrain est en propriété de la SQI, transaction immobilière sans risque;
- Le site répond aux critères établis pour le programme et obtient d'ailleurs un excellent pointage à l'analyse qualitative de grille multicritère.

Ainsi la meilleure option à long terme pour le projet 16.06 Hôpital Pierre-Boucher est la construction d'une MDA-MA de 72 places sur le chemin du Tremblay à Longueuil.

Conditions particulières

Aucune condition particulière identifiée pour le projet 16.06 Hôpital Pierre-Boucher.

2.2. Projet 16.07 Saint-Amable (72 places, 6 904 m²)

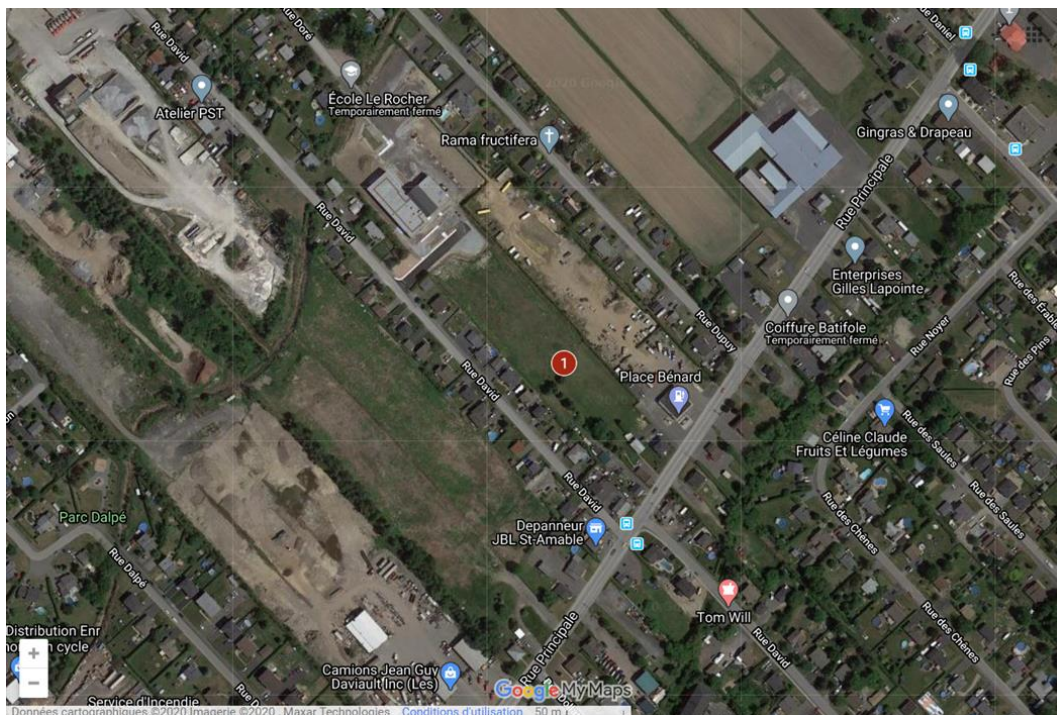
Le tableau suivant présente le terrain considéré pour l'implantation du projet 16.07 à Saint-Amable. La ville de Saint-Amable a proposé un terrain en propriété de la municipalité, adjacent à la nouvelle école Le Rocher.

Tableau 5 : Localisation du terrain évalué pour le projet 16.07 - Saint-Amable

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis en bordure de la rue Principale	Lot 5 978 334 et 5 978 342	Superficie d'environ 15 000 m ²	Ville de Saint-Amable

La carte géographique suivante permet de localiser le site évalué.

Figure 2 : Carte géographique du site évalué pour le projet 16.07 - Saint-Amable



Le site proposé 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 subséquentment.

Tableau 6 : Sommaire des forces et faiblesse du site évalué pour le projet 16.07 - Saint-Amable

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 1	Réseau routier à moins de 70km/h; Proximité des services connexes, adjacent à une nouvelle école primaire, secteur résidentiel en développement; Transport en commun à moins de 0,5km; Accessible aux piétons; Superficie, dénivelé et configuration de terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Bétonnière à proximité (possibilité de poussière et de bruit) mais la Municipalité a un projet de déplacer les industries dans un secteur industriel; 1 accès routier, possibilité d'obtenir une servitude de passage lors du développement du secteur.	√

Tableau 7 : Grille d'analyse de sites pour le projet 16.07 - Saint-Amable, Longueuil



Grille d'évaluation des sites à Saint-Amable

Maison des aînés - Projet 524135

Terrains disponibles	Poids des critères	Site no 1
Raison de l'exclusion		---
Mode de sollicitation		Terrain de 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
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	2
Total / Pondération (sur 93)	93	86
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	2
Diamètre de la conduite d'aqueduc qui alimente les bornes incendie du secteur	5	1
Présence d'obstacles pouvant nuire à la réalisation du projet	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	69
4 - Caractéristiques pour mise en œuvre du projet		
Milieux humides	7	2
Nature du sol (géotechnique)	3	1
Délais / difficultés d'acquisition	7	3
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3
Caractère patrimonial	5	3
Total / Pondération (sur 87)	87	74
Total / pondération :		259
Grand total converti en pourcentage	297	87,21%

À l'aide de la grille d'analyse comparative et faisant suite à une visite de terrain, le terrain localisé sur la rue du Parchemin, près de l'école Le Rocher, site no.1, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le terrain obtient un très bon pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère;
- Ce site permet un développement de services en hébergement dans une municipalité hors des grands centres.

Ainsi la meilleure option à long terme pour le projet 16.07 Saint-Amable est la construction d'une MDA-MA de 72 places sur la rue du Parchemin dans la ville de Saint-Amable.

Conditions particulières

Aucune condition particulière identifiée pour le projet 16.07 Saint-Amable.

2.3. Projet 16.08 Beloeil (96 places, 8 987 m²)

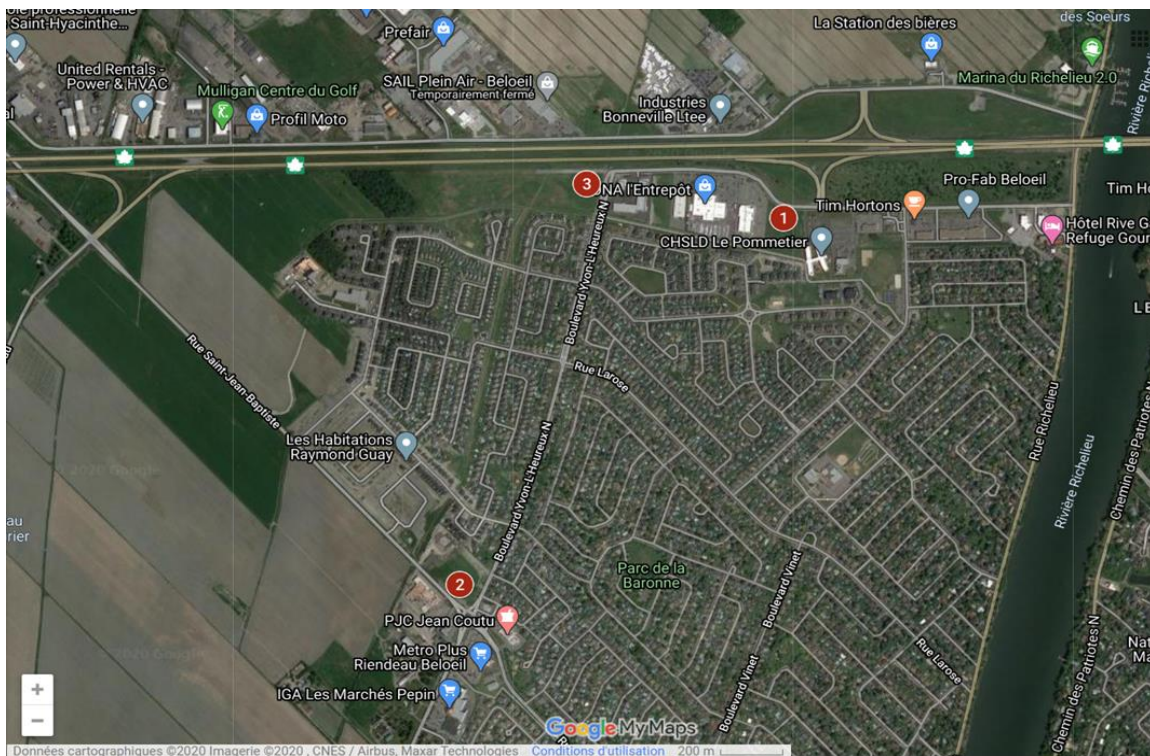
Le tableau suivant présente les terrains considérés pour l'implantation du projet 16.08 à Beloeil. La ville de Beloeil a soumis une proposition de terrain et deux terrains ont également été soumis par des tiers.

Tableau 8 : Localisation des terrains évalués pour le projet 16.08 - Beloeil

Site	Localisation	# Lot(s)	Superficie	Proprio
No 1	Terrain sis en bordure de la rue Serge-Pépin (Terrain adjacent au CHSLD Le Pomettier et au CLSC)	Lot 4 626 275	Superficie de 16 445,8 m ²	Tiers
No 2	Terrain sis à l'intersection de la rue Saint-Jean-Baptiste et du boulevard Yvon-l'Heureux Nord	Lot 5 949 432	Superficie de 22 369 m ²	Tiers
No 3	Terrain sis à l'intersection de la rue Serge-Pépin et du boulevard Yvon-L'Heureux	Lot 4 553 167	Superficie de 18 988,2 m ²	Tiers

La carte géographique suivante permet de localiser les sites évalués.

Figure 3 : Carte géographique du site évalué pour le projet 16.08 - Beloeil



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 9 : Sommaires des forces et des faiblesses des sites évalués pour le projet 16.08 - Beloeil

Site	Forces	Faiblesses	Implantation typologie
No 1	Réseau routier à moins de 70km/h; Transport en commun à moins de 0,5km; Superficie, dénivelé et configuration de terrain adéquats; Aucune modification de zonage à prévoir; Desservi par les services publics.	Localisé face à l'autoroute 20 (desserte), présence de bruit en raison de l'autoroute; Présence de milieux humides inconnue.	√
No 2	Réseau routier à moins de 70km/h; Proximité de services connexes : RPA en face, centre aquatique adjacent et commerces; Transport en commun à moins de 0,5km; Voisinage immédiat adéquat; Superficie, dénivelé et configuration de terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Présence de milieux humides inconnue.	√
No 3	Réseau routier à moins de 70km/h; Proximité de services connexes, adjacent à un centre commercial comprenant principalement des restaurants; Transport en commun à moins de 0,5km; Superficie, dénivelé et configuration de terrain adéquats; Desservi par les services publics.	Localisé face à l'autoroute 20, présence de bruit en raison de l'autoroute; Présence de milieux humides inconnue.	√

Tableau 10 : Grille d'analyse de sites pour le projet 16.08 - Beloeil



Grille d'évaluation des sites à Beloeil

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 via l'avis d'intérêt	Terrain soumis par la Ville	Terrain soumis par un 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	2	3	3
Accès des piétons (trottoir, feux de circulation, éclairage public, etc.)	5	2	2	3
Accès au transport en commun (autobus, station de métro), si applicable	5	3	3	3
Voisinage immédiat affectant le projet	7	2	3	2
Total / Pondération (sur 93)	93	74	88	86
2 - Réglementation compatible avec une maison des aînés				
Réglementation d'affectation du sol	5	3	3	2
Réglementation municipale en lien avec l'urbanisation	5	3	3	2
Total / Pondération (sur 30)	30	30	30	20
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	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	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	3	3	3
Total / Pondération (sur 87)	72	59	62	62
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	3	3
Services publics (aqueduc, égouts, électricité)	7	3	3	3
Caractère patrimonial	5	3	3	3
Total / Pondération (sur 87)	87	67	67	67
Total / pondération :		230	247	235
Grand total converti en pourcentage	282	81,56%	87,59%	83,33%

À l'aide de la grille d'analyse comparative et faisant suite à des visites terrain pour chacun des sites, le terrain localisé à l'intersection de la rue Saint-Jean-Baptiste et du boulevard Yvon-L'Heureux Nord, site no.2, a été retenu pour les justificatifs suivants :

- Le site obtient le meilleur pointage à l'analyse qualitative de la grille multicritère;
- Le site est très bien situé, au cœur de la communauté, et son zonage permet l'usage requis pour une MDA-MA.

Ainsi la meilleure option à long terme pour le projet 16.08 Beloeil est la construction d'une MDA-MA de 96 places en bordure du boulevard Yvon-L'Heureux Nord dans la ville de Beloeil.

Conditions particulières

Ce site n'était pas sur le marché de vente et il était dédié à un développement commercial. Le promoteur a demandé d'être compensé pour la perte de profit découlant d'un développement commercial du site qui ne pourra être réalisé compte tenu de la vente du terrain pour le projet de MDA-MA.

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 Est. 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

Montérégie - Est				
Région-projet	16-06 Hôpital Pierre- Boucher, Longueuil	16-07 Saint- Amable	16-08 Beloeil	Montérégie - Est
Mode de réalisation	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)	134,676,602			