



"Jean B. Dufresne"
<jean.dufresne@muhc.mcgill.ca>
Envoyé par : "Josée Bolduc"
<josée.bolduc@muhc.mcgill.ca>

Pour : alaincardinal@ville.montreal.qc.ca
cc :
Objet : Réponses aux questions de M. Séguin (2)

2005-06-07 12:09

Bonjour M. Cardinal,

À la demande de Jean Dufresne, je vous fais parvenir réponses à la deuxième série de questions de M. Séguin. Veuillez noter que les réponses à être fournies par le MTQ ne nous sont pas encore parvenues.

Cordiales salutations,

Josée Bolduc pour :

Jean B. Dufresne

Planificateur en chef

Bureau de planification

Centre universitaire de santé McGill

2155, rue Guy, bureau 200

Montréal (Québec) Canada H3H 2R9

Tél. : (514) 934-5060, poste 859, téléc. : (514) 934-5551



jean.dufresne@muhc.mcgill.ca Questions Louis Séguin (2).c

Réponses aux questions destinées au CUSM

Q. 1 Impact du CUSM sur le marché résidentiel

Il y a quelques années, l'annonce de l'éventuelle construction du CHUM coin Saint-Denis et Rosemont a apparemment eu un impact sur la valeur des résidences, les loyers, la construction de nouveaux projets et les conversions en condominiums dans le quartier Rosemont. Par contraste, vous concluez que la venue du CUSM n'aura pas d'effet significatif sur le marché résidentiel aux environs. Veuillez élaborer.

(Extrait de la transcription – séance d'information tenue le 18 mai 2005, ligne 1920, vol. 3)

M. MARC PERREAULT :

Rapidement, en matière d'embourgeoisement, c'est le terme français, pour qu'il y ait phénomène d'embourgeoisement, il faut qu'il y ait une demande nouvelle qui soit générée dans un quartier, donc un désir des gens d'y habiter. Nous, on ne croit pas qu'un hôpital soit en soi un élément suffisant pour, disons, inciter des gens à se grouper autour de l'institution, sinon d'être employés, donc de raccourcir le temps de parcours.

Et à cet effet-là on a documenté, puis vous avez vu dans la courte présentation que j'ai faite, mais vous pourrez consulter le document. Il a finalement assez peu de nos employés qui ont manifesté une intention de déménager. Et je vous dirais qu'avec le coût même de certains loyers dans les secteurs centraux de Montréal encourage certainement d'autres.

Parce que quand on pose l'enquête, puis on leur dit en plus quelle pourrait être, quelle est leur capacité ou leur désir en termes de loyer, leur capacité de payer du loyer, on se rend compte rapidement qu'il n'y a pas une adéquation directe entre l'offre actuelle à proximité du site puis ce qu'ils sont intéressés à payer. Ce qu'ils sont intéressés à payer est généralement beaucoup plus bas.

Ca étant dit, puis en plus Jean me rajouterait que dans l'enquête les employés sont dans un rayon d'environ dix-sept kilomètres autour, réparti sur dix-sept kilomètres autour du site. Alors c'est pas...

M. JEAN B. DUFRESNE :

Excusez. Non, je voudrais corriger ça. On a fait une étude pour évaluer où nos employés habitaient par rapport à la distance de l'hôpital. Et en éliminant les cas extrêmes, genre des gens qui déclarent des lieux de résidence qui sont à cent kilomètres de l'hôpital, en éliminant ceux-là puis en prenant ceux qui sont à une distance réaliste, on arrive à une moyenne de dix-sept kilomètres. Donc les en général viennent à l'hôpital de très loin.

Aussi, le changement entre le site centre-ville et le site Glen, ça nous confortait comme contre-analyse vis-à-vis les gens qui disent : « Non, en fait ça ne me fera pas nécessairement déménager ». Parce qu'en fait les gens, compte tenu des revenus moyens dans les hôpitaux, n'habitent pas le centre-ville. Un certain nombre habite mais ils sont contrebalancés par d'autres qui habitent, eux, plus loin.

LE PRÉSIDENT :

Mais par ailleurs, est-ce que, dans le cadre de vos recherches, vous avez pu mettre le doigt sur les principaux facteurs qui conditionnaient le marché résidentiel aux alentours de l'hôpital? Et ce marché-là, que je sache, n'est pas nécessairement homogène.

M. MARC PERREAULT :

Non effectivement il n'est pas homogène. En fait, il y a une distinction assez claire. On a pu, à travers les relevés qu'on a faits, distinguer un marché très différent du nord de Sherbrooke et du sud de Sherbrooke. Contrairement à ce que les gens pensent, ce n'est pas la falaise qui est la limite critique. C'est davantage Sherbrooke qui distingue des situations socio-économiques de beaucoup supérieures entre le nord et le sud de Sherbrooke.

Ceci étant dit, tous les secteurs centraux de Montréal connaissent une augmentation, ont connu dans les dernières années une augmentation très très sensible de la valeur. Dans le cas spécifiquement du sud-ouest les éléments qui ont contribué à l'augmentation de la valeur ont d'abord une certaine forme de retour à la ville de la part d'une clientèle, disons, plus âgée, des bébés boomers, mais également une clientèle plus jeune qui soudainement s'intéresse davantage aux quartiers centraux pour toutes sortes de commodités.

Ils arrivent dans des endroits où il y a déjà des écoles, bon, espérons qu'on va pouvoir les garder. Il y a des services, des transports en commun. Tout ça sont des éléments qui font en sorte qu'il y a une clientèle de jeunes familles ou de jeunes couples qui ne choisissent pas forcément la banlieue maintenant d'emblée alors qu'il y a encore plusieurs années, et dans la mesure de leurs moyens évidemment.

Mais ceci étant dit, le canal Lachine, les très beaux parcs qu'il y a encore dans le sud-ouest, la proximité des transports en commun, comme le métro, sont des facteurs qui influencent grandement l'attrait du sud-ouest pour la localisation. Mais l'hôpital dans tout ça est une goutte par rapport aux tendances look qu'on observe et c'est la raison pour laquelle on estime, nous, que ce n'est pas l'hôpital qui va avoir le plus d'influence sur l'augmentation des loyers ou même de l'occupation ou la transformation des bâtiments locatifs en condominiums ou en résidences privées.

Q. 2 Propriétaire du site Glen

Pour compléter l'information donnée en séance publique (M. Perreault, 11 mai, ligne 2580) veuillez décrire très succinctement le mandat de la *Corporation d'hébergement du Québec* et donner la date d'acquisition du site Glen.

La CHQ pourrait-elle revendre une partie de la propriété si elle n'était plus nécessaire aux projets d'expansion du CUSM ? Si oui, à quelles conditions ?

(Extrait du site Web de la CHQ <http://www.chq.gouv.qc.ca/fr/profil/index.asp>) :

La mission de la CHQ consiste à :

- Offrir aux intervenants du secteur de la santé et des services sociaux l'expertise technique, immobilière et financière ainsi que le financement nécessaire à la gestion, la

construction, l'entretien et l'acquisition d'immobilisations, d'équipements et d'infrastructures requis dans ce secteur d'activité.

- Détenir, acquérir, administrer et louer des immeubles et des biens qui seront utilisés par un établissement ou une agence de développement de réseaux locaux de services de santé et de services sociaux.
- Assurer l'exécution, à titre de maître d'œuvre, de projets que lui confie le ministre de la Santé et des Services sociaux et voir au financement à court et à long terme, des activités relatives aux immobilisations et à la gestion et l'acquisition d'équipements, au profit du secteur de la santé et des services sociaux.

Le contrat d'achat de la Cour Glen est daté du 29 juin 2001.

Il n'est pas prévu de revendre une partie de la cour Glen.

Q. 3 Développement durable

Le CUSM participe au programme LEAD (*LEED?*) (M. Dufresne, 18 mai, lignes 1155 et suiv.). Veuillez donner brièvement plus d'information sur ce programme : points saillants, référence documentaire ou Internet, etc.

Pour respecter leur serment d'Hippocrate « primum non nocere » (premièrement, ne pas nuire), les établissements de santé doivent reconsidérer les répercussions qu'ils ont sur l'environnement et réduire les impacts négatifs qu'ils produisent dans l'environnement et sur la santé humaine. C'est la raison pour laquelle le CUSM a adopté des critères environnementaux pour le projet Glen. Le but est de créer un hôpital « écologique » qui intègre les principes de développement durable dans la conception et la construction du campus Glen.

En 1987, le développement durable a été défini comme suit par la Première ministre Mme Gro Harlem Brundtland : «développement qui répond aux besoins des générations actuelles sans compromettre la capacité qu'auront les générations futures de répondre à leurs propres besoins».

Notre but est de construire un hôpital qui améliore le bien-être des occupants, la qualité de l'environnement, l'efficacité énergétique et économique des bâtiments, qui minimise les impacts environnementaux négatifs du projet et qui donne l'exemple aux autres institutions de santé par l'emploi de pratiques, de normes et de technologies éprouvées et novatrices en termes de développement durable.

Cette approche est en accord avec le *Plan sur les changements climatiques du Canada*, (Canada's Climate Change Plan¹), conformément au Protocole de Kyoto ratifié par le gouvernement du Canada en 2002. Fervent partisan du protocole, le Canada a accepté d'abaisser de 6 % le niveau des émissions de gaz à effet de serre observé en 1990, et ce, au cours de sa première phase d'adhésion (2008-2012). Nous avons l'intention de concevoir et de construire le projet pour être significativement plus écoénergétique que les standards reconnus.

¹ Climate Change Plan for Canada, <http://www.climatechange.ca>

La gestion de l'eau et les mesures de contrôle énergétique, de même que l'emplacement du terrain Glen qui favorise l'usage des transports en commun et la bicyclette, sont censés contribuer à réduire les émissions de gaz à effet de serre reliées au projet.

De plus, l'objectif de construire un hôpital « écologique » sera déjà largement atteint en tentant de se conformer pour obtenir l'accréditation LEED (Leadership in Energy and Environmental Design). LEED est le système de classification reconnu qui établit les normes nationales pour les bâtiments écologiques haute performance. En accord avec ces critères environnementaux, le CUSM a inscrit son projet au programme LEED Canada du Conseil du bâtiment durable du Canada (CBDC).

Le système d'évaluation des bâtiments écologiques LEED fournit une définition communément reconnue par l'industrie de ce qu'est un « bâtiment écologique ». Il est constitué d'un ensemble explicite de critères de performance organisés en cinq catégories de performance principales : Aménagement écologique des sites; Gestion efficace de l'eau; Énergie et atmosphère; Matériaux et ressources et Qualité des environnements intérieurs. Une sixième catégorie, Innovation et processus de design, récompense une performance ou une innovation environnementale exceptionnelle qui surpasse nettement celle explicitement exigée par les crédits LEED de base.

Le site Internet du CBDC fournit plus de renseignements :
<http://www.cagbc.org/>

Voici quelques exemples de mesures envisagées par le CUSM en regard du développement durable :

- Aménagement écologique du site : restauration et aménagement d'un site contaminé, emplacement favorable à l'usage du transport en commun, entretien des espaces verts actuels et des arbres sur la falaise Glen, entretien d'espaces verts accessibles à l'année longue, stationnement souterrain, piste cyclable, sentiers piétonniers;
- Atténuation de l'effet d'îlot thermique (matériaux ultraréfléchissants pour la toiture et les revêtements de sol, toits verts)
- Gestion des eaux de ruissellement : (toits verts, bassin de rétention, chaussée perméable) pour réduire l'écoulement des eaux pluviales dans le système d'égout municipal;
- Gestion efficace de l'eau : éviers à faible débit d'eau, urinoirs sans eau, recyclage de l'eau domestique, aménagement paysager conçu pour économiser l'eau, technologies novatrices pour traiter les eaux usées;
- Économie d'énergie : orientation de l'édifice, normes pour fonctionnement énergétique minimal, chauffage et systèmes de refroidissement géothermiques, sources d'énergie alternatives tels que le soleil, le vent, l'aménagement paysager et des toits verts;
- Matériaux et ressources : gestion des déchets de construction, utilisation de matériaux recyclés, bâtiment durable;
- Qualité de l'environnement intérieur : performance minimale pour qualité de l'air intérieur, matériaux à faible taux d'émissions polluantes, lumière du jour et points de vue intéressants pour les patients et le personnel.

Q. 4 Mur antibruit

La construction d'un mur antibruit est envisagée le long de la rue Addington (M. Perrault, 11 mai, lignes 290 et suiv.). Quelles en sont les caractéristiques ? À quelles conditions serait-il construit ?

Cette question sera répondue par M. Daniel Robert du MTQ.

Q. 5 Accès

Les accès piétons et la connexion du CUSM avec le milieu urbain environnant ont été discutés entre le CUSM et la Ville, donnant lieu à des modifications (M. Galipeau, 18 mai, lignes 1875 et suiv.).

Quelles étaient les exigences de la Ville et/ou les modifications demandées ? En particulier, qu'en est-il du tunnel piétonnier depuis la station Vendôme vers l'hôpital qui est problématique, selon l'étude Dessau-Soprin (doc. 3.12, p. 69-70 et fig. 6.1) ?

Cette question sera répondue par la Ville de Montréal.

Q. 6 Bretelle Sherbrooke et échangeur Turcot

Dans l'échangeur Turcot, les voies vers l'autoroute Décarie Nord à partir du sud et de l'ouest ne seront pas modifiées (M. Robert, 18 mai, lignes 950 et suiv.), de sorte que l'accès à la sortie Sherbrooke demeurera inchangé. Cela pourrait-il changer avec le réaménagement projeté de l'échangeur (M. Dufresne, 12 mai, lignes 1355 et suiv.) ?

Cette question sera répondue par M. Daniel Robert du MTQ.

Q. 7 Jardins communautaires

M. Dufresne a offert de fournir une liste d'organismes intéressés aux jardins communautaires ou *common gardens* (18 mai, lignes 3080 et suiv.). Veuillez nous l'envoyer.

Le CUSM s'intéresse au développement de l'agriculture en milieu urbain et à la création de liens communautaires par le biais des jardins communautaires. Il y a quelques années, le CUSM a amorcé des discussions avec l'organisme *Cultiver la solidarité*. Cet organisme, composé de plusieurs groupes communautaires montréalais - dont une dizaine à Notre-Dame-de-Grâce - collabore à la création de jardins biologiques au sein des quartiers urbains. Le groupe est intéressé à créer un ou plusieurs jardins communautaires sur le terrain ou sur les toits du CUSM au site Glen.

Une telle initiative correspond très bien aux objectifs de développement durable que poursuit le CUSM au site Glen (agriculture biologique, accès équitable à une nourriture fraîche, saine et abordable et solidarité communautaire). Ces jardins peuvent ajouter à la nourriture des résidants les plus défavorisés du quartier (une partie des récoltes est ordinairement donnée à des banques alimentaires locales) et, souvent, des citoyen(ne)s à faible revenu y participent. Le jardinage peut également servir d'activité thérapeutique, et s'adresse autant aux patients qu'aux employés et aux résidants du quartier.

Q. 8 Réglementation d'urbanisme

Veillez fournir la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce ou, à tout le moins, les dispositions auxquelles déroge le projet de règlement P-05-036.

Cette question sera répondue par la Ville de Montréal.

Q. 9 Hélicopt

Le site Glen du CUSM sera-t-il doté d'un hélicopt ? Si oui, où sera-t-il situé ? Sinon, pourquoi pas ?

Le site Glen ne sera pas doté d'un hélicopt parce que le centre de traumatologie reste au campus de la montagne (l'Hôpital général de Montréal).



"Jean B. Dufresne"
<jean.dufresne@muhc.mcgill.ca>
Envoyé par : "Josee Bolduc"
<josee.bolduc@muhc.mcgill.ca>

Pour : alaincardinal@ville.montreal.qc.ca
cc :
Objet : Réponses du MTQ

2005-06-07 14:23

M. Cardinal,

Comme convenu, vous trouverez ci-jointes les réponses transmises par le MTQ.

Josee Bolduc



pour Jean B. Dufresne reponses MTQ v2.doc

Questions additionnelles

Q. 4 Mur antibruit

La construction d'un mur antibruit est envisagée le long de la rue Addington (M. Perrault, 11 mai, lignes 290 et suiv.). Quelles en sont les caractéristiques ? À quelles conditions serait-il construit ?

La construction d'un mur antibruit le long de la rue Addington fait partie intégrante du projet du CUSM. Des discussions sont en cours avec la Ville de Montréal afin de solutionner le problème de pollution sonore existant au sud du tunnel Notre-Dame-de-Grâce.

Les dimensions de l'écran antibruit requis seront déterminées par le MTQ, mais le type de matériau, le concept architectural ainsi que les aménagements à mettre en place seront déterminés en concertation avec la Ville de Montréal selon la pratique courante pour ce type de projet. Également, le MTQ assistera la Ville de Montréal lors des consultations de la population riveraine concernant le type de mur à mettre en place.

Considérant que le mur antibruit le long de la rue Addington est nécessaire à cause des modifications apportées à l'autoroute dans ce secteur (ajout d'une bretelle de sortie), le financement de ce mur sera assumé à 100 % par le gouvernement du Québec par l'entremise du projet du CUSM.

Q. 6 Bretelle Sherbrooke et échangeur Turcot

Dans l'échangeur Turcot, les voies vers l'autoroute Décarie Nord à partir du sud et de l'ouest ne seront pas modifiées (M. Robert, 18 mai, lignes 950 et suiv.), de sorte que l'accès à la sortie Sherbrooke demeurera inchangé. Cela pourrait-il changer avec le réaménagement projeté de l'échangeur (M. Dufresne, 12 mai, lignes 1355 et suiv.) ?

L'étude des solutions est présentement en cours. Quelques scénarios sont à l'étude en ce moment concernant le réaménagement de l'échangeur Turcot. Toutefois, aucune décision n'a encore été prise, l'étude des solutions devant se terminer en novembre 2005.

Une solution de moindre impact devra être retenue, en considérant l'accessibilité au CUSM tant pendant les travaux qu'après, et la présence de la nouvelle bretelle d'accès à Décarie Nord à partir de la rue St-Jacques.