

# Mémoire de l'UTILE

## Consultation de l'OCPM sur le site de l'ancien Hôpital Royal-Victoria

### Contexte

Depuis la désaffectation de l'Hôpital Royal-Victoria, plusieurs voix ont réclamé que soient conservées à la fois la signature architecturale historique et la mission de santé et d'enseignement du site. L'UTILE a d'ailleurs contribué à ce concert en proposant que la Cité universitaire étudiante, projet interuniversitaire de logement étudiant, s'y concrétise grâce à une approche de logement étudiant en économie sociale<sup>1</sup>.

Or s'il est vrai qu'il est souhaitable qu'un tel projet se réalise, force est de constater à la lecture de l'imposant dossier soumis dans le cadre des consultations de l'OCPM, que ça ne sera pas une mince affaire. L'UTILE tient d'ailleurs à souligner le sérieux de la démarche entreprise par la Société québécoise des infrastructures (SQI).

L'UTILE jette donc un regard pragmatique sur les propositions faites autant en ce qui a trait aux composantes urbanistiques, qu'à la préservation du patrimoine et à la viabilité financière dans le contexte du développement hypothétique d'un projet de logement étudiant abordable ambitieux au sein du site de l'ancien Hôpital Royal-Victoria. Ce mémoire présente les conditions de viabilité préliminaires identifiées par l'UTILE à partir des informations présentement disponibles.

### Conditions de viabilité d'un projet de logement étudiant abordable

#### 1. Autoriser l'usage résidentiel multifamilial en usage conditionnel

D'entrée de jeu, l'UTILE appuie l'analyse de la SQI au sujet de la pertinence de réaliser du logement étudiant, et du logement étudiant seulement, sur ce site emblématique. Toutefois, l'approche réglementaire retenue présente des défis.

Comme le seul usage résidentiel actuellement mis au jeu sur le site dans le cadre de la consultation est l'usage « Maison de chambres », l'UTILE a d'abord étudié sous tous les angles les possibilités qu'offrirait cet usage en termes de développement d'un projet de logement étudiant en économie sociale.

L'organisme arrive malheureusement à la conclusion qu'il serait difficile, voire impossible, d'arriver à financer un tel projet étant donné les risques financiers que comportent un projet immobilier de cette nature. Effectivement, les risques de vacances élevés en été de même que la quasi-impossibilité de louer à d'autres types de ménages que des locataires étudiant·e·s empêcheraient d'éventuels prêteurs de se risquer dans un tel projet, du moins à des taux d'intérêt permettant d'offrir des logements abordables.

C'est pourquoi l'UTILE conclut que **seule l'autorisation d'un usage résidentiel multifamilial sans restriction de nombre d'unités par lot pourrait permettre à un projet de logement étudiant abordable de voir le jour au sein de l'ensemble**. L'organisme est par ailleurs conscient et solidaire de la volonté de la SQI et de plusieurs acteurs d'éviter la transformation du site en projet de condos encourageant la spéculation immobilière dans le secteur. Une voie de passage pourrait être envisagée pour y parvenir.

<sup>1</sup> <https://www.lapresse.ca/debats/opinions/2021-07-10/replique/confions-la-cite-universitaire-a-l-economie-sociale.php>

Même s'il n'est pas possible pour la ville de contrôler la population ciblée par un projet immobilier, l'obtention du changement de zonage pourrait être conditionnelle à certains critères. Les projets résidentiels pourraient devoir par exemple favoriser le développement social ou l'émergence d'un pôle universitaire pour être autorisés.

## 2. Diminuer les espaces commerciaux obligatoires

Au même titre que la restriction sur le l'usage résidentiel, il est de l'avis de l'UTILE que l'obligation de développer des locaux commerciaux au rez-de-chaussée d'éventuels projets résidentiels mine considérablement la possibilité qu'un tel projet soit viable. C'est pourquoi l'UTILE recommande que la proposition précédente s'applique également aux rez-de-chaussée, c'est-à-dire qu'un usage résidentiel multifamilial soit autorisé en usage conditionnel.

Les défis de développement du logement abordable sont nombreux. Dans le contexte déjà complexe d'un très grand ensemble très coûteux à développer en raison notamment des contraintes patrimoniales, il apparaît essentiel de permettre à d'éventuels développeurs à but non lucratif une plus grande flexibilité dans le développement d'un projet résidentiel. Il pourrait effectivement s'avérer plus avantageux, autant sur le plan du financement que pour atteindre des objectifs en termes de capacité d'accueil sur le site, de développer des logements sur une plus grande superficie à même un immeuble.

## 3. Mieux balancer l'équilibre entre valorisation du patrimoine et construction neuve

D'entrée de jeu, le développement de logement abordable est difficilement conciliable avec la valorisation de bâtiments patrimoniaux. Dans le cas du modèle de logement étudiant que l'UTILE conçoit, une contrainte supplémentaire s'ajoute. Le modèle architectural qui permet la viabilité des projets l'UTILE mise sur une grande efficacité de l'utilisation de l'espace. Des constructions existantes et, à plus forte raison, des immeubles patrimoniaux, ne permettent pas toujours d'atteindre cette efficacité architecturale.

Si l'inefficacité architecturale de certains bâtiments patrimoniaux pose des défis en termes d'optimisation de l'espace pour la transformation en habitation étudiante, viser ce type de ménages comporte tout de même un avantage de taille. Effectivement, tel que documenté par les enquêtes que mènent l'UTILE depuis 2014 à Montréal, **les étudiantes et étudiants locataires utilisent de façon très minoritaire une voiture pour leur déplacement quotidien**. Cette réalité pourrait ainsi permettre de réduire à zéro le nombre de cases de stationnement requises pour les locataires, et ce, même si de l'habitation était autorisée pour un projet social et étudiant sur le site. Les projets que l'UTILE développent actuellement dans les arrondissements de Rosemont—La Petite-Patrie et du Plateau-Mont-Royal à Montréal ne comportent d'ailleurs aucun stationnement automobile, mais uniquement des stationnements à vélos.

À la lumière du dossier de la consultation et après avoir effectué des calculs préliminaires, l'UTILE conclut que **pour arriver à financer la mise en valeur et la conservation du patrimoine à même un projet de logement étudiant en économie sociale, il faudrait prévoir que les superficies patrimoniales à préserver soient largement minoritaires par rapport à la possibilité de construction neuve**. De l'avis de l'UTILE, pour y arriver il faudrait :

- ◆ Autoriser davantage d'implantation au sol en construction neuve;
- ◆ Envisager de remplacer certains volumes patrimoniaux supplémentaires par des volumes neufs;
- ◆ Réduire les espaces de stationnement préservés.

#### 4. Prévoir la possibilité d'ajustements architecturaux et d'ajouts de volumes extérieurs aux bâtiments patrimoniaux préservés

Dans la mesure où des bâtiments patrimoniaux à préserver devaient faire l'objet d'une conversion en un projet résidentiel, il serait nécessaire de prévoir l'autorisation de certains ajustements architecturaux de même que l'ajout de volumes extérieurs. Cette condition s'avère absolument primordiale pour le développement de tout projet résidentiel d'ailleurs, que l'usage soit autorisé pour des maisons de chambres uniquement ou pour l'usage résidentiel conditionnel.

Pour rendre un tel projet de conversion compatible avec les normes du Code du bâtiment, il serait effectivement probablement nécessaire de modifier l'enveloppe extérieure pour se conformer à certaines exigences, par exemple avec l'ajout de sorties de secours.

### Conclusion

L'UTILE conclut donc que bien qu'il soit possible et souhaitable qu'un projet d'habitation étudiant à vocation sociale voit le jour sur le site de l'ancien Hôpital Royal-Victoria, les défis seront de taille. La préservation du patrimoine autant que l'encadrement réglementaire devront permettre de la flexibilité et des accommodements pour en permettre la réalisation.

Par ailleurs, le site de l'ancien Hôpital Royal-Victoria offre une occasion unique dû au fait qu'il s'agit d'un actif public. Ainsi bien que les recommandations de l'UTILE comprises dans le présent mémoire aient pour objectif de maximiser les chances de réussite d'un projet de logement étudiant communautaire sur le site, il demeure que les mécanismes proposés n'offrent pas de garanties quant à sa réalisation.

Bien que cela dépasse les contours de cette consultation qui analyse la situation par la lunette des règlements d'urbanisme, l'UTILE se permet de suggérer que lors du processus de vente des lots et par le biais d'éventuels clauses contractuelles que la SQI pourra exercer encore davantage de contrôle sur les usages futurs du site.



## Résumé des recommandations

1. Autoriser l'usage résidentiel multifamilial en usage conditionnel
2. Diminuer les espaces commerciaux obligatoires
3. Mieux balancer l'équilibre entre valorisation du patrimoine et construction neuve
4. Prévoir la possibilité d'ajustements architecturaux et d'ajouts de volumes extérieurs aux bâtiments patrimoniaux préservés



**À PROPOS** L'Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE) est la seule organisation au Québec qui se spécialise dans le développement, l'opération, la promotion et la recherche sur la question du logement étudiant. L'entreprise d'économie sociale est derrière plusieurs projets, dont trois éditions du sondage PHARE, la plus grande enquête sur les conditions de vie étudiantes au Québec.

L'UTILE a déjà achevé la construction d'un premier immeuble de logement abordable qui accueille 140 locataires à Montréal depuis septembre 2020. Un deuxième projet de 160 chambres est en construction depuis mars 2021 dans l'écoquartier Angus toujours dans la métropole. L'UTILE développe présentement plusieurs autres projets dans différentes villes étudiantes du Québec. Les deux premiers projets développés par l'UTILE représentent 43 M\$ d'investissement.

### Pour plus d'informations

Élise Tanguay, Directrice des Affaires publiques  
elise@utile.org  
514-216-9290